



Stadt Neuwied
Gemarkungen Heddesdorf

Umweltbericht

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 701

„In der Sohl“

Stand:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:
Alena Borhardt, M.Sc.

Stadtverwaltung Neuwied
Engerser Landstraße 17
56564 Neuwied

Stand: 02.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung	5
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	7
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Prognose	7
2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	11
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen	13
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans	13
3. Zusätzliche Angaben	13
3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben.....	13
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	13
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
5. Quellenangaben.....	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (grün)	8
Abbildung 2: Auszug aus dem Bodeninformationssystem RLP vom 13.01.2026; Altlasten im Plangebiet sind nummeriert.....	9

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ist bei der Änderung eines Bauleitplans nur insoweit eine Umweltprüfung durchzuführen, wie die Änderungen für die Umwelt relevant sind. Es sind daher die Umweltauswirkungen zu ermitteln, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 701 „In der Sohl“ vorbereitet werden. Für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 BauGB anzuwenden. Die Inhalte des bestehenden Umweltberichts werden daher an diese angepasst und hier entsprechend der Änderungen ergänzt.

Die Änderung des B-Plans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNPs) aufgestellt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Zur Steuerung des Einzelhandels wurde am 28.04.2022 das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossen, um unter anderem die Einzelhandelsentwicklung in Neuwied zu steuern und die Zentrumsfunktion der Neuwieder Innenstadt zu stärken. Teile des Gewerbegebietes Distelfeld wurden dabei in dem Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort festgelegt. Dieser soll für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevantem Kernsortiment gesichert werden und kann mit dem Fokus auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente gegebenenfalls weiterentwickelt werden.

Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt soll ein weiterer Ausbau bzw. eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und innenstadtrelevantem Kernsortiment, über den bereits genehmigten Bestand hinaus vermieden und sich dadurch an die Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes angepasst werden. Dies ist Anlass um den B-Plan erneut zu ändern.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Gesamtfläche von etwa 17,5 ha und befindet sich im östlichen Teil der bebauten Ortslage der Stadt Neuwied im Bereich des Gewerbegebietes Distelfeld. Er liegt in rund 2 km Entfernung (Luftlinie) zum Neuwieder Stadtzentrum. Angebunden und begrenzt wird das Gebiet im Osten durch die B256, als auch stadteinwärts über die Blücherstraße. Im Süden ist das Gebiet durch eine Eisenbahntrasse begrenzt. Östlich schließen weitere bebaute Flächen des Gewerbegebietes Distelfeld an. Das Plangebiet weist nahezu keine Höhenunterschiede auf.

Durch die Änderung werden vorhandene Gebietskategorien nicht geändert, sondern es soll folgendes umgesetzt werden:

- Steuerung des Einzelhandels und weiterer zentrenrelevanter Nutzungen, über Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Nutzungsarten
 - Steuerung des Einzelhandels über die Sortimentsliste, durch welche die Sortimente der Einzelhandelsbetriebe auf nicht-zentrenrelevante Warengruppen beschränkt bzw. Nebensortimente auf ein verträgliches Maß begrenzt werden sollen.
 - Steuerung weiterer zentrenrelevanter Nutzungen, wie z.B. Kultur- und Sozialeinrichtungen, touristische Infrastruktureinrichtungen oder Gastronomie, um die Entwicklung einer breiten Nutzungsmischung mit Erlebnischarakter zu unterbinden und frequenzbringende Nutzungen in die Innenstadt zu lenken.
 - Steuerung verkehrs- und flächenintensiver Betriebe, wie Logistikunternehmen und Speditionen, um deren weitere Ausdehnung zu begrenzen.
 - Festsetzung von Abstandsklassen.
- Festsetzung zur Klimaanpassung und Klimaschutz im Hinblick auf ein Schottergartenverbot und die Anlage von Dach- sowie Fassadenbegrünungen.

Inhaltlich werden folgende Festsetzungen mit der Änderung getroffen:

Sondergebiete (wird zur Steuerung der zulässigen Nutzung neu gefasst)

Die Sondergebiete SO1 und SO2 dienen der Unterbringung von überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Neuwied sowie von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Innenstadtrelevante Randsortimente dürfen dabei insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs einnehmen.

Neben dem großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die Sondergebiete weiterhin auch für klassische gewerbliche Nutzungen geöffnet bleiben. Es sollen zur Feinsteuerung der Nutzung insbesondere Anlagen für gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke, von Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungsgebäuden, freiberuflichen Tätigkeiten sowie von Bank- und Versicherungsfilialen, von Reisebüros, Betriebe des Transportgewerbes, selbstständige Lagerhäuser, offene Lagerplätze sowie von Bordellen und bordellähnlichen Gewerbe ausgeschlossen werden. Hintergrund ist, um hier eine Ausweitung zentrentypischer Nutzungen zu verhindern.

Neu in den Textfestsetzungen werden auch Regelungen über zulässige Abstandsklassen aufgenommen, um der räumlichen Nähe zum reinen Wohngebiet am Raiffeisenring gerecht zu werden.

Abweichend der Sortimentsliste der Stadt Neuwied sind im SO2 auch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als Kernsortiment zulässig. Im SO1 sind personenbezogene Dienstleistungen unzulässig.

Gewerbegebiete (Textfestsetzung wird neu gefasst)

Die Vorgabe, Einzelhandel im Gewerbegebiet auszuschließen, ist bestehen geblieben und wurde entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes angepasst. Eine Feinsteuerung der gewerblichen Nutzung betrifft insbesondere den Ausschluss von Anlagen gesundheitlicher, kirchlicher und kultureller Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Verwaltungsgebäuden, freiberufliche Tätigkeiten, Bank- und Versicherungsfilialen, Reisebüros sowie von personenbezogenen Dienstleistungen.

Einzelhandelsbetriebe sind, auch unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² auf allen gewerblichen Bauflächen unzulässig. Ausgenommen davon ist der Einzelhandel mit den Kernsortimenten Kraftfahrzeuge und KFZ-Zubehör, Kraft-, Schmier- und Brennstoffe. Randsortimente dürfen dabei insgesamt maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche einnehmen.

Ausgenommen sind außerdem Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“), unter bestimmten Voraussetzungen.

Ausnahmsweise zulässig sind Kioske und Conveniencestores mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².

Auf Teilen der GE1- sowie GE 2-Flächen erfolgt ein Ausschluss von Betrieben des Transportgewebes, selbstständige Lagerhäuser, offene Lagerplätze sowie von Bordellen und bordellähnlichen Gewerbe. Imbisse mit einer Grundfläche von bis zu 40 m² sind ausnahmsweise zulässig.

Neu in den Textfestsetzungen werden auch Regelungen über zulässige Abstandsklassen bei den GE-Flächen mit aufgenommen.

Festsetzung von Grünflächengestaltung

Neben dem Ausschluss von Schottergärten, wird die Anlage von Dach- sowie Fassadenbegrünungen mit in die Textfestsetzung aufgenommen.

Demnach sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 m² ist, zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 80 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß zu begrünen und fachgemäß zu unterhalten. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht auf einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Alternativ sind wandgebundene Fassadenbegrünungen zulässig. Hier sind entsprechend geeignete Pflanzenzusammenstellungen zu wählen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden relevante umweltbezogene Ziele, die sich aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ergeben dargestellt.

(Fach)Planungen

Planungsgrundlage	Zielvorgabe
Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sowie Stärkung zentraler Versorgungsbereiche.
Regionaler Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit integrierten landschaftsplanerischen Aussagen	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Mittelzentrum Neuwied. → Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die allgemeinen Ziele sind zu beachten.
Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	Hochwasserrisiken vermeiden, verringern und nicht zu verschärfen.
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neuwied	Sicherung natürlicher Lebensgrundlagen. Vorbereitende Planung der städtebaulichen Entwicklung und der Bodennutzung. Darstellung gewerbliche Baufläche und Sondergebiete.
Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied	Steuerung des Einzelhandels
Bebauungsplan Nr. 701 1Ä	Sicherung natürlicher Lebensgrundlagen. Festsetzung von gewerblicher Baufläche sowie Sondergebieten. → B-Plan ist aus dem FNP entwickelt. Festsetzung von Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen. Beschränkung bzw. Ausschluss bestimmter Sortimente.
Klimaanpassungskonzept	Anpassung an die Folgen des Klimawandels. → Maßnahme zur Begrünung und Entsiegelung von Flächen.

Fachgesetze

Rechtsgrundlage	Zielvorgabe
FFH-Richtlinie/ Vogelschutzrichtlinie <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	Erhaltung und Entwicklung des günstigen Erhaltungszustandes geschützter Arten und Lebensräume. → Die Ziele berühren die vorgesehene Änderung nicht.
§§ 1 Abs. 6 und 1a Baugesetzbuch <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Luft, Klima, Menschen, Fläche</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden. → Die städtebauliche Entwicklung hat unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt zu geschehen.
§§ 1, 2, 30 und 44 Bundesnaturschutzgesetz Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Landschaft und biologische Vielfalt</i>	Schutz von Natur und Landschaft, Artenschutz, Biotopschutz, Eingriffs-Ausgleich. → Keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Das Änderungsgebiet ist ein bebauter Bereich, der keinen zusätzlichen Eingriff zulässt.
(§ 50) Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz vor Luftschadstoffen, Lärm und Erschütterung.

<i>Schutzgut Luft, Menschen</i>	→ Der Änderungsbereich ist bereits heute stark versiegelt.
§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz <i>Schutzgut Boden</i>	Schutz der Bodenfunktion, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen. → Fast vollständig bebauter Bereich. Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Neuversiegelung. Es sind altlastenverdächtige Flächen im Änderungsbereich kartiert.
Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz <i>Schutzgut Wasser</i>	Schutz der Gewässer, Hochwasservorsorge → Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Trinkwasserschutzbereiches Engerser Feld sowie außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Ein kleiner Bereich jedoch innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereichs bei HQextrem.
Denkmalschutzgesetz <i>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i>	Schutz, Pflege und sinnvolle Nutzung von Denkmälern. → Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) sowie Prognose

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und daher bereits stark anthropogen vorbelastet. Es entsteht durch die Änderung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Neuversiegelung.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird westlich, entlang der Blücherstraße durch eine straßenbegleitende einseitige Acer pseudoplatanus-Allee eingerahmt. Im nordöstlichen Bereich wird das Gebiet zur B 256 durch einen Strauch- und Gehölzsaum hin abgeschottet. Das gesamte Plangebiet ist großflächig asphaltiert oder anderweitig versiegelt, sodass es für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt bereits erhebliche Vorbelastungen gibt.

Grünflächen finden sich nur marginal als Ausgleichsgrün bzw. als oben genanntes randliches Verkehrsgrün. Größere, zusammenhängende Grünflächen oder durchgängige Grünkorridore sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weiterführende Untersuchungen, wie bspw. Biotoptypenkartierungen sind aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung und der Änderung des B-Plans im Hinblick auf die Steuerung der jeweiligen zulässigen Nutzung, nicht erfolgt.

Fläche

Der Geltungsbereich ist derzeit bereits gewerblich überplant und nahezu vollständig versiegelt. Er ist ein Teil des Gewerbegebiets Distelfeld.

Boden und Wasser

Der Boden des Plangebietes besteht aus basischen und intermediären Vulkaniten z.T. wechselnd mit Lösslehm¹. Das Ertragspotential des Bodens ist hoch². Das gesamte Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und großflächig versiegelt.

Oberflächengewässer sowie Quellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet weder in einem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet, noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Für das Plangebiet wird ein kleiner Teilbereich als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten dargestellt (vgl. Abbildung 1). Diese Bereiche werden bei HQextrem überschwemmt, also bei einem extrem seltenen Hochwasserereignis, das seltener als alle 100 Jahre (HQ100) auftritt.



Abbildung 1: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (grün)

(<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=46083>, Stand 21.01.2026)

Der BRPH besagt, dass durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen keine neuen oder erhöhten Hochwasserrisiken entstehen und bestehende Risiken nicht vergrößert werden dürfen.

Im Rahmen der landesweiten Erfassung von umweltrelevanten Flächen aus der zivilen Nutzung, die 2021 bis 2023 im Neuwieder Stadtgebiet stattfand, wurden im Geltungsbereich neue potentielle Altstandorte kartiert (Lage siehe Abbildung 2):

- 1) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5190 / 000 - 00
Bezeichnung: ehem. Kfz-Handel/-werkstatt, Neuwied, Insterburger Straße 1
- 2) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5087 / 000 - 00

- Bezeichnung: ehem. Eigenverbrauchstankstelle, Neuwied, Danziger Straße 4
- 3) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5086 / 000 - 00
Bezeichnung: ehem. Herstellung und Vertrieb elektr. Anlagen Fa. Riba, Neuwied, Danziger Straße 2
- 4) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5270 / 000 - 00
Bezeichnung: ehem. Arno Nowak Feinmechanik u. Dreherei, Neuwied, Stettiner Straße 8
- 5) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5273 / 000 - 00
Bezeichnung: ehem. Konservenfabrik Fa. Friedrich Pabst und Sohn KG, Neuwied, Stettiner Straße 3
- 6) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5193 / 000 - 00
Bezeichnung: ehem. Kfz-Demontage und -Export, Neuwied, Insterburger Straße 9
- 7) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5198 / 000 - 00
Bezeichnung: ehem. Offset- und Reproanstalt, Neuwied, Königsberger Straße 10
- 8) Reg.-Nummer: 138 00 045 - 5200 / 000 - 00
Bezeichnung: ehem. Tankstelle, Neuwied, Königsberger Straße 4



Abbildung 2: Auszug aus dem Bodeninformationssystem RLP vom 13.01.2026; Altlasten im Plangebiet sind nummeriert.

Klima und Luft

Durch die bereits vorhandene hohe Versiegelung, die zulässige Nutzung und den nur geringen Grünanteil, spielt der Geltungsbereich für die Produktion von Sauerstoff lediglich eine untergeordnete Rolle. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung und Kompensation der verminderten Frischluftproduktion und Verdunstungsleistung bestehen vor allem in den festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung. Diese Pflanzungen tragen durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen auf das Kleinklima und die Lufthygiene bei.

Die Vorgaben des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) sind zu berücksichtigen. Dabei ist auf gewerblich genutzten Neubauten ab 100 m² eine Photovoltaikanlage zu installieren, wobei ein Mindestanteil von 60 % der geeigneten Dachfläche mit PV-Modulen zu belegen ist. Für neue, offene Parkplätze mit mindestens 50 Stellplätzen besteht die Pflicht, über den geeigneten Stellplätzen eine PV-Anlage zu errichten.

Landschaft

Die Flächen des Plangebiets gehören der Großlandschaft Mittelrheingebiet (29) an und befinden sich innerhalb der Untereinheit 291.0 Neuwieder Rheintalweitung³ auf einer Höhe von rund 68 m ü. NN. Bei der Neuwieder Rheintalniederung handelt es sich um eine ca. 20 km lange und bis 7 km breite Talebene des Rheins. Der Landschaftsraum ist heute durch Bebauung stark geprägt. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach nehmen große Flächenanteile ein. Die Urbanisierung hat auch die kleineren Orte im Landschaftsraum erfasst, sodass sich beiderseits des Rheins Siedlungsbänder entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben. Die Bereiche außerhalb der Bebauung sind überwiegend durch Ackerbau und Erwerbsobstbau genutzt. Insbesondere im Raum Neuwied-Bendorf-Mühlheim weist die Neuwieder Rheintalniederung große Abbaufächen (Kies, Bims) mit einer Vielzahl kleinerer und größerer Abbaugewässer und interessanter Folgevegetation auf.

Das Plangebiet wird vor allem durch die vorhandene bereits großflächige Bebauung für Gewerbe und Einzelhandel, geprägt und hat somit keine prägende Rolle für das Landschaftsbild.

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet ist weder Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung noch eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Vogelschutzgebiet Nr. 5511-401 „Engerser Feld“ befindet sich in etwa 300 m Entfernung, ist aber durch die Bundesstraße B256 sowie die Eisenbahnanlage räumlich abgetrennt.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen/Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand der Innenstadt. Westlich schließt ein Wohngebiet, der sogenannte Raiffeisenring, an, nördlich und östlich erstreckt sich das weitere Gewerbegebiet. Das Plangebiet ist westlich von der Blücherstraße, östlich von der B256 eingefasst. Durch beide Straßen kommt es bereits derzeit zu einer mittleren Lärmbelästigung.

Erholung

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Bebauungen sind derzeit keinerlei Funktionen für die Erholungseignung erkennbar.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Da sich die Änderung des B-Plans vordringlich auf die Steuerung des Einzelhandels und weiterer zentrenrelevanter Nutzungen bezieht und das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut ist, ändert sich bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand nicht. Der planungsrechtliche Zustand des Gewerbegebietes bleibt bestehen. Durch die fehlende Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen bei Nichtdurchführung der Planung, wie das Schottergartenverbot oder die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen, ist von einer Fortführung des bestehenden Umweltzustand ohne ökologische Aufwertung auszugehen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende Änderung des B-Plans sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da diese aufgrund der bestehenden Nutzung bereits erheblich vorbelastet sind.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Gebiet insgesamt nur eine sehr geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür ist neben der kaum vorhandenen Biotopstruktur vor allem die bereits intensive Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes. Das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten erscheint daher unwahrscheinlich. Durch das Schottergartenverbot sowie die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung können zusätzliche Vegetationsflächen geschaffen werden und als Ersatz- und Ergänzungslebensräume für Insekten und Vögel dienen. Es ist dennoch darauf hinzuweisen, dass die Vorgaben für eine Dach- und Fassadenbegrünung nicht für die genehmigten Bestandsgebäude gilt.

Auf die einschlägigen Vorschriften des Artenschutzes des § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind insbesondere Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Insgesamt ergibt sich *keine erhebliche Auswirkung* durch die Planänderung.

Fläche

Durch die B-Plan-Änderung werden keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet. Aufgrund der bereits hohen Versiegelung sind *keine erheblichen Auswirkungen* zu erwarten.

Boden und Wasser

Da keine zusätzlichen Flächenausweisungen erfolgen, entstehen keine neuen Eingriffe in den Boden. Die Begrünung von Flächen (Schottergartenverbot, Dach- und Fassadenbegrünungen) kann indirekt zu einer Entlastung der Bodenfunktion beitragen, indem sie Niederschlagswasser zurückhalten und den Oberflächenabfluss reduzieren.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser im Zusammenhang mit den bekannten Altlasten und dem BRPH sind *keine erheblichen Auswirkungen* zu erwarten.

Klima und Luft

Durch die bereits hohe Versiegelung des Gebietes ergeben sich durch die Planänderung *keine erheblichen Auswirkungen*. Zusätzliche Emissionen sind nicht zu erwarten. Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Grünflächen können einen Beitrag zur Bindung von Luftschadstoffen und Staub leisten. Auch die Vorgaben des LSolarG können, durch die Nutzung Erneuerbarer Energien, einen positiven Einfluss auf Luft und Klima haben.

Landschaft

Aufgrund des bereits anthropogen geprägten Landschaftsbilds sind *keine erheblichen Auswirkungen* durch die Planänderung zu erwarten. Begrünungsmaßnahmen können zu einer visuellen Aufwertung des Gewerbegebiets führen.

Natura 2000-Gebiete

Da das Plangebiet durch die Eisenbahntrasse sowie die B256 vom in der Nähe gelegenen Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ räumlich abgetrennt ist, sind *keine erheblichen Auswirkungen* durch die Planänderung zu erwarten.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Durch die Planänderung sind *keine erheblichen Auswirkungen* auf die Wohnbereiche innerhalb der Stadt Neuwied zu erwarten. Eine Erholungseignung des Gebietes ist aufgrund der gewerblichen Bebauung nicht gegeben. Begrünungsmaßnahmen können sich positiv auf das Mikroklima auswirken. Durch die bereits zulässige gewerbliche Nutzung des Gebietes ist keine erhöhte Verkehrs- oder Lärmbelastung zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter betroffen. Daher sind *keine erheblichen Auswirkungen* zu erwarten.

Wechselwirkungen

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Natura 2000-Gebiete und Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen zu erwarten. Die Begrünungsmaßnahmen haben hingegen eine positive Wirkung auf die Schutzgüter, wobei durch die bestehende Vorbelastung im Gewerbegebiet und den bestehenden Gebäuden nicht davon auszugehen ist, dass sich der Umweltzustand erheblich positiv verbessert.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Planbereich sind keine besonderen Risiken bzgl. Störfälle, Unfälle und Katastrophen gegeben, die in besonderem Maße durch den Klimawandel bedingt sind. Durch die Planänderung sind, aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und dem hohen Versiegelungsgrad, keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Klimawandel zu erwarten. Die Vorgaben des LSolarG im Hinblick auf die PV-Pflicht auf gewerblich genutzten Neubauten und neue, offene Parkplätze mit mindestens 50 Stellplätzen ist zu beachten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist „ein Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, vielmehr nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Dies ist hier aufgrund des bestehenden B-Plans nicht der Fall. Es werden keine neuen Eingriffe zugelassen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist daher nicht erforderlich.

Als Minderungsmaßnahmen haben das Schottergartenverbot sowie die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt, das Mikroklima sowie das Landschaftsbild.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans

Da der Geltungsbereich bereits großflächig versiegelt ist und entsprechende Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausgewiesen und umgesetzt sind und es sich bei der B-Plan-Änderung nicht um zusätzliche Flächenausweisungen handelt, sind anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht heranzuziehen. Durch die B-Plan-Änderung erfolgt eine Anpassung an die Vorgaben des als städtebauliches Entwicklungskonzepts beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Neuwied.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Ermittlung der Umweltauswirkungen waren zum derzeitigen Verfahrensstand keine besonderen technischen Verfahren notwendig. Die zur Verfügung stehenden Unterlagen können die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ausreichend ermitteln, beschreiben und bewerten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfangs des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor

allen die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

Sofern im Rahmen der fachbehördlichen Tätigkeiten erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese auf der Grundlage des § 4c Abs. 1 BauGB der Fachbehörde mitzuteilen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ist bei der Änderung eines Bauleitplans nur insoweit eine Umweltprüfung durchzuführen, wie die Änderungen für die Umwelt relevant sind. Es sind daher die Umweltauswirkungen zu ermitteln, die durch die 2. Änderung des B-Plans Nr. 701 „In der Sohl“ vorbereitet werden. Für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 BauGB anzuwenden. Die Inhalte des bestehenden Umweltberichts werden daher an diese angepasst und hier entsprechend der Änderungen ergänzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung des B-Plans der Einzelhandel und weitere zentrenrelevanten Nutzungen über Festsetzungen zu den jeweils zulässigen Nutzungsarten gesteuert werden sollen und durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen ein Beitrag zur Klimawandelanpassung geleistet werden soll.

Durch die B-Plan-Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da diese aufgrund der bestehenden Nutzung bereits erheblich vorbelastet sind. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, wie das Schottergartenverbot oder die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung, haben als Minderungsmaßnahmen hingegen eine positive Wirkung auf die Schutzgüter, wobei durch die bestehende Vorbelastung im Gewerbegebiet und den bestehenden Gebäuden nicht davon auszugehen ist, dass sich der Umweltzustand dadurch erheblich positiv verbessert. Der Änderungsbereich ist bereits fast vollständig bebaut. Es werden keine neuen Eingriffe zugelassen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsplanung ist daher nicht erforderlich. Die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

5. Quellenangaben

Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz

- FFH-Richtlinie/ Vogelschutzrichtlinie

Sonstige Pläne und Quellen:

- Landesentwicklungsprogramm IV,
- Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald,
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neuwied
- Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied
- ¹ Landesamt für Geologie und Bergbau RLP;
http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18
- ² Landesamt für Geologie und Bergbau RLP;
http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18
- ³ Naturschutzverwaltung RLP;
http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=291.0