

Bebauungsplan Nr. 701 Ä „In der Sohl“ - Begründung

1 Grundlagen der Planung

Der ursprünglich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 701 – Gewerbegebiet in der Sohl - stammt aus dem Jahr 1965 und ist der Restteil eines Planes aus dem zuvor schon unter anderem der Bebauungsplan Nr. 705 herausgenommen wurde. 1989 erfolgte eine Änderung des Bebauungsplanes und die Ausweisung eines ersten SO-Gebietes um die Ansiedlung eines „Toom-Marktes“ zu ermöglichen. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend gewerblich genutzt, das Baugebiet mittlerweile fast komplett bebaut. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 166.312 m². Es weist nahezu keine Höhenunterschiede auf. Angebunden ist das Gebiet sowohl über die B 256 als auch stadteinwärts über die Blücherstraße.

2 Planungsziel

Laut Begründung der ursprünglichen Planung 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 zunehmenden Maße großflächige Einzelhandelsbetriebe für eine Ansiedlung im Gewerbegebiet interessierten, wodurch zu befürchten war, dass sich die Gebietsstruktur nachteilig ändern könnte. Um hier steuernd entgegenzuwirken und 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 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2008 eine ganzheitliche Betrachtung des Bereiches.

Um die Versorgungsfunktion des Einzelhandels der Neuwieder City, sowie der Stadtteile zu gewährleisten, muss auch in Hinsicht auf das städtebauliche Integrationsgebiet speziell der Standort „Distelfeld“ beachtet werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Bebauungspläne, meist älteren Datums, unterliegen vielfach noch einem recht liberalen Baurecht und bieten heute nicht mehr die notwendigen Steuerungsmöglichkeiten, um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Bereits im Flächennutzungsplan wurden deshalb für diesen Bereich konkrete Planungsziele benannt, welche bei Neuaufstellung oder Änderung einzelner Bebauungspläne zu berücksichtigen sind.

Die im FNP festgelegten wesentlichen Planungsziele lauten:

- In ein städtebauliches 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 mittelzentraler 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. 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 Gebietsteilen die Rolle als klassischer Gewerbestandort wieder deutlicher herauszuarbeiten. Letzteres gilt im notwendigen Umfang auch für die übrigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet Neuwied.

Die Stadt möchte nun den Erweiterungsantrag der Fa. Lidl nutzen um den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und an die genannten Ziele anzupassen. Die Änderung wird hier notwendig, da die Firma ihre bestehende Filiale in der Stettiner Straße 3a erweitern möchte. Geplant ist eine Erweiterung um ca. 200- 400 m² Verkaufsfläche. Durch die geplante Erweiterung ergibt sich eine Gesamtverkaufsflächen von bis zu 1424 m². Das Objekt ist somit nach § 11 Abs. 3 BauNVO dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen.

Großflächiger Einzelhandel ist aufgrund seiner Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 701 aus dem Jahr 1989 wurde die Fläche Stettiner Straße 3a als Gewerbefläche ausgewiesen. Um die Erweiterung zu ermöglichen, muss hier die Ausweisung einer Sondergebietsfläche erfolgen.

Um dieser, von der Stadt erwarteten, Entwicklung Rechnung zu tragen und gleichzeitig die Nahversorgung am Raiffeisenring zu sichern, erfolgte bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplans (2008) eine Darstellung der Flächen als Sondergebiet (SO 2).

3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiete

Im Sinne der Eingangs erwähnten Planungsstrategie erfolgt im Distelfeld eine Schwerpunktplanung mit Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO in einer Größe von zusammen rund 24 ha. Auf die Flächen des Geltungsbereiches entfallen hiervon etwa 2,7 ha.

Verkaufsflächenzahlen

Als spezielles Instrument zur Steuerung des Einzelhandels soll für die Sondergebiete die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen eingeführt werden. Hiermit kann – analog der Bemaßung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Geschossflächenzahl (GFZ) nach §§ 19 u. 20 BauNVO- die Art der baulichen Nutzung als Verhältniszahl der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche näher bestimmt werden. Durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VFZ) als Höchstwerte wird letztlich die

Obergrenze der Gesamtverkaufsflächen in den Sondergebieten definiert. Sie dienen damit der strategischen Funktionsgrenzenbestimmung des Planbereichs Distelfeld gegenüber der Innenstadt und gleichzeitig der Gewährung von begrenzten Bestandsentwicklungsoptionen für den Zusatzstandort.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im SO 2 beträgt die maximal zulässige VFZ: 0,4. Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 2 mit einer VFZ größer 0,4 ist: 0,5.

Für die im Geltungsbereich liegenden Sondergebiete (SO 1) beträgt die maximal zulässige VFZ: 0,5. Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 1 mit einer VFZ größer 0,5 ist: 0,7.

Für alle in der Planzeichnung dargestellten gewerblichen Bauflächen ist die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen- auch unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² - ausgeschlossen.

Textliche Darstellung- Randsortimente

Zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsnutzungen werden für die SO 1- und SO 2- Gebiete zusätzliche Vorgaben bezüglich der erlaubten Randsortimente festgesetzt. Ausnahmen und zulässige Randsortimente siehe Planurkunde.

Gewerbeflächen

Im Planungsbereich sind außerhalb der geplanten Sondergebiete weitere Einzelhandelsnutzungen anzutreffen. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Betriebe, die Sortimente ohne Auswirkungen im Sinne § 11 (3) BauNVO führen oder um kleinräumige Geschäfte.

Gemäß den o.g. strategischen Überlegungen werden trotz dieses weiteren Besatzes mit Einzelhandel keine zusätzlichen Sondergebiete ausgewiesen. Die Betriebe liegen hierzu auch teilweise zu gestreut innerhalb des Distelfeldes, für welche über die Darstellung gewerblicher Bauflächen schwerpunktmäßig wieder nur klassisches Gewerbe im Bereich Produktion/ Weiterverarbeitung/ Handwerk zugelassen werden soll. Gerade weil hier noch keine Agglomerations- und Synergieeffekte bestehen bzw. entstehen könnten, sollen diese Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten zurückgedrängt werden.

4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um zu erreichen, dass die geforderte Begrünung der Grundstücke auch in den Straßenraum hineinwirkt und um die Überschaubarkeit des Baugebietes während der Abend- und Nachtstunden zu fördern, ist im Plan festgesetzt, dass Einfriedungen an den Straßengrenzen nur aus transparenten Baustoffen hergestellt werden dürfen.

5 Grünordnung

Um ein Mindestmaß an einer Begrünung zu sichern, aber auch gleichzeitig dem einzelnen Betrieb eine angemessene Organisation der Produktionsabläufe zu

ermöglichen, wurde im Plan festgeschrieben, dass 20% der jeweiligen Grundstücksflächen, vorzugsweise zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, zu begrünen und mindestens die Hälfte dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

6 Verkehr

Die für die Erschließung des Gebietes notwendigen Straßen sind vorhanden. Überörtlich erfolgt die Erschließung über die B42 bzw. B 265. Die Haupteerschließung des eigentlichen Gebietes erfolgt über die Blücherstraße. Speziell im Bereich Blücherstraße/Stettiner Straße ist im Rahmen des Verfahrens eine Überprüfung des tatsächlichen bzw. zu erwartenden Verkehrsaufkommens notwendig. Gegebenenfalls ist hier eine Anpassung des Kreuzungsbereich erforderlich.

7 Kosten

Neben den allgemeinen Verwaltungs-, Bekanntmachungs- und eventueller Gutachterkosten entstehen der Stadt aufgrund der Änderung des Planes keine weiteren Kosten.

Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren.