



Begründung zum Bebauungsplan

**2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 701
„In der Sohl“
im Ortsteil Heddesdorf der Stadt Neuwied**



1 INHALTSVERZEICHNIS

2	Anlass und Erfordernis der Planung	2
3	Ausgangssituation	3
3.1	Ursprungsplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Einzelhandelskonzept	4
3.4	Klimaanpassungskonzept.....	8
4	Ziele des Änderungsplans.....	9
4.1	Steuerung der Zulässigen Nutzungen.....	9
4.1.1	Steuerung des Einzelhandels	9
4.1.2	Steuerung weiterer zentrenrelevanter Nutzungen.....	9
4.1.3	Steuerung verkehrs- und flächenintensiver Betriebe	10
4.1.4	Festsetzung von Abstandsklassen	10
4.2	Festsetzungen zur Klimaanpassung und Klimaschutz	10
5	Änderungsinhalte und Auswirkung der Planung.....	11
5.1	Sondergebiete	11
5.2	Gewerbliche Bauflächen.....	12
5.3	Baugestalterische Festsetzungen.....	14
5.4	Festsetzungen zur Grünflächengestaltung.....	14



2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Neuwied wurde am 28.04.2022 das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat beschlossen, um u. a. die Einzelhandelsentwicklung in Neuwied zu steuern und die Zentrumsfunktion der Neuwieder Innenstadt zu stärken. Das Konzept wurde u. a. als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 701, 1. Änderung- „In der Sohl“, rechtskräftig seit 11.08.2016, liegt laut beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied im Bereich des „Ergänzungsstandorts Distelfeld“.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied besagt als übergeordnetes Ziel der Einzelhandelsentwicklung, dass dieser Ergänzungsstandort, der in ausgeprägtem Wettbewerb zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt steht, im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung als Standort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment gesichert werden soll und mit dem Fokus auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente gegebenenfalls weiterentwickelt werden kann.

Dabei soll zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt ein weiterer Ausbau bzw. eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Kernsortiment, über den bereits genehmigten Bestand hinaus vermieden werden. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht den Festlegungen des aktuellen Einzelhandelskonzept entsprechenden, wären aktuell Vorhaben zulässig, die den hierin formulierten Entwicklungszielen der Stadt entgegenstehen. Um diese ungewollte Entwicklung zu vermeiden und darüber hinaus das Gewerbegebiet Distelfeld Zug um Zug den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzepts anzupassen, soll der Bebauungsplan daher geändert und die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden.

Zur weiteren Stärkung der Zentrumsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt auch jenseits der Steuerung des Einzelhandels, zur Schärfung des Profils des „Ergänzungsstandortes Distelfeld“ und um die außerhalb des Ergänzungsstandortes liegenden Bereiche des Gewerbe- und Industriestandortes Distelfeld in ihrer Funktion als Gewerbegebiet zu sichern, sollen auch Festsetzungen über die Zulässigkeit weiterer zentrenrelevanter Nutzungen im Zuge dieses Verfahrens geändert werden.

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

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren. Parallel dazu erfolgt auch eine damit notwendig werdende Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Definition der Sondergebiete im Bereich des Ergänzungsstandortes Distelfeld.



3 AUSGANGSSITUATION

3.1 URSPRUNGSPLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird beibehalten.

Er umfasst eine Flächengröße von etwa 17,5 ha und erstreckt sich zwischen Blücherstraße im Westen und Königsberger Straße im Osten. Nördlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße B265 begrenzt und im Süden durch die Bahnstrecke.

Die Bebauungsplanänderung des nahezu vollständig entwickelten Gebietes erfolgt unter Beibehaltung der festgesetzten Baugebietsarten sowie der Erschließungssysteme, der festgesetzten Baugrenzen und des Maßes der baulichen Nutzung.

Diese entsprechen der tatsächlichen Nutzung und weichen nicht von den Zielvorstellungen der Stadt ab, so dass kein Anlass für eine Anpassung vorliegt.

Laut Begründung der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 1965 wurde die Gewerbegebietsfläche angelegt, um hier eine gesunde Mischung von Klein- und Mittelbetrieben anzusiedeln. Dieses Ziel schien sich zunächst auch zu realisieren. Nach der Fertigstellung des Fernstraßenkreuzes B 42/ B265 war jedoch zu beobachten, dass sich in zunehmendem Maße großflächige Einzelhandelsbetriebe für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet interessierten.

Der Plan wurde daraufhin im Jahr 1989 neu aufgestellt und im Zuge dessen eine parallele Flächennutzungsplanänderung vorgenommen, um ein Sondergebiet für den bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb an der Königsberger Straße darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei wurde der Bebauungsplan automatisch der BauNVO in der Fassung von 1986 unterstellt, welche eine uneingeschränkte Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf den gewerblichen Bauflächen nicht mehr zuließ.

Um im Weiteren die ursprünglichen Planungsziele besser abzusichern, gleichzeitig jedoch die gewandelten allgemeinen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Ziele, sowie die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen, erfolgte im Rahmen der Neuauflage des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 eine ganzheitliche Betrachtung des Bereiches, basierend auch auf den Ergebnissen eines 1999 erstellten, jedoch nicht als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Im Zuge dessen wurden im Flächennutzungsplan auch Sondergebiete, die für den großflächigen Einzelhandel offenstehen, festgelegt sowie Verkaufsflächenzahlen und zulässige Sortimente definiert.

Im Jahr 2016 nutzte die Stadt einen Antrag der Firma Lidl, der die Erweiterung der ansässigen Filiale in die Großflächigkeit zum Inhalt hatte, um den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und die Sondergebiete, entsprechend ihrer Definition im Flächennutzungsplan auszuweisen. Diese Festsetzung entspricht jedoch nicht den Vorgaben des 2022 als städtebauliches Konzept beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, so dass eine erneute Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden soll zur Anpassung an die Zielvorstellungen der Stadt.



3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Zuge der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Neuwied aufgrund der sich bereits vollzogenen Entwicklungen im Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld intensiv mit dem Thema „Einzelhandel“ auseinandergesetzt und im Besonderen eine Konzeption mit Planungszielen, textlichen und zeichnerischen Darstellungen sowie Vorgaben für die Entwicklung von Bebauungsplänen erarbeitet, auch zur planungsrechtlichen Verankerung der Zielvorgaben des 1999 erstellten, jedoch nicht beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Die im FNP festgelegten wesentlichen Planungsziele lauten:

- In einem städtischen Zentrenkonzept wird der Planbereich Distelfeld als nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsstandort (Zusatzstandort) in enger Arbeitsteilung mit der Neuwieder Innenstadt eingeordnet.
- Die Neuwieder Innenstadt ist und bleibt städtisches "A-Zentrum" mit vollständiger Ausstattung mittel-zentraler Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen.
- Das Gebiet Distelfeld erfüllt dabei auch zukünftig nur Teilfunktionen eines A-Zentrums bei Konzentration auf die Aufgabe des Versorgungseinkaufs.
- Innerhalb dieser bestehenden Aufgabenteilung und etablierten Funktionen wird der Bestand an Betrieben und Nutzungen - auch im Distelfeld - weitestgehend geschützt.
- Zur Schaffung von Spielräumen für die Kernstadt soll die Verkaufsfläche im Planbereich Distelfeld begrenzt werden, mögliche Erweiterungen sollen primär im nicht-innenstadtrelevanten Sortimentsbereich gewährt werden. Zugunsten der wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen soll hier insbesondere auch das Lebensmittelangebot gesteuert werden.
- Durch eine gezielte städtebauliche Ordnung soll die Nutzung des Planbereichs Distelfeld für den Einzelhandel räumlich-funktional konzentriert und gegliedert werden, um in den restlichen Gebiets-teilen die Rolle als klassischer Gewerbestandort wieder deutlicher herauszuarbeiten. Letzteres gilt im notwendigen Umfang auch für die übrigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet Neuwied.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurden zwei Sondergebietstypen definiert, welche die jeweils zulässigen Sortimente und die dazugehörigen Verkaufsflächenzahlen festlegen.

Diese Festlegungen entsprechen jedoch nicht den Vorgaben des 2022 als städtebauliches Konzept beschlossenen Einzelhandelskonzeptes, so dass auch hier eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorgenommen werden soll zur Anpassung an die Zielvorstellungen der Stadt.

3.3 EINZELHANDELSKONZEPT

Zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Neuwied wurde am 28.04.2022 das Einzelhandelskonzept durch den Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Stadt Neuwied verfügte bereits über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 1999, welches allerdings nicht verbindlich beschlossen worden war. Durch die anhaltende Dynamik im Einzelhandel und die damit eingetretenen bzw. sich abzeichnenden

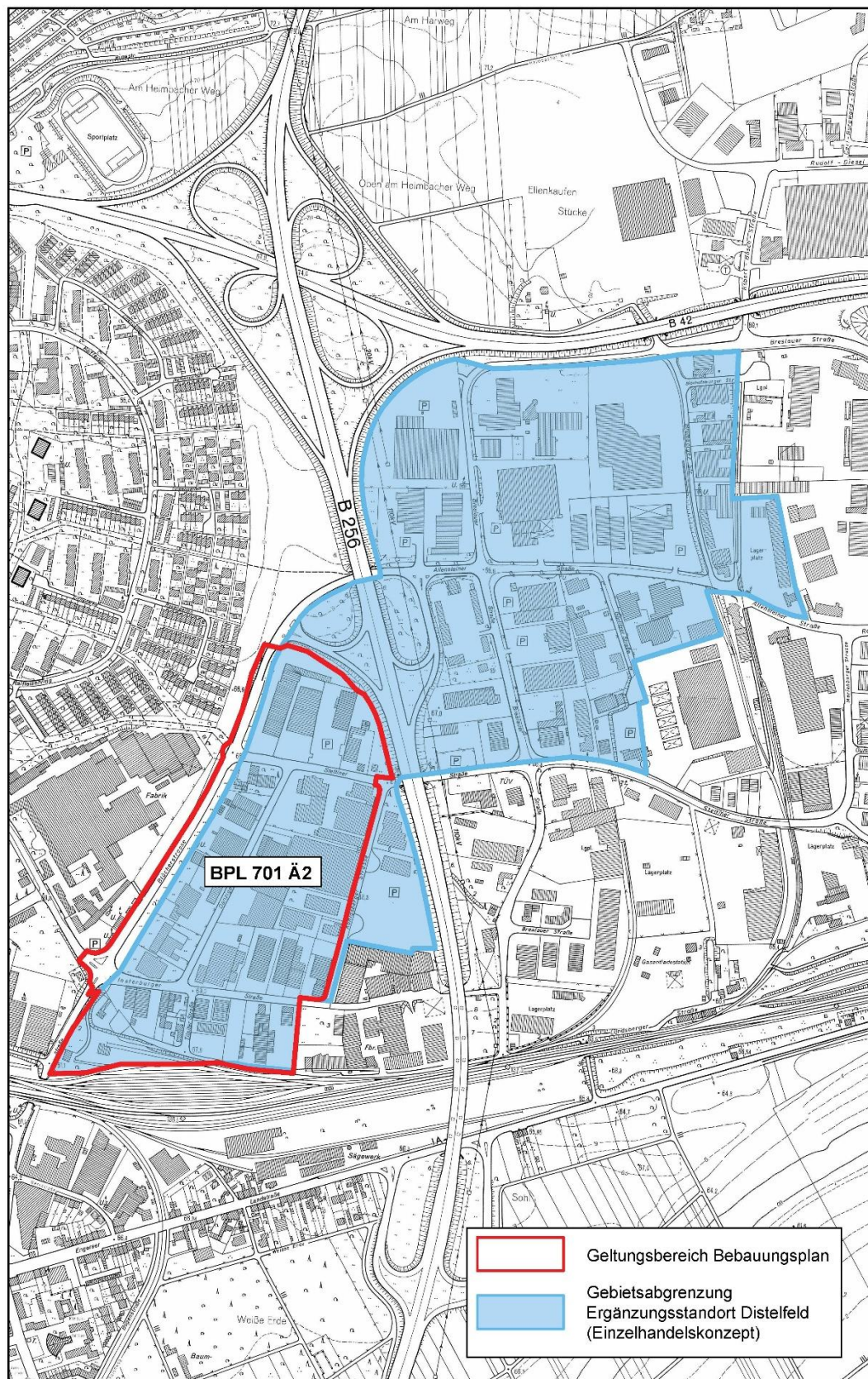


Veränderungen in der Neuwieder Einzelhandelslandschaft einerseits sowie der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen andererseits bestand für die Stadt Neuwied daher Handlungsbedarf im Hinblick auf die Erstellung eines aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Damit sollten Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Neuwied im Allgemeinen und zentraler Versorgungsbereiche im Speziellen entwickelt werden. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neuwied, wie die Sicherung und Stärkung der Neuwieder Innenstadt und die Sicherung und Weiterentwicklung einer funktionsfähigen Grundversorgungssituation, eine bedeutende Rolle.

Als räumliches Entwicklungsleitbild für die Stadt Neuwied wurde festgehalten, den Einzelhandelsstandort Neuwied seinen Potenzialen entsprechend zu fördern und dabei insbesondere, eine klare räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf bestimmte Standortbereiche zu sichern und zu stärken. Der Entwicklungsfokus soll dabei in erster Linie auf dem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in den Stadtteilen gelegt werden. Im Sinne einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur dient darüber hinaus das Gewerbegebiet Distelfeld als Ergänzungsstandort.

Folgende übergeordnete Ziele wurden formuliert, die der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Neuwied zu Grunde zu legen sind:

- Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als kooperierendes Mittelzentrum
- Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebots sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur
- Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Neuwieder Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt mit regionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion
- Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im Neuwieder Stadtgebiet durch die Innenstadt und ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte
- Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von Ergänzungsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen





Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt prägt der Standortbereich Gewerbegebiet Distelfeld sowie auch verschiedene isoliert gelegene Einzelbetriebe mit überörtlicher Bedeutung die Standortstruktur in Neuwied in besonderem Maße. Der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Distelfeld mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und innenstadtrelevanter Sortimente steht dabei laut Einzelhandelskonzept in einem ausgeprägten Wettbewerb zu dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgung gemäß LEP IV (Ziel 58), welcher vor allem auch durch die Dimension des Angebots und der damit verbundenen Ausstrahlung geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gilt dieser Standort als Standort, der in Ergänzung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgung gemäß LEP IV (Ziel 58) gesichert und – mit dem Fokus auf nicht innenstadtrelevante Sortimente – ggf. weiterentwickelt werden kann.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe am Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Distelfeld ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung zu überprüfen.

Als Entwicklungsziel für den Standort Gewerbegebiet Distelfeld wurde im Einzelhandelskonzept die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment festgehalten. Mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt und der wohnungsnahen Grundversorgung (zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgung gemäß LEP IV (Ziel 58)) soll demnach ein weiterer Ausbau und eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Kernsortiment über den bauplanungsrechtlich genehmigten Bestand konsequent vermieden werden.

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der Definition des Ergänzungsstandortes sowie isolierter Nahversorgungsstandorte stellt die „Neuwieder Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Diese wurde im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet und ist spezifisch auf die Gegebenheiten in der Stadt Neuwied zugeschnitten. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist dabei eine weiterführende Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen worden.



3.4 KLIMAANPASSUNGSKONZEPT

Im Auftrag der Stadt Neuwied wird ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet, welches als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden soll.

Übergeordnetes Ziel des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Neuwied ist der Schutz der Menschen durch den Erhalt sowie die Erweiterung des natürlichen Ökosystems in der Stadt Neuwied. Im Rahmen des Klimaanpassungskonzeptes hat sich die Stadt Neuwied zudem entschlossen, neben den üblichen Strategien zur Anpassung und zum Controlling, auch die Erarbeitung regionalklimatischer Grundlagen, zugehöriger Modellierungen und Visualisierungen sowie der Ableitungen von Klimawandelszenarien zu erarbeiten.

Somit wurde ein Klimagutachten für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet, das aufgrund der umfassenden stadtklimatischen Begutachtung eine zielgerichtete Klimaanpassungsstrategie und wirksame Maßnahmen für eine nachhaltige klimaresiliente und klimaangepasste Stadtentwicklung und Bauleitplanung zur Verfügung stellt.

Gerade das zentrumnahe Gewerbegebiet Distelfeld ist demzufolge vom Klimawandel und dem Phänomen der Städtischen Wärmeinsel betroffen. Damit werden Gebiete in Städten beschrieben, die sich aufgrund bestimmter urbaner Gegebenheiten stärker aufheizen als das umliegende Land. Die Hauptursachen für dieses Phänomen liegen in der dichten Bebauung, der großen Anzahl versiegelter Flächen, die Wärme speichern, sowie dem Fehlen von Vegetation, die normalerweise durch Verdunstungskälte zur Abkühlung beitragen würde. Eine zentrale Maßnahme des Anpassungskonzeptes ist daher die Begrünung und Entsiegelung von Flächen.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, das Klima in Städten langfristig zu stabilisieren und die Lebensqualität für die Bewohner zu erhöhen.

Obgleich die Erarbeitung des Klimaanpassungskonzeptes zum aktuellen Stand noch nicht abgeschlossen ist, sollen dessen Ziele und Maßnahmen über eine Anpassung der entsprechenden Textfestsetzungen bereits Eingang in die Bebauungsplanänderung finden.



4 ZIELE DES ÄNDERUNGSPLANS

4.1 STEUERUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN

Die Baugebietsarten werden entsprechend den Festlegungen aus dem Ursprungsplan übernommen und bleiben in ihrer derzeitigen Ausdehnung erhalten. Die lang etablierten Bestandsbebauungen entsprechen im Geltungsbereich des Bebauungsplans den jeweils festgesetzten Gebietsarten. Diese weichen nicht von den Zielsetzungen der Stadt ab, so dass eine Korrektur nicht notwendig wird. Es soll jedoch eine Feinsteuerung, insbesondere des Einzelhandels und weiterer zentrenrelevanter Nutzungen, über Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Nutzungsarten erfolgen.

Entsprechend den Entwicklungszielen der Stadt soll das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Charakter eines Ergänzungsstandortes für den überwiegend großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erhalten, welcher sich in Funktionsteilung zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als zusätzlicher Einzelhandelsstandort versteht, ohne in Konkurrenz zu diesem zu treten.

Neben dem Einzelhandel werden weitere Funktionen heute als zentrumsprägend angesehen und tragen als sogenannte Frequenzbringer nicht zuletzt durch Kopplungseffekte wesentlich dazu bei, die Innenstadt zum sozialen und kommunikativen Zentrum einer Stadt zu machen. Daher soll über die Steuerung des Einzelhandels hinaus auch eine Steuerung weiterer zentrenrelevanter Nutzungen vorgenommen werden.

4.1.1 Steuerung des Einzelhandels

Der Ergänzungsstandort Distelfeld soll, gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes und entsprechend seiner bereits bestehenden Prägung, ein Schwerpunkt für den nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel bleiben. Eine Steuerung soll hier über die Sortimentsliste der Stadt Neuwied erfolgen, durch welche die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe auf nicht-zentrenrelevante Warengruppen beschränkt bzw. Nebensortimente auf ein verträgliches Maß begrenzt werden sollen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Bereiches, welcher im Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied als Ergänzungsstandort definiert wurde.

4.1.2 Steuerung weiterer zentrenrelevanter Nutzungen

Neben dem Einzelhandel haben auch weitere Nutzungen, wie Kultur- und Sozialeinrichtungen, touristische Infrastruktureinrichtungen, Gastronomie, Einrichtungen mit administrativer Funktion und Dienstleistungsunternehmen insbesondere in der Nutzungsmischung eine charakteristische innerstädtische Funktion und werden nicht zuletzt aufgrund ihrer Kopplungseffekte zu wichtigen Frequenzbringern.

Aus diesem Grund sollen an dem bereits sehr stark durch den Einzelhandel geprägten Standort weitere zentrentypische, frequenzbringende Nutzungen weitestgehend eingeschränkt werden, um die Entwicklung einer breiten Nutzungsmischung mit Erlebnischarakter zu unterbinden, frequenzbringende Nutzungen in die Innenstadt, beziehungsweise in die integrierten Siedlungsbereiche, zu lenken und somit eine sich weiter verschärfende Konkurrenz des Standortes zur Innenstadt zu vermeiden.



