



B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 128 G

„Gewerbegebiet Ost - Justus-von-Liebig-Straße/Otto-Lilienthal-Straße“
Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt

1. Planungserfordernis

Seit einiger Zeit ist im Gewerbegebiet Ost Nachfrage nach Grundstücken zu verzeichnen, die auch Verkauf von Waren ermöglichen. Dabei handelt es sich insbesondere um Betriebe, die im Bereich der Innenstadt (Altstadt) aufgrund ihres Flächenbedarfs für Ausstellungsnutzung (größere Elektrogeräte; Waschmaschinen, Fernseher etc.) nicht ausreichend Platz finden können. Allerdings haben auch diese Betriebe eine kleine Werkstatt. Aber es gibt nur wenig Verkaufsfläche im Vergleich zur Ausstellungsfläche. Der Verwaltungsausschuß hat am 10.04.1995 beschlossen, im Plangebiet die Änderung der Festsetzungen so vorzunehmen, daß diesen relativ flächenintensiven Ausstellungsbetrieben, aber nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, das Gewerbegebiet geöffnet werden soll. Damit der Handel mit z. T. Designerprodukten, die in einem entsprechenden Ambiente präsentiert werden sollen, nicht durch unmittelbar angrenzende industrielle Produktion oder Lagerung beeinträchtigt wird, soll das Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgezont werden.

In der ursprünglichen Fassung der Bebauungspläne Nr. 128 B und Nr. 128 C waren die Festsetzungen getroffen worden, wonach Einzelhandel nur dann ausnahmsweise zulässig sein sollte, wenn er mit einem Handwerksbetrieb oder einem gewerblichen Produktionsbetrieb im Zusammenhang stünde. Der Sinn dieser Festsetzung lag einerseits in der planerischen Absicht, mehrere Bereiche gewerblicher Nutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten im Stadtgebiet zu entwickeln und damit auch Konfliktvermeidung zu betreiben. Außerdem sollte diese Art der Gebietsentwicklung zu einer gleichmäßigen Auslastung der Infrastruktur führen.

Aufgrund der strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und im Gewerbe- und Dienstleistungsbereich, wie sie in den vergangenen 15 Jahren offensichtlich stattgefunden haben, ist die Innenstadt und sind die Strukturen der Innenstadt nicht in der Lage, die Anforderungen von flächenintensiven kleinen Einzelhandelsbetrieben zu erfüllen. Für diese Betriebe ist die Infrastruktur des Gewerbegebietes aber gerade passend. Allerdings wäre hier die Infrastruktur überfordert, wenn sich diese kleinen aber flächenintensiven Betriebe zum typischen großflächigen Einzelhandel entwickeln ließen und entwickeln würden. Um eine solche Entwicklung zum großflächigen Einzelhandel zu vermeiden, werden differenzierte Einschränkungen vorgesehen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 128 G umfaßt zwei durch die Otto-Lilienthal-Straße getrennte Bereiche entlang der Justus-von-Liebig-Straße. Der nördliche Bereich gehörte bisher zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 C „Gewerbegebiet Ost, 2. Erweiterung“. Der südliche Bereich gehörte bisher zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 B „Gewerbegebiet Ost, 1. Erweiterung“ und grenzt im Süden an den Ernst-Abbe-Ring. Das Plangebiet hat auf der gesamten Länge eine Tiefe von ca. 100 Metern westlich der Justus-von-Liebig-Straße.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Es gibt insgesamt 8 verschiedene Gewerbegebietsabschnitte mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Dabei wird für alle 8 Abschnitte festgesetzt, daß es sich um ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO handelt. In allen Abschnitten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, damit sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Auch die Dichtewerte werden in allen Abschnitten den Nachbarbereichen angepaßt. Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt, die GFZ darf 1,2 betragen, was ebenfalls in allen Abschnitten gilt.

Um die oben im Kapitel „Planungserfordernis“ erläuterte Einzelhandelsnutzung zu differenzieren, werden für die Abschnitte unterschiedliche textliche Festsetzungen getroffen. Für alle Abschnitte bleibt, wie in den bisher gültigen Bebauungsplänen auch schon, Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder mit einem produzierenden Gewerbebetrieb zulässig (TF 1).

In den Abschnitten 2, 3 und 8 wird differenziert festgesetzt, welche speziellen Nutzungen des Einzelhandels zulässig sind. Diese Einschränkungen dienen dazu, die Infrastruktur des Gebietes gleichmäßig auszunutzen, aber sie letztlich nicht zu überlasten.

Es werden nur Einzelhandelsnutzungen zugelassen, die nicht innenstadtrelevant sind. Dabei wird durch Angaben zu den Sortimentsbereichen des innenstadtrelevanten Einzelhandels klar abgegrenzt, wie stark die Infrastruktur belastbar ist. Hier wird z. B. beim Lebensmittelsektor die Verkaufsfläche zugelassen, die für die Innenstadt zu flächenintensiv und strukturbelastend wäre, hier aber passend ist.

4. Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Gebiet vorhandenen Straßen, also die Nord-Süd-Anbindung über die inzwischen überörtliche Justus-von-Liebig-Straße in Richtung Suttorf und zur B 6. Die Otto-Lilienthal-Straße verbindet gebietsintern genauso zur Justus-von-Liebig-Straße, wie der Ernst-Abbe-Ring.

5. Technische Erschließung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. für Gas, Elektrizität und Wasser.

Die Löschwasserversorgung wird durch bereits vorhandene Hydranten sichergestellt.

6. Belange von Natur- und Landschaftsschutz

Auch bei der Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in den Abwägungsprozeß einzubeziehen. Die Bauleitplanung (Bebauungspläne Nrn. 128 B und 128 C) wurde 1988 und 1989 rechtsverbindlich. Die Grundflächenzahlen sind in den bisher gültigen Plänen mit 0,7 festgesetzt. Nunmehr werden diese mit 0,6 festgesetzt. Wird der neue Plan nicht rechtsverbindlich, ist weiterhin eine Überbauung von 70 % des jeweiligen Grundstückes zulässig. Die neue Planung ist also bezüglich der Bodenversiegelung als eher naturverträglich zu bewerten. Auch die Umzonung vom Industriegebiet (GI) zu Gewerbegebiet (GE) sorgt dafür, daß stärker belastende Betriebe jetzt nicht mehr zulässig sind. Aus diesen Gründen wird die Planung als Verbesserung für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gewertet und auf weitere zusätzliche Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

7. Finanzierung

Kosten entstehen der Stadt durch diese Planung nicht.

8. Sonstiges

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Neustadt a. Rbge., den 25.02.1998

- Stadtplanungsamt -
Im Auftrage

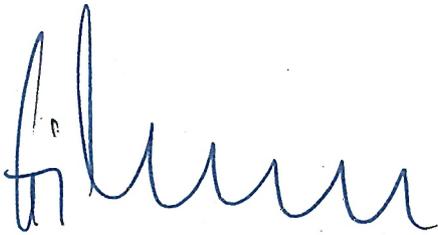

(Wippermann)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **02.07.1998** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 128 G „Gewerbegebiet Ost - Justus-von-Liebig-Straße/Otto-Lilienthal-Straße“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 10.03.1998 bis einschließlich 10.04.1998 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 13. Juli 1998

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister

L. S.



Stadtdirektor

2. Z. d. A.