

Stadt Neuwied

Engerser Landstraße 17
56564 Neuwied



Öffentliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Neuwied

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 701 „In der Sohl“

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 702 „Distelfeld“

sowie

**16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuwied im Parallelverfahren
im Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld**

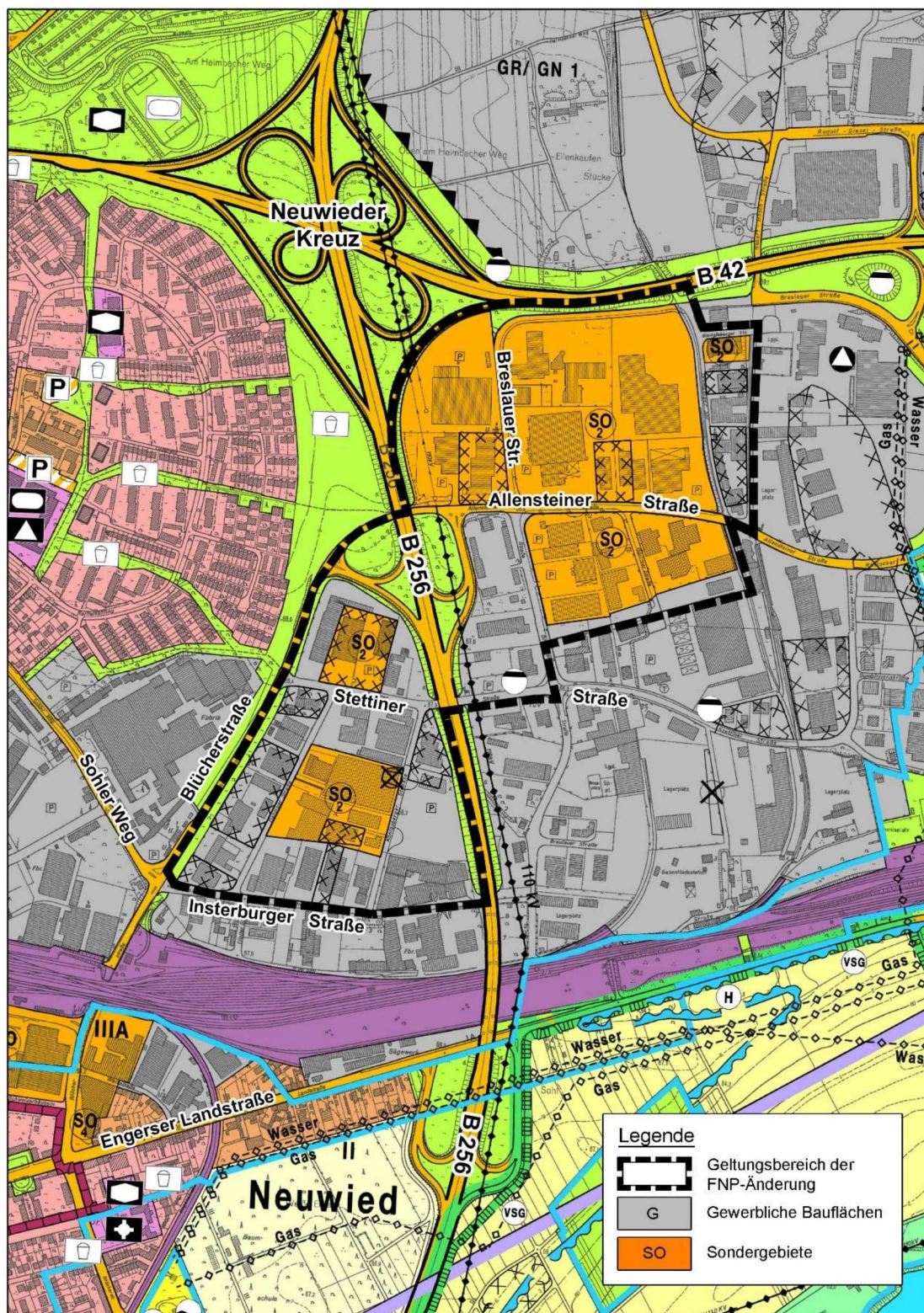
Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 701 „In der Sohl“ und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 702 „Distelfeld“ beschlossen. Am 15.05.2025 hat der Stadtrat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuwied Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld. Es befindet sich beidseitig der B 256 und wird nördlich durch die B42 und südlich durch die Insterburger Straße begrenzt. Eine Abgrenzung kann der nachfolgenden Skizze entnommen werden.