4.1.3 Steuerung verkehrs- und flächenintensiver Betriebe

Im Stadtgebiet von Neuwied sind zum heutigen Tag bereits umfangreiche Flächen in den Gewerbegebieten durch Betriebe des Transportgewerbes in Form von Logistikunternehmen und Speditionen belegt. Diese erfüllen eine wichtige Funktion für den Wirtschaftsstandort Neuwied, haben in ihrer Ausdehnung aber bereits überproportionale Ausmaße erreicht. Im Bereich des Ergänzungsstandortes soll diese Art der Nutzung weitestgehend zurückgenommen und im Zusammenhang damit auch eine Ausweitung selbstständiger Lagerhäuser und Lagerplätze begrenzt werden.

4.1.4 Festsetzung von Abstandsklassen

Aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung am Raiffeisenring soll die Festsetzung von Abstandsklassen beibehalten und aktualisiert werden.

4.2 FESTSETZUNGEN ZUR KLIMAAANPASSUNG UND KLIMASCHUTZ

Im derzeit in Erstellung befindlichen Klimaanpassungskonzept der Stadt Neuwied wird der Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld als stark versiegelte Hitzeinsel herausgestellt, welche einen negativen Faktor im städtischen Klima darstellt. Um dem entgegen zu wirken sollen in einem angemessenen Umfang Maßnahmen zur Durchgrünung und Entsiegelung in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Klimaschutz soll vorrangig auf die Gewinnung erneuerbarer Energien fokussiert werden. Insbesondere die regelmäßig großen zusammenhängenden versiegelten Flächen, die sich aus Dachflächen und Stellplatzanlagen in Gewerbegebieten ergeben, stellen Potenzialflächen für die Nutzung von Photovoltaikanlagen dar. Die Nutzung dieses Potenzials wird bereits mit dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vorgegeben, so dass keine eigenständige Festsetzung hierzu getroffen wurde.



5 ÄNDERUNGSGEHALT UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Die Textfestsetzungen Nummer A1.1 „Sondergebiete“ und A1.2 „Gewerbliche Bauflächen“ über zulässige Nutzungsarten in den Sondergebieten und den gewerblichen Baugebieten werden zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungsarten neugefasst.

Für Textfestsetzung B „Baugestalterische Festsetzungen“ und C „Festsetzungen zur Grüngestaltung“ wird die zitierte Gesetzesgrundlage aktualisiert.

Unter C „Festsetzungen zur Grüngestaltung“ werden darüber hinaus Regelungen zu Schottergärten sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung eingefügt und eine Pflanzempfehlung für Kletterpflanzen ergänzt. Die zeichnerischen Festsetzungen werden, wo nötig, entsprechend den Änderungen der Textfestsetzungen angepasst. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

5.1 SONDERGEBIETE

Die Textfestsetzung A1.1 „Sondergebiete“ wird neugefasst.

Entsprechend der Ziele des Einzelhandelskonzeptes dienen die Sondergebiete vorrangig der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment. Dies entspricht weitestgehend auch der bisherigen Nutzung, jedoch wurde die Definition der zentrenrelevanten Sortimente aktualisiert.

Die zuvor gültigen Textfestsetzungen über zulässige Nutzungen in den Sondergebieten richteten sich nach den Vorgaben über zulässige Sortimente, wie sie im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 definiert worden waren. Bereits im Jahr 1999 hatte die Stadt Neuwied zur Steuerung des Einzelhandels ein Einzelhandelskonzept erstellt, insbesondere um der zunehmenden Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Distelfeld entgegenzuwirken. Dieses wurde jedoch anschließend nicht als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Um die Ziele dieses Einzelhandelskonzeptes dennoch zu sichern, waren die zulässigen Sortimente für zwei Sondergebietstypen im Flächennutzungsplan definiert worden. Diese Sortimente weichen jedoch von der Sortimentsliste ab, welche im aktuellen, im Jahr 2022 als städtebauliches Konzept beschlossenen Einzelhandelskonzept definiert wurde und sollen daher aktualisiert werden.

Abweichend von der Sortimentsliste der Stadt Neuwied sollen im Sondergebietstyp SO2 auch weiterhin die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke zulässig bleiben. Dies dient der langfristigen Bestandssicherung der zwei ansässigen, großflächigen Lebensmitteleinzelhändler, welche bereits seit mehreren Jahrzehnten im Gebiet angesiedelt sind. Im zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 701, 1. Änderung war dieser Sondergebietstyp gemäß den Festlegungen des Flächennutzungsplans für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen, also auch für solche mit zentrenrelevanten Sortimenten geöffnet. Die 1. Änderung aus dem Jahr 2016 erfolgte ausdrücklich auch zur Ermöglichung bzw. Festschreibung der beiden bestehenden großflächigen Lebensmittelmärkte.

Den Zielen des Einzelhandelskonzeptes folgend sollen diese bereits zugelassenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert, jedoch nicht ausgeweitet werden.



Entsprechend besteht mit den geänderten Textfestsetzungen weiterhin eine Zulässigkeit der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Kernsortimente für Einzelhandelsbetriebe im Sondergebietstyp SO 2, nicht jedoch die Zulässigkeit weiterer nahversorgungsrelevanter oder zentrenrelevanter Warengruppen. Die zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt. Da auf die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl verzichtet wird, soll über eine Festsetzung zur vertikalen Gliederung analog zu §1 Abs. 7 BauNVO die bestehende Verkaufsfläche festgeschrieben und so eine substanzielle Ausweitung verhindert werden.

Entsprechend der Festlegungen des Flächennutzungsplans sollen die Sondergebiete, neben dem großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, weiterhin auch für klassische gewerbliche Nutzungen geöffnet bleiben. Hier wird auf Ebene des Bebauungsplans jedoch eine Feinsteuerung der Nutzungen vorgenommen, um unter anderem eine Ausweitung zentrentypischer Nutzungen an dem nicht-integrierten Standort zu verhindern. Dies betrifft insbesondere den Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke, von Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungsgebäuden, freiberuflichen Tätigkeiten und personenbezogenen Dienstleistungen sowie von Bank- und Versicherungsfilialen und von Reisebüros. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss verkehrsintensiver Betriebe und eigenständiger Lagernutzungen. Die Begründung dafür entspricht den unter Punkt 6.2 aufgeführten Gründen für deren Ausschluss auf den Gewerblichen Bauflächen.

In den zuvor rechtskräftigen Textfestsetzungen über zulässige Nutzungen in den Sondergebieten war, im Gegensatz zu den gewerblichen Bauflächen, keine Regelung über zulässige Abstandsklassen für gewerbliche Nutzungen enthalten. Da jedoch, entsprechend der Festlegungen des Flächennutzungsplans, die Sondergebiete auch für gewerbliche Nutzungen geöffnet bleiben sollen, erfolgt hier, analog zu den Festsetzungen für die gewerblichen Bauflächen, eine Beschränkung der zulässigen Abstandsklassen um der räumlichen Nähe zum reinen Wohngebiet am Raiffeisenring gerecht zu werden.

5.2 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Die Textfestsetzung A1.2 „Gewerbliche Bauflächen“ wird neugefasst.

Entsprechend der Festlegungen des Flächennutzungsplans und der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes soll auf den gewerblichen Bauflächen, über den bereits genehmigten Bestand hinaus, ein Ausschluss des Einzelhandels bestehen bleiben. Eine entsprechende Textfestsetzung war bereits im Ursprungsbebauungsplan enthalten und wurde hier den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechend in Details angepasst.

Eine ausnahmsweise zulässige Form des zentrenrelevanten Einzelhandels sind Kioske und Conveniencestores mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100m². Dabei ist zu beachten, dass es nicht zur räumlichen Häufung derartiger Nutzungen kommen darf.

Als Kioske und Conveniencestores verstehen sich Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel, die sich durch eine im Verhältnis zur Verkaufsfläche großen



Sortimentsbreite bei geringer Sortimentstiefe auszeichnen. Spezialgeschäfte wie etwa Bäckereien oder Fleischereien sind ausdrücklich nicht als Conveniencestores zu betrachten. Es wird darüber hinaus eine Feinsteuerung der gewerblichen Nutzungen vorgenommen, um unter anderem eine Ausweitung zentrentypischer, frequenzstarker Nutzungen und die Entwicklung einer erlebnisorientierten Nutzungsmischung, wie sie für ein innerstädtisches Zentrum typisch wäre, an diesem nicht-integrierten Standort zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere den Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke, von Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungsgebäuden, freiberuflichen Tätigkeiten und personenbezogenen Dienstleistungen sowie von Bank- und Versicherungsfilialen und von Reisebüros.

