

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 128 E „Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“ im Gewerbegebiet Ost der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

1. Planungsanlaß und Geltungsbereich

Wegen des Bedarfs an baureifen, erschlossenen Grundstücken für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 C vorgenommen werden für Flächen, die als Industriegebiet (GI) und als Grünfläche festgesetzt sind. Dieses wird im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Ost unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 128 E „Heinrich-Goebel-Straße/Justus-von-Liebig-Straße“ vorgenommen.

Neben den vorgenannten Änderungen (Ausweisung von GE-Gebieten) werden außerdem sämtliche Festsetzungen für ein Grundstück am Rande des Gebietes aufgehoben. Dieses Grundstück ist dann dem Außenbereich zugeordnet und wird in der bisherigen Nutzung verbleiben (Straße). Diese Aufhebung wird durchgeführt, weil kein Interesse an der bisherigen, im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen, aber nicht ausgeführten Nutzung besteht (GE).

2. Inhalt der Planänderung

Im einzelnen:

Das Gebiet GE₂ an der Justus-von-Liebig-Straße war bisher als GI-Gebiet und südlich davon auf der Fläche (GE₃) war eine Grünfläche festgesetzt.

Die städtebaulichen Dichtewerte (Grund- und Geschosflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse) werden bei der Änderung von GI zu GE den GE-Werten der benachbarten Grundstücke angeglichen und übernommen.

3. Sonstiges

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auf der Grundlage des vorhandenen Straßennetzes der bisherigen Bebauungspläne, d. h. Nord-Süd-Erschließung durch die Justus-von-Liebig-Straße, Ost-West-Erschließung durch den Ernst-Abbe-Ring; eine weitere Erschließung erfolgt durch eine versetzte Verlängerung der Otto-Lilienthal-Straße im Zuge der Heinrich-Goebel-Straße. Letztere wird allerdings gekappt und endet mit einem Wendeplatz. Die ursprüngliche Absicht, diese Straße durchzuziehen bis zum Gelände der Solvay Kali-Chemie, wird nicht mehr verfolgt, da dieser Betrieb anderweitig erschlossen ist.

Für das Grundstück (Ecke Ernst-Abbe-Ring/Justus-von-Liebig-Straße) wird an der Justus-von-Liebig-Straße wegen möglicher Verkehrsgefährdung ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt; die eigentliche verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Ernst-Abbe-Ring.

Löschwasserversorgung

Für die Belange des vorbeugenden Brandschutzes müssen 3.200 l/min Löschwasser über 2 Stunden sichergestellt werden; diese sind jedoch nicht von den Stadtwerken gewährleistet. Dafür sind in einer Entfernung von ca. 150 m eine Löschwasserentnahmestelle sowie mehrere Teiche vorhanden. Dadurch ist der Brandschutz gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit produktionsspezifischen Abwässern müssen die Fachdienststellen gehört werden.

Oberflächenentwässerung

Es handelt sich hier um ein Gebiet, dessen Festsetzungen eigentlich als Änderungen einzustufen sind. Im Rahmen des ursprünglichen Planes (Nr. 128 C) wurden bereits alle Fragen der Oberflächenentwässerung abgeklärt; die entsprechenden Untersuchungen und Planungen führten zur Anlage von 2 Versickerungsflächen.

Altlasten

Diese sind nicht bekannt.

4. Belange von Natur- und Landschaftsschutz

Auch bei der Änderung von Bebauungsplänen sind diese Belange mit in den Abwägungsprozeß einzubeziehen. Nun handelt es sich hier um einen Bereich, für den die Bauleitplanung 1989 rechtswirksam abgeschlossen wurde, d. h. es sind dementsprechend eigentumsmäßig verfestigte Festsetzungen getroffen worden, die nicht ohne schweren Eingriff in die Eigentumsstruktur verändert werden könnten, um ohne weitere Abwägung Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Nun waren die Grundflächenzahlen bisher in großen Teilen des Gebietes - und zwar in den GI-Gebieten, die jetzt zu GE-Gebieten umgenutzt werden sollen - mit 0,7 festgesetzt; die neuen Werte betragen 0,6. Da es sich bei den Grundstücken (auch bei dem bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten) um Ackerflächen handelt, deren Versiegelung sicher nicht so schwerwiegend zu bewerten ist als die von Grünland, kann die Verringerung der Grundflächenzahl als ausreichende Kompensationsmaßnahme gelten. Auf weitere Kompensationsmaßnahmen wird daher verzichtet.

Eine zusätzliche Begrünung des Randes des Bebauungsplanes wird nicht vorgenommen. Sie hätte einen Eingriff in eigentumsmäßig verfestigte Positionen zur Folge, was gegebenenfalls zu Entschädigungen führen könnte.

5. Kosten

Kosten entstehen der Stadt durch diese Planung nur unwesentlich durch die Kappung der Heinrich-Goebel-Straße und der damit verbundenen Anlage eines Wendehammers.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 15.12.1997

- Stadtplanungsamt -
Im Auftrage


(Fröhlich)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.02.1998 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 128 E „Gewerbegebiet Ost - Heinrich-Göbel-Straße/Justus-von-Liebig.Straße“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 05.11.1997 bis einschließlich 05.12.1997 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 26.02.1998



Bürgermeister

STADT NEUSTADT A. RBGE

L.S.



Stadtdirektor