

Stadt Neuwied

Stadtteile Heddesdorf und Irlich

Bebauungsplan Nr. 805 II

„Rasselsteinquartier“

Begründung

Umweltbericht

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

Stand: Juni 2026

Bearbeitet im Auftrag der ASAŞ GmbH



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	5
1 Städtebauliche Ziele	5
1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
1.2 Bauleitplanverfahren.....	7
1.3 Lage im Raum.....	7
1.4 Bestandsanalyse.....	8
2 Alternativenprüfung.....	12
3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung.....	13
3.1 Grundsätze und Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz	13
3.2 Grundsätze und Ziele des ROP Mittelrhein-Westerwald	15
3.3 Bewertung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben	16
3.4 Flächennutzungsplan	19
3.5 Bebauungsplan.....	20
3.6 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	21
3.7 Kommunale Entwicklungsplanungen	26
4 Planung/ Konzeption.....	31
4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept Rasselstein-Areals	31
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	45
4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	61
4.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	65
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	66
5 Umweltbericht.....	66
5.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes.....	66
5.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung.....	69
5.3 Planungsalternativen	80
5.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	80
5.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	80
5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	80
5.7 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.....	82



5.8	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	82
5.9	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.....	83
5.10	Landschaftsplanerische Maßnahmen	83
6	Zusätzliche Angaben.....	85
6.1	Methodik und Kenntnislücken	85
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	85
6.3	Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	86
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	88
8	Zusammenfassung und Fazit	88

Anlagen:

- Fachbeitrag Artenschutz: Habitatbewertungen und Kartierungen insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Biber, Limnofauna und Heuschrecken, Tagfalter, Hirschkäfer für das Städtebauliche Entwicklungskonzept: Rasselsteingelände“ in Neuwied-Irlich, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 56257 Oberwallmenach, Stand: April 2024
- Städtebauliches Entwicklungskonzept Rasselstein-Areal, Stadt-Land-plus GmbH, September 2024
- Bericht Liegenschaft der Fa. ASAS GmbH, Teilflächen „Konversion Wohngebiete“, Neuwied (Zusammenfassung der Ergebnisse vorliegender Boden- und Grundwasseruntersuchungen, Gefährdungsabschätzungen, Vorschlag Sanierungskonzept). GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 08.06.2020
- Umwelttechnischer Bericht, Ehemaliges Rasselstein-Gelände Neuwied, Bereich Hammergraben. GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 21.03.2023
- Quartiersentwicklung ehem. Rasselstein-Gelände, Berichte Grundwassermonitoring 2023 – 2025. GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 24.01.2025
- Ergänzende Detailuntersuchungen zur Boden- und Grundwasseruntersuchung, Rasselstein-Gelände, Neuwied. GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 05.02.2025
- Historische Erkundung ThyssenKrupp Rasselstein, Werk Neuwied, Plan-Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung und Geotechnik, 44623 Hemer, Februar 2015
- Verkehrsuntersuchung Entwicklung „Rasselstein Gelände Süd“ in Neuwied. Maximale Anzahl an zusätzlichen Fahrten aus dem Entwicklungsgebiet. VERTEC Ingenieure, Koblenz, Stand: 21.01.2021
- Quartiersentwicklung „Rasselsteingelände Süd“ in Neuwied. Leistungsfähigkeit und Bauabschnitte. VERTEC GmbH, Koblenz, 02.03.2023
- Rasselsteingelände, Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeit, Rückstau. VERTEC GmbH, Koblenz. 14.08.2023



- Prognose der Schallimmissionen für das Änderungsgebiet Flächennutzungsplan ehemaliges Rasselsteingelände Neuwied, Meß- und Umwelttechnik GmbH, 53489 Sinzig, Stand: Februar 2024
- Prognose der Schallimmissionen in der Nachbarschaft von Zufahrt und Containerplatz des Blockheizkraftwerks Flohr in Neuwied, Meß- und Umwelttechnik GmbH, 53489 Sinzig, Stand: August 2024



Begründung

1 Städtebauliche Ziele

Auf dem ehemaligen Werksgelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH in Neuwied plant die ASAŞ GmbH gemeinsam mit der Stadt Neuwied die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Wohngebieten, gemischten und gewerblichen Baugebieten, Gemeinbedarfsflächen sowie weitläufigen öffentlichen Grünflächen. Ergänzt wird das Gesamtkonzept durch Sondergebiete für Mobilitätsstationen, Ver- und Entsorgungsflächen und notwendige ökologische Ausgleichsflächen.

Die Thyssenkrupp Rasselstein GmbH stellte die Produktion an diesem Standort im Jahr 2016 ein und verlagerte sie in die nahegelegene Stadt Andernach. Die Aufgabe des Firmenstandorts in Neuwied führte zu einer großflächigen Industriebrache, die nun einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll.

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Areals durch die jahrhundertelange Nutzung als Industriestandort ist die Fläche für eine großräumige Entwicklung bzw. Konversion prädestiniert, da so auf die Inanspruchnahme weniger vorbelasteter Flächen im Außenbereich verzichtet werden kann.

Im Vorfeld der angestrebten Revitalisierung des Areals wurde für die Entwicklung ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt, welches die Grundzüge der Planung abbildet. Der Rat der Stadt Neuwied hat das Konzept zudem als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, sodass es bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Das Konzept ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Darüber hinaus wurde im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplans bereits ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan angestoßen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2023 gefasst. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Neuwied) zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied im Bereich des „Ehemaligen Rasselsteingeländes“ datiert vom 26.11.2025.

Im weiteren Verlauf der Gesamtplanung sollen nun schrittweise mehrere Bebauungspläne auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Areal aufgestellt werden, um eine abschnittsweise Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Darüber hinaus liegt auch ein städtebaulicher Rahmenplan vor, der hinsichtlich der räumlich-funktionalen Zielsetzungen eine belastbare Basis für Regelungen und Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bietet.

Den Auftakt der Entwicklung bildet der vorliegende Bebauungsplan Nr. 805 II „Rasselsteinquartier“, um eine geregelte städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.



1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das insgesamt ca. 16,0 ha große Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Werks-
gelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH in der Stadt Neuwied innerhalb des Land-
kreises Neuwied. Die Stadt Neuwied weist eine Bevölkerung von 67.553 (Stand:
30.06.2024)¹ auf und befindet sich in attraktiver Lage am Rhein und in sehr guter ver-
kehrlicher Anbindung.

Die Fläche befindet sich im Grenzbereich nordwestlich des Stadtzentrums zwischen den
Stadtteilen Irlich im Westen und Heddesdorf im Osten. Im Westen des Gebiets grenzt
die Wied an.

