

## B E G R Ü N D U N G

zur Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 770/771 - Gewerbegebiet Wasemweg - im Stadtteil Heimbach-Weis, Gemarkung Weis, Flur 3 und Gemarkung Engers, Flur 9

---

### A) Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan-Nr. 770/771 - Gewerbegebiet Wasemweg - wurde mit Bekanntmachung vom 03.08.1990 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet wird begrenzt im Osten von der K 113, im Süden von der B 42, im Westen von dem Wirtschaftsweg Nr. 405/4 (Wasemweg) und im Norden von den Flurstücken-Nr. 423/5, 423/2 und 464/3 in der Gemarkung Weis.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den größten Teil ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, im übrigen landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Anschluß an das Bebauungsplanverfahren wurde die Baulandumlegung förmlich eingeleitet, die ebenfalls rechtskräftig abgeschlossen werden konnte, so daß nunmehr die Erschließung des gesamten Gebietes ansteht.

Für die beabsichtigte Textänderung wird als Plangrundlage die rechtsverbindliche Planzeichnung mit dem Kataster vor der Baulandumlegung verwendet, um eine einheitliche Ausgangsbasis beizubehalten.

### B) Beabsichtigte Änderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt -wie oben beschrieben- ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest.

Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten "Gewerbebetriebe aller Art" allgemein zulässig.

Dazu zählen auch Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, die lediglich in Kern- und Sondergebieten zulässig sind.

Insoweit wären beispielsweise Märkte bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ein innenstadtrelevantes Sortiment anbieten, im Gewerbegebiet Wasemweg zulässig.

Dies soll durch die beabsichtigte Änderung für nicht zulässig erklärt werden.

Um eine flächendeckende Wirksamkeit zu erzielen, sollen für das Gewerbegebiet Wasemweg die gleichen Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung angewendet werden, wie sie beispielsweise in den Gewerbegebieten in Block und Gladbach festgesetzt wurden.

So kann der Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit einer Stärkung der Arbeitsplatzfunktion des Gebietes und einer Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen, die nicht in der Innenstadt und den Ortskernen angesiedelt werden können, Priorität eingeräumt werden.

Dazu zählen die ausnahmsweise für zulässig erklärten Nutzungen des Bauhaupt- und Nebengewerbes, des Garten- und Kfz-Gewerbes und der Möbelbranche, sofern sie nicht Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO befürchten lassen. Diese Betriebe üben in der Regel aufgrund ihrer Angebotsstruktur auf die zentralen Versorgungsbereiche keine negativen Auswirkungen aus.

Darüber hinaus benötigen sie eine Grundstücksfläche und aufgrund ihres flächenintensiven Angebotes einen Raumbedarf, der in den Stadtteilen zu erheblichen städtebaulichen Spannungen führen würde.

Weiteres Ziel ist es die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfes insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung von Verkehrsmitteln zu erreichen bzw. beizubehalten, und den Kernbereich zu stärken.

Im Stadtteil Engers sind im Kernbereich und im zentrumnahen Gewerbegebiet "Im Schützengrund" Möglichkeiten gegeben, die Nahversorgung sicherzustellen. Diese ist ebenfalls im Stadtteil Heimbach-Weis entlang der Hauptstraße und der Sayner Straße gewährleistet, so daß aus den o. g. Gründen die textliche Überarbeitung des Bebauungsplanes-Nr. 770/771 aus städtebaulicher Sicht geboten ist.

Stadtverwaltung Neuwied  
- Stadtbauamt -  
Planungsabteilung

Juni 1996

BauNVO genehmigt  
28. FEB. 1997  
Bauaufsichtsstelle Koblenz