Als personenbezogene Dienstleistungen verstehen sich Dienstleistungen, die während der Erbringung der Dienstleistung die persönliche Anwesenheit der Dienstleistungsempfänger in den Geschäftsräumen erfordern, insbesondere kosmetische Dienstleistungen und Wellnessangebote.

Die angestrebte Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist insbesondere mit dem Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 (6) Nr. 4 BauGB zu begründen. Zu dessen Schutz ist die Ausdehnung und Etablierung von Konkurrenzstandorten, welche das innerstädtische Zentrum in seiner Funktion stören könnten, insbesondere an nicht-integrierten Standorten zu vermeiden.

Um dem bestehenden, nicht-großflächigen Getränkemarkt auf dem Grundstück Gemarkung Heddesdorf, Flur 1, Flurstück 129/1 einen erweiterten Bestandsschutz zu gewähren, erfolgt zur Feinsteuerung gem. §1 Abs. 10 BauNVO eine Festsetzung über die Zulässigkeit von baulichen Änderungen und Erneuerungen.

Eine Ausweitung des bestehenden Sortiments auf weitere zentrenrelevante Warengruppen soll damit jedoch nicht zugelassen werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit kann ausnahmsweise erfolgen. Die Erteilung einer Ausnahme ist dabei an die Erbringung einer gutachterlichen Bestätigung geknüpft, dass die beantragte Erweiterung keine zentrenschädigende Wirkung entfaltet. Die Auswahl der Gutachter liegt bei der Stadtverwaltung Neuwied.

Unter Anwendung von §1 Abs. 5 in Verbindung mit §1 Abs. 9 BauNVO soll auf den gewerblichen Flächen GE 1 und GE2 auch ein Ausschluss von Betrieben des Transportgewerbes erfolgen.

Da diese Art von Betrieben bereits eine überproportionale Ausdehnung auf der Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Neuwied erlangt haben und zudem oft sehr flächen- und verkehrsintensiv ist, dabei aber verhältnismäßig wenige Arbeitsplätze geschaffen werden, soll eine übermäßige Ausweitung dieser Nutzung aufgrund des Konkurrenzdrucks auf die vorhandenen Gewerbeflächen vermieden werden und die Zulässigkeit von Betrieben des Transportgewerbes auf bestimmte Bereiche beschränkt werden.

Der Ausschluss von Betrieben des Transportgewerbes in den Bereichen GE1 und GE2 ist vorrangig mit den Belangen der Wirtschaft und insbesondere der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 6 Punkt 8c zu begründen.



Unter anderem im Zusammenhang damit sollen in den Bereichen GE1 und GE2 auch Lagerplätze und eigenständige Lagerhäuser ausgeschlossen werden, um eine Ausdehnung dieser Nutzungen in den genannten Bereichen zu vermeiden. Im Bereich des GE 3, wo im Bestand bereits vereinzelt Betriebe der genannten Nutzungsarten verortet sind, kann diese Nutzung weiterhin erfolgen.

5.3 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die baugestalterischen Festsetzungen unter Punkt B werden inhaltlich nicht geändert und lediglich auf die aktuell rechtskräftige Gesetzesgrundlage überstellt.

5.4 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHENGESTALTUNG

Die Textfestsetzungen zur Grünflächengestaltung unter Punkt C werden auf die aktuell rechtskräftige Gesetzesgrundlage überstellt.

Textfestsetzung C1 wird um einen Passus über die Zulässigkeit von Schottergärten ergänzt. Durch Stadtratsbeschluss vom 26.09.2019 sind reine Schotter- und Kiesgärten im Rahmen neuer Bebauungspläne, bei Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen sowie bei zukünftigen Gestaltungssatzungen in Gebieten nach § 34 BauGB zu untersagen. Diesem Beschluss wird hier mit der entsprechenden Textfestsetzung Rechnung getragen.

Textfestsetzung C1.1 wird ergänzt um eine Festsetzung zur Dachbegrünungspflicht. Diese findet Anwendung sofern nicht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegensteht. Insbesondere sind die gesetzlichen Vorgaben aus dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vorrangig zu beachten. Mit Festsetzung C1.2 wird die Pflicht zur Begrünung großflächiger Fassaden in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Mit den vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen der Textfestsetzungen zur Grünflächengestaltung soll den Zielen des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Neuwied Rechnung getragen werden.