



BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 161/162
„Heimathaus“

**für den Bereich zwischen Luisenstraße,
Hermannstraße, Schloßstraße und
Langendorfer Straße *zwischen Luisenstraße und
Schloßstraße***

(Änderungsbereiche 1 und 2)

Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB



Entwurfssfassung

Stand: 19. Februar 2025



1 INHALTSVERZEICHNIS

2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	3
3	ANLASS DER PLANUNG.....	5
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.2	GEH- UND LEITUNGSRECHTE.....	8
4.3	PRIVATE UND ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	8
4.4	PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	8
4.5	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND NEUPFLANZUNGEN.....	9
5	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	10
6	ANLAGEN.....	10



2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung am 17.09.2009 und am 20.05.2021 hat der Stadtrat die Einleitung der 1. Änderung für die Änderungsbereiche 1 und 2 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Es handelt sich bei der Änderung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, also um Maßnahmen der Innenentwicklung.

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.10.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand 23.10.2024 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 25.10.2024 bis einschließlich 11.11.2024 im Stadtbauamt der Stadt Neuwied in der Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied, Raum 262 eingesehen werden. Zudem wurden die Unterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Stadt Neuwied zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 42/2024 angekündigt.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend überarbeitet.

Offenlagebeschluss

Dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf wurde am 28.11.2024 vom zuständigen Planungsausschuss als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.



Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.01.2025 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand 15.11.2024 sowie textliche Erläuterungen dazu wurden in der Zeit vom 15.01.2025 bis einschließlich 17.02.2025 auf der Homepage der Stadt Neuwied zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Zusätzlich konnten die Unterlagen im Stadtbauamt der Stadt Neuwied in der Engenser Landstraße 17, 56564 Neuwied, Raum 262 eingesehen werden.

Die Veröffentlichung der Unterlagen wurde in der Ausgabe des Amtsblattes Nr. 01/2025 vom 10.01.2025 angekündigt.

3 ANLASS DER PLANUNG

Im Änderungsbereich 1 wurde durch einen Investor das abrisssreife Objekt Schloßstraße 53 niedergelegt und zusammen mit dem von der Stadt erworbenen angrenzenden Nachbargrundstück Schloßstraße 51 neu bebaut. Hierdurch wurde die vorhandene Baulücke geschlossen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. In diesem Zusammenhang wurde die bestehende verwinkelt verlaufende öffentliche Fußgängerpassage in der Schloßstraße 49 in den Bereich des Neubaus Schloßstraße 51-53 integriert und geradlinig geführt.

Die neue Lage der Passage, für die ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt ist, wird im Rahmen des Änderungsbereiches 1 entsprechend festgesetzt.

Die weiteren Änderungen im Änderungsbereich 1 betreffen die rückwärtigen Grundstücke, die neu geordnet werden sollen. Für die neu entstandene Bebauung sollen die benötigten Stellplätze im rückwärtigen Bereich errichtet werden können. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird daher reduziert und der bisher festgesetzte Kinderspielplatz entfällt. Nach den allgemein üblichen Kriterien für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist die Fläche allein schon aufgrund ihrer zu geringen Größe aber auch aufgrund der Lagemerkmale nicht mehr geeignet.

Des Weiteren hat der Stadtrat 2009 beschlossen, die geltende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu ändern. So sollen künftig in den Änderungsbereichen 1 und 2 die in einem Kerngebiet und Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig sein.

