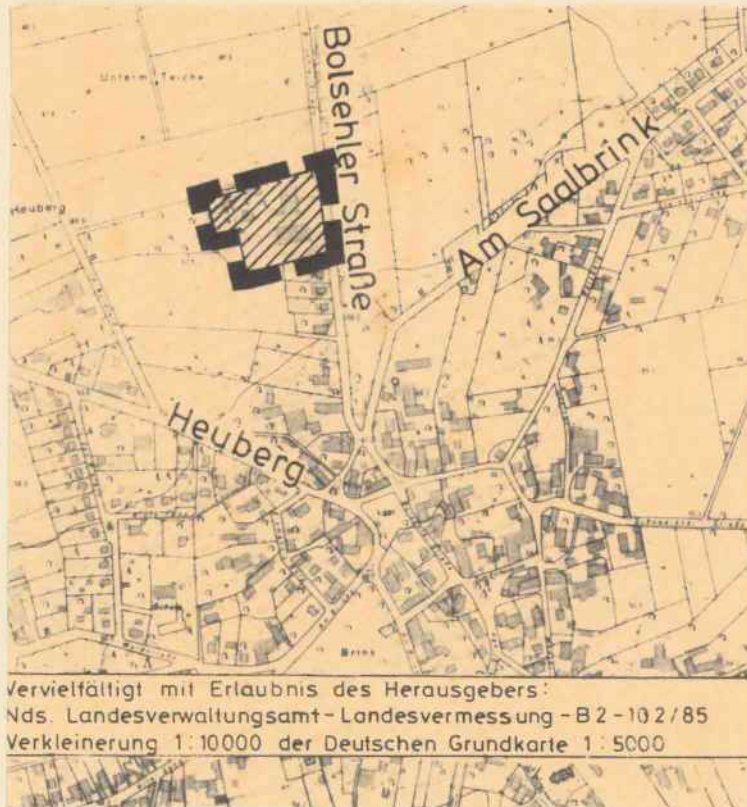


Urschrift

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 305 "Bolsehler Straße" der Stadt Neustadt a. Rbge. - Schneeren

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)



### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplanbereich liegt im Ortsteil Schneeren am Ortsausgang westlich der Bolsehler Straße. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.02.79 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem allgemeinen Ziele und Zwecke beschlossen, gewerbliche Bauflächen zur Umsiedlung im Ortskern ansässiger Gewerbebetriebe zu schaffen. Am 06.09.79 wurde der Bebauungsplan Nr. 305 als Satzung beschlossen.

Dadurch wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, 2 Betriebe aus der beengten Ortslage mit fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten und mit immissionsschutzrechtlichen Problemen auszusiedeln, um sich in der Ortsrandlage frei entwickeln zu können.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. genehmigte am 27.07.79 die Errichtung einer Fleischerei mit Einliegerwohnung auf dem Flurstück 232/12 (jetzt 232/18), Flur 2, Gemarkung Schneeren und am 02.03.81 einen Kfz-Ersatzbetrieb auf dem Flurstück 232/14.



Um den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten beider Betriebe auch in Zukunft zu sichern, ist nunmehr beabsichtigt, den Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 305 an die vorhandenen baulichen Gegebenheiten und Erweiterungsabsichten anzupassen und planungsrechtliche Regelungen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung zu treffen. Eine Erweiterung der südlichen angrenzenden Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.

Der seit dem 20.12.80 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche dar, allerdings nur in einer Bautiefe von ca. 60 m. Der Bebauungsplan wird in etwa um weitere 30 m vergrößert. Diese Vergrößerung ist jedoch in Bezug auf die Auswirkungen geringfügig, es wird dadurch keine weitere Betriebsansiedlung ermöglicht, sondern lediglich Flächen für Wohnungen für die zum Betrieb gehörenden Besitzer geschaffen. Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Soweit es erforderlich erscheint, sollen nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan alle Gewerbebetriebe durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (mind. 5 m) zur freien Landschaft und gegenüber der vorhandenen Bebauung eingegrünt werden.

## **2. Grenzen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 305 "Bolseher Straße" umfaßt in der Flur 2 der Gemarkung Schneeren die Flurstücke 232/14, 232/16 und 232/19.

## **3. Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 (4) Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.

Das bedeutet:

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (zum Unterschied zu einem uneingeschränkten Gewerbegebiet, in welchem die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig sind). Weiterhin sind zulässig Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen. Als Ausnahme sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Diese Gebietskategorie entspricht etwa einem Mischgebiet, allerdings mit der Einschränkung, daß dort allgemein Wohnungen zulässig sind. Das soll jedoch wegen der zu erwartenden und vorhandenen Immissionen ausgeschlossen sein. Andererseits wird die Einschränkung auf nicht wesentlich störende Anlagen zum Schutz der umliegenden vorhandenen und zu erwartenden, im Rahmen des § 34 BauGB und evtl. § 35 BauGB (Altenteiler) heranrückenden Wohnbebauung vorgenommen.

Die Einschränkung ist zulässig gem. § 1 (4) BauNVO im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten in der Stadt Neustadt a. Rbge., in denen keine Einschränkungen vorgenommen wurden.



Hierdurch wird das Bestands- und Entwicklungsinteresse der vorhandenen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe berücksichtigt, gleichzeitig aber auch bei evtl. Nutzungsänderungen gewährleistet, daß nur Gewerbebetriebe entstehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die vorhandenen Betriebe sollen sich baulich weitgehend frei entwickeln können. Daher sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig angeordnet.

Die städtebaulichen Werte I, 0, 0,3 und (0,4) sind angemessen auch für ein Gewerbegebiet, zumal in dörflicher Umgebung.

Eine weitere Gliederung des Gewerbegebietes, in dem Sinne, daß im hinteren westlichen Bereich nur betriebsbedingte Wohnungen bzw. Wohngebäude erlaubt sein sollen, wird nicht vorgenommen, weil bei der geringen Fläche eine Abgrenzung zwar möglich ist, aber letztlich zu Nutzungskonflikten führen wird.

#### b) Erschließung

Die Erschließung und Anbindung an den Ort erfolgt über die Bolsehler Straße.

#### c) Abwasserbeseitigung

Die Bolsehler Straße hat eine Schmutzwasserkanalisation. Seit 1987 besteht Anschlußmöglichkeit für die Grundstücke.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser kann in deren Seitenräumen aufgrund des sandigen Bodens versickern, während der auf den Grundstücken anfallende Niederschlag auf diesen selbst versickert.

#### d) Sonstiges

Um Belästigungen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe für die Wohnbebauung zu verringern und eine Trennung zur freien Landschaft zu erreichen, ist beabsichtigt, eine etwa 3 - 5 m breite Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern standortheimischer Gehölze vorzunehmen bzw. zu erhalten. Dabei wird für das Grundstück 232/19 eine entsprechende Flächenfestsetzung getroffen, soweit im Bereich des Wohnhauses und des Schuppens sich bereits alter Baumbestand gebildet hat. Im übrigen dient die für das Flurstück 232/16 getroffene Festsetzung (Pflanz- und Erhaltungsgebot) dem gleichen Zweck. Hierfür sieht der gültige Flächennutzungsplan zwar "Fläche für die Landschaft" vor. Das bedeutet keinerlei bauliche Nutzung, sondern statt dessen Freihaltung des Außenbereiches. Die getroffene neue Festsetzung dient jedoch letztlich dem gleichen Ziel; insofern ist hier eine dem Flächennutzungsplan analoge Festsetzung getroffen.

Als standortheimische Gehölze gelten:

Hartriegel ( <i>cornus sanguinea</i> )	Wildkirsche ( <i>prunus avium</i> )
Hundsrose ( <i>rosa canina</i> )	Traubenkirche ( <i>prunus padus</i> )
Holunder ( <i>sambucus racemosus</i> )	Esche ( <i>fraxinus exelsior</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>evonymus europaeus</i> )	Kiefer ( <i>pinus silvestris</i> )
Erle ( <i>alnus glutinosa</i> )	Stieleiche ( <i>quercus pedunculata</i> )
Liguster ( <i>ligistrum vulgare atrovirens</i> )	
Sandbirke ( <i>betula verrucosa</i> )	



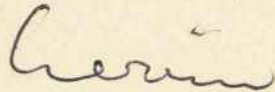
#### 4. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 14.000 qm
davon	
eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 12.200 qm
private Grünfläche	ca. 1.800 qm

#### 5. Kostenermittlung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. keine Kosten mit Ausnahme des Verwaltungsaufwandes.

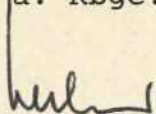
Aufgestellt:  
Stadtplanungsamt  
Neustadt a. Rbge., den 08.02.1991



Knieriem

Diese Begründung hat am Satzungsbeschluß des Rates am 07.02.1991 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 08.02.1991



(Bürgermeister)



(Stadtdirektor)