

Stadt Neuwied



Bebauungsplanes Nr. 943 „Ehemaliges Boesner-Gelände an der Augustenthaler Straße“

Begründung gemäß § 2 a BauGB

Stand: Konzeptionsfassung
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit, Ziele der Planung sowie Verfahren	5
2.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie Eigentumsverhältnisse	6
3.	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	7
4.	Städtebauliche Ziele und Planungskonzeption	7
5.	Übergeordnete Planungen	9
5.1	Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG	9
5.2	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	9
5.3	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	11
5.4	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHW)	14
5.5	Wirksamer Flächennutzungsplan	14
6.	Berücksichtigung von Fachplanungen und von besonders zu berücksichtigenden Belangen	16
6.1	Überschwemmungsgebiet der Wied / Überschwemmungsgefährdung	16
6.2	Starkregenvorsorge-/ Sturzflutenereignisse	18
6.3	Schutzgebiete gemäß BNatSchG und Wasserschutzgebiete	19
6.4	Verkehrsbelange	19
6.5	Altlasten und Baugrunduntersuchung	20
6.6	Entwässerungsbelange und -konzeption	22
6.7	Belange des Natur- und Artenschutzes	24
6.8	Belange des Ortsbildes	24
6.9	Klimabelange / klimagerechte Stadtplanung	24
6.10	Archäologische / Denkmalpflegerische Belange	25
6.11	Immissionsschutz / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	26
7.	Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise	26
7.1	Art der baulichen Nutzung / Baustruktur	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	28
7.3	Bauweise	29
7.4	Stellplätze und Garagen	29
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
7.6	Gebietsentwässerung und -versorgung	30
7.7	Private und öffentliche Grünfläche	31
7.8	Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen	31

7.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
7.9.1	Dachform	32
7.9.2	Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	32
7.9.3	Einfriedungen	32
7.9.4	Werbeanlagen	33
7.9.5	Abfallbehälterplätze	33
7.9.6	Zahl der notwendigen Stellplätze	33
7.10	Landespflegerische Festsetzungen	34
7.11	Hinweise	34
8.	Wesentliche Planungsvarianten	35
9.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	36
10.	Kosten und Finanzierung	36

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Flächenbilanz	36
--------	---------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Stadtgebiet	6
Abb. 2:	RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)	11
Abb. 3:	alter Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied (Auszug)	15
Abb. 4:	12. Planänderung des FNP der Stadt Neuwied (Auszug)	15
Abb. 5:	Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	16
Abb. 6:	außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.)	18

Anlagen

- **Umweltbericht** mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie erforderlichen landespflegerischen Maßnahmen, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand Januar 2026
- **Artenschutzfachliche Vorstudie** im Hinblick auf den geplanten Gebäudeabbruch im südlichen Teil des Gewerbeareals, Büro für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Darmstadt, Juli 2022
- **Historische Recherche** zum Plangebiet B-Plan ehem. Boesner-Werke; GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH; Simmern, 24.09.2021
- **Orientierende Bodenuntersuchungen (geotechnischer Bericht)** zum BA Gewerbepark Betriebsgelände der ehem. Boesner-Werke; GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH; Simmern, 24.08.2022
- Neuwied – Boesner Quartier, **Mobilitätskonzept und Erschließungskonzept**, R+T Verkehrsplanung GmbH; Darmstadt, 12.09.2025

1. Erforderlichkeit, Ziele der Planung sowie Verfahren

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Boesner an der Augustenthaler Straße im Stadtteil Neuwied-Niederbieber wurde nach endgültiger Aufgabe der industriellen Nutzung von der Projektbau GmbH erworben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und zu leiten und eine entsprechende bauliche und sonstige Nachnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Neuwied am 21.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 943: „Ehemaliges Boesner-Gelände an der Augustenthaler Straße“, in den Stadtteilen Niederbieber und Altwied, sowie die Einleitung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Das gesamte rd. 7 ha große Areal zwischen Augustenthaler Straße und der Wied soll zu einem neuen modernen Quartier, welches Wohnen und Arbeiten vereint, entwickelt werden.

Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht wird die durch den Eigentümer verfolgte Entwicklung des bisher industriellen Bereiches hin zu einer gemischten Nutzung durch den Stadtrat Neuwied begrüßt und unterstützt.

Vor allem für den Stadtteil Niederbieber bietet sich mit der beabsichtigten Entwicklung des Quartiers städtebaulich ein neuer Ansatz durch neue moderne und vielfältige Wohn- und Arbeitsformen, die verbunden mit der Steigerung der Einwohnerzahlen zur besseren Ausnutzbarkeit bereits vorhandenen Infrastruktur und damit zu deren Sicherung beitragen werden.

Auch die zukünftige Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des bisher abgeschlossenen Betriebsgeländes für die Öffentlichkeit sowie die geplanten / ermöglichten Nutzungen (Gastronomie-, kulturelle Einrichtungen, Spiel- und Grünflächen, Parkhäuser, Ausbauoption von Bürgersteigen im Bereich der Austrasse und Augustenthaler Straße i.V. m. öffentlichen Stellplätzen) stellen ebenfalls einen Mehrwert für die benachbarte Bevölkerung dar.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan, der für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Boesner eine „gewerbliche Baufläche“ darstellt, entsprechend der beabsichtigten neuen städtebaulichen Entwicklung in eine „gemischte Baufläche“ geändert. Die Sonstigen Sondergebiete Parkhaus mit Mobilitätsstation werden als Symbol gekennzeichnet.

Die neuen und ein Großteil der bereits entstandenen Nutzungen werden in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingeordnet. Dementsprechend wird als Gebietsart für den Bebauungsplan diese Nutzungsart in der Regel vorgesehen. Lediglich die zwei vorgesehenen Quartier-Parkhäuser mit Mobilitätsstationen werden, da sich diese von einem Mischgebiet und den sonstigen Baugebieten nach der BauNVO wesentlich unterscheiden, als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (1) BauNVO vorgesehen.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet mit ca. 7 ha liegt im nördlichen Stadtgebiet von Neuwied und umfasst Flächen des Stadtteils Niederbieber sowie des Stadtteils Altwied. Jenseits der Wied grenzt unmittelbar der Stadtteil Seggendorf an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst wird über die östlich des Plangebiets gelegene Augustenthaler Straße (L255) sowie über die südlich gelegene Austraße (K112) erschlossen. Die Augustenthaler Straße verläuft südlich weiter Richtung Zentrum von Neuwied und in nördliche Richtung nach Altwied. Die Austraße bindet in östliche Richtung an die Augustenthaler Straße an. In Richtung Westen führt die Austraße in den Neuwieder Stadtteil „Segendorf“, über welchen weiterführend auch eine Anbindung an das Zentrum von Neuwied besteht.

Der Geltungsbereich selbst umfasst die Fläche des ehemaligen industriellen Betriebsgeländes der Fa. Boesner inkl. des ehemaligen Tennisplatzes und Teilflächen der zur Erschließung dienenden Austraße und der Augustenthaler Straße inkl. der zur Herstellung von verkehrlichen Nebenanlagen (insb. Ausbau bzw. erstmalige Erstellung eines Bürgersteigs im östlichen Straßenrandbereich der Augustenthaler Straße" zwingend erforderlichen Flächen.

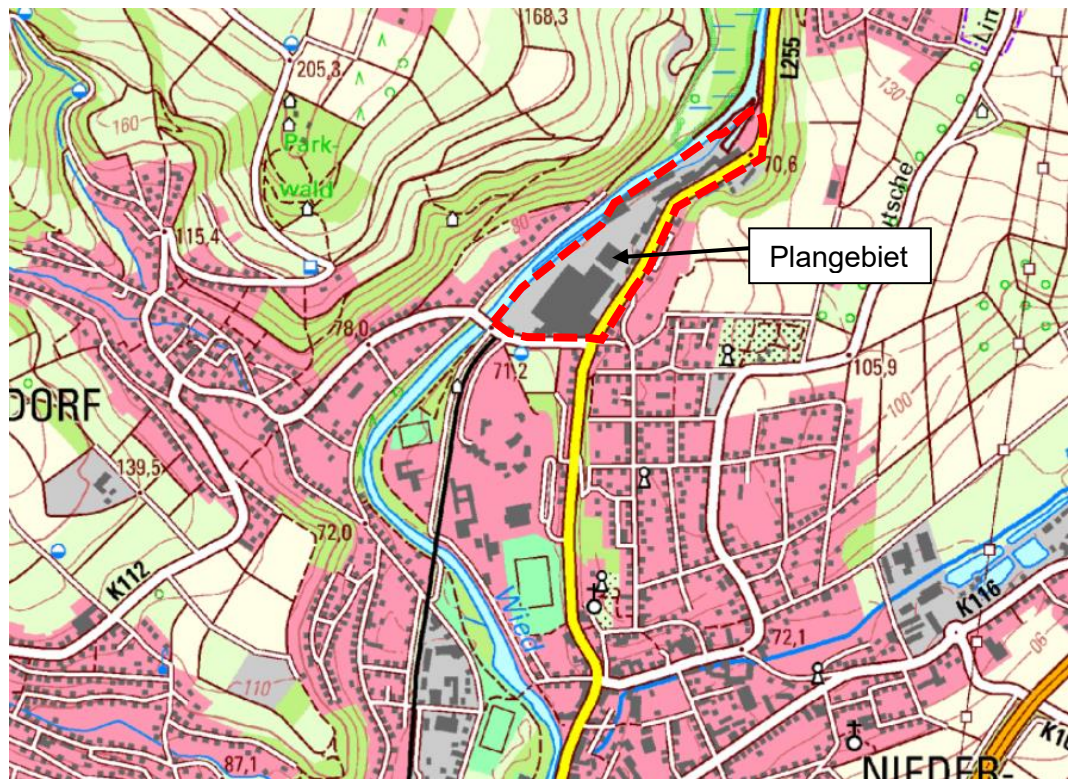


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet

Von Norden im nordwestlichen Verlauf wird das Plangebiet durch die Wied begrenzt. Die östlich bzw. südöstliche Begrenzung erfolgt durch die Landesstraße 255 (Augustenthaler Straße), Die südliche Grenze bildet die Kreisstraße 112 (Austraße).

Der Geltungsbereich befindet sich neben einem westlichen Streifen (Flurstücke 145/133, 666/39) sowie den angrenzenden Straßen (Flurstücke 121/2, 665/334) vollständig im privaten Eigentum der antragsstellenden Projektbau GmbH. Zur Realisierung der Planung sind nahezu keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

3. Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Boesner an der Augustenthaler Straße im Stadtteil Neuwied-Niederbieber ist von einem großem Hallenkomplex mit gewerblicher Nutzung, ergänzenden Produktionsgebäuden sowie Bürogebäuden, in untergeordnetem Maße auch von zwei Wohngebäuden und einer sozialen Einrichtung geprägt. Innerhalb des nördlichen Plangebiets verläuft darüber hinaus - zum Großteil unterirdisch - ein Auslaufgraben der Wasserturbine des nördlich angrenzenden Wied-Stauwerks.

Während große Bereiche des südlichen Hallengebäudes sowie nicht erhaltenswerte Anlagen im nördlichen Plangebiet (u.a. Elektrowerkstatt, Schlosserei, Lehrwerkstatt, Galvanikhalle, Alte Handbeize, Alte Neutralisation) zum Rückbau vorgesehen werden, sollen soweit möglich Bürogebäude im Bereich der Augustenthaler Straße erhalten bleiben. Ebenfalls bleibt die Wasserturbinenanlage der Wied (außerhalb des Plangebiet und im Fremdeigentum) sowie der für die Wassernutzung erforderliche unterirdischen Turbinenauslaufkanal erhalten.

4. Städtebauliche Ziele und Planungskonzeption

Das **Thema Wohnen** soll nach Angaben des Projektentwicklers innerhalb des Quartiers durch einen städtebaulich ausgewogenen und standortgerechten sowie bedarfsorientierten Mix aus verschiedenen Wohngebäuden und Wohnungsformen abgebildet werden. Neben Mehrfamilienwohnhäusern in verschiedenen Typologien sollen auch Hausgruppen entstehen, so dass verschiedene Wohnbedarfe und Wohnungsgrößen (Wohnen auf Zeit, betreutes Wohnen, Miet- und Eigentumswohnungen, vom Ein-Raum-Appartement bis zur Loftwohnung bzw. eigenem Stadthaus) abgedeckt werden könnten und somit ein breiter Bevölkerungsquerschnitt angesprochen wird.

Die dazugehörige Infrastruktur in Form eines öffentlichen Kinderspielplatzes sowie Aufenthalts- und Freizeitbereiche (private Grünflächen /- Parkanlagen, Platzflächen und eine Aussichtsplattform zur Wied) komplettieren städtebaulich angemessen und attraktiv das neue Wohn- und Arbeitsquartier.

Das **Thema Arbeiten** ist in verschiedenen Bereichen des neuen Quartiers verortet. In Teilen der ehemaligen Boesner-Hallen, die im Bereich Austrasse/Augustenthaler Straße erhalten bleiben sollen, soll der hier vorhandene metallverarbeitende Betrieb ES Boesner gesichert werden, der die Fertigungstradition der ehemaligen Boesner Werke (in erheblich verkleinerten Umfang) fortsetzen möchte. Ergänzend hierzu ist nördlich dieses Betriebs ein „Storage Park“ vorgesehen.

Neben den bestehenden und neuen Dienstleistungs- und freiberuflichen Angeboten im Plangebiet sollen ergänzend gastronomische und kulturelle Einrichtungen entstehen. Diesen Funktionen sollen insbesondere baulich erhaltenswerte Gebäude bzw. Gebäudeteilbereiche an der Wied sowie an der Augustenthaler Straße dienen. Insbesondere das Gebäude und der Umfeldbereich der ehemaligen Vergüterei an der Wied bietet sich für gastronomische und kulturelle Einrichtungen an, die zur Belebung und Attraktivierung des Quartiers und des gesamten Umfeldes beitragen sollen.

Bzgl. der **Verkehrsthematik** wird im Folgenden aus dem für das Boesner Quartier entwickelte **Mobilitätskonzept und Erschließungskonzept**¹ (s. Anlage der Begründung) in Auszügen zitiert: „Für das Areal wird eine verkehrsarme interne Erschließung verfolgt und das Parken soll in zwei Quartiersgaragen konzentriert werden. Die Hauptverkehrsanbindung des neuen Quartiers wird im Bereich der Augustenthaler Straße (Bereich der ehemaligen Werkseinfahrt) erfolgen. Die zukünftigen Verkehrsanlagen des Plangebiets werden mit Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen weitgehend als verkehrsberuhigte Straßen ausgelegt sein. Zusätzlich sind weitere qualitativ hochwertige Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebiets vorgesehen, um direkte quartiersinterne Verknüpfungen, aber auch Anbindungen zum angrenzenden Straßennetz zu schaffen.“

Im Gebiet selbst werden Maßnahmen zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens etabliert, welche die autoarmen Strukturen fördern und zugleich die Anzahl der notwendigen Stellplätze reduzieren sollen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Zufahrten. Wie zuvor dargestellt wird die Hauptverkehrsanbindung im Bereich der Augustenthaler Straße erfolgen. Über die Austrasse werden die Verkehre des gewerblichen Teils des Mischgebietes abgewickelt sowie eines der zwei Quartiersparkhäuser angebunden. Der ruhende Verkehr soll überwiegend separat in zwei Quartiersgaragen untergebracht werden, sodass das neue Quartier möglichst „autoverkehrsarm“ geprägt sein wird. Dementsprechend sind die Parkhäuser jeweils am Quartiersrand verortet. Schleich- und Durchgangsverkehr sollen durch Absperrungen (Poller) verhindert werden. Zudem sollen Mischverkehrsflächen und Straßenverschwenkungen zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Darüber hinaus soll durch entsprechende bauordnungsrechtliche Regelungen (örtliche Stellplatzsatzung des Bebauungsplans) sichergestellt werden, dass keine privaten Parkplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen für Mobilitätseingeschränkte innerhalb der auch für eine Wohnnutzung vorgesehenen Baugebietsbereiche errichtet werden. Maßnahmen wie Car- und Bikesharing-Angebote, zusätzliche hochwertige Radabstellanlagen, Informations- und Kommunikationsangebote, die Herstellung von Fahrradservicestationen, die Etablierung eines Mobilitäts-Hubs, aber auch die Förderung des ÖPNV sowie weitere Maßnahmen, die ein autoarmes Quartier fördern sollen zur Akzeptanz der Mobilitätsmaßnahmen beitragen.

¹ Neuwied – Boesner Quartier, Mobilitätskonzept und Erschließungskonzept, R+T Verkehrsplanung GmbH; Darmstadt, 12.09.2025, S. 1

„Vorrangiges Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, ein umwelt- und klimaschonendes Mobilitätsverhalten zu fördern und somit ein attraktives sowie hochwertiges Wohn- und Arbeitsquartier in Neuwied mit autoarmen Strukturen zu schaffen und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu reduzieren.“¹

Grün- und Freiflächenkonzept: Innerhalb des Quartiers werden sowohl öffentliche als auch private Grünflächen vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche wird zentral im Quartier verortet und soll als Spielplatz ausgebildet werden. Die privaten Grünflächen sollen ebenfalls der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und sind zum einen an der Wied („Wied-Park“), zum anderen im nordöstlichen Teil des Quartiers als überirdische Nutzung des hier verlaufenden Turbinenauslaufkanals verortet („Boesner-Park“). Als Parkanlage ausgebildet sollen diese Grünflächen als naturnahe Aufenthaltsorte dienen und gleichzeitig ökologische sowie klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Mit einer direkt an die Wied konzipierten Aussichtsplattform soll die Wied als Fluss wieder im Quartier und für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. Nördlich an den „Wied-Park“ angrenzend wird eine weitere Freifläche als „Wied-Platzfläche“ vorgesehen. Als festgesetzte private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Platzfläche“ soll dieser Bereich zum Aufenthalt / Flanieren dienen und gastronomisch „bespielt“ werden und somit das Quartier beleben. Der „Boesner Park“ wird vom „Wied-Platz“ nur durch eine schmale Mischverkehrsfläche getrennt, sodass auch intensivere Naherholungsmöglichkeiten in einer attraktiven Umgebung innerhalb des Quartiers vorgesehen werden.

Um eine Mindestqualität der Grünflächen bereits auf Bebauungsplanebene sicherzustellen, werden landespflegerische Festsetzungen für die o.a. Grünflächen aufgenommen. Zusätzlich werden Festsetzungen für die Mindestbegrünung der privaten Baugrundstücke getroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG

Die Stadtverwaltung Neuwied hat bei der unteren Landesplanungsbehörde einen Antrag auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG eingereicht. Am 06.08.2024 wurde die landesplanerische Stellungnahme von der unteren Landesplanungsbehörde -Kreisverwaltung Neuwied- abgegeben. Im Folgenden werden die Aussagen der unteren Landesplanungsbehörde den Rahmenwerken zugeordnet.

5.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Die Stadt Neuwied ist ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum und wird innerhalb der Raumstrukturgliederung als hoch verdichteter Bereich ausgewiesen. Die Zentrenreichbarkeit (8-20 Zentren) liegt bei etwa 30 Pkw-Minuten. Der Stadtteil Niederbieber befindet sich innerhalb der Landschaftstypen Stadtlandschaft bzw.

¹ Ebenda, S. 2

Flusslandschaft der Ebene. Der Verlauf der Wied, ein Gewässer 2. Ordnung, verläuft parallel zum Plangebiet. Zusätzlich befindet sich Neuwied in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

2.4.2 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

***Z 31:** Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*

Bei dem Plangebiet, das im Stadtteil Niederbieber, innerhalb des Siedlungskörpers bzw. im Innenbereich liegt, handelt es sich um ein bestehendes, erschlossenes ehemaliges Betriebsareal. Der fragliche Bereich ist im FNP der Stadt Neuwied bereits als Siedlungs- bzw. gewerbliche Baufläche dargestellt. Geeignete Alternativflächen im Innenbereich stehen für das Projekt nicht zur Verfügung. Zudem handelt es sich bei dem brach liegenden Gelände um eine sog. Recyclingfläche, auf der eine gemischte Nutzung (Gemischte Baufläche bzw. Mischgebiet) im Form eines modernen Stadtquartiers, das Wohnen und Arbeiten vereint, entstehen soll. Das Gebiet soll durch die Überplanung städtebaulich aufgewertet werden.

Das Ziel 31 ist gemäß der unteren Landesplanungsbehörde beachtet.

***Z 34:** Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.*

Es erfolgt eine räumliche und funktionale Anbindung an bestehende Siedlungsflächen. Es handelt sich insofern nicht um einen neuen Siedlungsansatz, sondern um eine bestehende gewerbliche Baufläche, bzw. um ein bebautes, jedoch überwiegend brachliegendes ehemaliges Firmengelände. Dieses schließt an bestehende Siedlungsbereiche an. Darüber hinaus wird die neue gemischte Baufläche - dem städtebaulichen Konzept entsprechend - baulich gegliedert, so dass eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung verhindert wird.

Das Ziel 34 ist gemäß der unteren Landesplanungsbehörde beachtet.

4.2.2 Kulturlandschaften

***Z 92:** Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfalt unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.*

Der Kern- und Rahmenbereich der UNESCO-Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Rätischer Limes (Karten 20 a und 20 b) sind von großen baulichen Vorhaben, die nicht mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar sind, freizuhalten. Z 163 d und Z 166 a bleiben unberührt.

Das Plangebiet wird im südlichen Randbereich von der Kernzone des „UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes“ überschritten. Gemäß der GDKE, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz ist unter der bestehenden Bebauung, die tendenziell überwiegend Flachgründung aufweist, aber vor allem in dem unbebauten Bereich mit erhaltenen Resten und damit Bestandteilen des Welterbes zu rechnen. Dieser Sachstand muss nach Abbruch der Bestandsbebauung geprüft werden. Bei späteren Vorhabenumsetzungen müssen Bestandteile des UNESCO-Welterbes erhalten bleiben bzw. fachgerecht

archäologisch untersucht werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textfestsetzungen aufgenommen.

Darüber hinaus ist gemäß der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege, Mainz gegenüber der Augustenthaler Straße 86 ein Kulturdenkmal. Auf dem Areal befindet sich ein Personendenkmal für den Kölner Kurfürsten Clemens August, eine Barockplastik aus dem 18. Jahrhundert. Ein entsprechender Umgebungsschutz auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen ist zu berücksichtigen.

Aufgrund der bereits stark anthropogenen Vorprägung und des Bestandserhalts gegenüber der Augustenthaler Straße 86 sind keine negativen Auswirkungen auf den Umgebungsschutz zu erwarten.

