

Stadt Neuwied

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“ *(Städtebauliche Entwicklung „Werthviertel“)*

Begründung Umweltbericht

Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: August 2026

Bearbeitet im Auftrag der Gemeindlichen Siedlungsgesellschaft
Neuwied mbH (GSG)



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung.....	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation.....	5
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	9
1.5 Kulturdenkmäler/ Denkmalschutz/ Archäologie	9
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	10
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	10
2.2 Flächennutzungsplanung	13
2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	15
2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte.....	17
2.5 Relevante kommunale Entwicklungsplanungen	20
2.6 Planungs- und Standortalternativen	22
3. Planung	23
3.1 Planungskonzeption.....	23
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	27
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	43
4. Ver- und Entsorgung	46
4.1 Wasserversorgung	46
4.2 Löschwasserversorgung.....	46
4.3 Abwasserentsorgung.....	46
4.4 Energieversorgung	46
4.5 Abfallentsorgung.....	46
4.6 Telekommunikation	47
5. Bodenordnung	47
6. Weitere betroffene Belange	47
7. Umweltbelange	48

Anlagen:

- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung. Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, August 2026.
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung. Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, August 2026.



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die GSG (Gemeindliche-Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH) beabsichtigt die städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung des Wohnquartiers um die Kapelstraße/ Rudolf-Troost-Straße/ Balduinstraße in der südöstlichen Innenstadt von Neuwied. Die vorhandene Wohnbebauung weist unterschiedliche bauliche Zustände auf. Einzelne Gebäude wurden bereits saniert, der Großteil hat jedoch kurz- bis mittelfristigen Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf.

Zur Vorbereitung dieser Entwicklung wurde im Rahmen eines Werkstattverfahrens ein Konzept für eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung erarbeitet. Ergänzend wurden folgende städtebaulich-freiraumplanerische Zielsetzungen formuliert, die im Rahmen der anstehenden Maßnahmen erreicht werden sollen:

- bessere Verknüpfung des Quartiers mit den benachbarten Stadtteilen,
- geschickter Umgang mit den Lärmemissionen der nahegelegenen Hochstraßen,
- Stärkung und Aufwertung der Freiflächen innerhalb des Quartiers,
- Förderung der Bewohnergemeinschaft,
- energetische Konzeption für die Einzelgebäude und das Gesamtquartier,
- künftige Barrierefreiheit der Wohnungen und
- eine stärkere Durchmischung des Quartiers.

Der Entwurf der Büros Rheinflügel Severin, Düsseldorf, und Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Köln, wurde als Grundlage der weiteren Planung ausgewählt und in Zusammenarbeit mit der GSG und dem Stadtbauamt vertieft. Dabei wurde insbesondere der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgelegt sowie die Freiraumgestaltung und Umsetzungsstrategie konkretisiert.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“ aus dem Jahr 1962. Die geplanten Maßnahmen – insbesondere Ersatzneubauten, Erweiterungen zur Anpassung der Wohnungsgrundrisse, Aufstockungen sowie die Errichtung einer Quartiersgarage – sind auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen nicht umsetzbar. Zudem besteht ein Erweiterungsbedarf des im Gebiet ansässigen Kulturzentrums „Fatih“.

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich (§ 1 (3) BauGB). In diesem Zuge werden veraltete Darstellungen, insbesondere im Zusammenhang mit der erst nach Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans realisierten Raiffeisenbrücke über den Rhein, aktualisiert.

Mit der Planung wird unter Beachtung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung) ein Beitrag zur zeitgemäßen Wohnraumversorgung sowie zur nachhaltigen Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion geleistet.



1.2 Bauleitplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, sofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) S. 1 Nr. 2 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Rheintal“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **76.590 m²**. Unter Berücksichtigung der festgesetzten ~~durchschnittlichen~~ Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebieten (siehe Kap. 3.2 - Grundflächenzahl)-errechnet sich folgende Grundflächengröße:

Geltungsbereich 2. Änderung „Im Rheintal“:	ca. 76.590 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche (Nettobaufläche):	ca. 39.986 m ²
Zulässige Grundfläche in den Baugebieten der 2. Änderung BP „Im Rheintal“ gemäß Festsetzung:	ca. 24.002 m²
Zulässige Grundfläche in den Baugebieten des Änderungsbereich BP „Im Rheintal“ gemäß Festsetzung:	ca. 41.512 m²
Differenz:	ca. 17.510 m²

Bei einem Änderungsbebauungsplan ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen, d. h. der Anwendung des § 13a steht es nicht entgegen, wenn ein Bebauungsplangebiet von – z. B. einer festgesetzten Grundfläche von mehr als 20.000 m² – lediglich eine Fläche von weniger als 20.000 m² ändert, sofern nur kein Fall der unzulässigen „Kumulation“ gegeben ist.¹



Die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ist nicht gegeben (siehe Kapitel 2.3), eine unzulässige Kumulation liegt somit nicht vor.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksflächen und der Grundflächenzahl ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt ca. **17.510 m²**, die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m² liegt. Damit wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Verfahrensschritte

Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erstellt.

Der Rat der Stadt Neuwied hat am 15. Mai 2025 gemäß § 2 (1) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“ in der Stadt Neuwied beschlossen. Der Beschluss wurde am 13. Juni 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Stadt	Neuwied
Kreis	Landkreis Neuwied
Einwohnerzahl	67.083 (Stand: 31.12.2024) ²
Gemarkung	ca. 86,50 km ²
Lage und Topografie	Das zwischen ca. 60,9 und 62,1 m ü. NHN liegende Plangebiet ist weitgehend eben und neigt sich leicht nach Nordwesten. Es liegt in der „Neuwieder Rheintalweitung“ in der „Großlandschaft Mittelrheingebiet“.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 1. Ordnung: Rhein, ca. 90 m südlich des Planbereichs Gewässer 2. Ordnung: Wied, ca. 2 km nordwestlich des Planbereichs Gewässer 3. Ordnung: Hammergraben, ca. 2 km nordwestlich des Planbereichs
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Das Plangebiet ist durch die Bundesstraßen B 256 und B 42, sowie die Landestraßen L 307, L 256, L 259 und L 258 überörtlich angebunden. Nordwestlich im Bereich des Plangebietes liegt auf der Straße B 256 eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 26.364 (8) Kfz/24 h ³ .

² Quelle: <http://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=46975&id=103&g=0714003204&l=3> [Letzter Zugriff: 23.02.2026]

³ Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Kreisstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.



Benachbarte Ortsge- meinden/Städte	westlich: Rheinbrohl, Hammerstein (am Rhein), Leutesdorf nördlich: Meinborn, Anhausen, Rengsdorf, Melsbach, Ehlscheid, Datze- roth östlich: Stadt Bendorf, Isenburg (Westerwald) südlich: Stadt Andernach, Stadt Weißenturm, Stadt Mülheim-Kärlich, Urmitz, Kaltenengers
---	---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,66 ha und liegt südlich der Neuwieder Innenstadt, angrenzend an das Rheinufer. Das Plangebiet wird

- westlich durch die Dammstraße sowie die darüberliegende Bundesstraße B 256,
- nördlich durch die Bundesstraße B 256, Parkplätze, Garagen und Bebauung,
- östlich durch die Germaniastraße, Wohngebäude sowie gewerblich genutzte Flächen und
- südlich durch die Rheinstraße, einen Damm und den Rhein umgrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Plangebiet in türkis, Quelle: ©GEO-Basis DE

Das Plangebiet ist über die Germaniastraße und den Sandkauler Weg überörtlich an die B 256 sowie die L 307 angebunden und erschlossen. Die Stadt Neuwied ist mit der B 256 an die B 9 bzw. B 42 und über diese wiederum an die Autobahn A 48 und A 61 verkehrsgünstig angebunden. Über die Engenser Straße und die Rheinstraße erfolgt der Anschluss an die Neuwieder Innenstadt.

Das Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Insgesamt befinden sich dort 61 Wohngebäude mit insgesamt rd. 350 Mietwohnungen.



In dem Gebiet verteilt befinden sich vier kleine Spielflächen in den durchgrüntten Innenhöfen. Im Norden befindet sich zudem noch eine öffentliche Sportanlage, westlich eine weiträumige öffentliche Parkplatzfläche, eine Grünfläche und ein Pumpwerk. Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die aufgeständerte B 256.



Abbildung 2: Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Plangebiet in türkis, Quelle: ©GEO-Basis DE

Im Plangebiet befinden sich insgesamt zwei Gewerbebetriebe. Im Rheintalweg wird zudem ein Stadtteiltreff und eine Moschee betrieben.

In der nördlichen und westlichen Umgebung des Plangebiets befinden sich angrenzend ebenfalls Wohnungsbau. Östlich des Plangebiets liegen gewerblich und industriell genutzte Flächen.



Impressionen des Planbereichs⁴



Bebauung im Rheintalweg



Bebauung in der Kappelstraße



Grünfläche und Parkplatz unter der B 256



Blockinnenbereich Rheintalweg



Bebauung in der Balduinstraße



Blockinnenbereich Germaniastraße

⁴ Eigene Fotos



1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Das Plangebiet grenzt an die historische Innenstadt von Neuwied an. Es ist durch eine stadträumliche Übergangssituation mit unterschiedlichen bau- und siedlungsstrukturellen Ausprägungen bestimmt. Entlang der Rheinstraße und der südlichen Germaniastraße befindet sich eine gründerzeitlich geprägte Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und Stadthäusern im Baustil des Historismus. Sie zeichnen sich durch steil geneigte Satteldächer sowie überwiegend helle Putzfassaden aus.

Entlang des Rheintalwegs steht eine deutlich heterogenere Bebauungsstruktur. Hier prägen ein- bis zweigeschossige Gebäude, großflächige Parkplatzanlagen sowie Garagenhöfe das Erscheinungsbild. Die Bebauung weist teilweise Flachdächer auf und vermittelt insgesamt einen weniger verdichteten und funktional geprägten Charakter. Das Ortsbild wird in diesem Bereich zudem stark durch die aufgeständerte bzw. in Hochlage verlaufende Bundesstraße B 256 beeinflusst.

Prägender Bestandteil der Siedlungsstruktur im Plangebiet ist der Wohnungsbau aus den 1920er und 1930er Jahren. Dieser Bereich ist durch eine einheitliche, überwiegend dreigeschossige Bebauung in Form einer offenen Blockrandstruktur gekennzeichnet. Architektonisch prägend sind steil geneigte Walmdächer, helle Putzfassaden sowie Natursteinsockel. Gestalterische Details wie Natursteinportale und Fensterfaschen tragen zur hohen gestalterischen und städtebaulichen Qualität bei. Teilweise wurden diese Strukturen in der Nachkriegszeit durch bauliche Ergänzungen mit bis zu vier Geschossen erweitert, wodurch punktuell eine Verdichtung und Überhöhung der ursprünglichen Maßstäblichkeit stattgefunden hat.

Das Ortsbild wird darüber hinaus durch einen prägnanten Baumbestand mitbestimmt, insbesondere entlang der Kappelstraße. Die vorhandene Durchgrünung trägt wesentlich zur stadträumlichen Qualität und zur Gliederung des Straßenraums bei und ist ein wichtiger Bestandteil der Quartiersidentität.

Die bauliche Umstrukturierung sieht den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren vor. Durch die im Bebauungsplan getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung weitgehend verträglich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

1.5 Kulturdenkmäler/ Denkmalschutz/ Archäologie

Im Plangebiet befinden sich laut Denkmalliste des Landkreises Neuwied keine Kulturdenkmäler.

Konkrete Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen bislang nicht vor. In den Hinweisen der Planunterlagen werden Angaben zu Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflichten gemäß Denkmalschutzgesetz formuliert.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele bestehen in Form des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP). Die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze werden überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Grundsätze und Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2023) werden für den Planbereich relevante Ziele und Grundsätze benannt. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der räumlichen Analyse des Plangebiets, die sich aus den Kartendarstellungen des LEP IV ableiten.

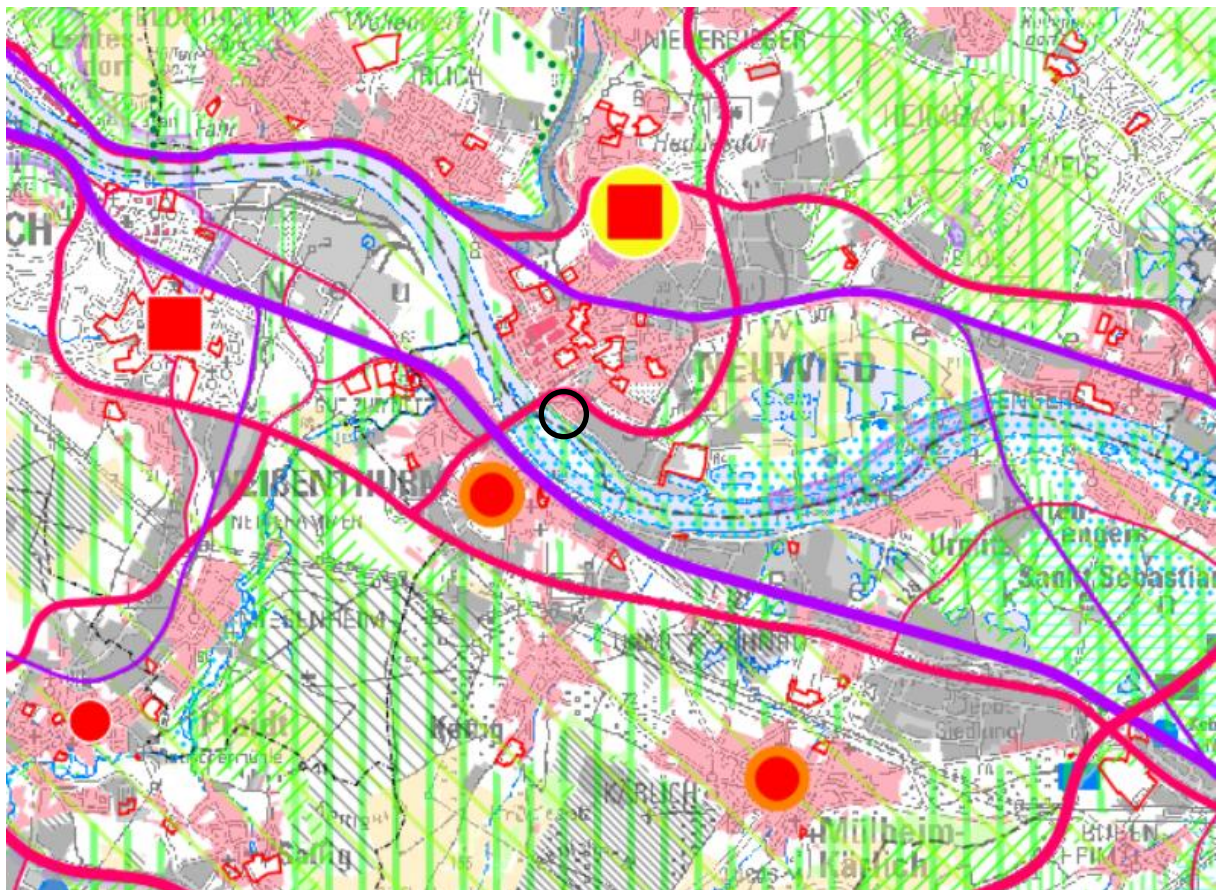


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV, Plangebiet innerhalb des schwarzen Kreises, unmaßstäblich



Rahmenbedingungen	
Raumstrukturgliederung	Hoch verdichtete Bereiche mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)
Demografisches Wachstum und demografische Schrumpfung (Analyse)	Wanderungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss
Ausgewählte Räume mit besonderen altersspezifischen Aspekten	Keine Angabe
Entwicklung	
Leitbild Entwicklung	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung (Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur) Neuwied: freiwillig kooperierendes Mittelzentrum Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt
Daseinsvorsorge	
Leitbild Daseinsvorsorge	Verdichtungsräume; 8 und mehr Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten erreichbar
Freiraum	
Leitbild Freiraumschutz	Nähe zu einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Leitbild Landschaft, Landschaftstypen (Analyse)	Flusslandschaft der Ebene, Stadtlandschaft
Leitbild Landschaft, Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse)	Keine Angabe
Leitbild Landschaft, Historische Kulturlandschaften	Keine Angabe
Leitbild Ressourcenschutz, Arten und Lebensräume, Biotopverbund	Keine Angabe
Leitbild Grundwasserschutz	Nähe zu Bereich von herausragender Bedeutung, landesweit bedeutsame Ressource für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung
Leitbild Hochwasserschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Klima	Siedlung; klimaökologischer Ausgleichsraum
Leitbild Landwirtschaft	Keine Angabe (Verdichtungsraum)
Leitbild Forstwirtschaft	Keine Angabe
Leitbild Rohstoffsicherung	Nähe zu bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus	Keine Angabe (Verdichtungsraum)
Infrastruktur	
Funktionales Verkehrsnetz	Funktionales Straßennetz: überregionale Verbindung Funktionales Schienennetz: Nähe zu einer großräumigen und einer überregionalen Verbindung
Leitbild Erneuerbare Energien	Keine Angabe

Grundsätze und Ziele des ROP Mittelrhein-Westerwald

Neben dem LEP IV sind auch die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans zu berücksichtigen. Im Plangebiet gelten die Vorgaben des RROP Mittelrhein-



Westerwald (2017). Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der räumlichen Analyse im Plangebiet, die sich aus den Kartendarstellungen des RROP ableiten.

