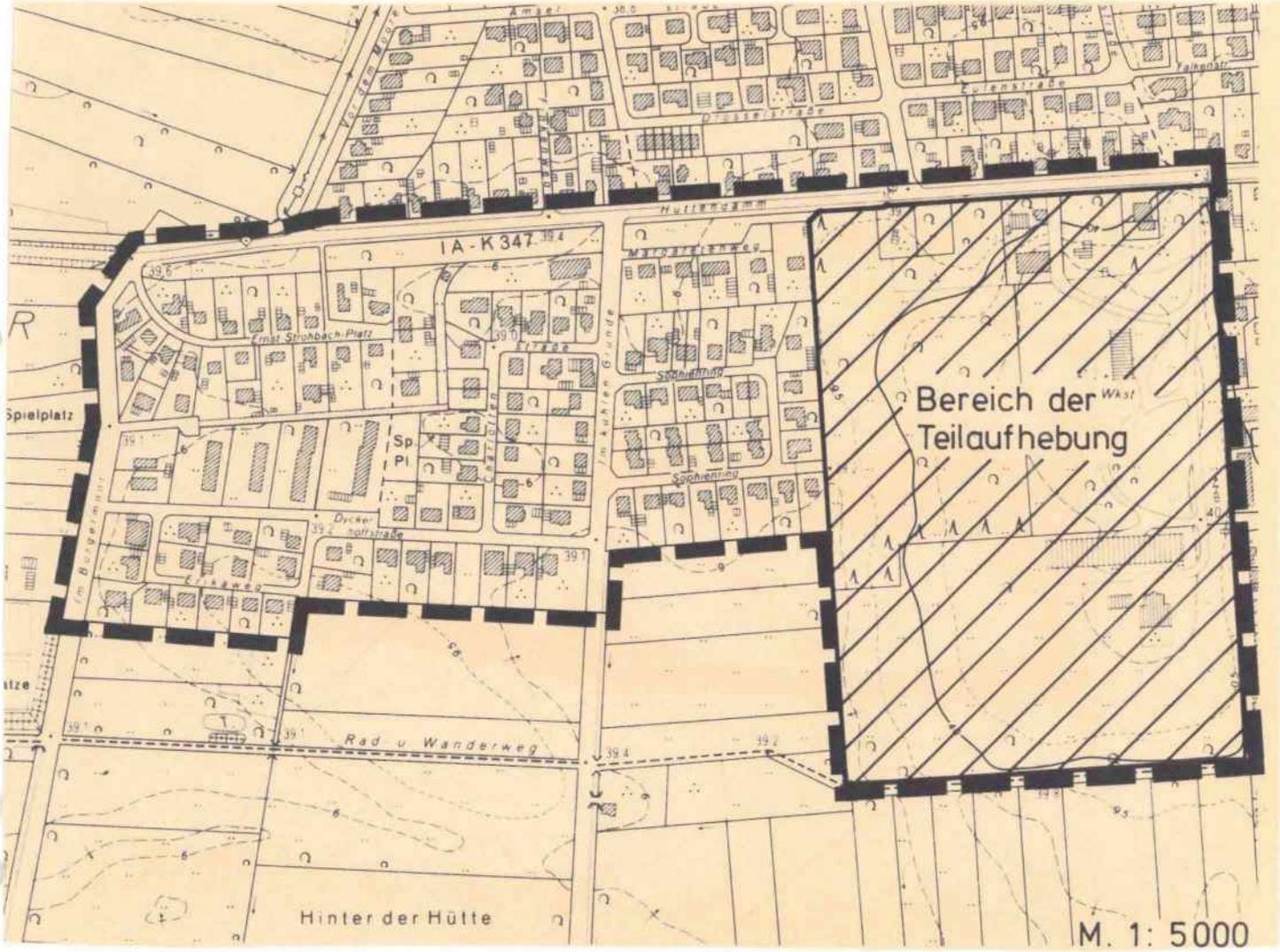


**Bebauungsplan Nr. 104 "Am Hüttenplatz" in Neustadt a. Rbge.
Begründung zur Aufhebung eines Teilbereiches**

- Verfahrensstand: Satzungsbeschluß gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)



Der Bebauungsplan Nr. 104 liegt südlich des Hüttendamms und umfaßt mit Wohnungen bebaute Bereiche an der Straße "Im Bürgermoor" und an der Straße "Im Kühlen Grunde" sowie das Gebiet der ehemaligen Neustädter Hütte. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig geworden durch Bekanntmachung der Genehmigung am 01.11.62. Für einen Teil wurde später eine Änderung durchgeführt. Sie betraf die Bebauung südlich der Straße "Ernst-Strohbach-Platz" und wurde rechtskräftig am 05.02.68. Weitere Änderungsverfahren wurden begonnen, die zum Inhalt hatten, das Hüttengelände ent-

sprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet umzunutzen. Eine derartige Änderung ist aus heutiger Sicht nicht unproblematisch wegen des Verdachtes der Kontamination des Bodens. Untersuchungen sind zwar vorgenommen worden, müßten jedoch noch vertieft werden; eine abschließende Beurteilung ist zur Zeit nicht möglich.