5.3 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Planungsraum des Bebauungsplans Nr. 943 betreffenden Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (grau),
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (hellgrüne Schrägschraffur),
- Abgrenzung der Welterbestätte Limes (schwarze Linie mit gefüllten Kreisen),
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz im Verlauf der Wied
- Siedlungsfläche Wohnen (rot), westlich und östlich (außerhalb) des Geltungsbereiches,
- Regionaler Grünzug (breite senkrechte dunkelgrüne Schraffur) nordwestlich und östlich (außerhalb) des Geltungsbereiches,
- Vorranggebiet regionaler Biotopverbund (schmale grüne Schraffur), westlich (außerhalb) des Geltungsbereiches,
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (weite grüne Schrägschraffur), östlich (außerhalb) des Geltungsbereiches,
- Ausschlussgebiet Windenergienutzung (lila Abgrenzung), nördlich und östlich (außerhalb) des Geltungsbereiches.



Abb. 2: RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)
(Lage des Plangebiets siehe roter Pfeil)

Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte, Kap. 1.3.2.

Da es sich gemäß der unteren Landesplanungsbehörde um die Neudarstellung einer gemischten Baufläche handelt, sind die Ziele 31-33 (Schwellenwertberechnung für die Neudarstellung von Wohnbauflächen) nicht einschlägig und die Ziele 30-33 nicht betroffen.

Denkmalpflege, Kap. 2.1.4.

Z 49: *Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.*

Gemäß der unteren Landesplanungsbehörde befinden sich in den benachbarten Stadtteilen Segendorf sowie Altwied zwei dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen (Schloss Monrepos, Burgruine Altwied). Aufgrund der topographischen Gegebenheiten bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den v.g. landschaftsprägenden Gesamtanlagen. Daher sind optische Beeinträchtigungen der beiden landschaftsprägenden Gesamtanlagen durch die vorgesehene Bebauung, ausgeschlossen. Gemäß der unteren Landesplanungsbehörde ist das Ziel nicht betroffen.

Z 51: *Der obergermanische – rätische Limes ist als Bodendenkmal zu schützen. Es ist unter Berücksichtigung des bestehenden Bau- und Planungsrechtes alle Planungen und Maßnahmen auszuschließen, die den Fortbestand dieses Bodendenkmals beeinträchtigen können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind ein vorbeugender Schutz und eine Sicherung des Limes zu gewährleisten.*

Auf die Ausführungen zu Z 92 LEP IV wird verwiesen.

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren, Siedlungszäsuren, Kap. 2.1.1.

Gemäß der unteren Landesplanungsbehörde liegt das Plangebiet zwar am Rand, jedoch außerhalb des Regionalen Grünzuges, sodass das Ziel nicht betroffen ist.

Kulturlandschaften und Erholungsräume, Kap. 2.1.2.

G 58: *In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

Das Plangebiet liegt gemäß der unteren Landesplanungsbehörde innerhalb eines großflächig dargestellten Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Was die Erholungsfunktion des Gebietes anbetrifft, wird diese durch die Planung nicht nachteilig betroffen, da die Gewerbebranche der Erholungsnutzung ohnehin nicht zur Verfügung steht. Vielmehr tragen die an die zukünftige Nutzungsmischung vorgesehenen gemischten Baufläche sowie die in der konkreten städtebaulichen Planung vorgesehenen Grün- und Aufenthaltsflächen zur einer erheblichen Aufwertung des Gebietes bei, so dass auch die Erholungsnutzung auf dem Gelände zukünftig teilweise gegeben ist.

Was den Schutz des Landschaftsbildes anbetrifft, würde dieser durch die geplante Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen zu den möglichen Gebäudehöhen, zur Gebäudegestaltung sowie der landespflegerischen Festsetzungen eher verbessert.

Z 59: *Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.*

Gemäß der unteren Landesplanungsbehörde liegt das Plangebiet außerhalb eines großen Flusstales, sodass das Ziel nicht betroffen ist.

Wasser- und Hochwasserschutz, Kap. 2.1.3.2.

Z 67: *Vorranggebiete Hochwasserschutz sind von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.*

Gemäß der unteren Landesplanungsbehörde liegt das Plangebiet entlang der Wied im Randbereich, jedoch außerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz, sodass das Ziel nicht betroffen ist.

Gemäß der SGD Nord (OWB) wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Bodenschutzes eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altablagerungen nicht zulässig ist, wenn die Versickerung durch anthropogen veränderte Auffüllungen erfolgt, da hierbei ein Schadstofftransport ins Grundwasser begünstigt werden kann.

Darüber hinaus sei die ehemalige Werkszufahrt bzw. der Zufahrtsbereich von der Augustenthaler Straße sowie der sich daran anschließende, zur Wied hingerrichtete Bereich mit Ursprung aus den südöstlich höher gelegenen Siedlungs- / Außenbereichen einer erhöhten Sturzflutgefahr ausgesetzt ist, die durch Wassertiefen bis 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von < 1m/s gekennzeichnet ist. Das Wasser fließt in Richtung Wied ab. Die Haupteinfahrungsstraße des Plangebiets könnte im weiteren Verlauf der Ausbauplanung der Verkehrsanlagen als Stauraum dienen und durch Aufkantung und Schwellen ein Ableiten des Oberflächenwassers mit Hilfe des Straßenraums geordnet und schadensarm sicherstellen. Hierdurch kann die geplante Bebauung vor diesen Sturzflutgefahren bewahrt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Lage dieser Verkehrsanlage und von benachbarten Baufeldern der Fließweg zur Wied freigehalten.

Für den Umgang mit Sturzflutenereignissen im Plangebiet wird weiterhin auf Kap. 6.1 - Überschwemmungsgebiet der Wied / Überschwemmungsgefährdung verwiesen.

Klima und Reinhaltung der Luft, Kap. 2.1.3.3

G 73: *Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. (Karte 4)*

G 74: *In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen*

- *Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,*
- *für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- *Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- *für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Mit der Entsiegelung von Flächen innerhalb der Plangebiets und der geringeren Versiegelung / Baumasse der neuen Gebäude im Vergleich zum Bestand sowie der weiteren Freihaltung des Flusstals wird der Grundsatz 73 und 74 unterstützt.

Freizeit, Erholung und Tourismus Kap. 2.2.4

G 97: *In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.*

G 98: Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von [...] Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. [...]

G 100: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Konversionsflächen revitalisiert und inwertgesetzt, sodass eine städtebauliche Aufwertung erfolgt. Außerdem erfolgt eine neue Führung der regionalen Radroute durch das Quartier, um die Attraktivität der Route zu steigern. Der Entwicklung der Freizeit, Erholung und Tourismus wird somit Rechnung getragen.

Insgesamt entspricht die verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung eines Mischgebietes, Freihaltung des Flusstals, überwiegend offene Bauweise, Hinweis bzgl. dem Umgang mit archäologischen Funden (Limes)) den Darstellungen, Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017.

5.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPHW)

Aufgrund der Lage nahe der Wied und teilweise in Überschwemmungs- bzw. Risikogebieten sind die Ziele und Grundsätze des BRPHW zu beachten. Gemäß der unteren Landesplanungsbehörde sind die Ziele I.1.1 (Risiken von Hochwasser), I.2.1 (Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse) und II.1.3 BRPH (Wasserhaltevermögen des Bodens) zu prüfen. Gemäß Ziel II.1.3 BRPH ist ferner das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu erhalten bzw. bei Beeinträchtigung auszugleichen.

Eine Prüfung der Ziele erfolgt insbesondere im Rahmen des Umweltberichts.

Wegen der Lage in einem Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG ist Ziel II.2.3 BRPH zu beachten. Wegen der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG ist der Grundsatz II.3 BRPH zu berücksichtigen. Raumbedeutsame Infrastrukturen und Anlagen der kritischen Infrastruktur gemäß der BSI-Kritisverordnung und Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen, sind nicht Bestandteil der Planung.

5.5 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 2008 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich ist weiterhin als Fläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können“. Der Änderungsbereich liegt weiterhin vollständig innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald. Im Süden des Plangebiets ist darüber hinaus der Verlauf des UNESCO Weltkulturerbe „Limes“ dargestellt. Westlich wird das Plangebiet durch die Wied, ein Gewässer 2. Ordnung, begrenzt. Im Norden grenzt dieses zum Teil an die Wied und zum Teil an eine gemischte Baufläche an. Im Süden hingegen grenzen überwiegend Grünflä-

chen an. Innerhalb dieser Grünfläche ist als Symbol eine Anlage zur Abwasserbehandlung dargestellt. Südwestlich, südöstlich und östlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt.

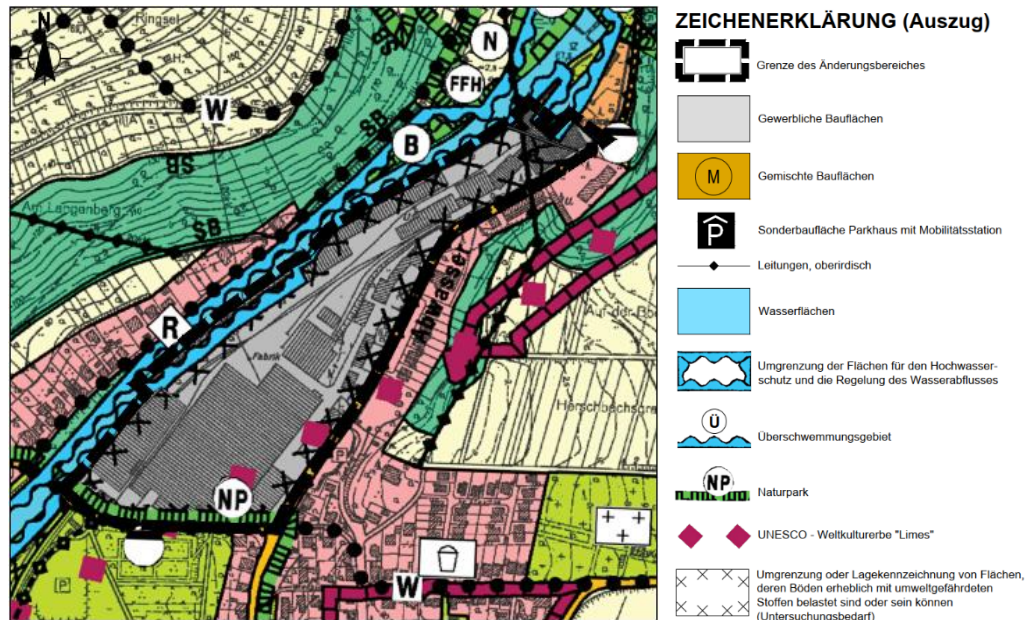


Abb. 3: alter Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied (Auszug)

Wie zuvor dargestellt, soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 943 „Ehemaliges Boesner-Gelände an der Augustenthaler Straße“ der Flächennutzungsplan, der für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Boesner mit ca. 7 ha bisher eine „gewerbliche Baufläche“ darstellt, entsprechend der beabsichtigten neuen städtebaulichen Entwicklung in eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ mit zwei Sonderbauflächen „Parkhaus mit Mobilitätsstation“ geändert werden.

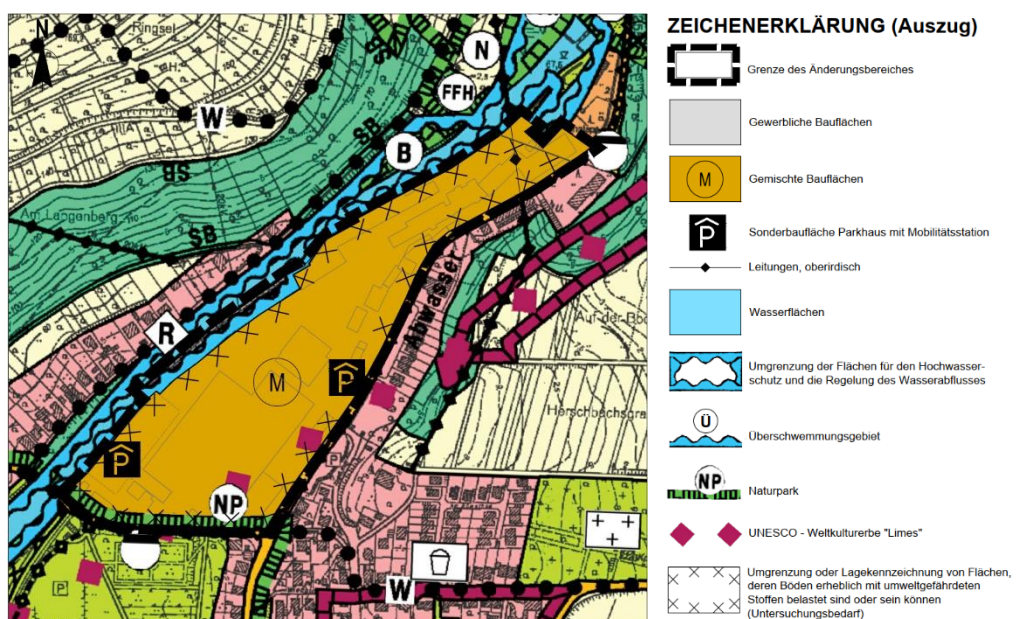


Abb. 4: 12. Planänderung des FNP der Stadt Neuwied (Auszug)

6. Berücksichtigung von Fachplanungen und von besonders zu berücksichtigenden Belangen

6.1 Überschwemmungsgebiet der Wied / Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet liegt in den westlichen Randbereichen teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wied, ein Gewässer 2. Ordnung.

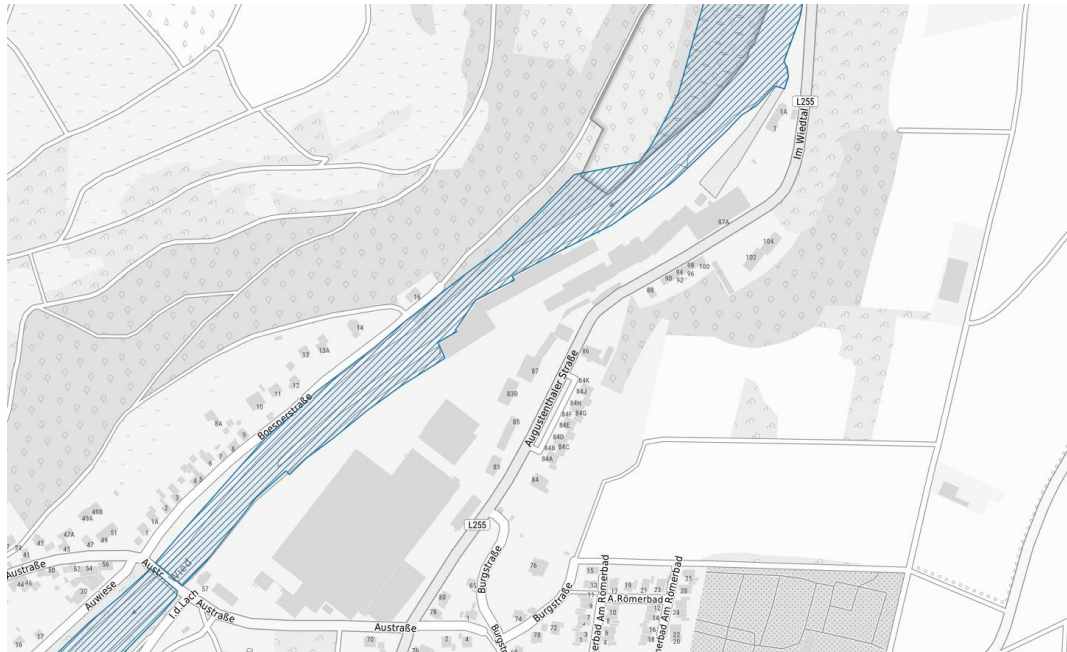


Abb. 5: Gesetzliche Überschwemmungsgebiete¹

Gemäß § 78 (1) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Zudem ist gemäß § 78 (4) WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von § 78 (4) Satz 1 WHG nach § 78 (5) WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung [...] nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- & zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.“

¹ Geoportal Stadt Koblenz – Überschwemmungsgebiete, Stand: 16.12.2025

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt nur sehr kleinflächig und partiell innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wied. Hochbauten sind innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets nicht zulässig. Nachrichtlich wird das „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebiet“ der Wied in der Planzeichnung dargestellt. Im dargestellten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden auch im Sinne der planerischen Vorsorge vor einer Überschwemmungsgefährdung Wohnungen und Wohngebäude (hier MI 1 und MI 2) sowie Wohnungen im Erdgeschoss von Teilbaugebiet MI 13 ausgeschlossen. Folgende weitere Hinweise werden ergänzend in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist alle 200 Jahre oder seltener ein Hochwasser (HQ_{200} , HQ_{extrem}) möglich. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht nachteilig beeinflusst werden (§ 78 (5)).

Nach § 78 (4) WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BGB) innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch nach § 78 (5) WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall als Ausnahme genehmigen. Hierfür ist für den Bauantrag eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Damit die Voraussetzungen zu der Erteilung einer solchen Ausnahmegenehmigung prüfbar sind, müssen im wasserrechtlichen Antrag die Ausführungen des § 78 (5) WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden.

Im Rahmen des § 5 (3) WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere sind Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen / betrieblichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 (3) Nr. 3 WHG).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) eine Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10–m–Bereich und Gewässer II. Ordnung im 40–m–Bereich einer wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde bedarf.“

In der Planzeichnung wird eine mind. 5 m breiter Gewässerrandstreifen zur Wied (Gewässer 2. Ordnung) und zum unterirdischen Turbinenauslaufgraben gemäß Vorabstimmung mit der Oberen und unteren Wasserbehörde nachrichtlich dargestellt. In diesen Gewässerrandstreifenbereichen sowie im Bereich des unterirdischen Turbinenauslaufgrabens sind Hochbauten unzulässig.

6.2 Starkregenvorsorge-/ Sturzflutenereignisse

Aus der Sturzflutenkarte¹ des Landesamts für Umwelt RLP geht hervor, dass bei der aktuellen Bebauung im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std. - Regenmenge ca. 40 - 47 mm/h) es im nördlichen Bereich, insbesondere auf der Augustenthaler Straße und zwischen den Baukörpern zu Einstauungen bis 1,0 m Tiefe kommt. Im südlichen Bereich sind überwiegend Tiefen bis 30 cm zu erwarten, vor dem aktuellen Hallenkomplex jedoch auch bis zu 1 m.

Die Fließgeschwindigkeiten liegen größtenteils bei bis zu 0,2 m/s. Im Bereich der ehemaligen Werkszufahrt und der geplanten Quartierszufahrt liegen die Fließgeschwindigkeiten bei bis zu 1 m/s. Das Wasser fließt in Richtung Wied ab. Ab 30 cm Wassertiefe und einer Fließgeschwindigkeit ab 0,2 m/s besteht die Gefahr, dass sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.²

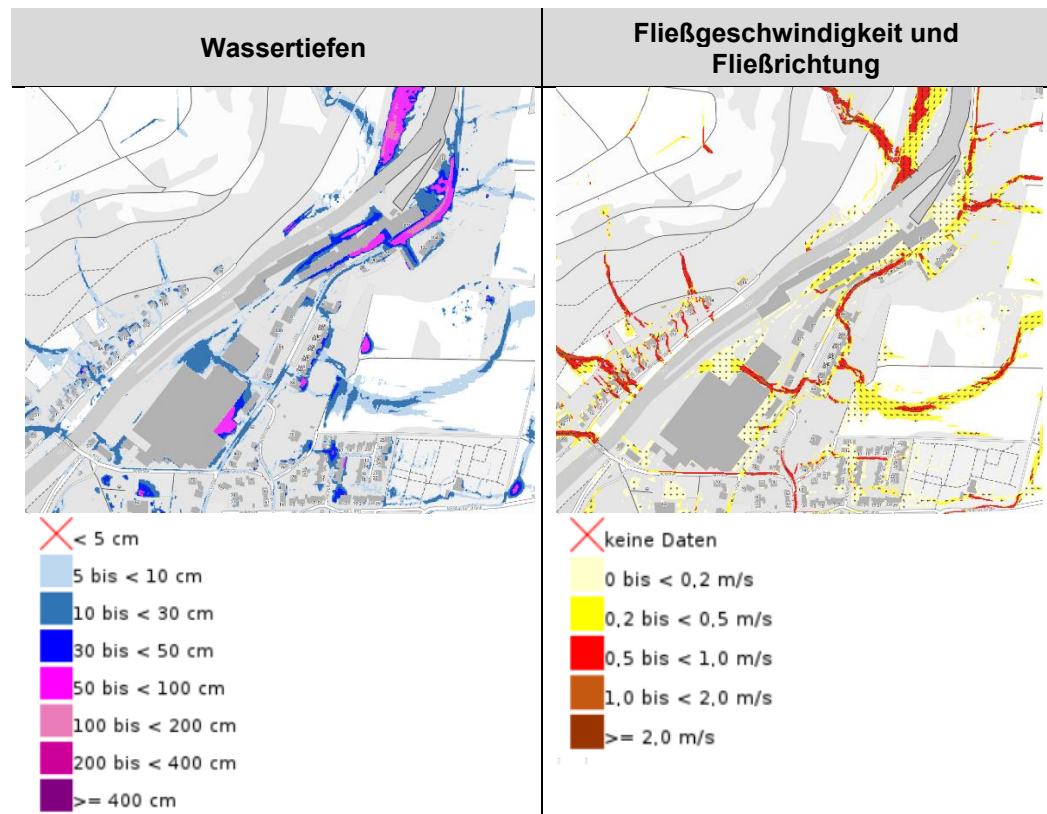


Abb. 6: außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.)

Wie zuvor im Kapitel 4 „Städtebauliche Ziele und Planungskonzeption“ dargestellt, liegen im Bereich der ehemaligen Werkszufahrt und der geplanten Quartierszufahrt die Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen mit Ursprung aus den südöstlich höher gelegenen Siedlungs- / Außenbereichen bis zu 1 m/s. Das Wasser fließt in Richtung Wied ab.

¹ Landesamt für Umwelt RLP: Sturzflutkarte <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 18.06.2025

² Landesamt für Umwelt RLP: Hintergrundinformationen: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen>, Stand: 18.06.2025

Die Haupteerschließungsstraße des Plangebiets könnte im weiteren Verlauf der Ausbauplanung der Verkehrsanlagen als Stauraum dienen und durch Aufkantung und Schwellen ein Ableiten des Oberflächenwassers mit Hilfe des Straßenraums geordnet und schadensarm sicherstellen. Hierdurch kann die geplante Bebauung vor diesen Sturzflutgefahren bewahrt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen der Lage dieser Verkehrsanlage und von benachbarten Baufeldern der Fließweg zur Wied freigehalten. Durch die im Bebauungsplan verfolgte Flächenentsiegelung sowie aufgrund einer zum Großteil vorgesehenen offenen Bauweise könnte weiterhin zukünftig die Wahrscheinlichkeit tieferer Anstauungen gemindert werden.

6.3 Schutzgebiete gemäß BNatSchG und Wasserschutzgebiete

Die Stadt Neuwied bzw. der Stadtteil Niederbieber gehört zur Großlandschaft Mittelrhein und ist landschaftlich im „Wollendorf-Gladbacher Beckenhang“ (291.11) eingegliedert. Der Stadtteil Niederbieber befindet sich innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald. Nördlich des Plangebietes grenzt das FFH-Gebiet „Felsentäler der Wied“ mit der Kennung FFH-7000-016 sowie das Naturschutzgebiet „Auf der Hardt“ mit der Kennung NSG-7100-269 an. Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Weitere Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete sowie geschützte Biotopkomplexe gem. § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG und Biotopkomplexe befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans.

