

Ursprüngliche Fassung

Änderung

Neue Fassung der Textfestsetzungen

Verfahrensvermerke

Flächennutzungsplan
Stadt Neuwied

Fortschreibung

Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur

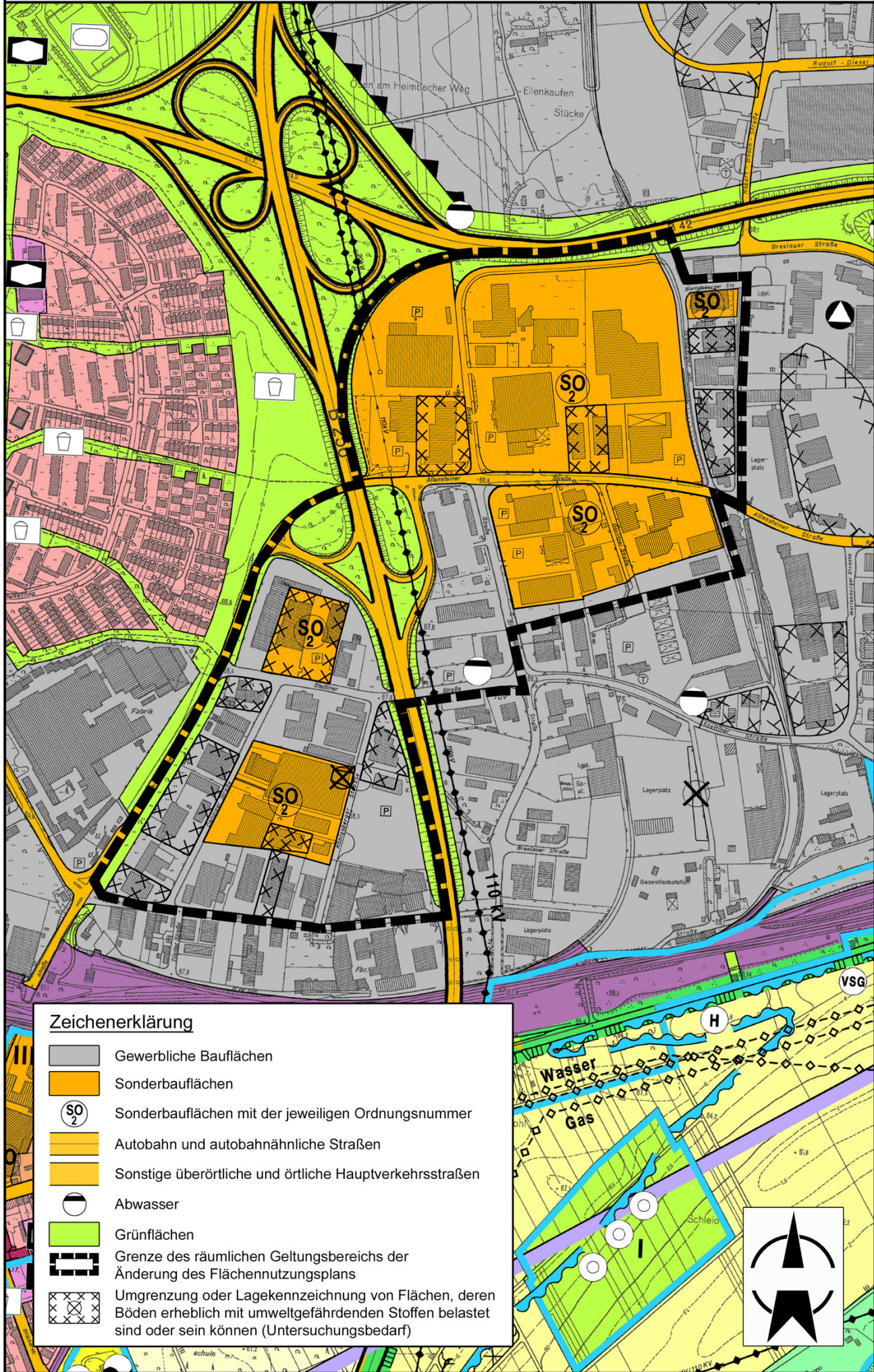
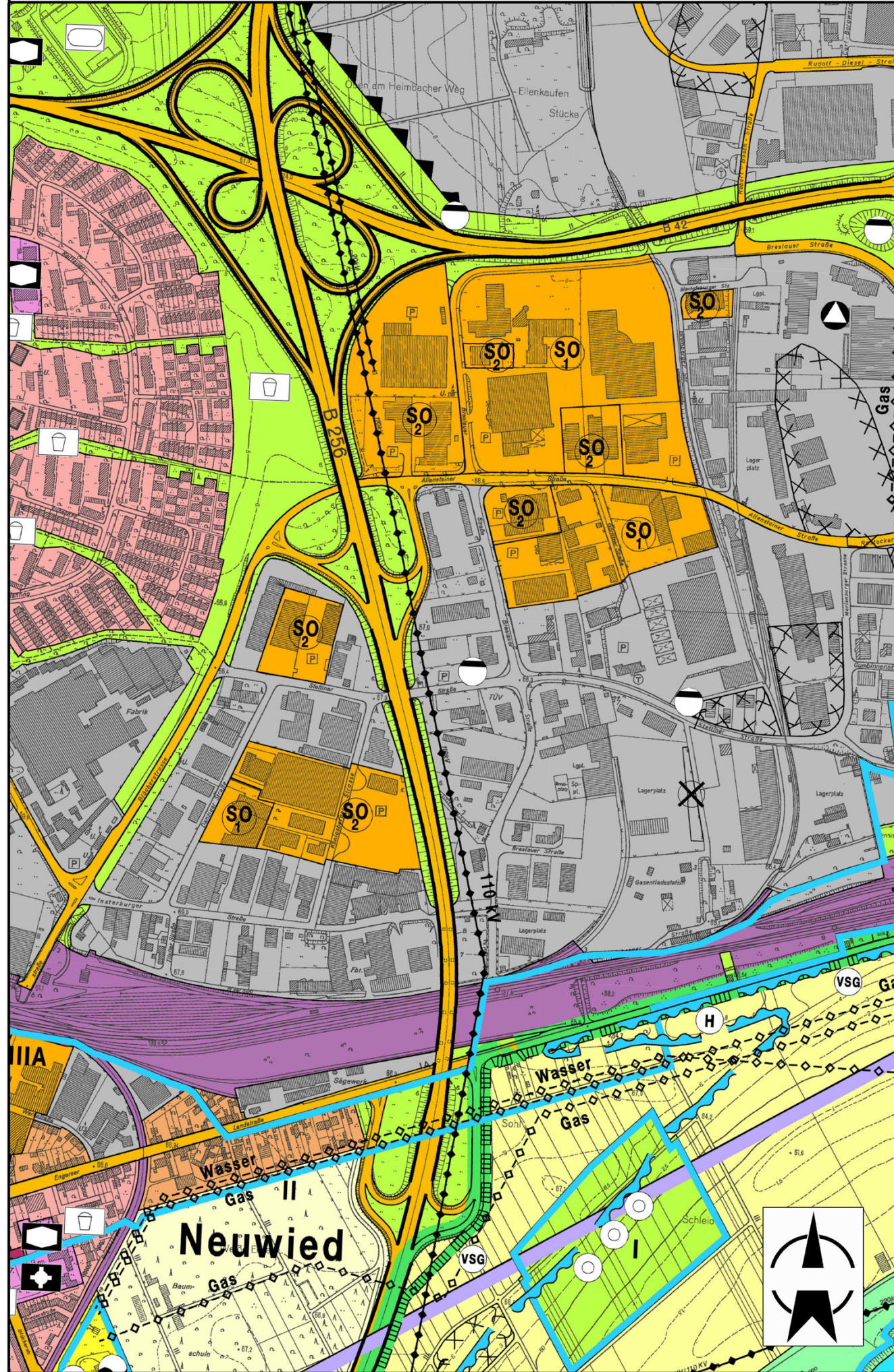
16. Änderung

für den Planbereich

"Distelfeld"

(Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 701 2. Änderung,
702 3. Änderung, 705 I 3. Änderung und 711/713

Fassung:	Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB
Datum:	19.01.2026
Stadtverwaltung Neuwied Stadtbauamt Planungsabteilung	Bearbeiter: Theo Winkelmann Planzeichnung: Wolfgang Lemke Maßstab: 1 : 7500



Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert (die aufgehobenen Textfestsetzungen sind mit einer Durchstreichung gekennzeichnet).

Sondergebiete

Für die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete gelten die entsprechend der folgenden, jeweiligen Ordnungsnummer festgelegten Zweckbestimmungen und ergänzenden Regelungen:

SO 1: Gewerbe,
Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten
'Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör'
'Kraft-, Schmier- und Brennstoffe'
'Möbel'
'Bau- und Heimwerkerbedarf'
'Gartenbedarf'
sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Maximal zulässige VFZ in den SO 1: _____ 0,5.
Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 1 mit einer VFZ größer 0,5: _____ 0,7.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 für den Fall von Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen als Einzelhandelsbetrieb vorzusehen, den Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente auf maximal 10 %, höchstens jedoch 800 m² je Betrieb zu begrenzen; für Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben ist vorzusehen, die Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 50 m² je Betrieb zu begrenzen; ausgenommen sind jeweils Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen. Die Kern- bzw. Randsortimente sind durch Negativ- oder Positivlisten genau zu definieren.

SO 2: Gewerbe,
Einzelhandelsbetriebe.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 2 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Maximal zulässige VFZ in den SO 2: _____ 0,4.
Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 2 mit einer VFZ größer 0,4: _____ 0,5.

Rechtsgrundlage:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Basiskarte/ Plangrundlage:
Deutsche Grundkarte Maßstab 1: 5.000 (DGK 5) der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Aktualisierung Stand 04/ 2008 durch Stadtverwaltung Neuwied – Geoinformationsabteilung

Ursprungsplan: Flächennutzungsplan Stadt Neuwied – Fassung der Bekanntmachung vom 09.09.2008

Verfahrensablauf:	
Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.05.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beschluss über die Flächennutzungsplan-Änderung	

Neuwied, den

Jan Einig
Oberbürgermeister

Genehmigung:
Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung vom _____ ist diese Flächennutzungsplan-Änderung durch Verfügung vom _____ genehmigt worden.

Koblenz, den
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Im Auftrag

Bekanntmachung:
Die durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion erteilte Genehmigung dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist gemäß § 6 (5) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung wird dieser Flächennutzungsplan wirksam.

Neuwied, den

Jan Einig
Oberbürgermeister