

# Öffentliche Bekanntmachung

## Bauleitplanung der Stadt Neuwied Bebauungsplan Nr. 771 I der Stadt Neuwied „Im Bitzen“ im Stadtteil Heimbach-Weis

### 1. Änderung des südlichen Teilbereiches im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

#### Offenlage

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

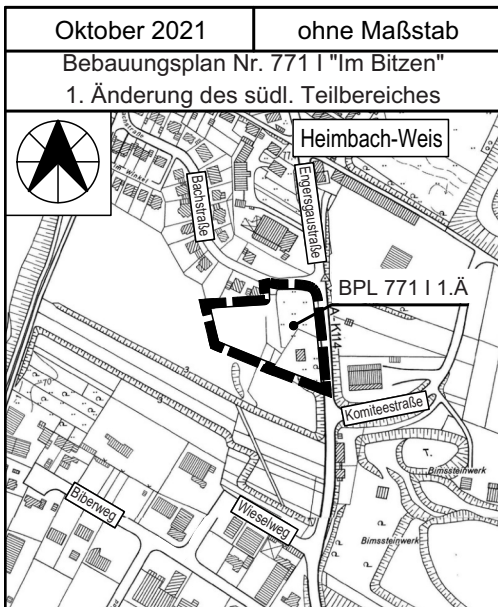
Der Stadtrat von Neuwied hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Änderung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 771 I der Stadt Neuwied „Im Bitzen“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hiernach wird für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 771 I von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

#### Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,79 ha und befindet sich am südlichen Rand von Heimbach-Weis. Das Gebiet grenzt nach Norden an die Bachstraße, nach Osten an die Engersgastraße (K 114) und gewerbliche Bereiche, nach Süden an landwirtschaftliche Flächen und in ca. 120 m Entfernung an das Gewerbegebiet „Im Wasenweg“ sowie nach Westen an weitere landwirtschaftliche Bereiche. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Weis, Flur 3, Nr. 486/30 und 585/7 sowie einen kleinen Teilbereich der Straßenparzelle Nr. 385/69 (Bachstraße). In der nachfolgenden Skizze ist der Geltungsbereich dargestellt:



Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung.

## Planungsziele

Entsprechend der bisher rechtsverbindlichen Planfassung wird an der Gebietsart „Mischgebiet“ festgehalten. Über die bisher zulässigen Nutzungsarten hinaus, werden Regelungen zum Einzelhandel getroffen, die auf dem vom Stadtrat 2016 beschlossenen Einzelhandelgutachten als städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB basieren.

Im Änderungsgebiet soll eine neue Grundstücksauflistung und geänderte Erschließung, verbunden mit einer geänderten – höheren – Ausnutzbarkeit der Flächen, sowohl was die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhen und die überbaubaren Flächen betrifft, erfolgen.

Geplant ist anstelle der bisher zulässigen 2-geschossigen Bebauung im Planänderungsgebiet entlang der Engersgastraße 4-geschossige Gebäudekörper, Richtung Westen 3-geschossige und 2-geschossige Gebäudekörper mit jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoss zu ermöglichen.

Für den Bereich der zulässigen 3–4 Vollgeschosse sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Es werden außerdem gestalterische Festsetzungen geändert, z.B. in Bezug auf die Dachgestaltung und Werbeanlagen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung liegt mit textlichen Festsetzungen und Begründung inkl. vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen (Immissionsgutachten, Bodengutachten) und Erschließungsplanungen sowie den nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Abwasserbeseitigung, zum Umgang mit Niederschlagswasser, Altlasten, Artenschutz, Boden, Baugrund, Lärmimmissionen und Klima

**in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 einschließlich** bei der Stadtverwaltung Neuwied, Planungsabteilung, Verwaltungsgebäude Engerser Landstr. 17, 56564 Neuwied, II. OG, Zi.-Nr. 262 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

**Hinweis:** Sollte während der Planoffenlegung aufgrund von Maßnahmen zur Bekämpfung des Corona-Virus die Stadtverwaltung für den Publikumsverkehr gänzlich geschlossen werden, bitten wir Sie, uns während der Dienststunden unter der Telefonnummer 02631/802-606 (Bauamt, Frau Gehrke) zu kontaktieren. Sie erhalten dann Zutritt zu Raum 262.

Gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB können der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zur Bebauungsplansänderung während der Offenlage im Internet auf der Homepage der Stadt Neuwied unter: [www.neuwied.de/Bürger Rat](http://www.neuwied.de/Bürger_Rat) Verwaltung/Bauen und Umwelt/aktuelle Baustelleninfos und Planungen/aktuelle Planverfahren oder <https://www.neuwied.de/planungenaktuelle.html> sowie über das zentrale Internetportal des Landes: [www.geoportal.rlp.de](http://www.geoportal.rlp.de) unter Bebauungspläne Rheinland-Pfalz aufgerufen werden.

Wir weisen darauf hin, dass auch Termine unter der genannten Telefonnummer oder über [baument@neuwied.de](mailto:baument@neuwied.de) vereinbart werden können.

Während der Offenlagefrist können Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung bei der Stadtverwaltung Neuwied, Bauamt, Engerser Landstraße 17, 56564 Neuwied schriftlich oder mündlich vorgetragen werden. Stellungnahmen können auch elektronisch an die E-Mail-Adresse [baument@neuwied.de](mailto:baument@neuwied.de) gesendet werden.

Nicht fristgerechte während der Offenlagefrist abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben.

Neuwied, den 06.10.2021 **Stadtverwaltung Neuwied**  
gez. (Jan Einig)  
Oberbürgermeister