6.4 Verkehrsbelange

Bereits innerhalb des Kapitels 4 - Städtebauliche Ziele und Planungskonzeption wurde das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren begleitend erstellte „Mobilitätskonzept und Erschließungskonzept“¹ kurz beschrieben und sowohl die geplante innere Erschließung als auch die äußere Erschließung dargestellt.

Eine umfassende Analyse der verkehrlichen Bestandssituation hinsichtlich der Lage des Plangebiets in der Stadt Neuwied, Erreichbarkeit des Standortes mit dem Kfz, zu Fuß, der Radverkehr- und ÖPNV-Situation und im Umfeld vorhandener Mobilitätsangebote erfolgt in diesem Gutachten, siehe Anlage der Begründung. Daher wird an dieser Stelle auf die dort dargestellten Analyseergebnisse verwiesen.

Weiterhin wurden die planbedingten verkehrlichen Auswirkungen in diesem Gutachten ermittelt und bewertet.

„Neben der Ermittlung der im Plangebiet im Rahmen des Vorzugsszenarios erforderlichen Anzahl an Pkw- und Fahrradabstellplätzen sowie der Erstellung eines darauf abgestimmten Mobilitäts- und Erschließungskonzeptes, wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz untersucht.“²

¹ Neuwied – Boesner Quartier, Mobilitätskonzept und Erschließungskonzept, R+T Verkehrsplanung GmbH; Darmstadt, 12.09.2025

² ebenda, S. 1

Die ermittelten zukünftigen Kfz-Neuverkehr wurden auf das Straßennetz umgelegt. Hierbei wurde die Leistungsfähigkeit der folgenden Knoten:

- K1: Quartierstraße / Quartiersgarage / Austrasse
- K2: Austrasse / Augustenthaler Straße / Am Limes
- K3: Quartiersstraße / Augustenthaler Straße

sowie die Verkehrsmengenbelastung auf der Austrasse und der Augustenthaler Straße analysiert.

Im Bestand wurde (abschnittsweise) im Bereich der Augustenthaler Straße und der Austrasse folgende durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) ermittelt:

- 2.830 Kfz/24 [Q1 Augustenthaler Straße (Nord)]
- 3.200 Kfz/24 [Q2 Augustenthaler Straße (Mitte)]
- 4.400 Kfz/24 [Q3 Augustenthaler Straße (Süd)]
- 2.200 Kfz/24 [Q4 Austrasse]
- 2.060 Kfz/24 [Q5 Austrasse (Höhe Brücke)]

Im Ergebnis der Prognose „erzeugt das Boesner Areal zukünftig werktäglich ca. 2.920 Kfz-Fahrten/24 Stunden (ca. 1.470 Quell- und ca. 1.470 Zielfahrten/24 Stunden), was zur vormittäglichen Spitzenstunde ca. 230 Kfz-Fahrten und zur nachmittäglichen Spitzenstunde ca. 310 Kfz-Fahrten entspricht.

Mit den Bestandsverkehrsmengen und den zu erwartenden Prognoseverkehrsmengen sind alle betrachteten vorfahrtgeregelten Knotenpunkte sehr gut leistungsfähig und weisen darüber hinaus Reserven für weitere verkehrliche Entwicklungen im Untersuchungsgebiet auf. Aus verkehrlicher Sicht kann die vorgesehene Entwicklung des „Boesner Areals“ erfolgen. Das umliegende Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die prognostizierten Verkehrsmengen im jetzigen Ausbauzustand abwickeln zu können.“¹

6.5 Altlasten und Baugrunduntersuchung

Gemäß der SGD Nord Montabaur sind die Flurstücke 3, 164/4 der Flur 1 und Flurstück 39/5 der Flur 7 in der Gemarkung Niederbieber im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als Altablagerung unter der Erfassungsnummer 138 00 045 - 0254 kartiert. Es handelt sich um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bau-schutt, Erdaushub und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Zur Untersuchung der altlastverdächtigen Fläche erfolgte im Jahr 2021 zunächst eine historische Recherche durch die Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH (GUG), siehe Anlage der Begründung. In dieser wurden die Nutzungen innerhalb des ehemaligen Boesner-Geländes erfasst und die Gefahrenpotentiale für Bodenverunreinigungen analysiert. Hierbei wurden sowohl die bereits bekannten und sanierten Kontaminationen im Bereich der Galvanik und Alten Handbeize als auch weitere Verdachtsflächen (VF, Anzahl insg. 20) und deren Risikopotenziale, z.B. für ehemalige Standorte von Heizöl-, Diesel- und Benzinbevorratung, sonstige

¹ Ebenda, S. 43 und 44

Betriebsstofflager sowie der überwiegende Anteil der Produktionsbereiche aufgrund des Einsatzes ölemittierender Maschinen, berücksichtigt.

Für den 1. Bauabschnitt des zukünftig gewerblich geprägten Teil des Mischgebiets und des ehemaligen Tennisplatzes wurde daraufhin im Jahr 2022 eine orientierende Bodenuntersuchung durch die GUG durchgeführt. In Abstimmung mit der SGD Nord am 10.12.2021 wurde das Untersuchungskonzept der im Untersuchungsbereich liegenden sechs Verdachtsflächen der historischen Recherche konkretisiert und auf die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser untersucht.

Im Ergebnis sind aufgrund schädlicher Bodenverunreinigungen im Bereich des Galvanikkomplex zur Bewältigung der Gefährdungslage für die Wirkungspfade Boden – Mensch bei geplanten Eingriffen im Rahmen von Baumaßnahmen als auch für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser Bodensanierungen durchzuführen. Die Vorgehensweise ist im Zuge einer Sanierungsplanung zu erarbeiten. Hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge ins Grundwasser durch Versickerung lassen sich aufgrund der Immobilität der Schwermetalle gemäß dem Gutachten *„keine Einschränkungen in der Standortwahl ableiten. Lediglich die VF 18 – Ehem. Verdunstungsbecken sollte als Standort aufgrund des nachgewiesenen hohen Gehaltes an Ammonium und Sulfaten in der Grundwasserprobe [Anmerkung: von einer Versickerung] ausgenommen werden.“* Dennoch wird aus Vorsorgegründen empfohlen, die vorgesehenen Bereiche für Versickerungsmulden im Vorfeld umweltchemisch durch Entnahmen und Untersuchung von Bodenproben zu überprüfen.

Für den weiteren Teil des Plangebiets erfolgte ebenfalls eine orientierende Bodenuntersuchung im Jahr 2025. Hier wurden insgesamt 26 Kleinrammbohrungen bis max. 5 m Tiefe bzw. soweit möglich bis in die Flusskiese abgeteuft. Der Untersuchungsbericht befindet sich aktuell in Erarbeitung, sodass die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt werden. Gemäß eines Vorabzugs wurden im Bereich der folgenden Verdachtsflächen sensorische Auffälligkeiten festgestellt:

- *Alte Vergütere (VF 8) – 2 x 50 m³ Heizöltanks (vgl. BS 35 + BS 36)*
Mit Erreichen der Grundwasser-führenden Schichten in rd. 3 m Tiefe wurde ein deutlicher Mineralölgeruch wahrgenommen. Analytisch konnten Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) oder aromatische und chlorierte Kohlenwasserstoffe (AKW / LHKW) trotz deutlicher geruchlicher und visueller Wahrnehmungen nicht bzw. nur in Spuren nachgewiesen werden. Ggf. sollte hier nochmals eine Grundwasserprobe entnommen und untersucht werden. Ggf. sind eingrenzende Untersuchungen durchzuführen.
- *Produktionshallen 3 - 5 (VF 12, 13) Weiterverarbeitung und Schraubenwaschanlagen (vgl. BS 20 – 27)*
Auch hier sind im Bodenprofil ab Erreichen des Grundwassers in rd. 2,8 m Tiefe in den meisten Bohrungen sensorische Auffälligkeiten auf Mineralöl festzustellen. Nachgewiesen wurden lediglich MKW im Feststoff (vmtl. Hydrauliköl). PCB, AKW/BTEX und PAK dagegen war nicht nachweisbar. Dies war aufgrund der Feststellungen im Rahmen der Historischen Recherche zu erwarten (Lehmstampfboden mit MKW-Verunreinigung im KG). Auch hier wird die Untersuchung einer Grundwasserprobe empfohlen.

An der Verdachtsfläche Tennisplatz konnte das Vorkommen von gefährlichen Dioxinen / Furanen ausgeschlossen werden. Es wurden lediglich Spuren dieser Schadstoffe nachgewiesen. Handlungsbedarf besteht hier gemäß des Gutachters nicht. Weitere Analysen müssen noch zur Eingrenzung der Schwermetallbelastungen im Bereich der Galvanik durchgeführt werden. Weiterhin sind noch Mischproben nach Ersatzbaustoffverordnung zu analysieren, um Aussagen über ein ggf. vorhandenes Schadstoffinventar in den zahlreichen, nicht auffälligen Bodenauffüllungen in der Fläche zu erhalten. Anschließend erfolgt eine Sanierungsplanung des Altstandorts „Galvanik / Alte Handbeize“.

6.6 Entwässerungsbelange und -konzeption

Aktuelle Schmutzwasserentsorgungssituation: „Im Jahr 1991 erfolgte eine Abwasserneukonzeption. Demnach fließt nur noch der Oberflächenabfluss im Nordteil des Werksgeländes weiterhin der Wied zu. Alle häuslichen Abwässer sowie (bis zur Betriebseinstellung) die Prozesswässer der Neutralisation werden seitdem über den Anschlusssammler 2 in der Augustenthaler Straße in die öffentliche Kanalisation abgeschlagen. Die Umsetzung erfolgte nach Anpassung der Abwasserbehandlungsanlage/ Neutralisation an den Stand der Technik im Jahr 1998. Der Südteil des Werksgeländes entwässert vollständig über den Anschlusssammler 1 in der Austrasse ins öffentliche Abwassernetz.“¹

Das anfallende Schmutzwasser wird anschließend über das öffentliche Abwassernetz zur kommunalen Kläranlage abgeleitet. Dieses wird auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung weiterhin so vorgesehen.

Aktuelle Oberflächenentwässerungssituation: Gemäß „Plan Abwasserneukonzeption Boesner-Werk von 1991“ erfolgt die Oberflächenentwässerung des nördlichen Werkteils über eine Vielzahl von Einleitstellen direkt in die Wied bzw. in den unterirdischen Auslaufgraben des Wasserkraftwerks.

Der südliche Werksteil entwässert zu einem geringeren Flächenanteil in den betriebsinternen Mischwasserkanal (Anschlusssammler 1 s.o.), welcher zusammen mit den haushaltsähnlichen Abwässern über den in der Austrasse ins öffentliche Abwassernetz eingeleitet wird. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen erfolgt über das RÜB Austrasse eine Notentlastung mit direkter Einleitung in die Wied.

Ein weit größerer Flächenanteil (hier der Hallendachflächen) des Oberflächenwassers des südlichen Werkteils wird vermutlich weiterhin per Pumpstation und Druckwasserleitung zur ehemaligen Neutralisation gepumpt und von dort ebenfalls in den unterirdischen Auslaufgraben eingeleitet.

Entwässerungskonzeption B-Plan: Aufgrund des Zustandes des ca. 2,5 km langen historischen Entwässerungssystems, der Aufgabe von abwasserrelevanten Betriebsteilen sowie der zum Großteil geplanten Neubebauung des Plangebiets inkl. neuer Verkehrsanlagen ist innerhalb des Plangebiets eine gänzlich neue Erschließung im Trennsystem vorzusehen und fachtechnisch zu planen.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird weiterhin ein Anschluss an das bestehende öffentliche Abwassernetz verfolgt.

¹ Quelle: Orientierende Bodenuntersuchungen (geotechnischer Bericht) zum BA Gewerbe-park Betriebsgelände der ehem. Boesner-Werke; GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH; Simmern, 24.08.2022

Gemäß der SGD Nord (OWB) wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Bodenschutzes eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altablagerungen nicht zulässig ist, wenn die Versickerung durch anthropogen veränderte Auffüllungen erfolgt, da hierbei ein Schadstofftransport ins Grundwasser begünstigt werden kann. Für eine zukünftige Versickerung von Niederschlagswasser durch die Auffüllung wäre ein Nachweis erforderlich, dass keine Schadstoff-Auswaschungen zu besorgen sind.

Daher wird eine Einleitung aller Oberflächenwässer des Plangebiets in die Wied (Gewässer 2. Ordnung) angestrebt.

Im weiteren Planungsverlauf ist gemäß Vorabstimmung mit der SGD Nord ein Nachweis zu erbringen, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keiner Abflussverschärfung in der Wied und damit Verschlechterung der hydraulischen Situation für die Unterlieger kommt. Hierzu ist eine Bilanzierung der Flächen im IST-Zustand (derzeitige Bebauung Werksgelände Boesner) und im Planungszustand unter Berücksichtigung der befestigten Flächen und Nutzungsarten (Abflussbeiwerte) aufzustellen und mit der SGD Nord abzustimmen.

Das Erfordernis einer Niederschlagswasserbehandlung anhand des DWA Arbeitsblattes A 102-2 ist im weiteren Planungsverlauf zu überprüfen und ebenfalls mit der SGD Nord abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für die verbleibenden Flächenversiegelungen zu erbringen. Seitens der SGD Nord wird hier der Nachweis für ein 30jähriges Niederschlagsereignis eingefordert.

Im weiteren Verfahren sollen die o.a. Belange noch durch eine fachtechnische Entwässerungskonzeption angemessen berücksichtigt sowie die geforderten Nachweise erbracht werden.

Im Sinne eines zeitgemäßen Regenwassermanagement erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Festsetzungen

- Zur Dachbegrünung, sodass durch diese eine Regenwasserrückhaltung, -reinigung, -verdunstung, Abflussminderung und -verzögerung erfolgen kann.
- Herstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (hier Wege, Terrassen oberirdische Fahrradstellplätze und ähnlich befestigte Freianlagen) in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 (gem. DWA-A-138). Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Ergänzend erfolgen in den textlichen Festsetzungen Hinweise zur Thematik „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“.

6.7 Belange des Natur- und Artenschutzes

Eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, s. Anlage der Begründung. Hier erfolgt auch eine „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“.

Im Ergebnis können die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der sog. „Eingriffsregelung“ nach dem BNatschG aufgrund der erheblichen baulichen Vorbelastung im Plangebiet selbst ausgeglichen und kompensiert werden. Insgesamt wurde ein Überschuss von 982 Biotopwertpunkten ermittelt. Dieser konnte im Wesentlichen durch die in weiten Teilen festgesetzte Dachbegrünung sowie die festgesetzten Grünflächen und Einzelbaumpflanzungen innerhalb der privaten Baugrundstücke und der Grünflächen erreicht werden.

Auch eine planerisch vorbereitete und im Bebauungsplan selbst zu bewältigende erhebliche Betroffenheit von Artenschutzbelangen liegt nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Durch Vermeidungs- und (bei Bedarf) vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (sog. „CEF-Maßnahmen“) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG im Plangebiet voraussichtlich ausgeschlossen werden. Ein detaillierter Nachweis erfolgt im aktuell in Aufstellung befindlichen Fachbeitrag Artenschutz. Alle potenziellen Betroffenheiten planungsrelevanter Arten und zugehörige Maßnahmen werden zudem im Umweltbericht aufgeführt.

6.8 Belange des Ortsbildes

Wie bereits erläutert, grenzen westlich der Wied, östlich der Augustenthaler Straße sowie südlich der Austrasse Wohngebäude an das Plangebiet an. Zudem besteht südlich der Austrasse eine Kindertagesstätte. Mit der Konversion einer Gewerbebrache tragen die zukünftige Nutzungsmischung, die überwiegend offene Bauweise, die zulässig erklärten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sowie die vorgesehenen Grün- Platz- / Aufenthaltsflächen zu einer erheblichen Aufwertung des Ortsbildes und städtebaulich Integration des Quartiers in den umgebenden Siedlungsbereich bei.

6.9 Klimabelange / klimagerechte Stadtplanung

Das Plangebiet ist durch die bestehende großflächige Bebauung und einer weitestgehenden Versiegelung erheblich vorgeprägt. Es kann dementsprechend bzgl. der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit eine geringe Bedeutung bzgl. des Schutzgutes Klima / Lufthygiene zugemessen werden.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Der Bebauungsplan und dessen Festsetzungen folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. durch Wiedernutzbarkeit von mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen, der Nutzung von vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, einer Reduzierung der Baumasse und der großflächigen Versiegelung, das Vorsehen von privaten und öffentlichen Grünflächen und einer offenen Bauweise).

Als eine wesentliche Maßnahme zur Verbesserung der wasserwirtschaftlichen, ökologischen und klimatischen Situation wird für Große Teile des Plangebiets eine Dachbegrünung festgesetzt.

Ergänzend erfolgen Maßnahmen / Festsetzungen zur Mindestqualität von privaten Grünflächen, zur Mindestanzahl von Baumpflanzungen innerhalb der privaten Baugrundstücke und der privaten Grünflächen „Boesner-Park“ und „Wied-Park.“

Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere die Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, die Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, die Biotopfunktion sowie die Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung. Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt (unvermeidbaren) klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen gemindert bzw. z.T. kompensiert. Im Vergleich zum Status quo wird durch die Umsetzung der Planung eine klimatische Verbesserung erzielt werden.

6.10 Archäologische / Denkmalpflegerische Belange

Der gesamte Bereich ist bekannt für seine zahlreichen archäologischen Funde aus vorgeschichtlicher bis hin zu spätromischer Zeit. Das Plangebiet wird im südlichen Randbereich von der Kernzone des „UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes“ überschritten. Gemäß der GDKE, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz ist unter der bestehenden Bebauung, die tendenziell überwiegend Flachgründung aufweist, aber vor allem in dem unbebauten Bereich mit erhaltenen Resten und damit Bestandteilen des Welterbes zu rechnen.

In der Planzeichnung wird der Verlauf des UNESCO Weltkulturerbe nachrichtlich dargestellt. Es sollen alle Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen werden, die den Fortbestand dieses Bodendenkmals beeinträchtigen könnten. Dieses wird u.a. durch die Unzulässigkeit der Errichtung von Kellergeschossen im Plangebiet sichergestellt.

Die Belange der Archäologie werden weiterhin durch entsprechende Hinweise (Baubeginnanzeige, ggf. das Erfordernis von baubegleitenden fachgerechten Untersuchungen, ggf. Erhaltungserfordernis von Bestandteilen des UNESCO-Welterbes, Meldepflicht von erkennbaren Bodendenkmälern bzw. archäologischen Funden etc.) in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und gewahrt.

Darüber hinaus ist gemäß der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege, im Plangebiet im Bereich der der Augustenthaler Straße 87 ein Kulturdenkmal. Auf dem Areal befindet sich ein Personendenkmal für den Kölner Kurfürsten Clemens August, eine Barockplastik aus dem 18. Jahrhundert. Um einen entsprechender Umgebungsschutz auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen zu berücksichtigen, wurde die zugehörige Parkanlage zum Erhalt mit Pflanzbindungen festgesetzt.

6.11 Immissionsschutz / Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (6) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Zum Belang „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ wurde bereits beschrieben, dass das gesetzliche Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) und das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ₂₀₀, HQ_{extrem}) in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen berücksichtigt wurde.

Das noch in Bearbeitung befindliche Immissionsschutzgutachten wird im weiteren Verfahren fertiggestellt, sodass ggf. zukünftig auftretende und planerisch zu berücksichtigende Immissionskonflikte - hier Verkehrslärm durch die L 255 (Augustenthaler Straße) und durch die K112 (Austraße) sowie Gewerbelärm durch den bestehenden metallverarbeitenden Betrieb sowie der zwei Parkhäuser innerhalb und außerhalb des Plangebiets (hier angrenzende Wohnnutzungen) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens voraussichtlich angemessen bewältigt werden können.

7. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise

7.1 Art der baulichen Nutzung / Baustruktur

Mischgebiet

Aufgrund der angestrebten Nutzungsdurchmischung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses gliedert sich in die Teilbaugebiete (**MI 1 – MI 17**). Die allgemeine und ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung und nach § 6 (1), (2) und (3) der BauNVO.

Hiervon abweichend sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² in Form von „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ – z.B. Bäcker, Metzger, Kiosk, Apotheke, Drogerie, Friseursalon, Schneider, kleine Buchhandlung) allgemein zulässig. Hierdurch soll die Gliederung der Einzelhandelsfunktionsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied bewahrt werden.

Weiterhin allgemein zulässig sind unselbständigen Verkaufsstätte. Unter unselbständige Verkaufsstätte wird hier verstanden, dass der Einzelhandelsbetrieb im funktionalen und unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung steht und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen Betriebs – verstanden als die Gesamtheit der zum Betrieb gehörenden Räumlichkeiten auf dem Baugrundstück – untergeordnet ist. Zur Veranschaulichung kann hierzu zum Beispiel ein Raumausstatter- oder ein Möbelrestaurationsbetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche für Gardinen, Polsterbezügen, aufbereiteten Antiquitäten / Möbeln etc. dienen.

Vergnügungsstätten werden für unzulässig erklärt, da sie sich nicht – ohne städtebauliche Spannungen und Konflikte – in den angestrebten Gebietscharakter des

Plangebiets und dessen schützenswerten Umfeld (hier Schulzentrum und Kita) integrieren lassen. Gleiches gilt für Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe. Mit dem Ausschluss von Vergnügungstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben soll weiterhin ein ansonsten zu befürchtender „Trading-Down Effekt“ im Quartiers vermieden werden.

Weiterhin werden Wohngebäude und Wohnungen¹ in den Teilbaugebieten MI 1 und MI 2 allgemein, im MI 13 im Erdgeschoss für unzulässig erklärt. Im MI 1 und MI 2 dient der Ausschluss der Nutzungen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen aufgrund potenzieller Gewerbelärmemissionen und dem erhöhten Überflutungsrisiko der Wied. Im MI 12 wird neben der Vermeidung eines erhöhten Überflutungsrisikos mit dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss weiterhin das Ziel der städtebaulich angestrebten Belebung des Gebäudevorplatzes durch z.B. Gastronomienutzung, Quartiersläden (s.o.) etc. verfolgt. Mit der getroffenen Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO wird das Planungsziel verfolgt, den auf einer Teilfläche im südlichen Plangebiet vorhandenen und lt. Homepage in der Tradition der ehemaligen Boesner Werke wirtschaftenden metallverarbeitenden Betrieb (ES Boesner) planungsrechtlich zu sichern und eine Entwicklungsperspektive innerhalb der verbleibenden / zukünftig flächig erheblich reduzierten Bestandshallen zu ermöglichen. Ohne diese Festsetzung wäre ein metallverarbeitender Betrieb als „nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb“ einzustufen und nicht in einem Mischgebiet zulässig, sondern müsste in ein Gewerbegebiet verwiesen werden. Um die Immissionsschutzbelange der bestehenden und geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld dieses Betriebes sicherzustellen, sind planerisch / und oder im städtebaulichen Vertrag sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

Sonstige Sondergebiete Parkhäuser mit Mobilitätsstationen

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Mischgebiets werden zwei sonstige Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung Parkhaus mit Mobilitätsstation festgesetzt. Zulässig sind in diesen Baugebietsbereichen nur Parkhäuser sowie bauliche Anlagen und Nutzungen die der Funktion einer Mobilitätsstation im Sinne des Mobilitätskonzepts zum B-Plan (s. Anlage) dienen. Mit dieser Festsetzung sind öffentliche und private Stellplätze, reine Gargengeschosse, aber auch gemischt genutzte Geschossbereiche, Parken und Mobilitätsangebote (z.B. Fahrradstellplätze, Fahrradservicestationen, Paketstationen, Ladeinfrastruktureinrichtungen sowie Beratungs- und Informationssysteme zum Mobilitätsangebot) auf einer gemeinsamen Fläche / innerhalb eines Gebäudes möglich und baurechtlich zulässig. Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Parkhaus mit Mobilitätsstation“ wird sichergestellt, dass keine anderen Nutzungen an diesen Standorten zulässig sind.

¹ gem. § 44 LBO

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Revitalisierung einer Gewerbebrache wird gezielt die Nutzung vorbelasteter und mindergenutzter bzw. aufgegebenen Standorte im Sinne des Ressourcen- und Flächenschutzes als Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt. Aufgrund des zuvor dargestellten Hochwasserrisikos in Teilbereichen des Plangebiets, aber auch aufgrund der Vorbelastung des Baugrunds aufgrund der historischen, großflächigen Geländeaufschüttungen, werden die Errichtung von Kellergeschossen im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit der überwiegenden Festsetzung der Orientierungswerte für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl nach § 17 (1) BauNVO (GRZ 0,6; GFZ 1,2), der zulässigen Geschossigkeit von überwiegen III Vollgeschossen + Staffelgeschoss sowie der zulässigen Gebäudehöhen¹ von überwiegend 12 m soll eine effektive und wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit der Bauflächen bei gleichzeitiger Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie des Orts- und Landschaftsbildes realisiert werden.

Abweichend von den o.a. Orientierungswerten wird zur Ermöglichung einer erhöhten Ausnutzung der Sonstigen Sondergebiete „Parkhäuser mit Mobilitätsstationen“ (hier im Sinne der Schaffung der gemäß Mobilitätskonzept erforderlichen öffentlichen und privaten Stellplätze sowie ergänzenden Mobilitätseinrichtungen) eine höhere GRZ (hier GRZ 0,7) festgesetzt. Im Bereich des Bestandsteilbaugebiets MI 13 wird bedingt durch den Bestand und des Flächenzuschnitts dieses Teilbaugebiets ebenfalls der Orientierungswert der GRZ von 0,6 mit 0,65 geringfügig überschritten. Aufgrund der (unverbaubaren) Lage zur Wied im Norden und der direkt südlich angrenzenden geplanten Platzfläche werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (hier insb. Belichtung) gewahrt.

Weiterhin werden in den Teilbaugebieten MI 9 (Hochpunkt „Boesner Tower“) und MI 10 (Stadthäuser) eine Geschossflächenzahl festgesetzt, die mit einer GFZ von 1,4 bzw. 1,6 oberhalb des Orientierungswertes eines Mischgebiets mit einer GFZ von 1,2 liegen. Hierdurch sollen dichtere urbane Strukturen (Stadthäuser bzw. ein städtebauliches Quartierzeichen / Hochpunkt („Boesner Tower“) im Zentrum des Plangebiets ermöglicht werden. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind aufgrund der örtlichen Lage und Konzeption dieser geplanten verdichteten Baukörper innerhalb des Plangebiets sowie der Einhaltung von Abstandsflächen gemäß LBauO hier ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Plangebiet werden in der Regel Hochbauten mit drei Vollgeschossen und der Option von Staffelgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m über anstehendes Gelände zugelassen. Diese Kubaturen und Bauhöhen ermöglichen die verfolgte angemessene städtebauliche Dichte, integrieren sich aber ebenfalls städtebaulich angemessen innerhalb des städtebaulichen Umfelds südlich der Augustenthaler Straße und westlich der Austrasse.

Funktionsbedingt bzw. städtebaulich erforderlich bilden von dieser Regelfestsetzung der Sonderbau des geplanten Parkhauses an der Austrasse (mit VI Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 14,5 m) und das städtebauliche Quar-

¹ Hinweis: Im Sinne der planerischen Bestimmtheit werden die maximalen Bauhöhen in der Planurkunde aber im weiteren Verfahren in m ü. NHN festgesetzt.

tierzeichen / Hochpunkt („Boesner Tower“ mit VII Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 25,5 m) hier eine Ausnahme bzgl. der maximal zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe, siehe Planzeichen.

Eine reduzierte maximal zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhe wird im Baugebietsteil MI 15 vorgesehen. Aufgrund der begrenzten Bauflächenoption zwischen Gewässerrandstreife der Wied und der sicherzustellenden Zufahrt zur Turbinenanlage des Wiedkraftwerks könnten hier kleinformatige Bauten, z.B. als Tiny Häuser, entstehen.

7.3 Bauweise

Durch die an den Baufeldern orientierten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine größtmögliche Flexibilität zur Anordnung der Gebäude eingeräumt, während gleichzeitig Restrektionen aufgrund des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, des Gewässerabstands zur Wied und zum Turbinenauslaufkanal und der Anbauverbotszone zur Landesstraße (außerhalb der Ortsdurchfahrt) berücksichtigt werden. Mit den differenzierten Festsetzungen zur Bauweise wird die Situation des zu erhaltenden Baubestandes sowie die städtebaulich gewünschte Mischung verschiedener Gebäudetypen und Nutzungen im Gebiet gewahrt bzw. verfolgt.

Überwiegend wird aber eine offene Bauweise festgesetzt. Aus den o.a. Gründen wird in bestimmten Teilbaugebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei gelten für die mit a1 in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilbaugebiete die Bestimmungen der offenen Bauweise. Hiervon abweichend sind aber um die erhaltenswerten Bestandsbauten zu sichern bzw. das Quartierparkhaus an der Austraße zu ermöglichen, Gebäudelängen über 50 m zulässig. Für die mit a2 gekennzeichnete abweichende Bauweise (MI 10 mit Stadthäusern in Reihenhausbauung) gelten die Bestimmungen der geschossenen Bauweise. Hiervon abweichend dürfen Reihenhausendhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

7.4 Stellplätze und Garagen

Wie zuvor bereits dargestellt, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein Mobilitätskonzept erstellt. Hierbei wird u.a. das Ziel verfolgt, dass das Quartier möglichst autoarm bleibt. Teil des Konzeptes ist es daher, den ruhenden Verkehr in zwei Quartierparkhäusern / Mobilitätshubs zu bündeln. Aus diesem Grund sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Mobilitätseingeschränkte Bewohner und Besucher Garagen und Stellplätze innerhalb der Teilbaugebiete MI 2 – MI 10, MI 12 – MI 16 unzulässig. Für die Teilbaugebiete mit Bestandsbauten sowie das zu peripher gelegene Teilbaugebiet MI 17 (ehemaliger Tennisplatz) bleiben aber Stellplätze und Garagen innerhalb von Baugrundstücken somit zulässig.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden Geh- Fahr- & Leitungsrechte differenziert festgesetzt. Begünstigte der in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Geh- Fahr- & Leitungsrecht und mit Buchstabe **(a)** gekennzeichneten Flächen sind das Baugrundstück MI 2 und MI 6, die Allgemeinheit (hier Fuß-/ Radverkehre) und die Stadtwerke Neuwied sowie die Servicebetriebe Neuwied AöR.

Begünstigte der in der Bebauungsplanzeichnung mit einem Geh- Fahr- & Leitungsrecht und mit Buchstabe **(b)** gekennzeichneten Flächen ist der Betreiber der nordwestlich angrenzenden Wasserkraftanlage.

7.6 Gebietsentwässerung und -versorgung

Wie zuvor dargestellt, wird aufgrund des Zustandes des ca. 2,5 km langen historischen Entwässerungssystems, der Aufgabe von abwasserrelevanten Betriebsteilen sowie der zum Großteil geplanten Neubebauung des Plangebiets inkl. neuer Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebiets eine gänzlich neue Erschließung im Trennsystem vorzusehen und fachtechnisch zu planen sein.

Für die Schmutzwasserentsorgung wird weiterhin ein Anschluss an das bestehende öffentliche Abwassernetz verfolgt.

Gemäß der SGD Nord (OWB) wird darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Bodenschutzes eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altablagern nicht zulässig ist, wenn die Versickerung durch anthropogen veränderte Auffüllungen erfolgt, da hierbei ein Schadstofftransport ins Grundwasser begünstigt werden kann. Für eine zukünftige Versickerung von Niederschlagswasser durch die Auffüllung wäre ein Nachweis erforderlich, dass keine Schadstoff-Auswaschungen zu besorgen sind. Daher wird eine Einleitung aller Oberflächenwässer des Plangebiets in die Wied (Gewässer 2. Ordnung) angestrebt.

Im weiteren Planungsverlauf ist gemäß Vorabstimmung mit der SGD Nord ein Nachweis zu erbringen, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keiner Abflussverschärfung in der Wied und damit Verschlechterung der hydraulischen Situation für die Unterlieger kommt. Hierzu ist eine Bilanzierung der Flächen im IST-Zustand (derzeitige Bebauung Werksgelände Boesner) und im Planungszustand unter Berücksichtigung der befestigten Flächen und Nutzungsarten (Abflussbeiwerte) aufzustellen und mit der SGD Nord abzustimmen.

Das Erfordernis einer Niederschlagswasserbehandlung anhand des DWA Arbeitsblattes A 102-2 ist im weiteren Planungsverlauf zu überprüfen und ebenfalls mit der SGD Nord abzustimmen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für die verbleibenden Flächenversiegelungen zu erbringen. Seitens der SGD Nord wird hier der Nachweis für ein 30jähriges Niederschlagsereignis eingefordert.

Im weiteren Verfahren sollen die o.a. Belange noch durch eine fachtechnische Entwässerungskonzeption angemessen berücksichtigt sowie die geforderten Nachweise erbracht werden.

Im Sinne eines zeitgemäßen Regenwassermanagement erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Festsetzungen

- Zur Dachbegrünung (Regenwasserrückhaltung, -reinigung, Verdunstung, Abflussminderung und -verzögerung) kann zudem durch die vorgesehene Dachbegrünung erfolgen.
- Herstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (hier Wege, Terrassen oberirdische Fahrradstellplätze und ähnlich befestigte Freianlagen) in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,7 (gem. DWA-A-138). Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Ergänzend erfolgen in den textlichen Festsetzungen Hinweise zur Thematik „Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge“.

Sonstige Gebietsversorgung

Die Plangebietsversorgung (Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation etc.) soll durch Anschluss an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Austraße und Augustenthaler Straße vorhandenen bzw. neu herzustellenden Infrastrukturanlagen sichergestellt werden.

7.7 Private und öffentliche Grünfläche

Innerhalb des Plangebiets werden sowohl private als auch öffentliche Grünflächen festgesetzt, die einerseits als klimatische Ausgleichsflächen innerhalb des Quartiers dienen, zum anderen Wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung tragen. Zur Wahrung dieser Funktionen wird der Anteil von baulichen Anlagen auf maximal 20% der Grünfläche festgesetzt. Auf die Festsetzung zur Herstellung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (siehe Kap. 7.6) wird verwiesen.

7.8 Emissionsbelange und Festsetzung von Passiven Lärmschutzmaßnahmen

Wie zuvor dargestellt, befindet sich ein Immissionsschutzgutachten noch in Bearbeitung und wird im weiteren Verfahren fertiggestellt, sodass ggf. zukünftig auftretende und planerisch zu berücksichtigende Immissionskonflikte - hier Verkehrslärm durch die L 255 (Augustenthaler Straße) und durch die K112 (Austraße) sowie Gewerbelärm durch den bestehenden metallverarbeitenden Betrieb sowie der zwei Parkhäuser innerhalb und außerhalb des Plangebiets (hier angrenzende Wohnnutzungen) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens voraussichtlich angemessen bewältigt werden können. Im weiteren Verfahren sind bei Bedarf Festsetzungen zum passiven Schallschutz (z.B. Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau') zu treffen. Zusätzlich hierzu sind die folgenden passiven Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, zu empfehlen und bei Bedarf festzusetzen.

Grundrissorientierung: Eine weitere Möglichkeit des Schallschutzes ist die Grundrissorientierung schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Bei Überschreitung der Beurteilungspegel ist sicher zu stellen, dass jede Wohnung über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum verfügt, der nicht ausschließlich Fenster innerhalb lärmzugewandter Fassaden verfügt.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen: Ist in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, welche die o. g. Beurteilungspegel überschreiten, trotz baulichen Schallschutzmaßnahmen nicht mindestens ein offenes Fenster möglich, sollten fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen sein, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.9.1 Dachform

Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer (FD) und flachgeneigte Dächer bis zu 15° zulässig, um eine klimaangepasste Planung sicherzustellen. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Baugebiete mit Bestandsbauten, welche erhalten werden sollen.

Auf diese Weise kann eine technisch und wirtschaftlich umsetzbare Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern erfolgen. Diese können gleichzeitig durch Anlagen regenerativer Energie genutzt werden. Insbesondere die Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima und das Raumklima der darunter liegenden Wohnräume aus und erhöhen durch ihre Kühlungseffekte auch den Wirkungsgrad von aufgeständerten PV-Anlagen.

7.9.2 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als begrünte Flächen – möglichst zusammenhängend – anzulegen und fachgerecht zu unterhalten. Das Anlegen von Schotter-, Split-, Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) ist auf Grundstücksfreiflächen, d.h. allen nicht bebauten Flächen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht zulässig.

Mit der Festsetzung wird eine ökologische Mindestqualität von nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken verfolgt. Geschotterte Flächen erfüllen diese Mindestqualität hinsichtlich der Boden-, Biotop-, und Klimafunktion in der Regel nicht.

7.9.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind entlang von öffentlichen Flächen und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die diesen Flächen stoßenden seitlichen Grundstücksgrenzen nur in Form von

- Laubgehölzhecken
- nicht glänzenden, transparenten Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen sowie Holzzäunen

- Mauern ($\leq 0,80$ m)

und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind diese Formen von Einfriedungen bis zu einer Anlagenhöhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche unter Einhaltung des Nachbarrechts zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung nach Satz 1 sind die Teilbaugebiete MI 1 und MI 2 aufgrund ihrer reinen gewerblichen Funktion und des Schutzbedarfs des bestehenden Gewerbebetriebs (MI 1) und geplanter Storage-Park (MI 2).

Die o.a. Festsetzungen dienen hinsichtlich der Material-, Höhen- und Begrünungsaufgaben zur Wahrung einer städtebaulichen Mindestqualität innerhalb des sog. halböffentlichen Raums (hier entlang von Verkehrs- und Grünflächen).

7.9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen städtebaulich nicht störend / verunstaltend innerhalb des mit einem substantiellen Wohnanteil geplanten Mischgebietsquartier wirken. Sie dürfen daher nicht rotierend, reflektierend, blendend, blinkend oder blinkend angestrahlt und mit Intervallschaltung, mit Wechsel- oder Laufschrift betrieben werden. Außerdem sind aus Artenschutzgründen nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen). Zudem erfolgt eine Größenbeschränkung und Mengenbeschränkung der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und von freistehenden Werbeanlagen, um zum Beispiel städtebauliche Missstände (Stichwort Verspargelung des Plangebiets durch gehäufte, freistehende Werbeanlagen) auszuschließen.

Durch die vorgenommenen Beschränkungen sollen städtebaulich unerwünschte Veranstaltungen und Störwirkungen durch Werbeanlagen vermieden werden, gleichzeitig aber auch noch eine angemessene und im Mischgebiet zulässige gewerbliche Eigen- und Fremdwerbung zu ermöglichen.

7.9.5 Abfallbehälterplätze

Von öffentlichen Verkehrsanlagen sichtbare Abfallbehälter/ -plätze sind aus städtebaulichen Gründen gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in baulichen Anlagen zu integrieren oder durch eine Eingrünung zu umpflanzen und somit visuell abzuschirmen.

7.9.6 Zahl der notwendigen Stellplätze

Zur Umsetzung der Maßnahmen des Mobilitätskonzepts sind bei der Errichtung baulicher Anlagen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Die (in Aufstellung befindliche) Stellplatzsatzung der Stadt Neuwied ist zu beachten. Hier von abweichend ist gemäß Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan in den Teilbaugebieten MI 2 – MI 10, MI 12 – MI 16 eine Reduzierung der Stellplätze gemäß Anlage 2 der textlichen Festsetzungen zulässig.

Die gemäß Mobilitätskonzept reduzierten Stellplatznachweise sind für diese Teilbaugebiete im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vollständig innerhalb der geplanten Quartiersgaragen nachzuweisen. Die Zuordnung von Teilbaugebieten zum jeweiligen Parkhaus / Mobilitätshub wurde ebenfalls in der Anlage 2 der textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt. Hiervon abweichend können Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte teilweise bzw. vollständig innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks nachgewiesen und angerechnet werden.

7.10 Landespflegerische Festsetzungen

Es erfolgen Maßnahmen / Festsetzungen / Hinweise zur Dach- & Fassadenbegrünung, zur Mindestqualität von privaten Grünflächen, zur Mindestanzahl von Baumpflanzungen innerhalb der privaten Baugrundstücke und der privaten Grünflächen „Boesner-Park“ und „Wied-Park.“

Wie zuvor dargestellt sind mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen Wohlfahrtswirkungen verbunden. Zu nennen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, die Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, die Biotopfunktion sowie die Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung (hier Dachbegrünung). Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt (unvermeidbaren) Auswirkungen von neu geplanten baulichen Anlagen erheblich gemindert bzw. kompensiert. Im Vergleich zum Status quo wird durch die Umsetzung der Planung eine Verbesserung erzielt. Die landespflegerischen Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen weiterhin auch der Sicherung einer grünordnerischen Mindestqualität auf den privaten Baugrundstücken im neuen Quartier.

Die im Umweltbericht / Grünordnungsplan (s. Anlage der Begründung) dargestellten "Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" inkl. Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig übernommen. Daher wird an dieser Stelle bzgl. der getroffenen Maßnahmen im Detail auf die textlichen Festsetzungen, hier Punkte C. „Landespflegerische Festsetzungen“, D. Hinweise, hier „Berücksichtigung des Artenschutzes“ und den Darstellungen des o.a. Umweltberichtes / Grünordnungsplans verwiesen.

7.11 Hinweise

In den Textlichen Festsetzungen erfolgen weiterhin dezidierte und umfassende Hinweise auf im Rahmen von konkreten Objektplanung und Baugenehmigungsverfahren zu beachtende Belange. Auf eine Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet. Folgende Themenbereiche werden in den textlichen Festsetzungen behandelt:

- **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (Abriss der Bestandsgebäude, Baufeldräumung /Fällung von Bäumen und Freistellung der Bauflächen, Insektenfreundliche Leuchtmittel, Vermeidung von Vogelschlag**
- **Klimatische Planungsempfehlungen**
- **Archäologie / Erdgeschichte**

- **Wasserwirtschaftliche Belange/ Starkregenvorsorge**
- **Überschwemmungsgebiet der Wied / Hochwasserschutz**
- **DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation**
- **Altlasten/Baugrunduntersuchung**
- **Geologiedatengesetz (GeolDG)**
- **Kampfmittelfunde**
- **Brandschutz**
- **Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften und Regelwerken**

8. Wesentliche Planungsvarianten

Nach dem OVG Urteil RLP¹ ist „das Aufzeigen von Alternativen kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Ein Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung kann ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen.“ Wie bereits die untere Landesplanungsbehörde festgestellt hat, stehen geeignete Alternativflächen im Innenbereich des Ortsteils Niederbieber für die geplante Nutzungen nicht zur Verfügung. Weiterhin dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen mit einer planerisch bewusst gewählten gemischten Nutzung und als städtebaulich nachhaltige, ökologisch vertretbare und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.

Eine rein gewerbliche Nachfolgenutzung wäre aufgrund des baulichen und infrastrukturellen Zustands von Gebäuden und Anlagen und der gleichfalls vorliegenden umwelttechnischen Belastungen mit sehr erheblichen monetären Aufwendungen verbunden. Eine Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Aufwendungen wird für eine rein gewerbliche Nachfolgenutzung seitens des neuen Eigentümers nicht gesehen.

Anderweitige Planungsalternativen wurden bereits im Vorfeld intensiv zwischen dem Architekten und der Stadt erörtert. Auch mit verschiedenen Fachbehörden (SGD Nord Außenstelle Montabaur, Untere Wasser- / Bodenschutzbehörde KV Neuwied), den Stadtwerken Neuwied GmbH und dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, hier Standort Cochem-Koblenz erfolgte ein fachlicher Austausch.

Die dort getätigten Anregungen und Hinweise insbesondere zu Planungsrestriktionen (Hochwasserbelange, Bodenvorbelastungen, Bodendenkmalschutz, schützenswertes Planungsumfeld), des hier verfolgten Erhalt von baulichen Anlagen und Nutzungen sowie der verfolgten Ziele der Planung (bauliche Vielfalt, Nutzungsmischung, Ausgleich von planungsbedingten "Eingriffen in Natur und Landschaft" innerhalb des Plangebiets selbst, wurden im Rahmen der Entwicklungs-genese / der bereits durchgeführten Alternativen-Planung und somit innerhalb des städtebaulichen Konzepts berücksichtigt, weshalb sich keine wesentlich nachhaltigen Planungsalternativen aufdrängen.

¹ OVG Urteil RLP (AZ 8 C 10600/10 vom 22.12.2010)

9. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den festgesetzten Flächennutzungen ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1 Flächenbilanz

Geltungsbereich BP gesamt	in m ²	in %
	79.429	100
Mischgebiet ^{„Gewerbe“} (MI 1 & MI 2)	11.665	15
Mischgebiet (MI 3 – MI 17)	39.863	50
Sondergebiete Parkhaus mit Mobilitätsstationen	5.147	6
Grünflächen	4087	5
• Hiervon öffentlich	752	1
• Hiervon privat	3.334	4
Wasserfläche	1.706	2
Verkehrsflächen	10.809	13
• Hiervon öffentlich	10.253	13
• Hiervon privat (Zufahrt Parkhaus SO1)	556	<1
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.152	8
• Hiervon öffentlich	4.607	6
• Hiervon privat (Aussichtsplattform, Wied-Platz)	1.546	2

10. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Grundstückseigentümer / die Projektbau GmbH getragen.

Aufgestellt
Koblenz, Februar 2026

KOCKS CONSULT GmbH
Beratende Ingenieure