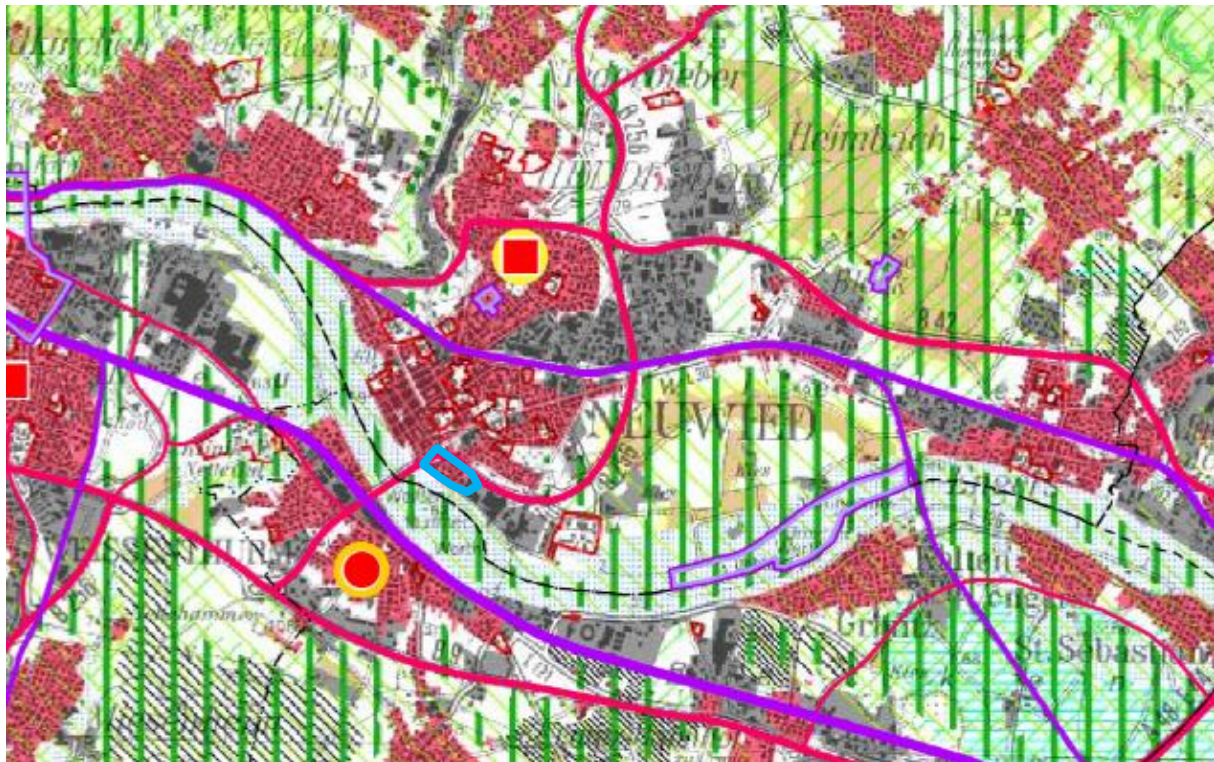


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Plangebiet in Türkis, unmaßstäblich

Raum- und Siedlungsstruktur	
Raumstrukturgliederung	Hoch verdichteter Bereich (N/LEP IV)
Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung	Schwerpunktraum, Neuwied als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Nahbereich Neuwied; Mittelbereich freiwillig kooperierendes Mittelzentrum Neuwied, Mittelzentrum Andernach und verpflichtend kooperierendes Grundzentrum Weißenthurm (N/LEP IV)
Freiraumschutz	
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Biotopverbund	Nähe zu Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund
Grundwasserschutz	Keine Angaben
Hochwasserschutz	Unmittelbar angrenzend an Vorranggebiet Hochwasserschutz; Auch hinter Hochwasserschutzanlagen hat Hochwasserschutz vorbeugend besondere Gewichtung
Radon-Prognosekarte	Keine Angaben
Ressourcenschutz	Keine Angaben
Grundwasserchemie, Vorrang/Vorbehalt Landwirtschaft	Teilweise schlechter Zustand der Wasserwirtschaft



Freiraumnutzung	
Landwirtschaft und Weinbau	Keine Angabe
Forstwirtschaft	Keine Angabe
Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau	Keine Angabe
Freizeit, Erholung und Tourismus	Großes Flusstal; angrenzend an Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus
UNESCO Welterbegebiete, historische Kulturlandschaften und dominierende landschaftsprägende Gesamtlagen	Keine Angabe
Verkehrsinfrastruktur	
Funktionales Straßennetz	Überregionale und regionale Verbindung des Straßennetzes
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs	Überregionale und regionale Schienenverbindung Regionale und flächenerschließende Busverbindung
Funktionales Radwegenetz	Großräumiges Radwegenetz, Nähe zu Radfernweg
Energieinfrastruktur	
Windenergie	Keine Angabe
Photovoltaikanlagen	Keine Kartendarstellung, Ausbau von Erneuerbaren Energien als grundsätzliches Ziel der Bundesregierung
Besonders planungsbedürftige Räume	
Besonders planungsbedürftige Räume	Raumnutzungskonzept Koblenz/Neuwied

Bewertung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben

Die Planung ist insgesamt mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung vereinbar. Entgegenstehende Ziele des LEP und des RROP sind nicht vorhanden. Weitere Fachbelange (Entwässerung, Immissionsschutz, Energieversorgung, FFH-Verträglichkeit etc.) werden in vorliegenden Bebauungsplanverfahren vertieft, abgewogen und durch geeignete Festsetzungen oder Nachweise gesichert.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuwied weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche aus. Im Westen des Planbereichs sind zudem Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen „Abwasser“ dargestellt. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen.

Südlich angrenzend liegen Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, sowie ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts (FFH). Westlich und östlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Grünflächen, nördlich angrenzend Straßenverkehrsflächen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus der rechtswirksamen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied vom August 2008, Plangebiet in Türkis, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan setzt im überwiegenden Teil des Plangebiets Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Nordwesten werden Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung und Versorgungsflächen gemäß FNP festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu geringfügigen Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan. Dies betrifft die folgenden

<u>Flächennutzungsplan</u>	<u>Bebauungsplan</u>
Wohnbaufläche	Sonstiges Sondergebiet
Wohnbaufläche	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung „Spiel- fuge“ und „Quartiersplatz“
Verkehrsflächen bes. Zweck- bestimmung Öff. Parkfläche	Öff. Grünfläche

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Quartiersgarage“ weicht zwar formal von der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ab. Die Nutzung steht jedoch in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Wohngebietsentwicklung und dient ausschließlich der Unterbringung des aus dem Quartier resultierenden ruhenden Verkehrs. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Da es sich gleichwohl um eine abweichende Gebietskategorie handelt, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung weichen von der Darstellung des FNP (Wohnbaufläche) ab. Sie dienen jedoch der inneren Erschließung des Baugebiets sowie der Aufenthalts- und Spielfunktion innerhalb des Quartiers und sind funktional der Wohnnutzung zugeordnet. Auch in ihrer flächenmäßigen Ausdehnung stellen sie keine eigenständige, die städtebauliche Entwicklung prägende Nutzung dar. Die Abweichungen sind daher als städtebaulich unerheblich zu bewerten. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird gewahrt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist insoweit nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche weicht von der Darstellung des FNP (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“) ab. Die Fläche liegt am Rand des Quartiers und ist durch die Lage unter einer Hochstraße in ihrer Funktion eingeschränkt. Sie stellt eine städtebaulich vorbelastete Restfläche dar, die nicht mit einer eigenständigen, die städtebauliche Entwicklung prägenden Nutzung verbunden ist. Mit einem Flächenanteil von rund 4 % des Gesamtgebiets bleibt die Abweichung zudem untergeordnet. Sie wird daher als städtebaulich nicht erheblich bewertet. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Weitere flächenmäßig untergeordnete Abweichungen sind städtebaulich unerheblich und bleiben daher unberücksichtigt.

2.3 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Das Planänderungsgebiet überplant den südwestlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“ der Stadt Neuwied vom 22. September 1962 mit Stand der 1. Änderung vom 04. Juli 1988.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt festgesetzt (Auszug):

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (W); Mischgebiet (M); Versorgungsfläche
- Geschossflächenzahl: 0,6; 0,7; 0,8; 1,0
- Zahl der Vollgeschosse: II; III; IV
- Traufhöhe: muss sich der Umgebung einfügen
- Firsthöhe: muss sich der Umgebung einfügen
- Bauweise: offene bzw. geschlossene Bauweise
- Äußere Gestaltung: in Umgebung einfügen
- Dachgestaltung: in Form, Firstrichtung, Dachneigung und Dacheindeckung in Umgebung einfügen; ab 2 Geschosse: Satteldächer mit Neigung mit 25 - 35°, Eindeckung mit Schiefer oder braun-engobierten Dachziegeln; Gesamtbreite Dachaufbauten max. 1/3 der Trauflänge
- Gestaltung straßenseitiger Einfriedungen: in Umgebung einfügen, max. 1,0 m Höhe, kein Stachel- oder Maschendraht, Sockelmauern bis max. 0,25 m
- Gestaltung unbebauter Flächen: gärtnerisch anlegen und unterhalten



Die in der Satzung festgesetzten baulichen Vorgaben bilden die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“. Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung an die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie an die gegenwärtige Rechtslage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 mit Rechtskraft vom 05. März 2010 liegt nördlich des Änderungsbereichs.

Die Aufstellung von mehreren Bebauungsplänen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang ist nicht gegeben.



Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 300 „Im Rheintal“, Plangebiet in Türkis, unmaßstäblich, nicht genordet

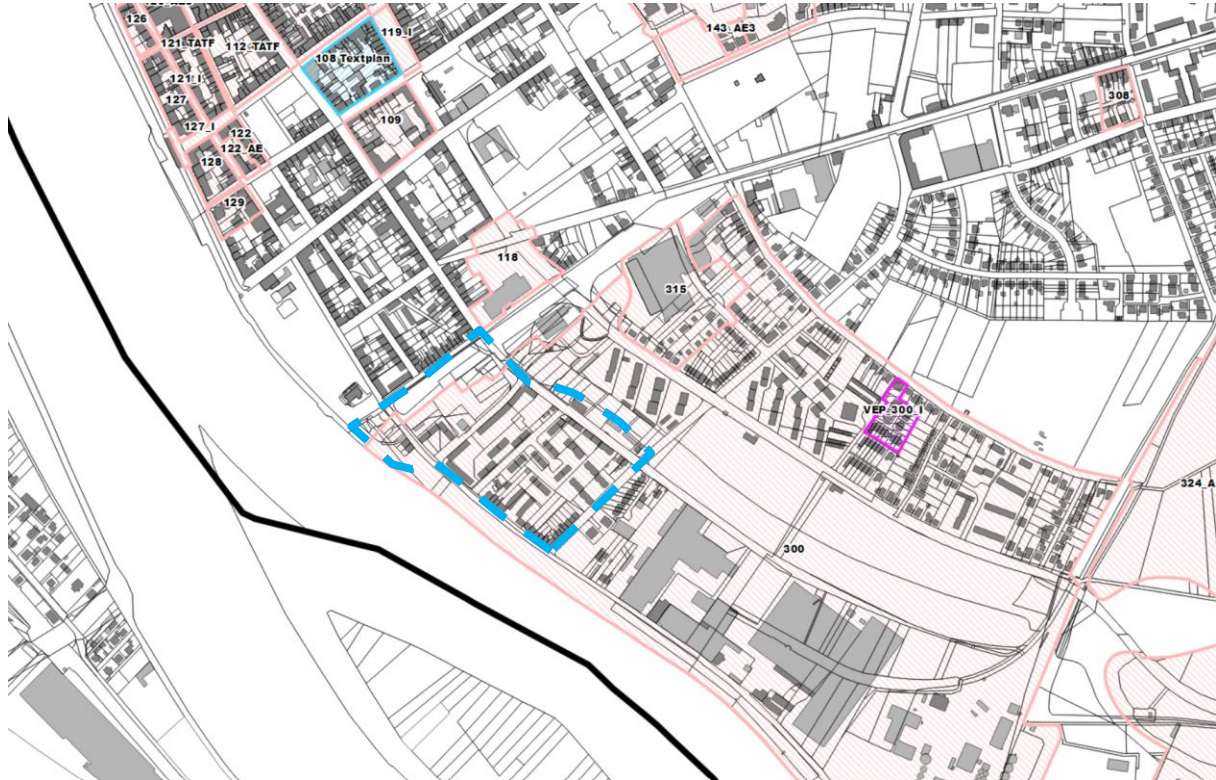


Abbildung 7: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Neuwied (Quelle: gis.neuwied.de), Plangebiet in Türkis, unmaßstäblich

2.4 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

FFH-Schutzgebiet

Etwa 50 m südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-7000-023). In dem ca. 1.194,4 ha großen Gebiet ist der Schutzzweck Naturschutz. Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des FFH-Gebiets. Schützenswerte Lebensraumtypen und Lebensräume schützenswerter Tierarten innerhalb des FFH-Gebiets werden daher nicht beansprucht. Dies wird im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nachgewiesen (siehe Anlage FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH).

Gentechnikfreie Gebiete nach § 19 LNatSchG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gentechnikfreien Gebietes nach § 19 LNatSchG. Demnach „sind in Naturschutzgebieten, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten sowie in einem Streifen von 3 000 Metern Breite um solche Schutzgebiete die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten“.

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von weiteren Schutzgebieten.



Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche. Geschützte Biotope befinden sich im Flusslauf des Rheins ca. 160 m südwestlich des Plangebietes und auf der Rheininsel ca. 190 m südwestlich des Plangebietes.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

An der nordwestlichen Plangeietsgrenze liegt die Bundesstraße B 256 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, im Nordosten grenzt sie direkt an den Geltungsbereich an.

Im Bereich der Brückenbauwerke der B 256 besteht gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) grundsätzlich eine Bauverbotszone von 20 m sowie eine Baubeschränkungszone von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.

Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Hochbauten, bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs errichtet werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die obere Landesstraßenbaubehörde und ggf. des Fernstraßen-Bundesamtes.

Bauverbotszone und Baubeschränkungszone ragen in das Allgemeine Wohngebiet (WA) entlang der Rheinstraße, der Kappelstraße und des Rheintalwegs sowie in das Sonstige Sondergebiet (SO) hinein. In diesen Bereichen besteht eine umfangreiche Bestandsbebauung. Der Rahmenplan sieht hier Aufstockungen und bauliche Erweiterungen sowie den Neubau einer Quartiersgarage vor. Im Ordnungsbereich WA3a eröffnen die Bauflächen zudem zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Die B 256 ist im betreffenden Abschnitt aufgeständert. Aufgrund der in Hochlage verlaufenden Fahrbahn ist eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse der Verkehrsteilnehmenden durch die geplanten baulichen Entwicklungen nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bestehen seitens der zuständigen Straßenbaubehörde, die im Zuge der Bearbeitung des Rahmenplans angefragt wurde, keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die Einhaltung ausreichender Sichtbeziehungen gewährleistet ist.

Der Bebauungsplan trägt den Anforderungen der Verkehrssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Sichtverhältnisse im Bereich der aufgeständerten B 256 Rechnung. Dies erfolgt insbesondere durch die Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen entlang des Rheintalwegs mit einem Mindestabstand von 5 m. Dadurch wird ein ausreichender Abstand zur Bundesstraße gesichert. Die Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie zu den maximalen Gebäude- und Firsthöhen begrenzen die Höhenentwicklung von Neubauten und Aufstockungen auf das erforderliche Maß.

Hochwasserschutzanlage Rhein/ Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hochwasserschutzanlage des Rheins an. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete gemäß § 78b WHG.

Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die Erkenntnisse werden bei der Erstellung des Überflutungsnachweis auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

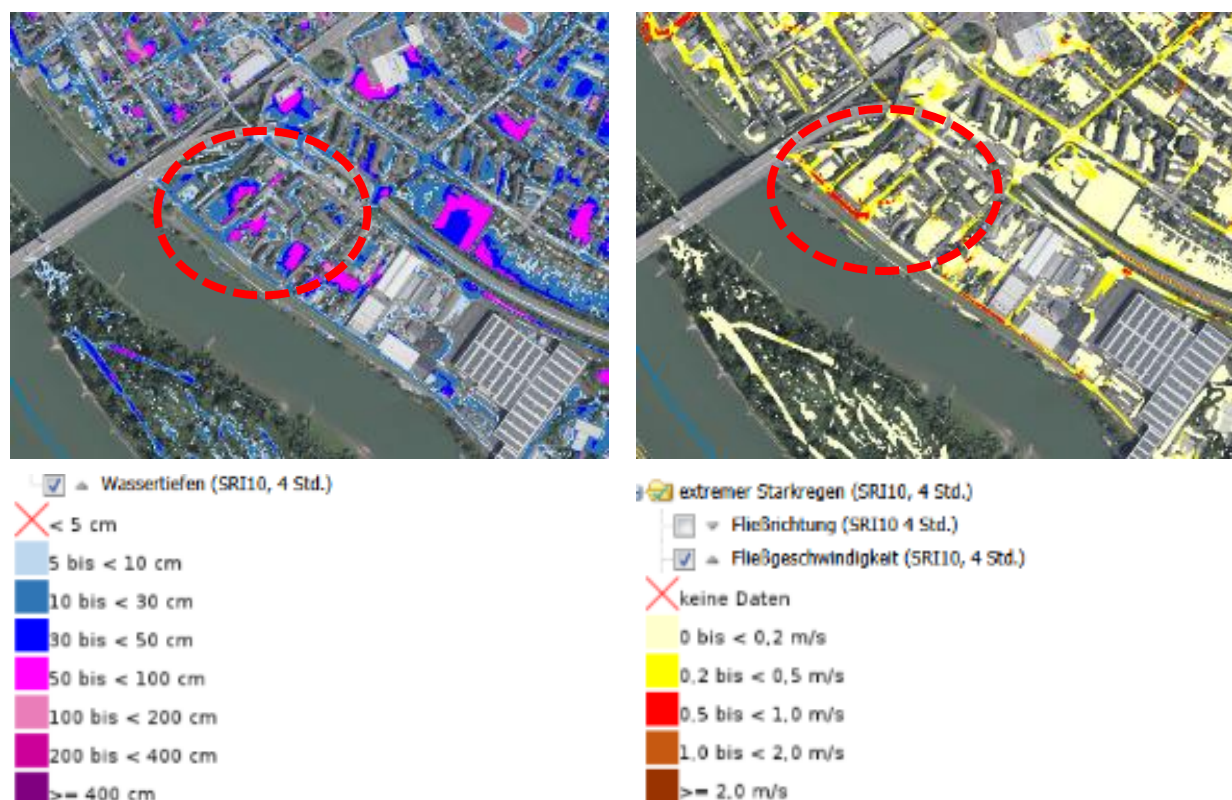


Abbildung 8: Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamts für Umwelt⁵, Lage des Plangebiet in Rot; unmaßstäblich

⁵ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>



Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

Sollte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf weitere Belange hingewiesen werden, so können diese noch bis zur Offenlage in die Planungen einfließen und ggf. berücksichtigt werden.

2.5 Relevante kommunale Entwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsstrategie 2030

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 15. März 2018 die Stadtentwicklungsstrategie „Neuwied 2030“ als Grundlage und Leitlinie für das städtische Handeln beschlossen. Sie wurde unter reger Beteiligung von Bürger:innen, Politik, verschiedenen Interessenvertretungen und der Verwaltung im Zeitraum von 2015 bis Ende 2017 erarbeitet. In zwei umfassenden Dialogphasen und mit Hilfe einer repräsentativen Umfrage wurden Meinungen und Ideen gesammelt und gewichtet. Sie münden in 8 Handlungsfelder und 21 Projekte und Planungen.

In der Strategie wurde Wohnraum als wichtiger Faktor der Stadtentwicklung identifiziert. Um dem Ziel der wachsenden Stadt gerecht zu werden, wird der Schaffung von Wohnraum eine große Bedeutung zugemessen.

Die Planung entspricht somit im Grundsatz den Zielsetzungen der Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Neuwied.

Die Stadtentwicklungsstrategie wird aktuell neu aufgesetzt. Konkrete Ziele und Rahmenbedingungen sind auf Grund des frühen Verfahrensstands bislang für den vorliegenden Bebauungsplan nicht ersichtlich. Ggf. werden im weiteren Verfahren diesbezüglich Ergänzungen vorgenommen.

Wohnraumversorgungskonzept inklusive Wohnungsmarktanalyse

Das Wohnraumversorgungskonzept dient der strategischen Steuerung der Wohnraumentwicklung. Es analysiert die aktuellen Rahmenbedingungen, bewertet die vorhandenen Potenziale und entwickelt zukunftsfähige Strategien für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung. Ziel der Stadt Neuwied ist es, auf Grundlage fundierter Daten:

- die Wohnraumversorgung langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln,
- wohnungspolitische Handlungsfelder zu identifizieren,
- konkrete Maßnahmen für unterschiedliche Zielgruppen zu formulieren (z. B. Singles, Familien, Senioren und Seniorinnen, Menschen mit Beeinträchtigungen),
- sozial ausgewogene und wirtschaftlich tragfähige Lösungen auf lokaler Ebene zu ermöglichen,
- die Grundlage für politische Entscheidungsprozesse, Investitionen und kommunale Planung zu schaffen.

Die Empfehlungen richten sich gleichermaßen an die Stadt Neuwied – vertreten durch die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung – sowie an Wohnungsbauinvestoren,



Finanzierungsinstitute und private Eigentümer:innen. Sie sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen, deren konkrete Umsetzung von der Stadt Neuwied im Einzelfall zu prüfen ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung im Bestand vorbereitet bzw. planungsrechtlich ermöglicht. Darüber hinaus wird dem Quartiersgedanken Rechnung getragen und ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum angestrebt, so dass eine Übereinstimmung mit dem Wohnraumversorgungskonzept angenommen werden kann.

Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied⁶

Das „Örtliche Starkregenvorsorgekonzept für die Stadt Neuwied“ (Stand: Januar 2023) stellt die Gefahren von Starkregenereignissen stadtteilbezogen dar und zeigt darauf aufbauend Maßnahmen zur möglichen Schadensminimierung auf.

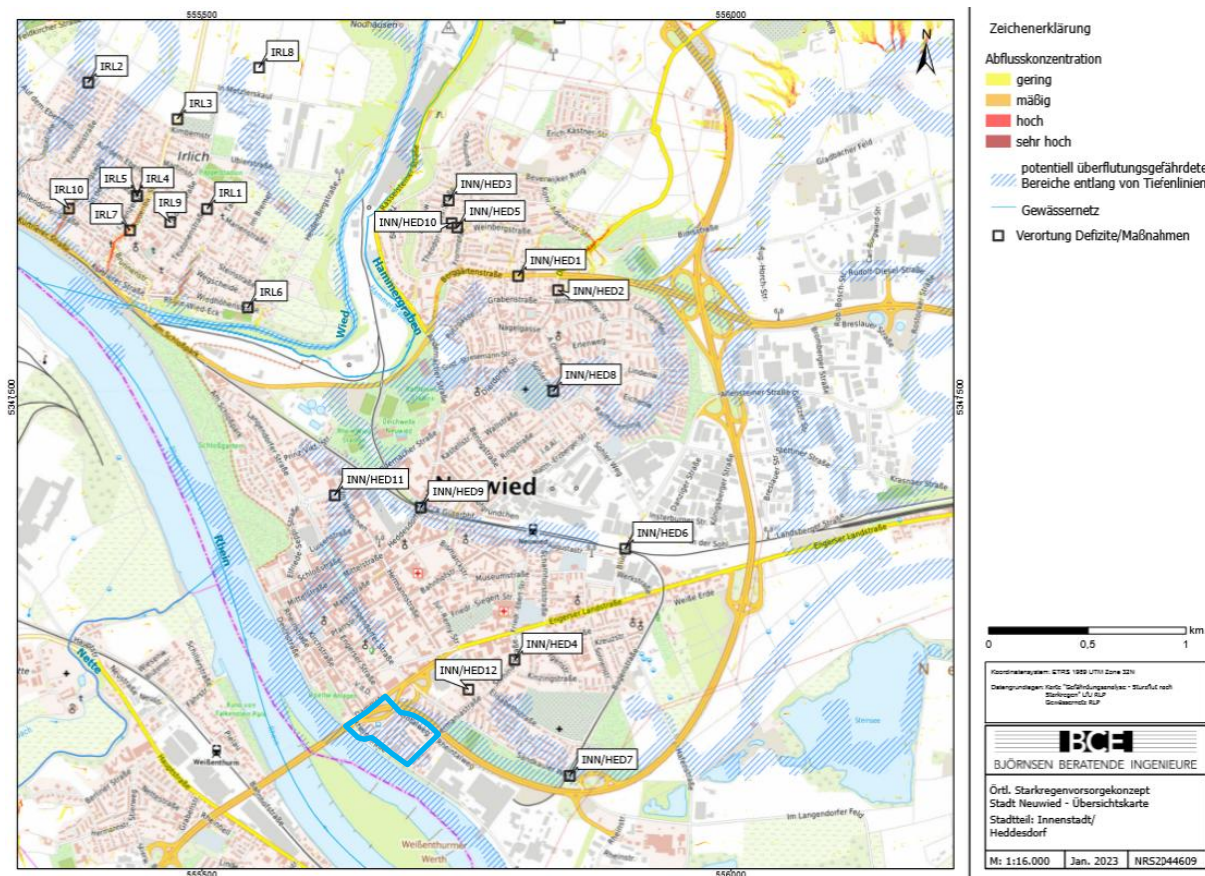


Abbildung 9: Auszug aus dem Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied, Änderungsbe-
reich türkis umrandet (ohne Maßstab)

⁶ <https://www.neuwied.de/starkregenvorsorge>



Ein großer Teil des Plangebiets liegt in einem potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien (vgl. Abbildung 9 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Konkrete gebietsbezogene Maßnahmen sind im Konzept für den Planbereich nicht vorgesehen. Es wird jedoch auf eine allgemeine Liste verwiesen, die auch private Vorsorgemaßnahmen umfasst. Diese beinhaltet bauliche Vorsorgeansätze wie angepasste Bauweisen bzw. Nutzungen sowie Maßnahmen des lokalen Objektschutzes.

Klimaschutzkonzept für die Stadt Neuwied⁷

Mit dem beschlossenen Klimaschutzkonzept (Stand: November 2023) stellt sich die Stadt Neuwied der Aufgabe, den Klimawandel zu begrenzen, ihm entgegenzuwirken und die bestehenden Folgen zu bewältigen. Damit wird dem Klimaschutz in der Stadt Neuwied eine hohe Priorität zugeschrieben.

Mit dem Klimaschutzkonzept strebt die Stadt an, zwischen 2035 und 2040 Treibhausneutralität zu erreichen. Dazu hat sich die Stadt Neuwied verschiedene Ziele gesetzt:

- Klimabewusste Projektplanung
- Klimaneutrale Stadtverwaltung
- Nachhaltige Stadtentwicklung
- Klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung
- Nachhaltige Liegenschafts- und Wohnbauentwicklung
- Lenkungsreis Klimaschutz

Die vorliegende Planung greift Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neuwied auf und bereitet ihre Realisierung planerisch vor. Dies erfolgt insbesondere durch die wohnbauliche Nachverdichtung bereits vorgeprägter Flächen oder die Integration von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Darüber hinaus wird aktuell für das Quartier ein Energiekonzept erstellt, welches in die weiteren Planungsschritte einfließt.

2.6 Planungs- und Standortalternativen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist bereits durch einen Bebauungsplan beplant und bebaut worden. Folglich handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Zusammenfassend ist es nicht erforderlich, Planungs- und Standortalternativen zu ermitteln.

⁷ <https://www.neuwied.de/klimaschutzkonzept>



3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Das städtebauliche Planungsziel besteht in der Entwicklung der bestehenden Wohnsiedlung Werthviertel der Gemeindlichen Siedlungsgesellschaft Neuwied (GSG) im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Rheintal“ in der südwestlichen Ortslage von Neuwied. Das Wohngebiet soll durch eine maßvolle Nachverdichtung in Form von Aufstockungen sowie durch einen punktuellen Rückbau mit anschließenden Ersatzneubauten weiterentwickelt werden.

Der bauliche Bestand der Siedlung umfasst derzeit 61 Wohngebäude mit insgesamt 356 Mietwohnungen. Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden ausgewählte Bestandsgebäude zurückgebaut und perspektivisch durch insgesamt 15 neue Wohngebäude ersetzt. Gleichzeitig erfolgt eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Bestands durch Aufstockungen, energetische Sanierungen sowie bauliche Ergänzungen mit Wintergärten, Balkonen und Loggien. Die neu entstehenden Gebäude fügen sich hinsichtlich Maßstab und Nutzung in die bestehende Struktur ein.



Abbildung 10: Auszug Lageplan, Rahmenplan Werthviertel Neuwied, unmaßstäblich, Quelle: Rheinflügel Severin und Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH



Im Zuge der Umsetzung in insgesamt fünf Bauabschnitten wird die Anzahl der Wohneinheiten von derzeit rd. 350 auf rd. 450 gesteigert, dies entspricht einer zusätzlichen Wohnfläche (brutto) von ca. 13.000 m². Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung und zur nachhaltigen Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion geleistet.

Zur sinnvollen Arrondierung des Geltungsbereichs werden einzelne, in den Randbereichen der Wohnsiedlung gelegene und im Privateigentum befindliche Gebäude in den Änderungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rheinstraße, die Kappelstraße, den Rheintalweg und die Germaniastraße. Die überörtliche Anbindung ist über den Sandkauler Weg und die daran anschließende Bundesstraße B 256 gegeben.



Abbildung 11: Verkehrskonzept, unmaßstäblich, Quelle: Rheinflügel Severin und Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH

Die innere Querung des Quartiers für den motorisierten Verkehr ist ausschließlich über die Rudolf-Troost-Straße vorgesehen. Diese soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Sie wird als sogenannter „Shared Space“ (FGSV 2014) konzipiert, in dem der Straßenraum allen Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt zur Verfügung steht. Der Nutzungsschwerpunkt liegt dabei auf dem Aufenthalt sowie der fußläufigen und nicht motorisierten Nutzung. Die reduzierte verkehrliche Inanspruchnahme ermöglicht eine niveaugleiche Ausbildung des Straßenraums ohne separate Gehwege. Dadurch wird eine großflächige Entsiegelung gefördert, wie im Entwurfskonzept „Wohnstraße“



veranschaulicht ist. Vor dem Hintergrund der geringen Verkehrsbelastung wird eine Straßenparzellenbreite von 6 m als ausreichend und städtebaulich angemessen bewertet.

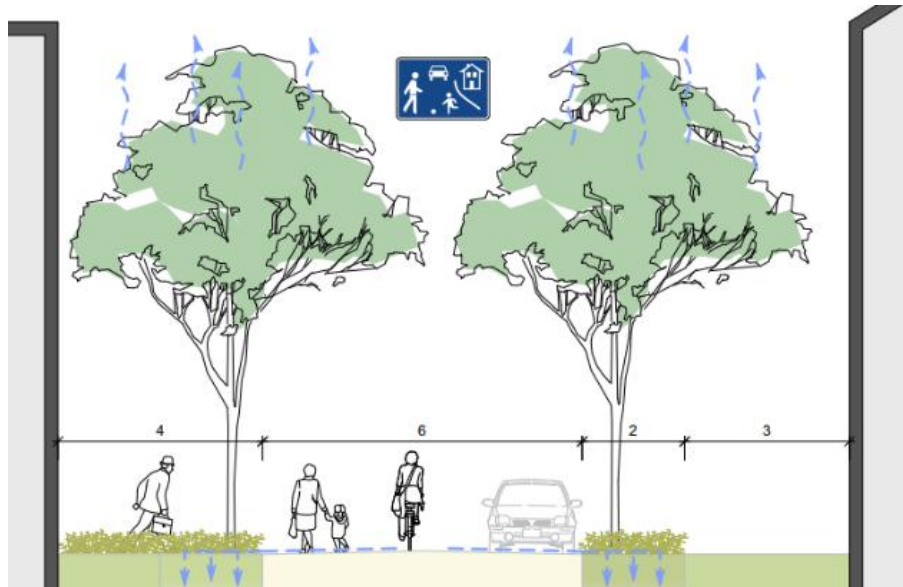


Abbildung 12: Entwurfskonzept „Wohnstraße“, unmaßstäblich, Quelle: Rheinflügel Severin und Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets ist vorrangig auf die Nahmobilität ausgerichtet und gewährleistet eine gute Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr (siehe Abbildung 11 - Bereiche für Nahmobilität). Eine zusätzliche Anbindung besteht über den Fuß- und Radweg am Pumpwerk zur Kirchstraße.

Die Erschließung der vom motorisierten Verkehr freigehaltenen Bereiche für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge wird über eine durch herausnehmbare Poller gesicherte Durchwegung gewährleistet. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,0 m geplant. Der äußere Kurvenradius von 10,5 m wurde nach den Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven (FGSV 2020) dimensioniert und gewährleistet die Befahrbarkeit (siehe Abbildung 13).

Die für das weitgehend autofreie Quartier erforderlichen Stellplätze werden im Nordosten des Plangebiets in einer Quartiersgarage gebündelt. Ergänzend werden Kurzzeitstellplätze am Rand des Plangebiets sowie an der Rudolf-Troost-Straße vorgehalten.

Bis zur Offenlage wird zudem ein Mobilitätskonzept erstellt, dass insbesondere den ruhenden Verkehr in den Blick nimmt und für das Quartier zukunftsweisende Mobilitätsansätze prüfen und bewerten wird.

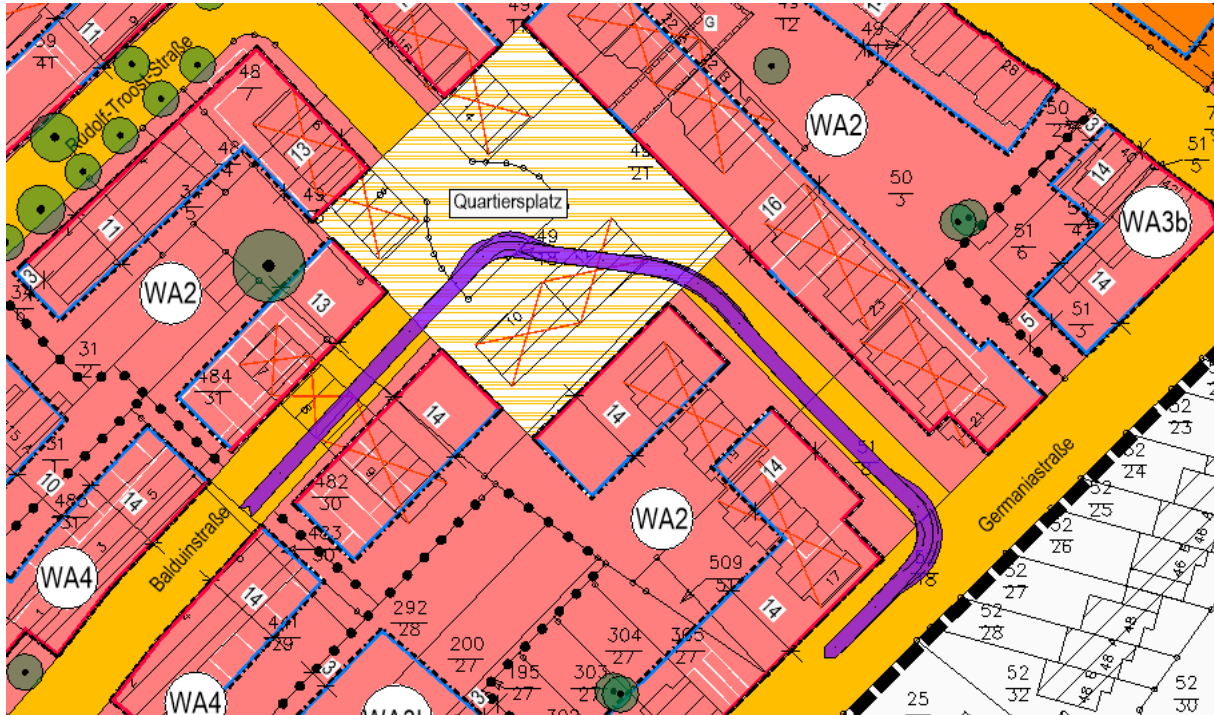


Abbildung 13: Planzeichnung im Bereich des geplanten Quartiersplatzes mit Schleppkurve eines dreiachsigen Müllfahrzeugs mit Nachlaufachse

Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet wird ein starker Fokus auf die Unterscheidung von privatem, halböffentlichem und öffentlichem Grün gelegt. In den halböffentlichen Freiräumen sind bspw. Flächen für Urban Gardening und Nachbarschaftshöfe mit Kleinkindspielplätzen vorgesehen. Ergänzend dazu entsteht im Nordwesten der Bestandssiedlung der GSG eine größere Freifläche („Spielfuge“) sowie ein zentrale Platzfläche mit Grünstrukturen in der Mitte des Quartiers („Quartiersplatz“). In den Straßenräumen ist eine Aufforstung der Baumstrukturen vorgesehen. Insbesondere in der Rudolf-Troost-Straße und in der Grünen Mitte sollen die Straßenräume durch die Neupflanzung von insgesamt 88 Bäumen zusätzlich begrünt werden. Die Bereiche außerhalb der Bestandssiedlung der GSG sind durch grüne, teilweise gärtnerisch angelegte Blockinnenbereiche geprägt.

Entwässerung

Besonders die tiefergelegenen Innenhöfe sind bei momentanen Regen-Szenarien von Wassertiefen bis zu 1 m betroffen (SRI10, 4 Std.). Jedoch können diese durch die unveriegelte Fläche gut versickern und erweisen kein erhöhtes Risiko auf. Einhergehend mit der vorgesehenen großflächigen Entsiegelung kommt es zu einer leichteren Entwässerung der Straßenräume ohne zusätzliche Vorkehrungen. Die Neupflanzungen und Bestandsbäume können durch den entsiegelten Untergrund zudem mehr Regenwasser aufnehmen.

Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und bis zum Entwurfs- und Offen-



lagebeschluss ergänzt. Ggf. erforderliche bauleitplanerische Regelungen werden in diesem Zuge berücksichtigt.

Immissionen

Aufgrund der naheliegenden Bundesstraße B 256 sowie der weiter im Osten verorteten gewerblichen Nutzungen können schalltechnische Konflikte und damit verbundene Lärmbelastungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen wird eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um einerseits Abwägungsmaterial zu ermitteln, andererseits negative Auswirkungen der Planung zu minimieren bzw. weitestgehend zu vermeiden und um insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Das Immissionsgutachten wird bis zur Offenlage erstellt.

Innerhalb des Quartieres können die geplanten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Straßenraum insgesamt zu einer Verringerung der Lärmbelastung durch Straßenverkehr führen.

Städtebauliche Kenndaten

Bruttobauland/Gesamtgröße Plangebiet	7,66 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3,83 ha
Sonstiges Sondergebiet (SO)	0,16 ha
Summe WA + SO (Nettobauland)	(3,99 ha)
Straßenverkehrsfläche	1,51 ha
Straßenverkehrsfläche (Ebene 1: B 256)	(1,05 ha)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	1,19 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gemeinsamer Fuß- und Radweg“	0,01 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	0,23 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Spielfuge“	0,09 ha
Ver- und Entsorgungsfläche: Pumpwerk	0,10 ha
Öffentliche Grünfläche: Parkanlage	0,53 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit fünf Ordnungsbereichen (**WA1, WA2, WA3a, WA3b, WA4**) sowie ein Sonstiges Sondergebiet (**SO**) mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ festgesetzt.



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet folgt den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Damit wird der tatsächlichen, vorwiegenden Wohnnutzung im Bestand entsprochen.

Im Hinblick auf den Wohnungsbestand mit rund 350 Wohneinheiten und die geplante Erweiterung um rund 100 Wohneinheiten nimmt das Quartier eine Funktion als eigenständiger Wohnstandort ein. Daher werden neben Wohngebäuden weitere, einem Allgemeinen Wohngebiet zugehörige Nutzungen zugelassen. Hierzu zählen die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Nutzungen tragen zur funktionalen Durchmischung, zu kurzen Wegen und zur Belebung des Quartiers bei.

Darüber hinaus sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

Teil des Bebauungsplans. Damit wird eine gewisse Flexibilität in der zukünftigen Entwicklung gewährleistet und die Realisierung ergänzender Nutzungsbausteine ermöglicht.

Die Zulässigkeiten orientieren sich somit weitgehend an den Nutzungsvorgaben des § 4 BauNVO. **Ausgeschlossen** werden lediglich Betriebe und Einrichtungen, die der Gebietsnutzung zuwiderlaufen. Hierzu zählen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer typischen Betriebsstrukturen im Widerspruch zu der angestrebten Weiterentwicklung eines baulich kompakten und vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartiers stehen. Darüber hinaus würden sie zusätzliche verkehrliche Belastungen durch Zielverkehre erzeugen und damit potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung hervorrufen. Die Versorgung mit Kraftstoffen ist zudem durch eine bestehende Tankstelle in etwa 1,2 km Entfernung nordöstlich des Plangebiets gewährleistet. Zudem ist der Aufbau einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos im Sonstigen Sondergebiet geplant.

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ festgesetzt. Das Ziel besteht darin, die im Plangebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sowie weitere Mobilitätsangebote räumlich gebündelt unterzubringen und miteinander zu verknüpfen. Durch die Konzentration der Stellplätze in einem zentralen Garagenbau werden die Wohngebiete von ruhendem Verkehr entlastet und die Qualität der Freiräume im Quartier verbessert.

Zulässig sind nur Nutzungen, die funktional mit dem Betrieb einer Quartiersgarage verbunden sind. Zulässig sind Parkhäuser bzw. Garagengebäude sowie die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Verwaltungseinheiten. Ergänzend werden



Betriebe und Anlagen für den Verleih von Carsharing-Fahrzeugen, muskelbetriebenen Fahrzeugen sowie Elektrofahrzeugen (z. B. Kraftfahrzeuge, Fahrräder oder Roller) einschließlich der erforderlichen Ladeinfrastruktur zugelassen. Hierdurch wird ein Beitrag zur Förderung multimodaler Mobilitätsangebote und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs geleistet.

Die Beschränkung auf die genannten Nutzungen stellt sicher, dass das Sonstige Sondergebiet seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird und keine gebietsfremden oder störenden Nutzungen entstehen. Zugleich wird die notwendige Flexibilität für eine zukunftsfähige und nachhaltige Mobilitätsentwicklung innerhalb des Quartiers gewährleistet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die **Grundflächenzahl (GRZ)**,
- **Zahl der Vollgeschosse (Z)** sowie
- **Höhe baulicher Anlagen.**

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in den einzelnen Ordnungsbereichen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur sowie der im Rahmenplan vorgesehenen Erweiterungen des Bestands und der Neubebauung festgesetzt.

In weiten Teilen des Planbereichs wird eine vergleichsweise hohe GRZ festgesetzt. Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im bestehenden Siedlungsgefüge. Dies erfordert eine gegenüber den Orientierungswerten der BauNVO erhöhte bauliche Dichte. Die Überschreitung der Orientierungswerte erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da diese für die angestrebte bauliche Entwicklung und die geplante Nachverdichtung im Bestand nicht ausreichend sind. Die Festsetzungen tragen somit den Zielen einer nachhaltigen Innenentwicklung Rechnung, insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die effiziente Ausnutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastrukturen. Zugleich wird durch die festgesetzten Baufenster und weiteren planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente sichergestellt, dass trotz der erhöhten baulichen Dichte angemessene Wohn- und Freiraumqualitäten gewahrt bleiben.

Im **Ordnungsbereich WA1** wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete sowie dem tatsächlichen Wert der bestehenden Bebauung. Da keine baulichen Maßnahmen im WA1 vorgesehen sind, ist eine höhere GRZ nicht erforderlich.

Im **Ordnungsbereich WA2** wird eine **GRZ von 0,5** festgesetzt. Der Rahmenplan sieht in diesen Bereichen lediglich eine moderate bauliche Nachverdichtung vor. Demgegenüber wird im **Ordnungsbereich WA4** – unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte – eine **GRZ von 0,7** festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die im Rahmen-



plan vorgesehene rückwärtige Erweiterung der Bestandsgebäude planungsrechtlich zu sichern.

In den **Ordnungsbereichen WA3a und WA3b** wird ebenfalls eine **GRZ von 0,7** festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Flächen, die sich nicht im Eigentum der GSG befinden und für die bislang keine konkreten Entwicklungsabsichten bekannt sind. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen baulichen Dichte und trägt damit dem Bestand Rechnung. Zugleich werden in angemessenem Umfang Entwicklungsspielräume eröffnet, um eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im **Sonstigen Sondergebiet (SO)** wird eine **GRZ von 0,8** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen wird die geplante, flächenmäßig kompakte Bündelung des ruhenden Verkehrs gesichert.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe (GH) bzw. der maximalen Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) dient der Sicherung einer geordneten Höhenentwicklung im Plangebiet. Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist, neben den bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen in und um das Plangebiet, auch die Fernwirkung der geplanten Gebäude insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets am Rheinufer zu berücksichtigen.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen werden in den einzelnen Ordnungsbereichen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur sowie der im Rahmenplan vorgesehenen Erhöhung der Bestandsgebäude und vorgesehenen Höhe der Neubebauung festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den durch den Rahmenplan betroffenen Ordnungsbereichen **WA1, WA2, WA4** sowie im Sonstigen Sondergebiet (**SO**) mit **IV als Höchstmaß** festgesetzt. Dementsprechend werden eine maximale **Gebäudehöhe von 75,0 m ü. NHN** (entspricht einer tatsächlichen Höhe⁸ von ca. 13,5 m), eine maximale **Traufhöhe von 74,0 m ü. NHN** (ca. 12,5 m) und eine maximale **Firsthöhe von 79,0 m ü. NHN** (ca. 17,5 m). Diese Höhenfestsetzungen sind für die im Rahmenplan vorgesehene Höhenentwicklung der Neubauten und Aufstockungen ausreichend.

Mit Blick auf die nähere Umgebung des Plangebiets im Geoportal „Rheinland-Pfalz in 3D“ (siehe Abbildung 14) lassen sich insgesamt nur wenige Ausnahmen identifizieren, welche die im Plangebiet festgesetzten First- und Gebäudehöhen überschreiten. Dies betrifft die in der westlichen Umgebung gelegene Blockrandbebauung der Innenstadt mit Gebäudehöhen von bis zu 19,8 m sowie die nördlich der B 256 angrenzende Zeilen-

⁸ Bezogen auf die durchschnittliche Höhenlage des Plangebiets von ca. 61,5 m ü. NHN.



bebauung mit Gebäudehöhen bis zu 17,9 m. Diese Höhe wird mit den vorliegenden Festsetzungen unterschritten.



Abbildung 14: Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen der Bestandsgebäude, unmaßstäblich, Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2021

In den **Ordnungsbereichen WA3a und WA3b** beträgt das Höchstmaß, dem baulichen Bestand entsprechend, **III Vollgeschosse**. Dementsprechend werden eine maximale **Gebäudehöhe von 72,0 m ü. NHN** (ca. 10,5 m), eine maximale **Traufhöhe von 71,0 m ü. NHN** (ca. 9,5 m) und eine maximale **Firsthöhe von 76,0 m ü. NHN** (ca. 14,5 m) festgesetzt.

Untergeordnete technische Aufbauten wie z. B. Antennen, Schornsteine und Entlüftungsanlagen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) um **bis zu 1,0 m überschreiten**. Damit werden die Anforderungen an die Gebäudetechnik Rechnung berücksichtigt. Diese Festsetzung gilt unabhängig davon, ob es sich dabei um ein Vollgeschoss handelt.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen **Bezugspunkte** festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

Oberer Bezugspunkt:

Die **Firsthöhe** wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht



berücksichtigt. Die **Traufhöhe** wird im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes gemessen.

Die **Gebäudehöhe** ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika und bei Hauptgebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10°, die keine Attika aufweisen, die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung sichert sie eine – dem Gebäudebestand entsprechende – kompakte und flächensparende Siedlungsstruktur in Form einer offenen Blockrandbebauung mit klar gefassten, durchgehenden Raumkanten.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) wird demgegenüber die offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch werden ausreichende seitliche Abstände zur den Nachbargebäuden sichergestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die dadurch definierten **Baufenster** sichern die bestehende und die im Rahmenplan vorgesehene städtebauliche Struktur planungsrechtlich. Der Rahmenplan sieht in den **Ordnungsbereichen WA1, WA2 und WA4** eine weitgehend offene Blockrandbebauung vor, die sich am Gebäudebestand orientiert. Im **Sonstigen Sondergebiet „Quartiersgarage“** ist ein großmaßstäblicher Gebäudesolitär geplant.

Im genannten Entwicklungsbereich werden die Baugrenzen, aus dem Rahmenplan abgeleitet, überwiegend baukörperbezogen festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster beträgt in der Regel zwischen 11 m und 15 m und gewährleistet damit angemessene Entwicklungsspielräume für Neubauten, Aufstockungen und rückwärtige bauliche Erweiterungen. In den seitlichen Grundstücksbereichen werden die Baufenster gegenüber dem Rahmenplan teilweise geringfügig erweitert. Damit wird eine zusätzliche Flexibilität bei der baulichen Entwicklung sowie die Integration von Nebenanlagen – insbesondere von Fahrradabstellanlagen – ermöglicht.

In den **Ordnungsbereichen WA3a und WA3b** werden die Baugrenzen teilweise baukörperähnlich mit einer Regeltiefe von 14,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht sowohl kleinteilige rückwärtige bauliche Erweiterungen als auch die Anlage von Terrassen. Gleichzeitig bleiben die hinteren Grundstücksbereiche frei von neuen Hauptgebäuden. Im Sinne einer Angebotsplanung werden Baufenster in den Ordnungsbereichen WA3a und WA3b sowie im Sonstigen Sondergebiet teilweise weiter in die hinteren Grundstücksbereiche hinein gefasst. Damit werden bestehende Gebäude bzw. gezielte städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

Die **ausnahmsweise Zulässigkeit von ein- bis zweigeschossigen rückwärtigen Anbauten außerhalb der Baugrenzen im Ordnungsbereich WA3b** trägt der bestehenden bau-



lichen Situation Rechnung. In diesem Bereich ragen rückwärtige Gebäudestrukturen in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinein, die in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Zugleich werden angemessene, kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet, um eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Anbauten auf insgesamt 30 m² je Grundstück sowie die Vorgabe der funktionalen Unterordnung ggü. dem Hauptgebäude wird sichergestellt, dass keine eigenständigen baulichen Einheiten entstehen.

Die Festsetzung von **Baulinien** entlang der straßenbegleitenden Baufluchten sichert die vorhandene städtebauliche Struktur und fortentwickelt sie in Teilbereichen mit Neubebauung gezielt weiter. Dadurch werden klare Raumkanten ausgebildet und die räumliche Fassung der beiden Platzbereiche (Spielfuge, Quartiersplatz) gewährleistet.

Die **rückwärtige Begrenzung der Baufenster** verhindert eine übermäßige bauliche Verdichtung der Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Dies dient der Sicherung des Planungsziels, die Freiflächen innerhalb des Quartiers zu stärken und aufzuwerten sowie der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere in Bezug auf die Belichtung und Belüftung der Wohnungen.

Die Zulässigkeit über die Baugrenzen vortretender **Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,20 m** in den Ordnungsbereichen **WA3a und WA3b** dient der Verbesserung der Wohnqualität bei gleichzeitiger Wahrung des Ortsbildes. Zudem wird der Bestandsstruktur Rechnung getragen. Die Begrenzung ermöglicht eine angemessene Nutzung als Außenwohnbereich, ohne die Proportionen der straßenseitigen Fassaden wesentlich zu beeinträchtigen. Balkone bleiben somit als untergeordnetes Gliederungselement der Fassade ablesbar und treten nicht als dominante Bauteile in Erscheinung. Zugleich wird sichergestellt, dass die Baufluchten grundsätzlich erhalten bleiben und nur in einem verträglichen Umfang überschritten werden können. Die Festsetzung einer **Mindesthöhe der Unterkante von 5,0 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche** gewährleistet ein angemessenes Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsräume unter den Balkonen.

Stellplätze und Garagen

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die räumliche **Konzentration des ruhenden Verkehrs** im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Quartiersgarage“. Dies dient der Förderung einer flächeneffizienten, qualitätsvollen und weitgehend autoarmen Quartiersentwicklung. Die Bündelung der Stellplätze reduziert Parksuchverkehre und die damit einhergehenden Nutzungskonflikte mit der Wohnbevölkerung. Dies ermöglicht zudem qualitätsvolle, zusammenhängende Freiräume und stärkt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Gleichzeitig fördert die zentrale Organisation des ruhenden Verkehrs eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung, insbesondere durch die bessere Integration von Sharing-Angeboten und Ladeinfrastruktur. Diese Aspekte werden detailliert bis zur Offenlage in einem Mobilitätskonzept untersucht, bewertet und dargelegt. Ggf. erforderlich bauleitplanerische Regelung werden in diesem Zug mitgedacht.



Unabhängig vom Konzept werden zur Umsetzung der Zielsetzung überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 BauGB in den **Ordnungsbereichen WA1, WA2 und WA4 und dem Sonstigen Sondergebiet** auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die gemäß Planzeichen 15.3 PlanZV festgesetzten Flächen für Garagen beschränkt. Stellplätze im Sinne des § 12 BauGB können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Zum Schutz der privaten Freiräume vor verkehrsbedingten Immissionen ist die Platzierung von Stellplatzanlagen im hinteren Grundstücksbereich jedoch nicht zulässig.

Durch die Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wird – in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern – die räumliche Konzentration des ruhenden Verkehrs in der geplanten Quartiersgarage gesichert. Dadurch wird eine von Stellplatzanlagen weitgehend freigehaltene, durchgrünte Gestaltung des Wohnumfeldes gewährleistet.

Definition hinterer Grundstücksbereich: Der hintere Grundstücksbereich (siehe Abbildung 15) umfasst den Bereich zwischen der hinteren Grundstücksgrenze und der rückwärtigen Außenwand des Hauptgebäudes sowie deren geradlinige Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

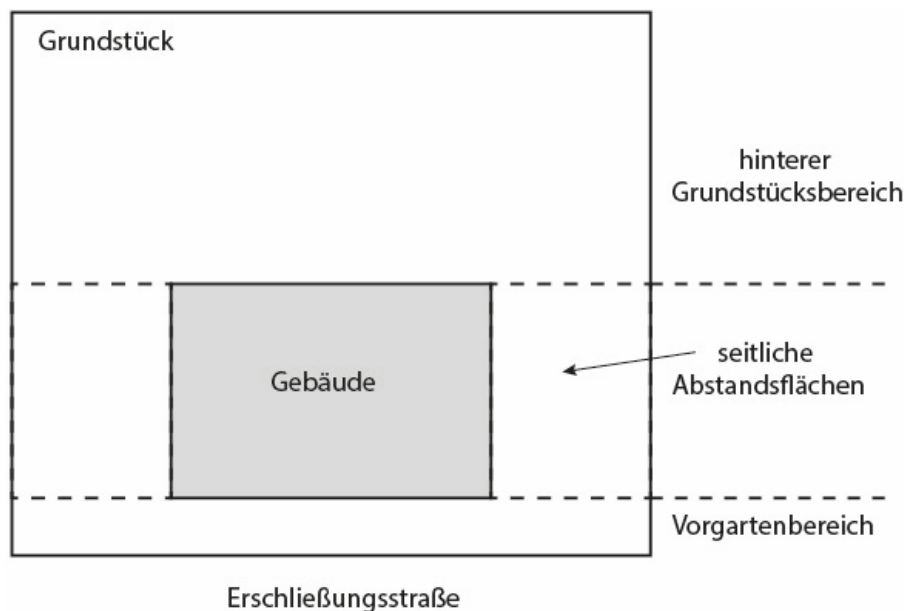


Abbildung 15: Skizze zu Vorgartenbereich, seitlichen Abstandsflächen und hinterem Grundstücksbereich

Für die **Ordnungsbereiche WA3a und WA3b** wird eine hiervon abweichende Regelung getroffen, die der bestehenden städtebaulichen Struktur Rechnung trägt. Die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen ist hier auf die seitlichen Abstandsflächen (siehe Abbildung 15) der jeweiligen Gebäude beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass die genannten Anlagen in einem räumlichen Bezug zum Straßenraum angeordnet werden. Zudem wird gewährleistet, dass die Vorgartenbereiche (siehe Flächen für Nebenanlagen) und die hinteren Grundstücksbereiche der Grundstücke von Stellplatznutzungen freigehalten werden. Dies dient dem Schutz der



privaten Freiräume vor verkehrsbedingten Immissionen und trägt zur Vermeidung nachbarschaftlicher Nutzungskonflikte bei.

Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzung, dass im Vorgartenbereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur in Form von Abfallbehälterplätzen und Fahrradabstellanlagen zulässig sind, dient der Sicherung des Orts- und Straßenbildes. Der Ausschluss sonstiger Nebenanlagen im Vorgartenbereich verfolgt das Ziel, diese im hohen Maße ortsbildrelevanten Freiflächen freizuhalten. Nebenanlagen entfalten eine eigenständige räumliche Wirkung und können zu einer unerwünschten Zergliederung der Vorgartenbereiche führen. Zudem können sie die optische Wirkung der klaren Raumkanten im Werthviertel beeinträchtigen.

Durch die Beschränkung der Nebenanlagen auf Abfallbehälterplätze und Fahrradabstellanlagen werden zugleich die funktionalen Anforderungen erfüllt, ohne die gestalterische Qualität des Straßenraums wesentlich zu beeinträchtigen. Die Konzentration von Nebenanlagen auf die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen fördert eine flächensparende Grundstücksnutzung und hält die Vorgartenbereiche für eine hochwertige Freiraumgestaltung frei.

Definition Vorgartenbereich: Der Vorgartenbereich (siehe Abbildung 15) umfasst den Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Außenwand des Hauptgebäudes sowie deren geradlinige Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden auf der „Ebene 0“ die Balduinstraße, die Germaniastraße, die Kappelstraße, die Rheinstraße, der Rheintalweg und die Rudolf-Trost-Straße entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Auf der „Ebene 1“ wird die in Hochlage geführte B 256 inklusive ihrer Zubringer ebenfalls als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Eine Konkretisierung der vorgeschlagenen verkehrlichen Maßnahmen aus dem Rahmenplan (verkehrsberuhigter Bereich, Nahmobilität, etc. - siehe Kapitel 3.1) erfolgt im Rahmen eines Mobilitätskonzepts bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

Unterhalb der B 256 wird auf „Ebene 0“ eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“** festgesetzt. Damit wird die vorhandene öffentliche Parkplatzanlage zwischen dem Rheintalweg im Norden und der Deichanlage im Süden planungsrechtlich gesichert.

Der Rahmenplan zur Umgestaltung des Werthviertels sieht mit der „Spielfuge“ im westlichen und dem „Quartiersplatz“ im zentralen Planbereich zwei multifunktionale Freiräume vor. Diese sollen als öffentliche Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte der Bewohnerschaft dienen. Da beide Platzflächen auch verkehrliche Funktionen erfüllen (Erschließung, Fuß- und Radverkehr, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge), werden sie als **Ver-**



verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Spielfuge“ sowie **„Quartiersplatz“** festgesetzt. Details werden im Zuge der Planungen zur konkreten Ausgestaltung der Bereiche erarbeitet. Für die Bauleitplanung ist die reine Flächenzuweisung zunächst ausreichend.

Die Platzflächen sind wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und dienen insbesondere dem Ausgleich der kompakten, durch eine hohe städtebauliche Dichte geprägten Baufelder. Sie schaffen qualitätsvolle, wohnungsnaher Freiflächen für die Bewohnerschaft und tragen maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und Identität des Quartiers bei. Ihre konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung festzulegen.

Im westlichen Planbereich wird im räumlichen Anschluss an den Ordnungsbereich WA3b eine **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Gemeinsamer Fuß- und Radweg“** festgesetzt. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden Wegeverbindung sowie der Fußgängerspindel zur Raiffeisenbrücke. Da die Fläche neben der übergeordneten verkehrlichen Funktion auch Grünanteile aufweist sind innerhalb der Fläche auch untergeordnete Grünflächen zulässig.

Die Zulässigkeit von Fahrten für kommunale und ver- bzw. entsorgungsbezogene Zwecke innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung stellt sicher, dass notwendige Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin möglich sind, ohne die Zweckbestimmung der Fläche wesentlich zu beeinträchtigen.

Ergänzend zur Quartiersgarage sind rd. 25 **Kurzzeitstellplätze** am Rand des Plangebiets sowie an der Rudolf-Troost-Straße vorgesehen.

Öffentliche Radabstellanlagen werden dezentral innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, um eine bedarfsgerechte und nutzungsnaher Versorgung im gesamten Plangebiet sicherzustellen. Private Radabstellanlagen sind ebenfalls dezentral im direkten Wohnumfeld oder integriert in Gebäude vorgesehen. Durch die räumliche Verteilung werden Wege verkürzt und die Attraktivität des Radverkehrs gestärkt.

Eine Konkretisierung der vorgeschlagenen verkehrlichen Maßnahmen aus dem Rahmenplan zum ruhenden Verkehr (siehe Kapitel 3.1) erfolgt im Rahmen eines Mobilitätskonzepts bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

Grünflächen

Abweichend von der Festsetzung als Mischgebiet des Ursprungsbebauungsplans wird im westlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Ein Teil der Fläche wird von einer auf „Ebene 1“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche (aufgeständerte B 256) überlagert. Damit wird das Planrecht an die tatsächliche städtebauliche Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte angepasst.



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ festgesetzt. Damit wird der bestehende Hochwasserschutz des Plangebiets planungsrechtlich gesichert.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind nach derzeitigem Kenntnisstand in der Planzeichnung eingetragen.

Im Ordnungsbereich WA3a nördlich des Rheintalwegs wird zur geregelten Ver- und Entsorgung ein Leitungsrecht **zu Gunsten des Versorgungsträgers** auf den privaten Flurstücken 75/24, 75/25 und 75/26 festgesetzt.

Im Ordnungsbereich WA2 am Rheintalweg wird auf den privaten Flurstücken 49/9, 49/12 und 49/21 ein Gehrecht **zu Gunsten der Öffentlichkeit** festgesetzt. Damit wird der Zugang zum Quartiersplatz vom Rheintalweg aus gesichert.

Bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt eine weitergehende Konkretisierung der Festsetzungen.

Immissionsschutzmaßnahmen

Etwaige erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets am Rheinufer sowie der besonderen Einsehbarkeit des nördlichen Planbereichs von der aufgeständerten B 256 ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Fassadengestaltung

Angesichts der besonderen Lage des Plangebiets sind die Außenfassaden der Gebäude überwiegend mit natürlichen und ortstypischen Materialien auszuführen. Hierzu zählen insbesondere glatter **Putz, Naturstein sowie Fassadenbekleidungen aus Schiefer und Holz**.

Die Verwendung von Fassadenbekleidungen aus Klinker und Metall sowie von Fassadenplatten aus Faserzement und Keramik ist auf untergeordnete Teilflächen von maximal 30 % je Gebäudeseite begrenzt. Dies eröffnet einen angemessenen gestalterischen Spielraum für differenzierte Fassadenausbildungen, ohne das angestrebte



Erscheinungsbild des Stadtquartiers zu beeinträchtigen. Voraussetzung ist dabei eine matte, nicht reflektierende Ausführung der Materialien.

Dies dient – ebenso wie der festgesetzte **Hellbezugswert** (Remissionswert) von 25 bis 80 für Fassadenfarben und der Ausschluss hochglänzender und spiegelnder Materialien sowie stark gesättigter, leuchtender Farben mit dominanter Signalwirkung – der Vermeidung von Blendwirkungen und optischen Störungen sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zugleich wird ein ruhiges Erscheinungsbild des Stadtquartiers gesichert. Von der Regelung bzgl. des Hellbezugswerts sind natürliche Materialien wie Naturstein, Schiefer und unbehandeltes oder lasiertes Holz ausgenommen, da sich aufgrund der natürlichen Materialeigenschaften kein eindeutiger Hellbezugswert bestimmen lässt.

Die Regelungen orientieren sich am Ortsbild, das maßgeblich durch helle, matte Putzfassaden geprägt ist, und gewährleisten die städtebauliche Einfügung der Neubebauung.

Die Begrenzung des Anteils der **Wandöffnungen** (Fenster- und Türöffnungen) auf maximal 50 % der Gesamtfassadenfläche dient der Sicherung eines ruhigen Fassadenbildes. Sie orientiert sich an der prägenden Bestandsstruktur, die in hohem Masse durch Lochfassaden geprägt ist. Zu hohe Öffnungsanteile würden zu einer gestalterischen Unruhe führen und das Erscheinungsbild des Stadtquartiers in Ortsrandlage beeinträchtigen.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung im Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage am Rheinufer und der damit einhergehenden Fernwirkung der Dachlandschaft von besonderer Wichtigkeit für das Orts- und Landschaftsbild.

Dachform und Dachneigung

In den einzelnen Ordnungsbereichen werden entsprechend den Regelungen des Ursprungsbebauungsplans, der prägenden Bestandsbebauung sowie dem Rahmenplan zur Nachverdichtung des Quartiers folgende Dachformen und Dachneigungen festgesetzt:

Ordnungsbereich	Dachform	Dachneigung
WA1	Walmdach (WD)	25° bis 40°
WA2	Flachdach (FD)	bis zu 10°
	Satteldach (SD), Walmdach (WD)	25° bis 40°
WA3a	Flachdach (FD)	bis zu 10°
	Satteldach (SD), Walmdach (WD)	25° bis 40°
WA3b	Satteldach (SD)	25° bis 40°
WA4	Walmdach (WD)	25° bis 40°
SO	Flachdach (FD)	bis zu 10°

In den Ordnungsbereichen **WA1, WA3b und WA4** sind im Hinblick auf die dortige homogene Bestandsbebauung ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°



bis 40° zulässig. Die Zulässigkeit der Dachform wird diesbezüglich in den Ordnungsbereichen WA1 und WA4 auf das Walmdach und im Ordnungsbereich WA3b auf das Satteldach beschränkt. Ziel ist die Sicherung der bestehenden Dachlandschaft. **Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile** bis max. 20% der Grundfläche des Hauptbaukörpers dürfen jedoch in allen drei Ordnungsbereichen mit Flachdach sowie mit flach geneigtem Dach mit einer Neigung bis zu 10° errichtet werden. Dies greift die im Bestand vorhandene Vorprägung durch Nebenanlagen und (meist rückwärtige) Anbauten mit sehr geringen Dachneigungen auf und ermöglicht zugleich kleinere bauliche Erweiterungen, insbesondere im WA4 im Zusammenhang mit vorgesehenen Maßnahmen zur rückwärtigen Wohnraumerweiterung. Hier sollen für solche Anbauten ebenfalls Flachdächer möglich sein. Die flächenmäßige Begrenzung gewährleistet eine städtebaulich verträgliche Einfügung der Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteile.

Im Ordnungsbereich **WA3a** sind aufgrund der heterogenen Vorprägung neben Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 40° auch Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig. Insbesondere im Bereich nördlich des Rheintalweges ist eine weitere städtebauliche Entwicklung zu erwarten. Daher soll hier eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Dachgestaltung gewahrt werden.

Im Ordnungsbereich **WA2** sind umfassende Umgestaltungsmaßnahmen in Form von Ersatzneubauten und Aufstockungen von Bestandsgebäuden geplant. Gleichwohl sind diese Bereiche durch eine Bestandsbebauung mit Walm- und Satteldächern mit Dachneigungswinkeln von etwa 35° geprägt. Um eine gestalterische Flexibilität hinsichtlich der geplanten Umbaumaßnahmen zu gewährleisten und dem Gebäudebestand Rechnung zu tragen sind sowohl Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° als auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet (**SO**) „Quartiersgarage“ wird die Zulässigkeit auf Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° begrenzt. Damit wird eine ruhige und zurückhaltende Einbindung der großvolumigen Anlage in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Dacheindeckung

Die Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Dächer dient der Sicherung des Ortsbildes im Plangebiet. Die vorhandene Bebauung weist eine weitgehend einheitliche Dachlandschaft auf, die durch braun bis rotbraune sowie schiefer- bis anthrazitfarbene Farbtöne geprägt ist. Die Festsetzung knüpft an die Vorgabe von Schiefer bzw. braun engobierten Dachziegeln des Ursprungsbebauungsplan an.

Durch die Beschränkung auf definierte Farbbereiche wird sichergestellt, dass sich Neubauten und Änderungen im Bestand in das Erscheinungsbild einfügen und keine optisch dominierenden Einzelgebäude entstehen. Der Ausschluss glänzender und stark reflektierender Oberflächen verhindert störende Fernwirkungen und trägt zur Wahrung der ruhigen Gesamterscheinung der Dachlandschaft bei.



Die Zulassung von Abweichungen innerhalb derselben Farbbereiche ermöglicht einen gestalterischen Spielraum, insbesondere im Hinblick auf unterschiedliche Materialien, Herstellerprodukte und zeitgemäße Ausführungen. Voraussetzung ist jedoch, dass die Abweichungen eindeutig dem festgelegten Farbspektrum zugeordnet werden können und ein gedecktes, nicht leuchtendes Erscheinungsbild bewahren, sodass die angestrebte gestalterische Einheitlichkeit der Dachlandschaft weiterhin gewährleistet bleibt.

Die Ausnahme für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie berücksichtigt die Anforderungen einer nachhaltigen Energieversorgung und stellt sicher, dass die gestalterischen Vorgaben dem Ausbau erneuerbarer Energien nicht entgegenstehen.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz der Wohnnutzung vor visuellen Störungen und der Sicherung eines ruhigen und qualitätsvollen Orts- und Straßenbildes im Plangebiet.

Im gesamten Allgemein Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet werden Regelungen getroffen, um dem Charakter eines vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartiers gerecht zu werden. Die Beschränkung von Werbeanlagen auf die **Stätte der Leistung** (Gebäude) stellt sicher, dass ein unmittelbarer funktionaler Bezug zur jeweiligen Nutzung besteht. Damit wird eine Häufung von gebietsuntypischen Fremdwerbeanlagen vermieden. Die Festsetzung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der besonderen Einsehbarkeit des nördlichen Planbereichs von der aufgeständerten B 256.

Die Begrenzung der zulässigen Werbefläche auf **2 m² je Fassadenseite** gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung klar unterordnen. Dadurch wird eine visuelle Überfrachtung der Fassaden vermieden und ein ruhiges Erscheinungsbild gesichert. Gleichzeitig wird eine angemessene Außendarstellung der Quartiersgarage und sowie der im Quartier ansässigen und zukünftigen Betriebe und Einrichtungen ermöglicht.

Die **Höhenbegrenzung** von max. 67,0 m ü. NHN im Allgemeinen Wohngebiet trägt dazu bei, eine störende Fernwirkung auszuschließen und optische Störungen der Bewohnerschaft auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Gleichzeitig wird die Einfügung der Werbeanlagen in das städtebauliche Gesamtbild sichergestellt. Die im Sonstigen Sondergebiet „Quartiersgarage“ zulässige größere Höhe von Werbeanlagen trägt der Versorgungsfunktion für das Quartier Rechnung. Vor diesem Hintergrund sind eine bessere Auffindbarkeit und Orientierung im Raum erforderlich. Die Möglichkeit, Werbeanlagen bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (75,0 m ü. NHN) anzuordnen, gewährleistet eine ausreichende Fernwirkung innerhalb der baulichen Maßstäblichkeit, ohne dass eine eigenständige, über das Gebäude hinausgehende Dominanz entsteht.

Die **Unzulässigkeit freistehender Werbeanlagen** im gesamten Plangebiet dient der Sicherung eines geordneten und verträglichen Orts- und Straßenbildes. Freistehende Werbeanlagen haben, insbesondere bei entsprechender Höhenentwicklung (z. B. Werbepylone), in der Regel einen deutlich stärkeren Einfluss auf das Ortsbild als an Fassa-



den angebrachte Anlagen und treten oft als dominante Elemente im öffentlichen Raum in Erscheinung. Zudem sind derartige Anlagen im Plangebiet untypisch und entsprechen nicht der vorhandenen, durch Wohnnutzung geprägten Gebietsstruktur. Ihr Ausschluss trägt daher dazu bei, die städtebauliche Qualität sowie den Gebietscharakter dauerhaft zu sichern.

Der **Ausschluss von Lichtprojektionswerbung** sowie von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder sich bewegendenden Konstruktionen sowie von Aufschüttungen für Werbeanlagen dient der Vermeidung optischer Störungen. Derartige Anlagen weisen eine hohe Fernwirkung auf und können insbesondere in der Ortsrandlage zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen. Durch den Ausschluss wird ein ruhiges Erscheinungsbild des Quartiers gesichert und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Quartier und im nahen Umfeld vorgebeugt.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Durch die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen **dauerhaft zu bepflanzen** und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölzen zu unterhalten sind, soll im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden das notwendige Maß der Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Zusätzlich werden durch die anzupflanzende Vegetation, den ökologischen und klimatischen Ansprüchen (bspw. Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tierarten, Lokalklimaregulation) entsprechende Flächen geschaffen. Dadurch wird nicht zuletzt das optische Erscheinungsbild des Plangebietes aufgewertet.

Des Weiteren soll im Plangebiet die Funktion der **belebten Bodenzone** erhalten werden. Insbesondere soll eine Versickerung bzw. der natürliche Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser nicht zusätzlich behindert werden.

Die Festsetzung, private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze mit **versickerungsfähigen Belägen** auszuführen, dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie der Förderung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser. Damit wird ein Beitrag zur Entlastung der Entwässerungssysteme, zur Verbesserung des Wasserhaushalts und zur klimaangepassten Ausgestaltung des Quartiers geleistet. Gleichzeitig unterstützen wasserdurchlässige Beläge eine thermisch günstigere Gestaltung befestigter Flächen und tragen zur Minderung von Hitzeeffekten bei. Die Zulässigkeit einer wasserundurchlässigen Bauweise für Fahrgassen und Zufahrten zu Tiefgaragen trägt den funktionalen Anforderungen und der nutzungsbedingt hohen Belastung dieser Flächen Rechnung.

Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen weisen keine oder nur eine sehr geringe ökologische Funktion auf. Sie bieten kaum Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und andere Kleintiere und leisten keinen nennenswerten Beitrag zur Förderung der biologischen Vielfalt. Darüber hinaus wirken sich vegetationsarme Flächen nachteilig auf das lokale Kleinklima aus, da sie sich insbesondere in den Sommermonaten stark aufheizen und die Verdunstungskühlung



durch Pflanzen weitgehend entfällt. Sie werden daher ausgeschlossen. Begrünte Flächen tragen hingegen zur Temperaturregulierung, zur Staubbindung und zur Verbesserung der Luftqualität bei. Die Festsetzung unterstützt zudem die Ziele einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Vegetationsflächen fördern die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie die Bodenfunktionen. Der Ausschluss von Folien und Vliesen verhindert eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung und stellt sicher, dass die Flächen dauerhaft durchwurzelbar bleiben.

Die Zulässigkeit **mineralischer Mulchungen** in Verbindung mit einer Mindestbepflanzung gewährleistet, dass gestalterische Freiheiten erhalten bleiben, gleichzeitig jedoch ein ausreichender Grünanteil und eine ökologische Wirksamkeit der Flächen sichergestellt werden. Die Vorgabe, zusätzlich Gräser und winterstrukturgebende Stauden zu verwenden, dient der Vermeidung struktur- und vegetationsloser Flächen in den Wintermonaten und sichert eine ganzjährige gestalterische Qualität des Straßenraums. Insgesamt trägt die Festsetzung zur Förderung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, zur Stärkung der Biodiversität sowie zu einem attraktiven und durchgrünten Ortsbild bei. Sie entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 (5) und (6) BauGB.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen knüpfen an die Regelungen des Ursprungsbebauungsplans sowie an die prägende Bestandsstruktur an. Das Gebiet ist durch überwiegend blickoffene Holz- und Metallzäune, teils in Kombination mit niedrigen Sockelmauern sowie durch Lebendhecken gekennzeichnet. Vielerorts ragt die Bebauung jedoch direkt bis zum Straßenraum.

Die Beschränkung der **Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,20 m** bzw. von **Sockelmauern auf 0,6 m** über der natürlichen Geländeoberfläche gewährleistet ein gestalterisch zurückhaltendes Erscheinungsbild der Grundstücke. Gleichzeitig werden Sichtbeziehungen zwischen öffentlichem und privatem Raum gesichert und eine abschottende Wirkung vermieden.

Im Bebauungsplan sind die **zulässigen Materialien** bzw. die Form der Ausführung von Einfriedungen aus gestalterischen Aspekten auf blickoffene Holz- und/oder Metallzäune (offene Anteile der Zäune > 50 % der Ansichtsfläche), heimische Lebendhecken und Sockelmauern begrenzt. Die Kombination der Materialien und Formen ist zulässig. Dies dient der gestalterischen Einfügung neuer Einfriedungen und sichert ein einheitliches, qualitätsvolles Ortsbild. Blickoffene Zäune tragen darüber hinaus zur visuellen Durchlässigkeit und sozialen Kontrolle im Straßenraum bei. Ebenfalls wird mit einem Schwerpunkt auf natürlichen bzw. nachwachsenden Materialien den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Der **Ausschluss von Verkleidungen mit Kunststofffolien/-planen und Metallblechen** dient der Vermeidung ortsuntypischer, gestalterisch störender und blickdichter Ausführungen. Damit wird sowohl das Orts- und Landschaftsbild geschützt als auch die angestrebte Offenheit der Einfriedungen dauerhaft gesichert.



Abfallbehälterplätze

Aufgrund der hohen Baudichte im Plangebiet ist von einem hohen Aufkommen an Abfall auszugehen. Die Verpflichtung, im Sonstigen Sondergebiet und in den Ordnungsbereichen WA1, WA2 und WA4, Abfallbehälterplätze **in Gebäude zu integrieren**, dient der Sicherung eines geordneten und hochwertigen Erscheinungsbildes der Freiräume im Plangebiet.

In den Ordnungsbereichen WA3a und WA3b können Abfallbehälterplätze alternativ durch eine **Hecke** oder ein **Rankgerüst eingegrünt** oder mit einer **Holzverkleidung** gegen Einblicke abgeschirmt werden. So wird sichergestellt, dass diese funktional notwendigen Anlagen gestalterisch zurückhaltend und ortsverträglich eingebunden werden. Die Festsetzung knüpft an die Regelungen des Ursprungsbebauungsplans und die prägende Bestandsstruktur in den einzelnen Ordnungsbereichen an.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Vorgaben Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung dienen der ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Plangebiets.

Dachbegrünung

Die Verpflichtung zur **extensiven Begrünung** von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm dient der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Minderung von Hitzeinseleffekten, zur Rückhaltung und gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung der Biodiversität. Die Ausführung mit Fertigstellung der baulichen Anlagen und der dauerhafte Erhalt stellen sicher, dass die positiven ökologischen Wirkungen langfristig wirksam bleiben. Die Ausnahme für Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie technische Aufbauten gewährleistet die funktionale Nutzbarkeit der Dachflächen trotz Begrünungsverpflichtung.

Neben einer optischen Aufwertung bieten begrünte Dächer u. a. folgende Vorteile:⁹

- *Gründächer wirken wärmedämmend im Winter und als Hitzeschild im Hochsommer.*
- *Durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Dachfläche verdunstet das zurückgehaltene Regenwasser und kühlt so die Luft in der Umgebung.*
- *Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO₂ werden durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Wachstum der Pflanzen senkt die CO₂-Belastung, indem das Treibhausgas dauerhaft gebunden wird.*

Die Kombination von **Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen** unterstützt den Grundsatz der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (5) BauGB).

⁹ Quelle: <https://www.dachbegrueunung-ratgeber.de/vorteile-dachbegrueunung> [Letzter Zugriff: 01.7.2026]



Die Rahmenbedingungen zu Abständen, Bauweise und Höhenentwicklung der Anlagen dienen der Wahrung einer ruhigen Dachlandschaft und der Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Möglichkeit, im Einzelfall Abweichungen zuzulassen, trägt dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung. Voraussetzung ist hierbei, dass die städtebauliche Wirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Fassadenbegrünung

Die Verpflichtung zur **Fassadenbegrünung im Sonstigen Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ dient der Minderung der städtebaulichen und klimatischen Auswirkungen der intensiven baulichen Nutzung mit bis zu 5 Vollgeschossen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der großmaßstäblichen Baukörper ist mit einer erhöhten Wärmebelastung sowie einer gestalterisch dominanten Wirkung des Gebäudekörpers der Quartiersgarage zu rechnen. Die verpflichtende Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas durch Verschattung und Verdunstung bei und mindert die Aufheizung der Gebäude und ihrer Umgebung. Begrünte Fassaden tragen zudem zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei und bieten Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten, Spinnentiere und Vögel. Zugleich bewirkt sie eine gestalterische Gliederung und optische Aufwertung der großflächigen Fassaden der Quartiersgarage und verbessert deren Einbindung in das Umfeld. Die Anforderungen an Pflanzflächen und Rankhilfen sichern die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Begrünung.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind **Fassadenbegrünungen** ausdrücklich erwünscht. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur klimatischen Anpassung, verbessern das Mikroklima und unterstützen die optische Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild. Gleichzeitig können sie zur gestalterischen Gliederung der Fassaden beitragen. Auf die verbindliche Festsetzung wird im Allgemeinen Wohngebiet jedoch verzichtet, da hier im Vergleich zum Sondergebiet eine geringere bauliche Dichte sowie kleinteiligere Gebäudestrukturen vorliegen und die städtebaulichen Auswirkungen versiegelter und großflächiger Fassaden entsprechend weniger stark ausgeprägt sind. Zudem soll den Bauherinnen und Bauherren ein größerer gestalterischer Spielraum gegeben werden.

Platzbegrünung

Durch die Begrünung der über die befestigten Platzflächen hinausgehenden Bereiche wird die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und ein Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet. Zudem fördern Grünflächen die Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, tragen zur Minderung von Aufheizungseffekten bei und stärken ökologische Funktionen innerhalb des Plangebietes.

Durch die Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Regenwasser kann der Oberflächenabfluss reduziert, die Grundwasserneubildung gefördert und die Entwässerungsinfrastruktur entlastet werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, insbesondere hinsichtlich zunehmender Starkregenereignisse und sommerlicher Hitzebelastungen geleistet.



Eine Konkretisierung der vorgeschlagenen freiraumgestalterischen Maßnahmen aus dem Rahmenplan (verkehrsberuhigter Bereich, Nahmobilität, etc. - siehe Kapitel 3.1) erfolgt bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.2.2 PlanzV dient der Sicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie der ökologischen und gestalterischen Qualität des Plangebietes. Die Gehölze übernehmen wichtige Funktionen für das Lokalklima, den Artenschutz und das Ortsbild und tragen zur Durchgrünung und Wohnqualität bei.

Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Abgang stellt sicher, dass diese Funktionen dauerhaft erhalten bleiben und sich der Grünbestand nachhaltig entwickelt. Die Beschränkung auf standortheimische Arten der Region 4 gewährleistet eine naturschutzfachlich geeignete und klimaangepasste Entwicklung.

Für die Flurstücke 39/11, 39/26, 39/34 und 624/39 wird auf die Verpflichtung einer Ersatzpflanzung verzichtet. Damit wird einer dort verlaufenden Bestandsleitung Rechnung getragen.



4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über eine umfassende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an die bestehende Infrastruktur infolge der vorgesehenen Nachverdichtung werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Dies umfasst verfügbare Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination untereinander.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz. Erforderliche Anpassungsmaßnahmen zur Erschließung neuer Gebäude mit Wasser werden rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Angaben über die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen werden im weiteren Verfahren ermittelt und fließen bis zur Offenlage in die Planung ein.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll über die vorhandene Abwasserbeseitigung der Stadt Neuwied erfolgen. Etwaige Anpassungsmaßnahmen an der bestehenden Leitungsinfrastruktur sind mit den Entsorgungsträgern abzustimmen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) neuer Gebäude werden über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

4.5 Abfallentsorgung

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt. Dies betrifft ebenfalls die Verkehrsflächen auf dem geplanten Quartiersplatz (siehe Kapitel 3.1).



4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet ist an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der Beginn und der Ablauf der erforderlichen Anpassungsmaßnahmen sind mit dem Versorger rechtzeitig (mindestens drei Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

5. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht erforderlich. Ein Großteil der von der Planung betroffenen Flurstücke befindet sich im Eigentum der stadt eigenen Gemeindlichen Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH bzw. der Stadt Neuwied.

6. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



7. Umweltbelange

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a S. 2 Nr. 1 BauGB, das keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche unter 20.000 m²,
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 b,
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt keiner UVP-Pflicht und das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.



Abbildung 16: Abgrenzung des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Plangebiet in türkis, Quelle: ©GEO-Basis DE

Bestandssituation

Das ca. 7,66 ha große Plangebiet liegt inmitten des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Neuwied. Das Plangebiet wird

- nördlich durch „Dammstraße“ und Rheintalweg,
- östlich durch die „Germaniastraße“,
- südlich durch Germaniastraße und Rheinstraße, sowie



- westlich durch die Rheinstraße, den Dammanlagen entlang des Rheins und der „Dammstraße“ begrenzt.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird von der Hochbrücke der B 256 überspannt. Es ist bis auf die südwestliche Seite vollständig von Bebauung umgeben. Im Südwesten schließt sich der Rhein mit entsprechenden großflächigen Dammanlagen jenseits der Rheinstraße an.

Das Gebiet selbst wird von Wohnnutzungen dominiert. Es befinden sich außerdem noch ein Pumpwerk, eine Moschee und 2 Gewerbebetriebe in ihm. Südöstlich erstrecken sich primär Industrieanlagen, im Norden und Nordwesten dominiert angrenzend Wohnbebauung.

Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

Raumordnung und Landesplanung

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Es wird auf die Begründung verwiesen (Kapitel 2).

Planung vernetzter Biotopsysteme¹⁰

Das Plangebiet wird von Siedlungsflächen eingenommen.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von artenschutzrechtlich relevanten Schutzgebieten. Ca. 50 m westlich erstreckt sich das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-7000-023) im Bereich des Rheins

Weitere Schutzgebiete liegen in der Umgebung des Plangebietes nicht vor.

Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche.

¹⁰ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: 30.07.2026



Grundlagenermittlung/Basiszenario

Naturräumliche Gliederung und Lage

Das ca. 7,66 ha große Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Siedlungskörpers der Stadt Neuwied, Kreis Neuwied, auf einer Höhe zwischen 61 m und 63 m ü. NN. Es liegt in der Großlandschaft „Mittelrheingebiet“ im Landschaftsraum 291.0 „Neuwieder Rheintalweitung“:

„Bei der Neuwieder Rheintalniederung handelt es sich um eine ca. 20 km lange und bis 7 km breite Talebene des Rheins. Am „Deutschen Eck“ in Koblenz mündet die Mosel in den Rhein. Als charakteristische Besonderheit weist der Rhein zwischen Koblenz und Neuwied mehrere langgezogene Inseln auf.

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, so dass sich beiderseits des Rheins Siedlungsbänder entlang der Hauptverkehrsachsen entwickelt haben. In diesem Siedlungsraum sind die Schlösser Koblenz, Neuwied und Engers als Baudenkmäler hervorzuheben.

Insbesondere im Raum Neuwied-Bendorf-Mülheim weist die Neuwieder Rheintalniederung große Abbauf Flächen (Bims, Kies) mit einer Vielzahl kleinerer und größerer Abgrabungsgewässer und interessanter Folgevegetation auf.

Die Bereiche außerhalb der Bebauung und der Abbaugelände sind überwiegend durch Ackerbau und Erwerbsobstbau genutzt. Ein solcher größerer zusammenhängender Landschaftskomplex blieb im Bereich Urmitz-St. Sebastian-Niederwerth erhalten. Kleinfächige Reste der ursprünglichen Auenvegetation sind primär auf den Inseln vorhanden. Naturnahe Rheinuferabschnitte prägen die Bühnenfelder bei Kaltenengers und am Weißenthurmer Werth sowie am Werthskopf (Niederwerth). Von den Rheinzufüssen ist der Mühlbach bei Andernach bis zur Mündung naturnah erhalten.

Bebauungsfrei gebliebene steile Hänge tragen teils Trockenvegetation: bei Vallendar felsige Halbtrockenrasen, bei Ehrenbreitstein als Niederwald genutzte Trockenwälder.“¹¹

¹¹ landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=291.0, Stand: 03.08.2026



Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	vorbelastet	Das Gebiet wird im nordwestlichen Teil von der B 256 überspannt mit entsprechenden Lärmemissionen. Die Lage nahe des Rheins legt Lärmbelastungen durch die Schifffahrt nahe, südöstlich befinden sich Industrieanlagen mit entsprechenden Emissionen. Das Plangebiet selbst wird von Wohnnutzung dominiert. Stellenweise gibt es Gärten und Grünanlagen zur lokalen Erholung. Es sind außerdem eine Moschee und 2 Gewerbebetriebe vorhanden. Das Gebiet ist mit einer großen Dammanlage am südwestlichen Rand gegen Überschwemmungen durch den Rhein gesichert.
Tiere	vorbelastet	Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ¹² erstellt. Im Plangebiet sind Vorkommen verschiedener planungsrelevanter Tiergruppen nachgewiesen, weitere Vorkommen sind zu erwarten. Gesicherte Vorkommen betreffen Eidechsen und Fledermäuse. Es ist außerdem mit Brutvögeln im Plangebiet zu rechnen. Eidechsen beschränken sich auf die rheinbegleitenden Deichanlagen, Fledermäuse sind zentral im Plangebiet in der Balduinstraße 9 dokumentiert, weitere potenzielle Quartiere kommen über das Plangebiet verteilt vor. Bruten von gebäude- und baumbrütenden Vogelarten sind (mit Ausnahme der Stadttaube) nicht dokumentiert, jedoch im Plangebiet anzunehmen.
Pflanzen	vorbelastet	Das Plangebiet ist von menschlicher Aktivität geprägt. Weite Teile des Plangebiets sind überbaut, dazwischen erstrecken sich Grünanlagen und Gärten, teils in Form von Rasenflächen, teils mit Bäumen mittleren Alters. An den Straßen stehen teils Baumreihen (vgl. Abbildung 17). Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht anzunehmen.
Biologische Vielfalt	vorbelastet	Aufgrund der erheblichen Überbauung des Gebiets ist mit einer geringen biologischen Vielfalt zu rechnen.
Fläche	vorbelastet	Das Plangebiet weist eine Flächengröße von ca. 7,66 ha auf. Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungskörper von Neuwied und ist in wesentlichen Teilen bebaut. Die nicht überbauten Bereiche werden als Grünanlagen und Gärten genutzt.
Boden	vorbelastet	Der Boden im Plangebiet ist zu etwa der Hälfte überwiegend vollversiegelt. Die Lage in einer Rheinaue legt eine künstliche Aufschüttung des Bereichs nahe. Hinweise zu

¹² Artenschutzrechtliche Vorprüfung. Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, August 2026



Wasser ¹³	vorbelastet	schädlichen Bodenveränderungen / Schadstoffablagerungen liegen nicht vor. Es liegt ein mittleres Radonpotenzial im Plangebiet vor. Das Plangebiet wird gegenüber dem Rhein durch massive Deichanlagen abgetrennt. Im Plangebiet befindet sich ein Pumpwerk im Falle sich aufstauenden Grundwassers bei Hochwasserlagen des Rheins oder bei Starkregen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist faktisch mit einer nur geringen Grundwasserneubildung zu rechnen. Die Grundwasserüberdeckung ist dabei als ungünstig bewertet. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Kanalsystem.
Luft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet der Ortslage von Neuwied. Luftbelastungen gehen insbesondere von der das Plangebiet kreuzenden B 256 durch Abrieb von Rädern und Bremsen sowie Abgase aus, sowie von den Heizungen der Gebäude aus. Mildernd wirken Bäume und Grünflächen durch die Aufnahme von Feinstaub und schädlichen Stoffen.
Klima	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskörper von Neuwied und wird von versiegelten Flächen dominiert. Es ist mit einem deutlichen Hitzeinseleffekt zu rechnen. Mildernd wirken bislang Bäume und Grünflächen durch Verschattungseffekte und Verdunstungskälte. Der Rhein bewirkt in seinem Umfeld allgemein eine Abmilderung von Temperaturextremen.
Landschaft	vorbelastet	Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des Siedlungskörpers von Neuwied nahe dem Rheinufer, jedoch durch eine hohe Dammanlage vom Fluss abgeschirmt. Es fügt sich bislang nahtlos in den umgebenden Siedlungskörper ein. Eine Fernwirkung besteht von den umgebenen Anhöhen aus betrachtet als Teil des Siedlungskörpers von Neuwied.
Kulturgüter/ Sachgüter	nicht vorhanden	Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler, konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler bestehen bislang nicht.

¹³ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>



Abbildung 17: Biotope im Plangebiet, Luftbild und Kataster ©GeoBasis-DE / LVermGeo-ORP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien*

Arten- und Biotopschutz

- Erhalt von Lebensräumen planungsrelevanter Arten
- Schaffung für Ersatzquartiere für planungsrelevante Tierarten*

Landschaftsbild/Erholung

- Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild*

* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens



Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würde der bislang rechtsgültige Bebauungsplan weiterhin gelten. Die geplanten Maßnahmen – insbesondere Ersatzneubauten, Erweiterungen zur Anpassung der Wohnungsgrundrisse, Aufstockungen sowie die Errichtung einer Quartiersgarage – sind auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen nicht umsetzbar. Zudem besteht ein Erweiterungsbedarf des im Gebiet ansässigen Kulturzentrums „Fatih“. Es wäre mit einer fortgesetzten Nutzung entsprechend des Bestands mit einzelnen Sanierungsprojekten zu rechnen.

Alternativenprüfung

Die Planung ist speziell dem Plangebiet zugeordnet, alternative Flächen liegen entsprechend nicht vor.

Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Zentrale Punkte der Planung umfassen ein verbessertes Schallschutzkonzept und eine zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Im Rahmen eines Mobilitätsgutachtens sollen zudem Details zum Verkehrsfluss und Verkehrsmitteln erarbeitet und in der Planung zukünftig berücksichtigt werden. Insgesamt ist eine Aufwertung des Bestandsquartierbereichs vorgesehen mit einer verbesserten Aufenthaltsqualität.
Tiere	Durch die Planung kommt es zu Eingriffen in Lebensräume und Quartiere planungsrelevanter Arten, namentlich Mauer- und Zauneidechse, sowie gebäudebewohnende Fledermausarten. Es sind außerdem Betroffenheiten von baumbewohnenden Vogel- und Fledermausarten sowie gebäudebewohnenden Vogelarten anzunehmen. Die Betroffenheit ergibt sich aus den Verlusten bestehender Lebensstätten in Form von Gebäuden, Bäumen und einem kurzen Abschnitt einer Deichanlage. Um eine artenschutzrechtliche Verträglichkeit der Maßnahmen herzustellen, sind Maßnahmen erforderlich.
Pflanzen	Das Plangebiet wird in seiner Grundstruktur insgesamt nur wenig verändert. Es sind weiterhin primär von Wohnnutzung geprägte Gebäudekomplexe mit dazwischenliegenden Grünanlagen und straßenbegleitenden Bäumen vorgesehen. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Pflanzenarten ist auszuschließen.
Biologische Vielfalt	Durch die Planung kommt es zu keiner grundsätzlichen Änderung der vorhandenen Biotope, entsprechend ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Artenvielfalt zu rechnen.



Fläche	Durch die Planung wird eine verbesserte Flächennutzung ermöglicht. Dabei werden die im ursprünglichen Bestandsbebauungsplan sehr weit gefassten Baugrenzen auf das erforderliche Maß reduziert und die Grundflächen reduziert. Es ist nicht von einer zusätzlichen Flächenbeanspruchung auszugehen.
Boden	Durch die Planung wird es absehbar zu keinen relevanten weiteren Versiegelungen kommen. Insgesamt kommt es im Gegenteil zu einer Reduktion der im ursprünglichen Bebauungsplan zulässigen Grundfläche. Es ist auch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht von erheblichen Zusatzbelastungen des Schutzguts durch die Planung zu rechnen.
Wasser	Die Entwässerung erfolgt weiterhin über das bestehende Kanalsystem. Es ist nicht von relevanten Änderungen des Bestandes in Bezug auf das Schutzgut auszugehen.
Luft	Die Planung sieht keine grundlegenden Veränderungen im Plangebiet vor. Die bestehenden Verkehrswege bleiben im Grundsatz bestehen. Es ist nicht von relevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand auszugehen.
Klima	Die Planung sieht keine grundlegenden Veränderungen im Plangebiet vor. Die bestehenden Anlagen bleiben im Grundsatz bestehen, Veränderungen betreffen im Wesentlichen Standorte von Gebäuden und Grünanlagen. Es ist nicht von relevanten Veränderungen gegenüber dem Bestand auszugehen.
Landschaft	Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass sich das Quartier weiterhin in das Siedlungsbild einfügen wird. Es ist mit einer Veränderung des Aussehens der Bebauung zu rechnen, die zulässigen Maximalhöhen der Gebäude bleiben dabei unverändert gegenüber dem Bestand. Eine relevante Betroffenheit des Landschaftsbildes ist daher nicht anzunehmen.
Kulturgüter/ Sachgüter	Durch die Planung kommt es zu keinen relevanten Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter.



Abbildung 18: Biotope im Plangebiet gemäß Festsetzungen, Luftbild und Kataster ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung stark beeinflusst (flächige Überbauung, Wohnnutzung). Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Leserichtung ←	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	0		-	0	0	0	0	0	0	0
Tiere	-	-		0	0	0	0	0	0	0
Boden	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	0	0	0	0	0		0	0	0	0



Klima	0	0	0	0	0	0		0	0	0
Luft	0	0	0	0	0	0	0		0	0
Landschaft	0	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschliches Handeln (Veränderungen durch die Planung) auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- ++ sehr positive Wirkung

Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Die Planung sieht keine Veränderung der Nutzungen im Plangebiet vor, entsprechend kommt es auch zu keinen relevanten Veränderungen der Emissionen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Planung sieht zwar keine Veränderung der Nutzungen im Plangebiet vor, jedoch eine Steigerung der Wohneinheiten von ca. 29 %. Dementsprechend ist mit einer Zunahme der erzeugten Abfallmenge zu rechnen. Eine relevante Veränderung der Abfallsituation ist jedoch nicht zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Das Plangebiet ist gegenüber dem Rhein durch massive Deichanlagen geschützt. Diese können bei Starkregen oder längerem Hochwasser gleichzeitig eine Stauwirkung innerhalb des Plangebietes entfalten. Für diesen Fall existiert lokal ein Pumpwerk. Weitere Gefährdungen sind nicht bekannt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es ist nicht mit Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete zu rechnen. Eine kumulative Wirkung des Projekts ist daher nicht anzunehmen.



Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit der Planung kommt es zu baulichen Veränderungen im Plangebiet, die grundsätzlich mit klimaschädlichen Emissionen einhergehen. Eine besondere Gefährdung gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht in möglichen Überschwemmungen und einer Überhitzung des Siedlungskörpers.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung von Lärm- und Lichtemissionen

Unnötige Lärm- und Lichtemissionen sollten im Rahmen der Bauarbeiten weitestgehend vermieden werden, um Vögel und Säugetiere in der Umgebung u.a. bei Brut, Durchzug, beim Ruhen oder Jagen nicht zu stören (Einsatz von modernen Arbeitsgeräten, keine unnötige Beleuchtung beim Bau und der folgenden Nutzung).

Erschütterungen und Lärm können zu einem zeitlich begrenzten Qualitätsverlust von Quartieren und/oder Jagdhabitaten führen und sind daher auf das Nötigste zu reduzieren.

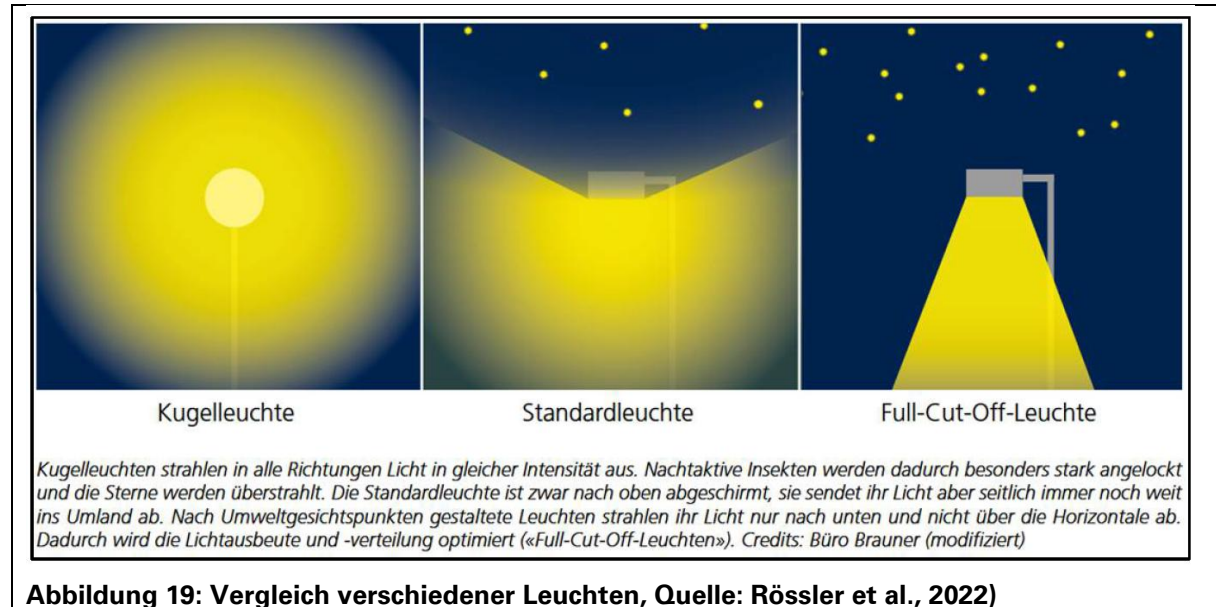
V1 Vermeidungsmaßnahme Gebäudekontrolle vor Rückbau im Plangebiet (CEF)	
Zielsetzung	Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
Schutzgüter	Pflanzen, Tiere
Beschreibung	Kontrolle rückzubauender Gebäude vor Umsetzung (vorgezogene Maßnahme = CEF-Maßnahme) auf Anzeichen eines Besatzes mit planungsrelevanten Arten (Vögel, Fledermäuse) durch eine fachkundige Person. Bei Positivbefund ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abhängig von der Jahreszeit abzustimmen.

V2 Vermeidungsmaßnahme Erhalt Altbäume im Plangebiet	
Zielsetzung	Ziel ist der Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, jedoch insbesondere kulturfolgender Baumbrüter.
Schutzgüter	Pflanzen, Tiere
Beschreibung	Es sind alle größeren Bäume (Stammdurchmesser >30 cm) im Plangebiet zu erhalten bis zu ihrem natürlichen Abgang, oder bis eine Verkehrsgefährdung eintritt. Ziel ist der Erhalt von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, jedoch insbesondere kulturfolgender Baumbrüter.



V3 Vermeidungsmaßnahme Zeitregelungen Rodungen	
Zielsetzung	Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
Schutzgüter	Pflanzen, Tiere
Beschreibung	Gehölzrodungen und -rückschnitte sind gemäß der Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungsperiode (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen.

V4 Vermeidungsmaßnahme Vermeidung von Lichtemissionen / Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung	
Zielsetzung	Vermeiden erheblicher Störungen von Vögeln, Fledermäusen und Insekten durch Lichtemissionen
Schutzgüter	Tiere
Beschreibung	Die nächtliche Beleuchtung soll reduziert werden durch • den Verzicht auf Beleuchtungen, die über die Horizontale hinaus strahlen (insbesondere aufwärtsgerichtetes Anstrahlen gewerblicher Anlagen oder Gebäude, z. B. zu Werbezwecken), • die Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“, die nachweislich kein Licht über die Horizontale abstrahlen (vgl. Abb. 5), • die Verwendung warmweißer LED-Leuchten (2.700 – 3.000 Kelvin) zur Ausleuchtung von Außenanlagen (Gehwege, Eingangsbereiche). Ziel ist die Vermeidung weit strahlender Beleuchtung innerhalb des Plangebietes, die zu einer Anlockung und damit Kollisionsgefahr bzw. Meidereaktionen mit erhöhtem Energieaufwand, insbesondere für Insekten (Nachtfalter), nachziehende Vögel und Fledermäuse führen können. Es wird die Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“ empfohlen, die korrekt installiert kein Licht über die Horizontale abstrahlen. Bei einer geringeren Höhe der Leuchtenmasten sind zwar zusätzliche Lichtpunkte notwendig, um die gleiche Ausleuchtung einer Fläche zu erreichen, Streulicht und Blendung werden dadurch aber weiter reduziert. Anstrahlungen sollen von oben nach unten gerichtet sein. Auch durch eine Begrenzung des Lichtkegels auf das zu beleuchtende Objekt wird die Lichtverschmutzung reduziert. Zum Schutz von Insekten werden abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C verwendet. <i>Bewertung der Wirksamkeit:</i> Die vorgesehenen Beleuchtungsvarianten und -mittel werden bei RÖSSLER ET AL. (2022) empfohlen und, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, um Beeinträchtigungen der Fauna durch Lichtemissionen wirksam zu verhindern.



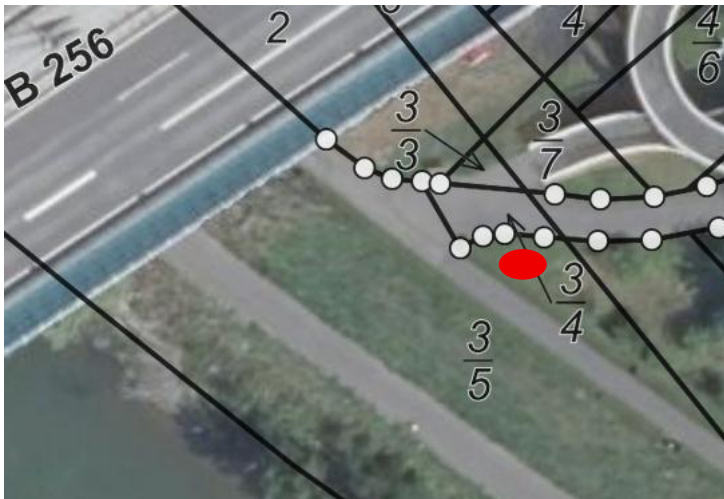
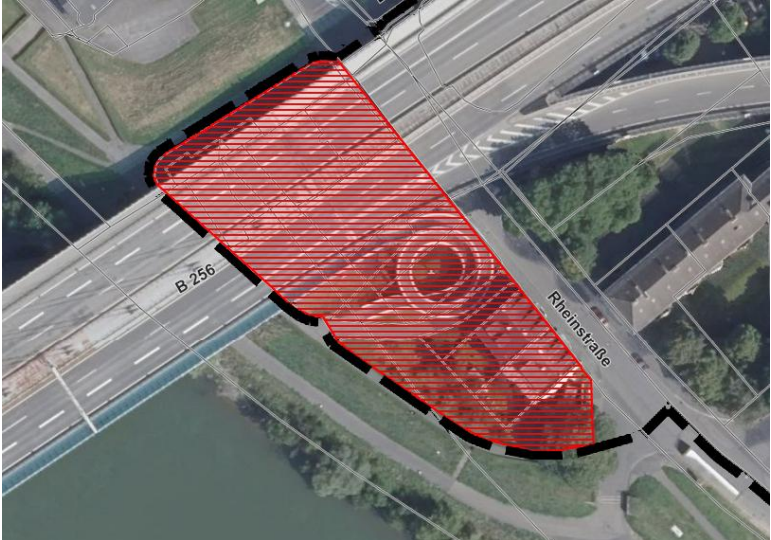
V5 Vermeidungsmaßnahme Erhalt von Eidechsenhabitaten	
Zielsetzung	Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
Schutzgüter	Eidechsen
Beschreibung	Zur Vermeidung einer Zerstörung von Lebensstätten von Eidechsen ist das Eidechsenhabitat am nordwestlichen Randbereich des Plangebiets zusammen mit seinem direkten Umfeld unverändert zu erhalten. 

Abbildung 20: Standort des Eidechsenhabitats (rot)

V6 Vermeidungsmaßnahme Schutz von Eidechsen (CEF)	
Zielsetzung	Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
Schutzgüter	Eidechsen



Beschreibung	Sollten im nachfolgend rot markierten Bereich (komplettes Plangebiet westlich der Rheinstraße) Bauarbeiten erforderlich werden, so sind die Bereiche vorher (vorgezogene Maßnahme = CEF-Maßnahme) mit einem Reptilienzaun abzutrennen und die vorhandene Eidechsenpopulation auf die Deichanlage außerhalb des Arbeitsbereichs zu versetzen. Die Umsiedlung soll während der Hauptaktivitätszeit der relevanten Arten (Mai-September) erfolgen. Alternativ kann eine Vergrämung durch Entwertung der Lebensräume erfolgen.  Abbildung 21: Standort des Eidechsenhabitats (rot) Durchführung der Vergrämungsmaßnahme: außerhalb von Fortpflanzungszeit und Winterruhe ist eine Vergrämung der Eidechsen aus den Aufschüttungen im Plangebiet vorzunehmen. Hierzu sind verschiedene Möglichkeiten dokumentiert: • Auslegung von Folien/ Vlies • Flächige Ausbringung von feinen Hackschnitzeln • Dauerhafte Bewässerung der Flächen • Flächige Einsaat mit dem Ziel eines dichten Bewuchses (aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zu empfehlen)
---------------------	---



Mauereidechse	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.
Überwinterung												
Paarungszeit												
Eizeitigung												
Fortpflanzungszeit												
Ruhezeit												
Vergrämung												

Legende:

- Hauptaktivitätsphase der Eidechsen
- Nebenaktivitätsphase der Eidechsen
- Zeitraum, in dem die Vergrämung durchgeführt werden kann
- Zeitraum, in dem die Vergrämung ungünstig, aber je nach Aktivität der Eidechsen möglich ist

Abbildung 22: Tabelle aus „Naturschutz und Landespflege Baden-Württemberg, Band 77, 2014, Quelle: https://www.podarcis.de/AF/Bibliografie/BIB_8877.pdf

Es wird allgemein folgendes Ablaufschema der Vergrämung empfohlen:

- Entfernen von Vegetation
- Durchführung der Vergrämung
- Abzäunen mit Reptilienzäunen, um eine Wiederbesiedlung der Flächen zu vermeiden.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich im planerischen Innenbereich, daher sind keine Maßnahmen der Biotopkompensation zu erbringen. Hiervon unabhängig ist das Erfordernis von Maßnahmen für den Artenschutz zu betrachten.

Interne Maßnahmen

A1 Ausgleichsmaßnahme Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen	
Zielsetzung	Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG
Schutzgüter	Vögel, Fledermäuse
Beschreibung	Für die möglichen Verluste von Gebäudequartieren und Nistmöglichkeiten sind nach Bedarf (vgl. Maßnahme V1) künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten sowie Kästen für Fledermäuse anzubringen. Sie sind so durch eine fachkundige Person ¹⁴ zu installieren, dass ein freier waagerechter Anflug und der Schutz vor Prädatoren gewährleistet ist.

¹⁴ Personen, die einen Abschluss als Bachelor/Master/Diplom in Biologie oder Landespflege oder eine vergleichbare Qualifikation haben und eine praktische Tätigkeit von mindestens zwei Jahren auf dem Gebiet des Schutzes von Natur und Landschaft nachweisen können.



Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder telefonisch 0261 - 6675 3000.



Zusätzliche Angaben

Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen des Gebiets erfolgten im August 2026. Es wurden Gutachten zur Verträglichkeit der Planung mit dem Artenschutz und dem nahegelegenen FFH-Gebiet „Mittelrheintal“ erstellt. Eine konkrete Erfassung der Fauna erfolgte dabei nicht.

Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2024
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Neuwied
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Kartenviewer Boden**, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Hochwassergefahrenkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- **Hochwasserrisikokarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- **Klimawandelinformationssystem**, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, <https://www.klimawandel.rlp.de/klimawandel/klimatische-aenderungen>
- Geologische **Radonkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Fotografien** und **Bestandsaufnahmen** des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH, 2026
- **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**. Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, August 2026.
- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**. Stadt-Land-plus GmbH, Boppard-Buchholz, August 2026.



Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die GSG (Gemeindliche-Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH) beabsichtigt die städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung des Wohnquartiers um die Kappelstraße/ Rudolf-Troost-Straße/ Balduinstraße in Neuwied.

Im Rahmen der Planung werden die folgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Zielsetzungen verfolgt:

- bessere Verknüpfung des Quartiers mit den benachbarten Stadtteilen,
- geschickter Umgang mit den Lärmemissionen der nahegelegenen Hochstraßen,
- Stärkung und Aufwertung der Freiflächen innerhalb des Quartiers,
- Förderung der Bewohnergemeinschaft,
- energetische Konzeption für die Einzelgebäude und das Gesamtquartier,
- künftige Barrierefreiheit der Wohnungen und
- eine stärkere Durchmischung des Quartiers.

Mit der Planung wird unter Beachtung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung) ein Beitrag zur zeitgemäßen Wohnraumversorgung sowie zur nachhaltigen Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion geleistet.

Zur Verwirklichung der Planungsziele ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weist eine Größe von ca. 7,66 ha auf und liegt südlich der Neuwieder Innenstadt, angrenzend an das Rheinufer.

Das Plangebiet ist über die Germaniastraße und den Sandkauler Weg überörtlich an die B 256 sowie die L 307 angebunden und erschlossen. Das Plangebiet dient überwiegend der Wohnnutzung. Insgesamt befinden sich dort 61 Wohngebäude mit insgesamt rd. 350 Mietwohnungen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	hoch
Boden, Fläche	gering
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch die Planung kommt es potenziell zu Konflikten mit verschiedenen planungsrelevanten Tierarten (Brutvögel, Fledermäuse). Um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen, sind vor Beginn von Arbeiten im Plangebiet Untersuchungen zu einer tatsächlichen Betroffenheit mit entsprechenden Maßnahmen zur Herstellung von Ersatzlebensräumen vorzunehmen.



Die Planung ist unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Philipp Hachenberg/bo
Dipl.-Ing. Stadtplaner HAK

i.A. Kai Schad
B.eng Landschaftsarchitektur

Boppard-Buchholz, August 2026