

16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied im Parallelverfahren

Erläuterungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und zum Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG (Januar 2026)

Das vorliegende Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich vordringlich auf Darstellungen zum Einzelhandel im Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld.

Zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Neuwied wurde am 28.04.2022 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossen, um u. a. die Einzelhandelsentwicklung in Neuwied zu steuern und die Zentrumsfunktion der Neuwieder Innenstadt zu stärken (s. www.neuwied.de Entwicklung & Wirtschaft/ Stadtentwicklung/ Einzelhandelskonzept).

Teile des Gewerbegebietes Distelfeld wurden dabei als Ergänzungsstandort festgelegt. 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.

Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes soll eine Anpassung der Bebauungspläne in dem Bereich erfolgen, um den Einzelhandel entsprechend der Vorgaben zu steuern. Im Zuge dessen wurden die Bebauungsplan-Verfahren Nr. 701 2. Änderung, Nr. 702 3. Änderung und Nr. 705 I 3. Änderung sowie Nr. 711/713 (Aufstellungsverfahren) eingeleitet. Im Zuge der laufenden frühzeitigen Beteiligung werden zunächst nur die B-Päne Nrn. 701 Ä2 und 702 Ä3 mit behandelt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 enthält vergleichsweise umfangreiche Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insbesondere im Bereich Distelfeld. Hintergrund war der damalige Verzicht auf Beschluss eines vorliegenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1998 als städtebauliches Konzept im o.g. Sinne und eine seinerzeit bestehende Übergangsphase durch das im Entwurf vorliegende, aber noch nicht rechtswirksame Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV). Insbesondere resultierten daraus Definitionen der im Bereich Distelfeld festgelegten Sondergebietstypen SO1 und SO2.

Diese Regelungen weichen jedoch von dem nun beschlossenen, fortgeschriebenen und anzuwendenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2022 ab. Auch wird eine 2008 zugrunde gelegte Regelungstiefe des FNP den Einzelhandel betreffend nicht mehr als notwendig erachtet. Um die Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist mit Stadtratsbeschluss vom 15.05.2025 die 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für einen Teilbereich der von den o.g. Bebauungsplan-Verfahren umfassenden Geltungsbereiche eingeleitet worden (s. Anlage).

Es ist vorgesehen, folgende Änderungen des FNP im Rahmen des Verfahrens umzusetzen:

a) Verzicht auf die Nennung einer Sortimentsliste

Im Bereich des Ergänzungsstandortes Distelfeld sind als Bereiche für großflächige Einzelhandelsbetriebe die beiden Sondergebietstypen SO1 und SO2 vorgesehen. In diesen beiden Sondergebietstypen sind die Nutzungen Einzelhandel und Gewerbe zulässig. In der Definition des Sondergebietstyps 1 ist bereits eine Sortimentsliste für Einzelhandelsbetriebe definiert, welche auf Überlegungen des nicht-beschlossenen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1998 beruht. Diese weicht jedoch von der Sortimentsliste des nun fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2022 in stärkerem Maße ab.

Um die Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes umzusetzen, soll daher der Gebietstyp Sondergebiet 1 im FNP gestrichen werden und die vormals so definierten Flächen im Sondergebietstyp 2 mit der Nutzung „Gewerbe und Einzelhandelsbetriebe“ aufgehen. Dies ermöglicht die notwendige Flexibilität der Sondergebiete hinsichtlich der Sortimentslisten zur Steuerung des Einzelhandels, welche sich im Laufe der Zeit und mit den dynamischen Veränderungen im Einzelhandel ändern können. Eventuelle künftige Anpassungen von Sortimentslisten bedürften somit nicht mehr der Änderung des Flächennutzungsplans. Die Feinsteuerung der zulässigen Sortimente erfolgt damit auf Ebene der Bebauungspläne.

b) Verzicht auf Nennung einer Verkaufsflächenzahl

In den Definitionen der Sondergebietstypen 1 und 2 werden unter anderem einzuhaltende Verkaufsflächenzahlen genannt. Die Nennung von Verkaufsflächenzahlen als Festsetzung in einem Bebauungsplan ist mittlerweile rechtlich umstritten und könnte einen Angriffspunkt auf die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans darstellen. Da jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden sollen, stellt dies einen Konfliktpunkt dar.

Um diesen Konflikt zu lösen und auch künftig flexibler auf sich ändernde rechtliche Auffassungen und Rahmenbedingungen in der Steuerung des Einzelhandels reagieren zu können, soll auf die Nennung einer einzuhaltenden Verkaufsflächenzahl im Flächennutzungsplan verzichtet werden und die Regulierung der Verkaufsflächen über Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

c) Rücknahme einer Teilfläche eines Sondergebiets

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 705 I befindet sich laut Flächennutzungsplan eine Teilfläche eines Sondergebiets 2 mit der Nutzung „Gewerbe und Einzelhandelsbetriebe“, während die Festsetzungen des nunmehr in Änderung befindlichen Bebauungsplans hier eine gewerbliche Baufläche ausweisen. Aktuell wird die Fläche als Parkplatz eines angrenzenden Einzelhandelsbetriebes genutzt. Da die Festsetzung des Bereiches als Gewerbefläche, entsprechend dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 beibehalten werden soll, um eine weitere Ausdehnung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel zu vermeiden, entstünde hier eine Abweichung vom Flächennutzungsplan. Es ist dementsprechend eine Reduktion des Sondergebiets und alternativ Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen.

Anlagen:

Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Geltungsbereichen der relevanten Bebauungspläne

Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans