

## **Stadt Neuwied**



### **Bebauungsplan Nr. 943 „Ehemaliges Boesner-Gelände an der Augustenthaler Straße“**

### **Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes**

gemäß § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2 a BauGB  
im Parallelverfahren

Auftraggeber:  
FOX Projektbau GmbH

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

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                          |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass, Ziele und Zwecke sowie Lage der Planänderung</b>                      | <b>3</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Erfordernisse der Raumordnung</b>                                                     | <b>6</b>  |
| 2.1       | Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG                                           | 6         |
| 2.2       | Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)                                      | 6         |
| 2.3       | Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017                           | 7         |
| 2.4       | Wirksamer Flächennutzungsplan & Beschreibung der Planänderung                            | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Auswirkungen der Planänderungen &amp; Angaben nach § 2a BauGB<br/>(Umweltbericht)</b> | <b>12</b> |
| <b>4.</b> | <b>Generelle Standort- und Planungsalternativen</b>                                      | <b>16</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|        |                                                      |    |
|--------|------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1 | Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung      | 5  |
| Abb. 2 | RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug)            | 8  |
| Abb. 3 | alter Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied (Auszug) | 11 |
| Abb. 4 | 12. Planänderung des FNP der Stadt Neuwied (Auszug)  | 12 |

## Tabellenverzeichnis

|        |                                                         |    |
|--------|---------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1 | Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Änderung            | 12 |
| Tab. 2 | Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich | 13 |
| Tab. 3 | Bewertung der Schutzgüter                               | 16 |

## Anlagen

|         |                                                                                                          |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Anl. 1: | Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, Kocks Consult GmbH,<br>Koblenz; Stand: Januar 2026 | 17 |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

## 1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke sowie Lage der Planänderung

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.

Ebenso soll im Bereich der Austraße das neue Quartier und die hier geplanten gastronomischen und kulturellen Einrichtungen an die überörtliche Radwegeverbindungen (Wied-Radweg und Deutscher Limes Radweg) angebunden werden. Weiterhin wird auch eine Radweganbindung im östlichen Plangebietsbereich an die Augustenthaler Straße verfolgt. Die so zukünftige Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des bisher abgeschlossenen Betriebsgeländes für die Öffentlichkeit stellen ebenfalls einen Mehrwert für die benachbarte Bevölkerung dar.

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.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

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.

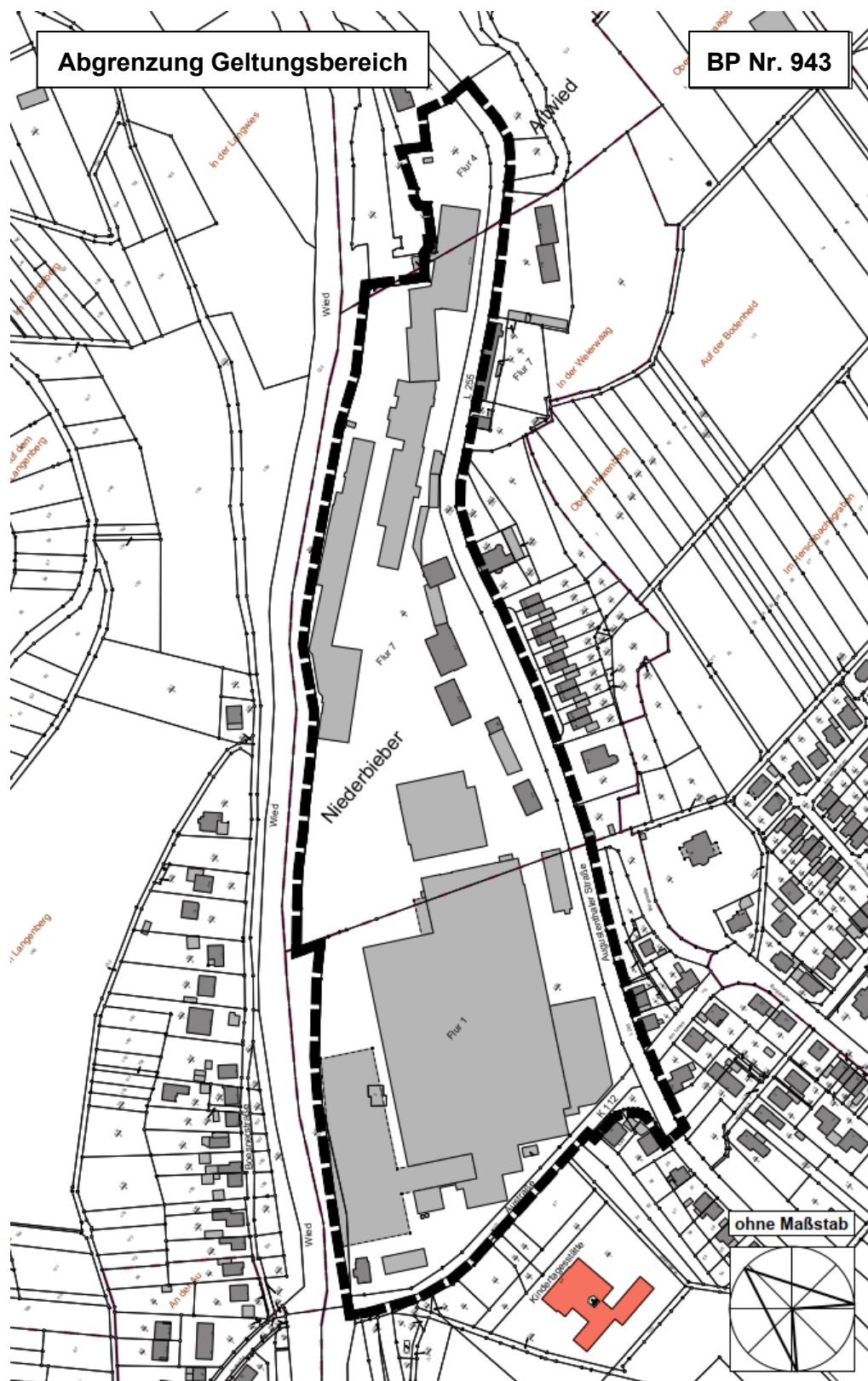
Neben den bestehenden und neuen Dienstleistungs- und freiberuflichen Angeboten im Plangebiet sollen ergänzend gastronomische und kulturelle Einrichtungen entstehen. Diesen Funktionen sollen insbesondere baulich erhaltenswerte Gebäude bzw. Gebäudeteilbereiche an der Wied sowie an der Augustenthaler Straße 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.

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.

Der Bebauungsplan wird im sogenannten Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung soll der Flächennutzungsplan, der für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Boesner mit ca. 7,14 ha eine „gewerbliche Baufläche“ darstellt, entsprechend der beabsichtigten neuen städtebaulichen Entwicklung in eine „gemischte Baufläche“ geändert werden.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
 Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)



**Abb. 1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

## **2. Erfordernisse der Raumordnung**

### **2.1 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.

### **2.2 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. 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 -

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

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 den Textfestsetzungen beigelegt.

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 sowie der offenen Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Umgebungsschutz zu erwarten.

## **2.3 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,

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

- Vorranggebiet regionaler Biotopverbund (weite grüne Schrägschraffur), 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.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

### **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 trägt die an die zukünftige Nutzungsmischung der vorgesehenen gemischten Baufläche sowie die in der konkreten Städtebaulichen Planung vorgesehenen Grün- und Aufenthaltsflächen zu 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 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 hingerichtete Bereich mit Ursprung aus den südöstlich höher gelegenen Siedlungs- / Außenbereichen einer erhöhten Sturzflutgefahr ausgesetzt ist, die durch Wassertiefen bis 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von < 1 m/s gekennzeichnet ist. Das Wasser fließt in Richtung Wied ab.

Für den Umgang mit Sturzfluteneignissen im Plangebiet wird auf Kap. 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 943 „Ehemaliges Boesner-Gelände an der Augustenthaler Straße“ verwiesen.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

### **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 Kubatur 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.

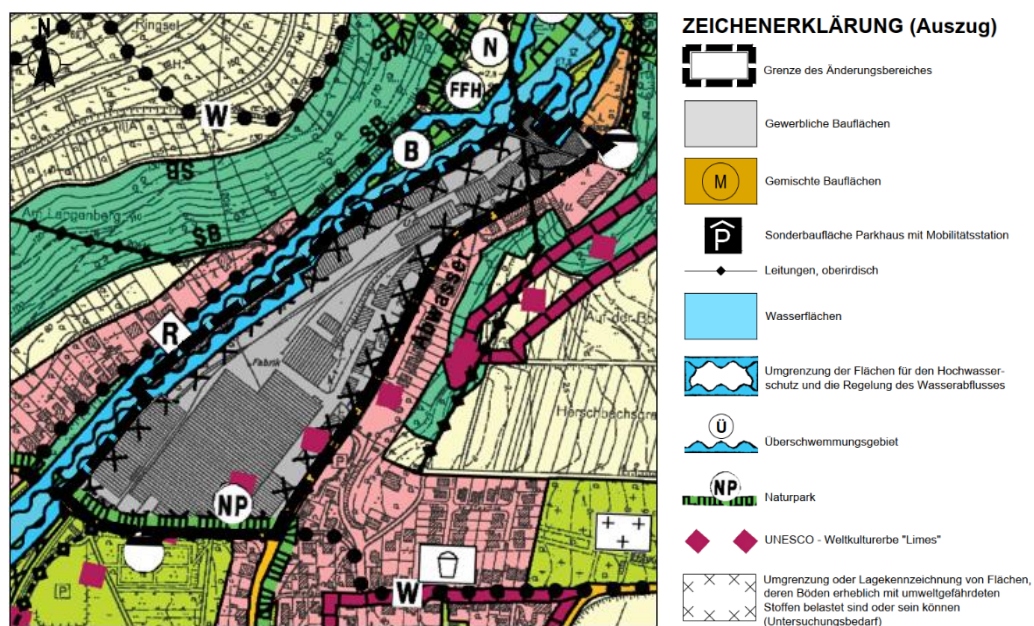
Insgesamt entspricht die verfolgte Planungskonzeption (Ausweisung eines Mischgebietes, Freihaltung des Flusstals, überwiegend offene Bauweise, Hinweis bzgl. dem Umgang mit archäologischen Funden (Limes)) den Darstellungen, Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald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

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

## 2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan & Beschreibung der Planänderung

Der Änderungsbereich wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied von 2008 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der gesamte Änderungsbe-  
reich ist weiterhin als Fläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umwelt-  
gefährdenden 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.

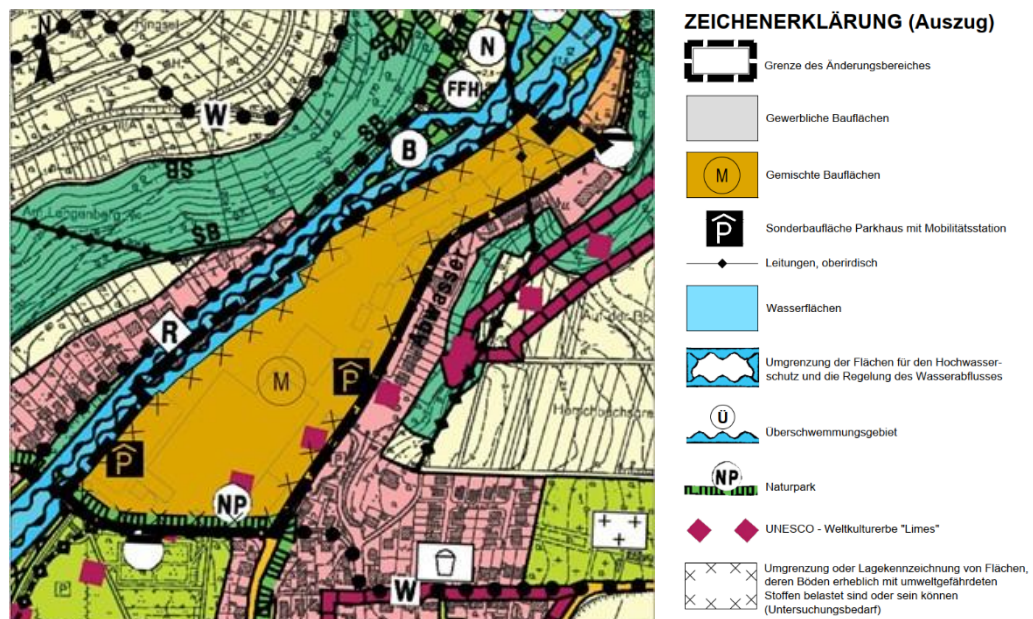
Westlich wird das Plangebiet durch die Wied, ein Gewässer 2. Ordnung, begrenzt.  
Im Norden grenzt dieses zum Teil an die Wied und zum Teil an eine gemischte  
Baufläche an. Im Süden hingegen grenzen überwiegend Grünflächen an. Inner-  
halb dieser Grünfläche ist als Symbol eine Anlage zur Abwasserbehandlung dar-  
gestellt. 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 Flächennut-  
zungsplan, der für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Boesner  
mit ca. 7 ha bisher eine „gewerbliche Baufläche“ darstellt, entsprechend der beab-  
sichtigten neuen städtebaulichen Entwicklung in eine Darstellung als „gemischte  
Baufläche“ mit zwei „Sonderbauflächen Parkhaus mit Mobilitätsstation“ geändert  
werden.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)



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

Der nachfolgende tabellarische Vergleich zeigt die Veränderungen der Flächenanteile der einzelnen Bodennutzungen im Rahmen der FNP-Änderung.

**Tab. 1 Flächenbilanz wirksamer FNP und FNP-Änderung**

| Flächennutzung        | wirksamer FNP [ha] | Anteil [%] | FNP-Änderung [ha] | Anteil [%] | Änderung [ha] |
|-----------------------|--------------------|------------|-------------------|------------|---------------|
| gewerbliche Baufläche | 7,14               | 100        | 0                 | 0          | - 7,14        |
| gemischte Baufläche   | 0                  | 0          | 7,14              | 100        | + 7,14        |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>7,14</b>        | <b>100</b> | <b>7,14</b>       | <b>100</b> | <b>0</b>      |

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Umwidmung von ca. 7,14 ha gewerbliche Baufläche zugunsten einer Darstellung als gemischter Baufläche.

### 3. Auswirkungen der Planänderungen & Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht)

Für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu beachtende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Natur- & Artenschutzes und der Landespflege ist auf Grundlage des § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Die Umweltprüfung dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 943 „Ehemaliges Boesner-Gelände an der Augustenthaler Straße“. Wie zuvor dargestellt, erfolgt somit bilanzmäßig eine Umwandlung von ca. 7,14 ha gewerbliche Baufläche zu gemischter Baufläche.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Im Sinne des „Abschichtungsprinzips“ i.S.v. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Wird eine Umweltprüfung für den Geltungsbereich oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt (wie für den in Aufstellung und im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan vorliegend) soll nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren (hier FNP-Änderung) auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Bei der in diesem FNP-Änderungsverfahren durchzuführende Umweltprüfung ist daher der Fokus nur auf neue bzw. zusätzlich zu beachtende Umweltauswirkungen der hier planerisch verfolgten Flächennutzungsplanänderung zu legen.

**Im Vergleich zum o.a. Bebauungsplanverfahren liegen bei der hier verfolgten Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen vor.**

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird daher an dieser Stelle im Folgenden aus der „Allgemeinverständlichen, nichttechnischen Zusammenfassung“ des Umweltberichts zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 353 zitiert und ansonsten auf diese (s. Anlage) verwiesen.

Die Prüfung der Schutzgebiete ergab, dass neben dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und dem Naturpark Rhein-Westerwald keine weiteren Schutzgebiete gemäß BNatSchG und WHG im Geltungsbereich betroffen sind:

**Tab. 2 Schutzgebieten gem. BNatSchG und WHG im Geltungsbereich**

| Gebietskategorie                                         | Gebiete vorhanden |      |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------|
|                                                          | ja                | nein |
| Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG       |                   | X    |
| Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG                    |                   | X    |
| Nationalparke, Nation. Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG |                   | X    |
| Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG                   |                   | X    |
| Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG              |                   | X    |
| Naturparke gem. § 27 BNatSchG                            | X                 |      |
| Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG                        |                   | X    |
| Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG    |                   | X    |
| Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG         |                   | X    |
| Biotopkataster RLP                                       |                   | X    |
| Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG                        |                   | X    |
| Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 WHG                   |                   | X    |
| Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG                     | X                 |      |

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des **Naturpark** Rhein-Westerwald (NTP-071-001). Gemäß § 1, Absatz 2 der Landesverordnung über den „Naturpark Rhein-Westerwald“ sind: „(2) Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung [...] nicht Bestandteil des Naturparks.“

Das **Überschwemmungsgebiet** der Wied reicht randlich in den Änderungsbereich hinein. Primär sind das Ufergehölz im Osten und Randbereiche von Bestandsgebäuden hiervon betroffen.

**Gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop befindet sich westlich der Wied ebenso ein Biotopkomplex.

Ebenso sind keine Naturschutzgebiete im Geltungsbereich vorhanden. Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** befindet sich westlich der Wied. Das Naturschutzgebiet NSG-7138-003 „Auf der Hardt“ hat eine Gesamtgröße von ca. 35,4 ha.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich das 1,2 ha große **FFH-Gebiet** „Felsentäler der Wied“ (FFH-5410-302).

Es wurde eine **artenschutzrechtliche Vorstudie** im Hinblick auf den geplanten Gebäudeabbruch im südlichen Teil des Gewerbeareals durchgeführt. Gemäß des Berichts vom Juli 2022 des Büros für Landschaftsökologie und Umweltplanung ist unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ein Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen. Weitere Untersuchungen erfolgten im Jahr 2025. Gemäß des hierzu erstellten Kurzfazits zum Fachbeitrag Artenschutz vom Büro hipposideros wurden in Bezug auf Fledermäuse weder Winterquartiere noch Wochenstuben, nur temporäre Tagesquartiere festgestellt. Es sind deshalb einzelne Gebäude im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor dem Abriss zu kontrollieren. Vorkommen von Reptilien und der Haselmaus wurden nicht festgestellt. Die angetroffenen Vogelarten sind ubiquitären Arten / „Allerweltsarten“. Nach Fertigstellung des Gutachtens werden die Ergebnisse im Umweltbericht behandelt.

Des Weiteren erfolgte eine **Biotoptypenkartierung**. Nach Durchführung der **Eingriffsbewertung** gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“ ergab sich ein **Überschuss** von 982 Biotopwertpunkten. Der Eingriff ist damit **vollständig kompensiert**.

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 Bauschutt, 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.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

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

Für den 1. Bauabschnitt (**1. BA**) 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**. Der Untersuchungsbericht befindet sich aktuell in Erarbeitung, sodass die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt werden. Außerdem erfolgt eine Sanierungsplanung des Altstandorts „Galvanik / Alte Handbeize“.

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
 Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

**Tab. 3 Bewertung der Schutzgüter**

| <b>Schutzgut</b>                                           | <b>Bestands-<br/>bewertung</b> | <b>Planungsbedingte<br/>erhebliche Betroffenheit</b> |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| Mensch inkl. Bevölkerung /<br>Gesundheit                   | „gering“                       | nein                                                 |
| Tiere und Pflanzen / Biologische<br>Vielfalt / Artenschutz | „gering-mittel“                | nein                                                 |
| Fläche                                                     | „gering“                       | nein                                                 |
| Boden                                                      | „gering“                       | nein                                                 |
| Wasser                                                     | „gering-mittel“                | nein                                                 |
| Klima / Luft                                               | „sehr gering -<br>gering“      | nein                                                 |
| Landschaftsbild / Erholung                                 | „gering“                       | nein                                                 |
| Kultur- und sonstige Sachgüter                             | „gering-hoch“                  | nein                                                 |
| Wechselwirkungen                                           | -                              | nein                                                 |

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen besonderer Schwere auf die o.a. Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten:

#### **4. Generelle Standort- und Planungsalternativen**

Das Planungsziel einer Revitalisierung der vorliegenden Betriebsbrache ist standortgebunden. Standortalternativen entfallen daher. Aufgrund der im Plangebiet verbliebenen und zu erhaltenden (nicht wesentlich störenden) gewerblichen Nutzungen sowie Verwaltungsgebäude mit Nutzungen durch Dienstleistungen und freiberufliche Tätigkeiten und des erhöhten Wohnraumbedarfs der Stadt Neuwied wurde das Ziel einer gemischten Nutzung entwickelt.

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen kann somit eine planerisch bewusst gewählte gemischte Nutzung und als städtebaulich nachhaltige, ökologisch vertretbare und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung umgesetzt werden.

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

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB (Konzeptionsfassung) und  
Angaben nach § 2 a BauGB (Umweltbericht)

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 nachhalten Planungsalternativen aufdrängen.

Koblenz, Februar 2026

Kocks Consult GmbH  
Beratende Ingenieure

**Anlagen:**

**Anl. 1: Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung, Kocks Consult GmbH, Koblenz; Stand: Februar 2026**