Allgemeine Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadtverwaltung Neuwied beabsichtigt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich Gewerbegebiet Distelfeld an Ziele des 2022 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält vergleichsweise detaillierte Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels, die auf einem bereits 1998 aufgestellten Einzelhandelskonzept basieren. Darstellungen des Flächennutzungsplans sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

So sind in Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten neben Gewerbe nur Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten Sortimenten vorgegeben und es ist festgelegt, wieviel Verkaufsfläche je Grundstücksfläche diese maximal haben dürfen. Zur Steuerung des Einzelhandels sollen zukünftig vor allem entsprechende Festsetzungen in dort geltenden Bebauungsplänen dienen, die parallel geändert werden. In der Flächennutzungsplan-Änderung soll deshalb auf die genannten Regelungen bzgl. Verkaufsflächenzahlen und Sortiment-Vorgaben verzichtet werden.

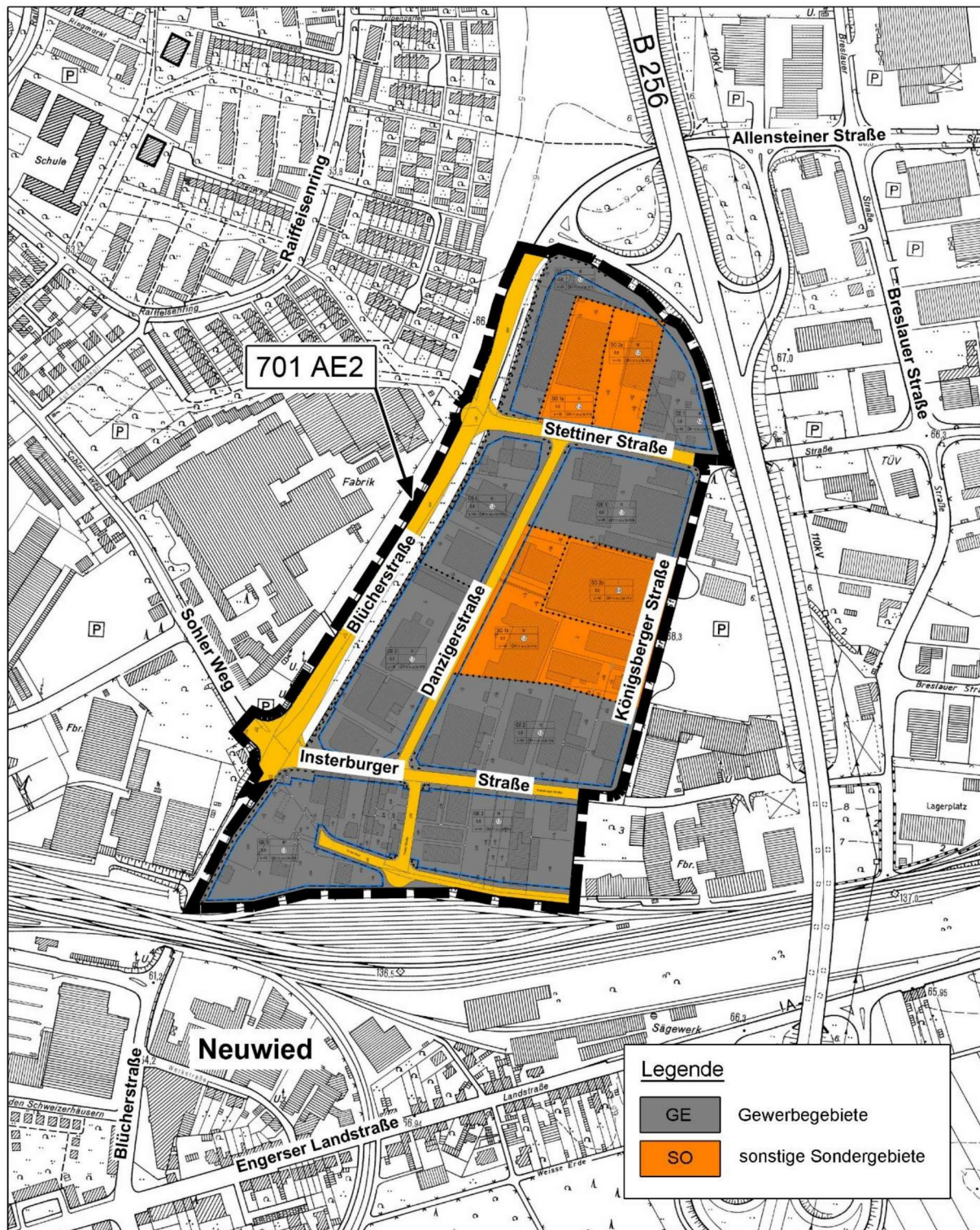
Im Bereich der Königsberger Straße soll der Flächennutzungsplan an einen rechtskräftigen Bebauungsplan angepasst werden. Ein Teil einer heutigen Sondergebiets-Fläche wird als Gewerbefläche dargestellt, um die Ausdehnung großflächigen Einzelhandels zukünftig zu begrenzen. Die aktuell genehmigten Nutzungen bleiben davon unberührt.