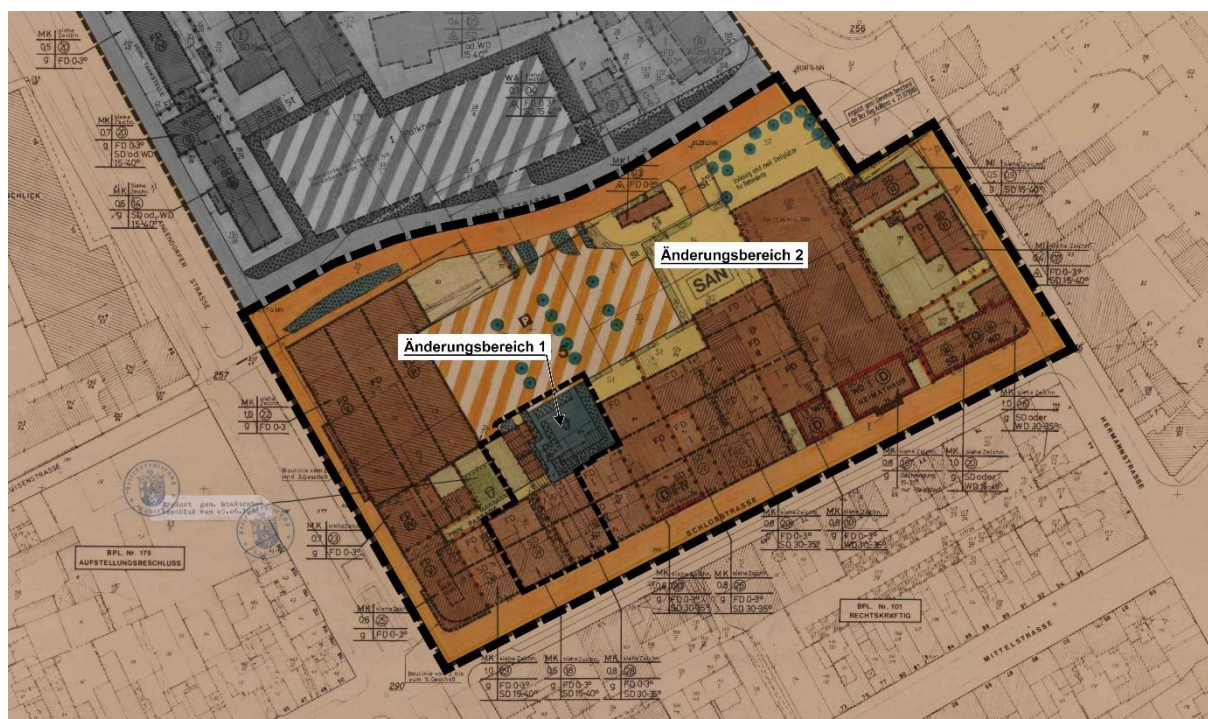


Abb.: Übersicht der Änderungsbereiche, Auszug aus B-Plan „Heimathaus“ Nr. 161/162; Quelle: Stadt Neuwied

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161/162 „Heimathaus“ (Änderungsbereiche 1 und 2)

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 161/162 „Heimathaus“ hat seit dem 12.08.1986 Rechtskraft und ist somit der Baunutzungsverordnung „BauNVO 1977“ in der Fassung vom 15.09.1977 unterstellt.

Im Rahmen eines Teilaufhebungsverfahrens wurden mit Rechtskraft vom 15.02.2008 die textlichen Festsetzungen Teil B Nr. 2 (Vordächer) und Nr. 7a, 7b, 7c und 7d (Werbeanlagen) für einen Teilbereich aufgehoben.

Inhalt des aktuellen Änderungsverfahrens sind der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt, für den Bereich zwischen Luisenstraße, Hermannstraße, Schloßstraße und Langendorfer Straße zwischen Luisenstraße und Schloßstraße (Änderungsbereich 1 und 2).

Im Änderungsbereich 1 wird zudem die Verlegung und Optimierung der bestehenden Passage sowie eine Neuordnung der hinteren Grundstücksbereiche angestrebt.