Gleichwohl besteht ein Interesse an einer Umstufung aus verschiedenen Gründen:

Der Bebauungsplan läßt sich nicht verwirklichen, weil die Festsetzungen auf dem Hüttengelände eine vernünftige Bebauung, selbst mit Industriegebäuden und -anlagen, nicht erlauben.

Darüber hinaus dürfte jedoch die Ansiedlung oder Ausübung eines industriellen Betriebes trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit wegen der Nähe zu der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes unzulässig sein. Er ist somit nichtig wegen Funktionslosigkeit (mangelnde Realisierungsmöglichkeit der Festsetzungen aufgrund der tatsächlichen, zwischenzeitlich eingetretenen Situation). Auf dem Gebiet der Hütte befinden sich am Hüttendamm bereits ein Wohngebäude sowie das aus der Gründerzeit stammende Verwaltungs- und Wohngebäude (Baudenkmal). Anzustreben ist daher, soweit eine Bebauung überhaupt unter Berücksichtigung möglicher Kontamination möglich ist, eine Nutzung, die das Wohngebäude rechtlich legalisiert und auch Möglichkeiten eröffnet, das Baudenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Die durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Instrumentarien sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder die Aufhebung des vorhandenen Bebauungsplanes und dessen Ersatz durch das Instrumentarium des § 34 Baugesetzbuch (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, soweit eine derartige Beurteilung aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich ist). Im vorliegenden Fall empfiehlt sich die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Beurteilung der Situation zwischen dem Baudenkmal und dem vorhandenen Wohnhaus nach § 34 BauGB. Dieses Verfahren bietet sich insofern an, als hier mit Kontamination nicht zu rechnen ist und dadurch eine sinnvolle Nutzung des Denkmals und der angrenzenden Flächen entlang der Straße "Am Hüttendamm" relativ schnell vorgenommen werden kann.

Bis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den sonstigen Bereich der Hütte bzw. bis zur Abklärung des Ausmaßes der Kontamination und deren Auswirkungen für oder gegen eine Wohnbebauung wird dieser Bereich als Außenbereich anzusehen sein.

Eine Entschädigung für die Aufhebung der Nutzung entfällt insofern, als das Baugesetzbuch in § 42 (3) wie folgt formuliert:

"Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von 7 Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere, wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden"

Die zulässige Nutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verwirklicht worden bzw. wird nicht mehr ausgeübt, insofern entfallen Entschädigungsforderungen. Bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes läuft im übrigen nicht der Absicht einer Begrünung eines Streifens entlang der Straße "Am Hüttendamm" zuwider, wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Diese Fläche ist gleichzusetzen mit denen nach § 34 Baugesetzbuch zu berücksichtigenden nicht überbaubaren Flächen auf den einzelnen Grundstücken (z.B. Vorgärten).

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfaßt das Hüttengelände in der Flur 23 und zwar den auf der Karte (Seite 1) umgrenzten Teilbereich.

Aufgestellt:

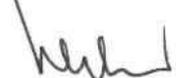
Stadt Neustadt a. Rbge., den
- Stadtplanungsamt -


(Knieriem)

Vorstehende Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Am Hüttenplatz" der Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt ist vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. als Begründung gemäß § 9 (3) BauGB in seiner Sitzung am 3. März 1988 gebilligt worden.

Vorstehende Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Am Hüttenplatz" der Stadt Neustadt a. Rbge./Kernstadt hat zusammen mit dem aufzuhebenden Teil des Bebauungsplanes ausgelegt von
... 12.07.1988 bis 12.08.1988

Neustadt a. Rbge., den 21.06.90

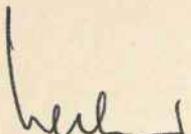

Bürgermeister



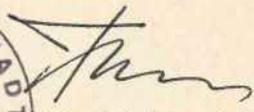

Stadtdirektor o.V.

Diese Begründung hat am Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB in
Verbindung mit § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 21.06.1990


Bürgermeister




Stadtdirektor o. V.