In dem Geltungsbereich der Änderung werden im Übrigen neu bekannte Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 701 „In der Sohl“

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 701 „In der Sohl“ umfasst eine Fläche von ca. 17,5 ha und liegt im Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld. Es wird durch die westlich durch die Blücherstraße, südlich durch die Bahnanlagen, östlich durch die Königsberger Straße und nördlich durch die Zu- und Abfahrt der B256 in das Gewerbegebiet begrenzt. Eine Abgrenzung kann der nachfolgenden Skizze entnommen werden.



Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 701, 1. Änderung- „In der Sohl“, rechtskräftig seit 11.08.2016, stellt einen Teilbereich des Gewerbegebietes Distelfeld dar. Das Gewerbegebiet Distelfeld soll im gesamtstädtischen Kontext die Funktion eines klassischen Gewerbegebietes für Produktion/Weiterverarbeitung/Handwerk übernehmen und einen gesamtstädtisch bedeutsamen Einzelhandelsstandort, insbesondere für nicht-innenstadtrelevante Sortimente, wie z.B. Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter und dergleichen, darstellen.

Bereits der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan verfolgt in seinen Festsetzungen diese übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Neuwied wurde am 28.04.2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossen. Zielsetzung dieses Konzeptes ist es, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuwied zu steuern und damit insbesondere die Zentrumsfunktion der Neuwieder Innenstadt zu stärken und wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen. Daher sollen bestimmte Einzelhandelsnutzungen wie z.B. Modehäuser, Schuhgeschäfte, Geschäfte für Sportartikel oder Spielwaren und Kosmetik zukünftig nur noch in der Innenstadt möglich sein. Außer in der Innenstadt sollen darüber hinaus nur noch an einzelnen Standorten in den Stadtteilen und in Teilbereichen des Ergänzungsstandortes Distelfeld großflächige Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 701, 1. Änderung- „In der Sohl“ liegt laut beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied im Bereich des „Ergänzungsstandortes Distelfeld“, welcher als Standort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment gesichert werden soll.

Bereits heute setzt der rechtskräftige Bebauungsplan zwei Sondergebietsflächen zur Steuerung des Einzelhandels fest, die nun wie folgt aktualisiert und weiter geschärft werden:

In Sondergebieten (SO 1), gelegen an der Stettiner- sowie zwischen Danziger- und Königsberger Straße, sollen zukünftig nur noch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten entsprechend der „Neuwieder Sortimentsliste“ zugelassen werden können.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten, entsprechend der „Neuwieder Sortimentsliste“, sollen sich im Bebauungsplangebiet in Zukunft grundsätzlich nicht zusätzlich ansiedeln oder ausweiten, damit sich die Konkurrenz zur Innenstadt nicht weiter verstärkt.

Allerdings sollen die vorhandenen großflächigen Lebensmittelmärkte an der Stettiner Straße sowie Königsberger Straße erhalten bleiben und im Bestand geschützt werden. Für diese werden Regelungen im festgesetzten Sondergebiet 2 (SO 2) getroffen, die weiterhin den Verkauf von Getränken, Nahrungs- und Genussmitteln ermöglichen.

Neben dem Einzelhandel haben auch weitere Nutzungen, wie Kultur- und Sozialeinrichtungen, touristische Infrastruktureinrichtungen, Gastronomie, Einrichtungen mit administrativer Funktion und Dienstleistungsunternehmen insbesondere in ihrer Nutzungsmischung mit Einzelhandel eine charakteristische innerstädtische Funktion. Aus diesem Grund sollen diese Nutzungen im Bebauungsplangebiet 701 „In der Sohl“, 2. Änderung eingeschränkt werden, um hier die Entwicklung einer breiten Nutzungsmischung mit Erlebnischarakter zu unterbinden und eine sich weiter verschärfende Konkurrenz des Standortes Distelfeld zur Innenstadt zu vermeiden.

Insbesondere in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen sollen auch Einrichtungen mit administrativer Funktion, freiberufliche Tätigkeiten und Dienstleistungsunternehmen, sowie in Teilbereichen Bordelle und Betriebe des Transportgewerbes oder Lagerei ausgeschlossen werden, um deren Ausweitung im Bebauungsplangebiet 701 „In der Sohl“, 2. Änderung zu vermeiden. Dadurch soll die Funktion als klassisches Gewerbegebiet für die Bereiche Produktion, Weiterverarbeitung und Handwerk weiter gestärkt werden.

Bereits ansässige Betriebe aller gewerblichen Nutzungen, die durch die beabsichtige Bebauungsplanänderung zukünftig nicht mehr zulässig wären, dürfen zunächst weiterbestehen, da sie Bestandsschutz genießen.

Zusätzlich sollen im Zuge des Änderungsverfahrens zeitgemäße Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes Eingang in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung finden.

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 702 „Distelfeld“ Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 702 „Distelfeld“ umfasst eine Fläche von ca. 19 ha und liegt im Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld. Es wird westlich durch die B256, südlich durch die Stettiner Straße, östlich durch die Görlitzer Straße und nördlich durch die B42 begrenzt. Eine Abgrenzung kann der nachfolgenden Skizze entnommen werden.



Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 702, 2. Änderung- „Distelfeld“, rechtskräftig seit 20.03.2019, stellt einen Teilbereich des Gewerbegebietes Distelfeld dar. Das Gewerbegebiet Distelfeld soll im gesamtstädtischen Kontext die Funktion eines klassischen Gewerbegebietes für Produktion/Weiterverarbeitung/Handwerk übernehmen und einen gesamtstädtisch bedeutsamen Einzelhandelsstandort, insbesondere für nicht-innenstadtrelevante Sortimente, wie z.B. Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter und dergleichen, darstellen.

Bereits der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan verfolgt in seinen Festsetzungen diese übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Neuwied wurde am 28.04.2022 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossen. Zielsetzung dieses Konzeptes ist es, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neuwied zu steuern und damit insbesondere die Zentrumsfunktion der Neuwieder Innenstadt zu stärken und wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen. Daher sollen bestimmte Einzelhandelsnutzungen wie z.B. Modehäuser, Schuhgeschäfte, Geschäfte für Sportartikel oder Spielwaren und Kosmetik zukünftig nur noch in der Innenstadt möglich sein. Außer in der Innenstadt sollen darüber hinaus nur noch an einzelnen Standorten in den Stadtteilen und in Teilbereichen des Ergänzungsstandortes Distelfeld großflächige Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 702, 2. Änderung- „Distelfeld“ liegt laut beschlossenem Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied im Bereich des „Ergänzungsstandortes Distelfeld“, welcher als Standort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment gesichert werden soll.

Bereits heute setzt der rechtskräftige Bebauungsplan drei große Sondergebietsflächen zur Steuerung des Einzelhandels fest, die nun wie folgt aktualisiert und weiter geschärft werden.

In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO1 und SO3, östlich der Breslauer Straße, sollen zukünftig, neben sonstigen gewerblichen Nutzungen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der „Neuwieder Sortimentsliste“ zugelassen werden können.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten, entsprechend der „Neuwieder Sortimentsliste“, sollen sich im Bebauungsplangebiet in Zukunft grundsätzlich nicht zusätzlich ansiedeln oder ausweiten, damit sich die Konkurrenz zur Innenstadt nicht weiter verstärkt.

Allerdings sollen die vorhandenen großflächigen Lebensmittelmärkte westlich der Breslauer Straße und nördlich der Allensteiner Straße erhalten bleiben und im Bestand geschützt werden. Für diese werden Regelungen im festgesetzten Sondergebiet 2 (SO 2) getroffen, die weiterhin den Verkauf von Getränken, Nahrungs- und Genussmitteln ermöglichen.

Neben dem Einzelhandel haben auch weitere Nutzungen, wie Kultur- und Sozialeinrichtungen, touristische Infrastruktureinrichtungen, Gastronomie, Einrichtungen mit administrativer Funktion und Dienstleistungsunternehmen insbesondere in ihrer Nutzungsmischung mit Einzelhandel eine charakteristische innerstädtische Funktion. Aus diesem Grund sollen diese Nutzungen im Bebauungsplangebiet 702, 3. Änderung „Distelfeld“ eingeschränkt werden, um hier die Entwicklung einer breiten Nutzungsmischung mit Erlebnischarakter zu unterbinden und eine sich weiter verschärfende Konkurrenz des Standortes Distelfeld zur Innenstadt zu vermeiden.

Außerdem sollen Betriebe des Transportgewerbes oder Lagerei sowie Bordelle ausgeschlossen werden, um deren Ausweitung im Bebauungsplangebiet 702, 3. Änderung „Distelfeld“ zu vermeiden. Dadurch soll auch die Funktion als klassisches Gewerbegebiet für die Bereiche Produktion, Weiterverarbeitung und Handwerk weiter gestärkt werden.

Bereits ansässige Betriebe aller gewerblichen Nutzungen, die durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung zukünftig nicht mehr zulässig wären, dürfen zunächst weiterbestehen, da sie Bestandsschutz genießen.

Zusätzlich sollen im Zuge des Änderungsverfahrens zeitgemäße Maßnahmen im Sinne der Klimaanpassung und des Klimaschutzes Eingang in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung finden.

Beteiligungsverfahren:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit besteht die Möglichkeit, die Unterlagen zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 701 „In der Sohl“ und Nr. 702 „Distelfeld“ sowie zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes einzusehen, sich zu den Plänen zu äußern und mit den Mitarbeitern der Planungsabteilung zu erörtern.

Die Änderungsunterlagen zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes 701 „In der Sohl“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes 702 „Distelfeld“ (Änderungsplan mit Legende, textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht) sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (Änderungsplan, Begründung, Umweltbericht) können

ab 18.02.2026

bis

einschließlich 18.03.2026

auf der Homepage der Stadt Neuwied unter:

<https://www.neuwied.de/aktuelle-planungen>

(Startseite/≡/Aktuelles/Bürgerbeteiligungen)

eingesehen und heruntergeladen werden. Die jeweils gültigen rechtsverbindlichen Bauleitpläne sowie das Einzelhandelskonzept liegen den ausgelegten Unterlagen bei. Zusätzlich werden die Unterlagen in dem Dienstgebäude der Stadtverwaltung, Raum Nr. 262, 2. OG, Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

Das Einbringen von Stellungnahmen ist während der Dauer der Veröffentlichungsfrist per E-Mail an bau-leitplanung@neuwied.de oder bei Bedarf an die Stadtverwaltung Neuwied, Stadtbauamt, Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied schriftlich oder zur Niederschrift möglich.

Stadtverwaltung Neuwied
Neuwied, den 11.02.2026
gez. Jan Einig
Oberbürgermeister