Zur besseren Übersicht, insbesondere auch der derzeitigen Grundstückssituation entsprechend des Katasters, die beigelegte Darstellung des Änderungsbereiches 1:

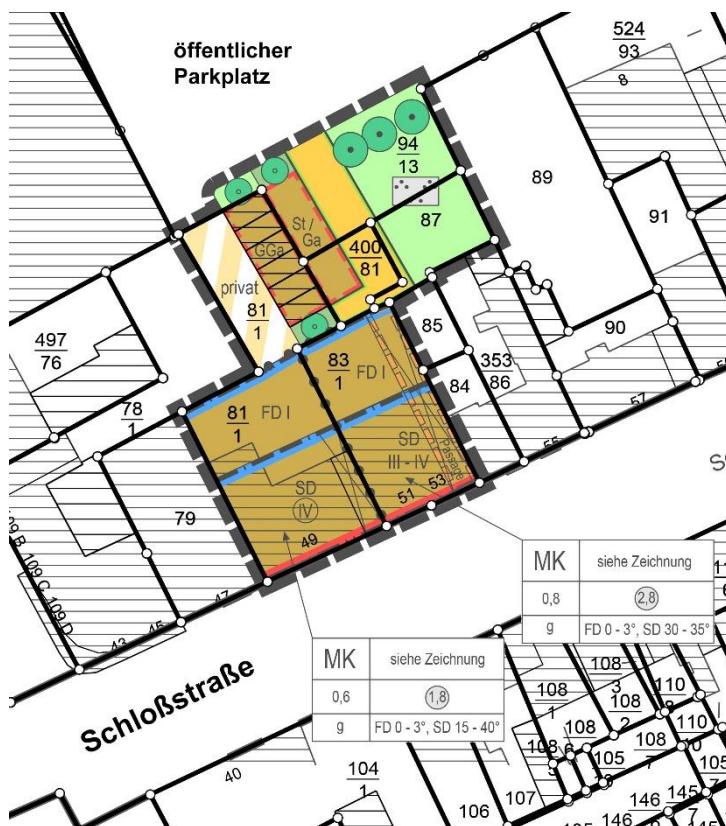


Abb.: Auszug aus Caigos mit eigener Darstellung, Quelle Stadt Neuwied

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161/162 „Heimathaus“ (Änderungsbereiche 1 und 2)



4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Änderungsbereich 1 setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet fest. Der Änderungsbereich 2 setzt ebenfalls ein Kerngebiet und zusätzlich geringfügig ein Mischgebiet entlang der Hermannstraße fest.

Unter Zugrundelegung der BauNVO 1977 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten u.a. Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Der Planungsausschuss hatte am 05.08.1986 einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach der Errichtung bzw. Ansiedlung von Spielhallen im Innenstadtbereich aus bauplanungsrechtlicher Sicht zukünftig entgegengewirkt werden soll.

Im Zusammenhang mit einem Antrag auf Nutzungsänderung zur Etablierung einer Spielhalle wurde im Jahr 2009 der Änderungsbeschluss in Verbindung mit einer Veränderungssperre gefasst mit dem Ziel die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auszuschließen um einem „Trading-Down-Effekt“ entgegen zu wirken. Zwischenzeitlich wurden die Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen durch eine Verschärfung des Landesglücksspielgesetzes stark reglementiert, so dass im Plangebiet zwar keine Spielhallen, jedoch durchaus ähnliche Nutzungen wie z.B. Wettbüros zulässig wären. Insofern besteht nach wie vor eine städtebauliche Begründung zum Ausschluss auch derartiger Nutzungen.

Eine Steuerungsmöglichkeit für die Stadt bestand wegen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und der darin geregelten allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten jedoch nicht.

Da die Stadt mit der Ansiedlung von weiteren Vergnügungsstätten ein Negativ-Image („Trading-Down-Effekt“) insbesondere für den innerstädtischen Bereich erwartet, sollen nunmehr im Bebauungsplan Nr. 161/162 die Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Auch Einzelhandelsbetriebe sind gemäß der BauNVO 1977 grundsätzlich im Misch- und Kerngebiet gemäß § 6 und § 7 BauNVO zulässig. Demzufolge werden auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung in den Änderungsbereichen 1 und 2 Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops] sowie Videotheken nunmehr ausgeschlossen.

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt“ mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Neuwieder Stadtgebiets attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern.

Die in den Änderungsbereichen 1 und 2 festgesetzten Misch- und Kerngebiete befinden sich entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuwied von Februar 2022 im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten sind nur zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Im Rahmen der zukünftigen Bauleitplanung der Stadt Neuwied sind zur Stärkung u. a. der Innenstadt zwingend entsprechenden Regelungen des Einzelhandelskonzeptes zu beachten.



4.2 GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Die bestehende Passage im Bereich des Gebäudes Schloßstraße 49 wird aufgrund ihrer verwinkelten und unübersichtlichen Wegeführung gänzlich aufgegeben.

Im Bereich der nun geradlinig verlaufenden neuen Passage, welche in den Neubau Schloßstraße 51-53 im östlichen Bereich integriert ist, sind Gehrechte für die Öffentlichkeit und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neuwied nachrichtlich eingetragen. Hierzu gibt es gesonderte vertragliche Vereinbarungen, die bereits im Grundbuch eingetragen sind.

4.3 PRIVATE UND ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die im Änderungsbereich 1 ausgewiesene private Verkehrsfläche dient zur Erschließung der dort verorteten bestehenden Gemeinschaftsgaragen des Bestandgebäudes der Schloßstraße 49.

Im Rahmen der Neuordnung der weiteren rückwärtigen Grundstücksbereiche werden die parkähnlich auszugestaltende Grünfläche sowie die nun neu gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen. Diese öffentliche Verkehrsfläche stellt somit eine angemessene Zufahrt auf das angrenzende Grundstück sicher.

Die Stellplätze sind in klimatischer Hinsicht gemäß vertraglicher Vereinbarung mit Drainagepflaster (Ökopflaster) auszuführen, sodass diese Fläche wasserdurchlässig bleibt und somit nicht zusätzlich vollflächig versiegelt wird. Die bereits bestehende öffentliche Zufahrt hingegen, wird im Rahmen der Neuordnung verlegt, jedoch nicht erweitert, sodass auch hier keine weiteren Flächen versiegelt werden.

Bei einem möglichen Bau von z. B. Carports im Bereich der Stellplätze sind Flachdächer entsprechend bestehender Textfestsetzungen zu begrünen, sodass auch hier durch entsprechende Maßnahmen dem Klima Rechnung getragen wird.

4.4 PRIVATE UND ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wird aufgrund der v. g. Neuordnung der rückwärtigen Grundstücksbereiche reduziert und der bisher festgesetzte Kinderspielfeld entfällt. Nach den allgemein üblichen Kriterien für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist die Fläche allein schon aufgrund ihrer zu geringen Größe aber auch aufgrund der Lagemerkmale nicht mehr geeignet.

Alternativ zur festgesetzten parkähnlichen Grünfläche im Änderungsbereich 1 war die Ausweisung einer zweigeschossigen Baufläche (größtenteils Gemarkung Neuwied, Flur 5, Flurstück 87 und teilw. Flur 5 Flurstück 94/13) als Fortsetzung der angrenzenden Grundstücksnutzung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beabsichtigt. Da sich jedoch aufgrund aktueller Entwicklungen in angrenzenden Grundstücksbereichen, die im städtischen Besitz liegen, grundsätzliche städtebaulich



relevante Veränderungen ergeben können, soll keine weitere überbaubare Fläche im Änderungsbereich 1 ausgewiesen werden.

Die im Änderungsbereich 1 somit verbleibenden vorhandenen und neuen Grünflächen mit den zu erhaltenden und neuzupflanzenden Bäumen unterstützen zudem eine klare Trennung und Abschirmung der öffentlichen und privaten Bereiche neben der öffentlichen Parkplatzfläche.

4.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN UND NEUPFLANZUNGEN

Die im Änderungsbereich 1 festgesetzten Bäume (Sommerlinden) entlang der öffentlichen Grünfläche sind als erhaltenswürdig eingestuft. Die Bäume dienen als (optische) Abschirmung zu der angrenzenden Parkplatzfläche.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt den Änderungsbereich 1 als Mischbaufläche mit öffentlicher Spielplatzfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang entsprechend berichtigt.

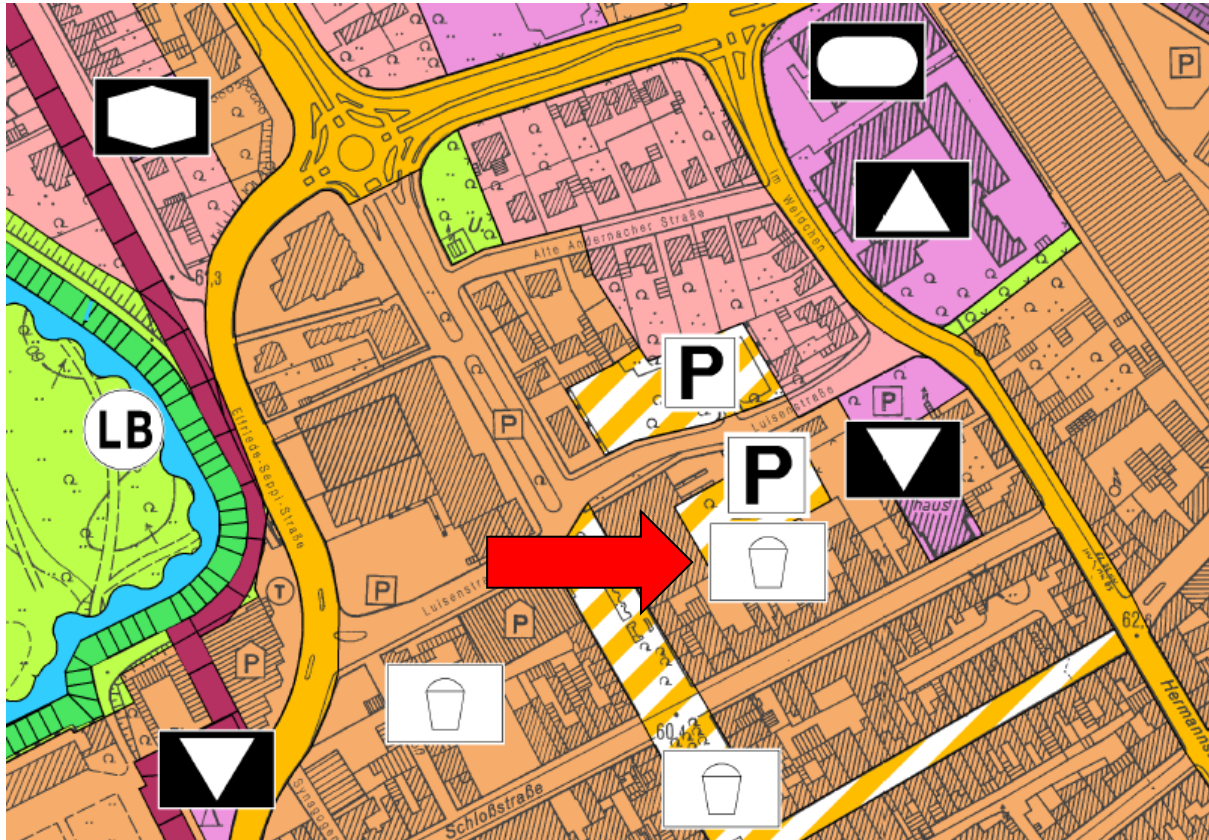


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied, Quelle Stadt Neuwied

6 ANLAGEN

- Planurkunde
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161/162 „Heimathaus“ für den Bereich zwischen Luisenstraße, Hermannstraße, Schloßstraße und Langendorfer Straße zwischen Luisenstraße und Schloßstraße (Änderungsbereiche 1 und 2)