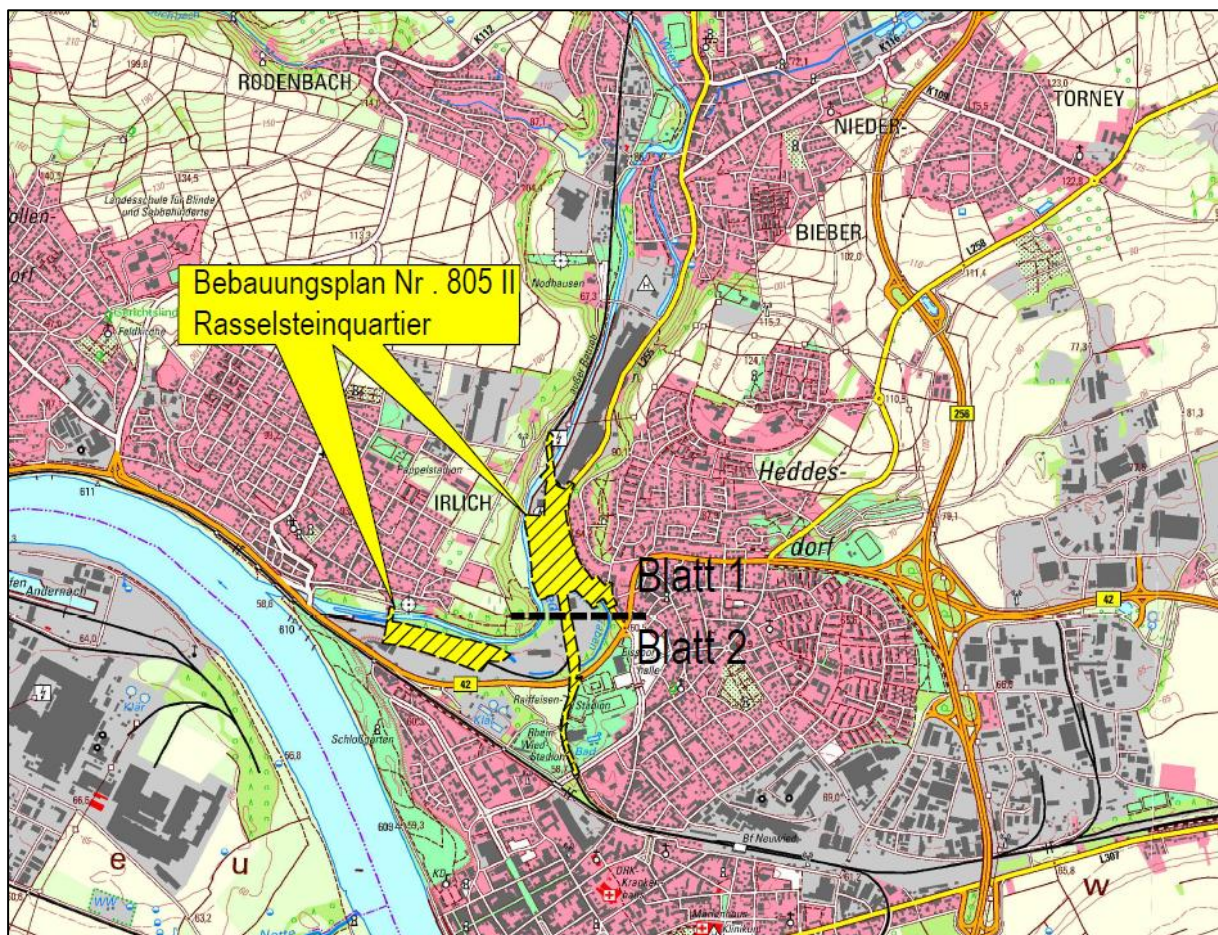


Abb. 1: Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle:
©GEO-Basis DE

¹ Stand: 30.06.2024, <https://www.neuwied.de/stadtleben/standort/unsere-stadt-in-zahlen>



1.2 Bauleitplanverfahren

Bauleitpläne sind durch Städte und Gemeinden dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist (§1 (3) BauGB). Vorliegend soll eine Fläche mit industrieller Nutzung in ein neues Stadtquartier überführt bzw. umgenutzt/revitalisiert werden. Hierzu ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geplant - mit dem Ziel, eine geregelte städtebaulichen Entwicklung durch einen qualifizierten Bebauungsplan vorzubereiten und zu steuern. Trotz der Lage im Innenbereich wird nicht auf die Möglichkeiten eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) zurückgegriffen. Der Bebauungsplan wird also im sogenannten „Regelverfahren“ aufgestellt.

Der Rat der Stadt Neuwied hat am 10.10.2024 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 805 II „Rasselsteinquartier“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.06.2025 im Amtsblatt der Stadt Neuwied bekannt gemacht.

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

1.3 Lage im Raum

Stadt	Neuwied
Stadtteile	Irlich, Heddesdorf
Kreis	Neuwied
Einwohnerzahl	67.553, Stand: 30.06.2024
Gemarkung	86,50 km ²
Lage	ca. 60 m ü. NHN
Naturraum	Wollendorf-Gladbacher Beckenhang (nördlich) Neuwieder Rheintalweitung (südlich)
Fließgewässer in der Umgebung	Hammergraben (innerhalb des Plangebietes) Wied (westlich, angrenzend) Rhein (südlich, angrenzend)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straße)	Bundesstraße B 42 (südlich), Landesstraße L 255 (östlich), Bundesstraße B 256
benachbarte Gemarkungen	Norden: Rodenbach, Segendorf, Niederbieber Osten: Gladbach, Heimbach, Engers Süden: Kärlich, Weißenthurm, Andernach, Neuwied Westen: Fahr, Wollendorf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 16,0 ha auf. Er umfasst den nördlichen Bereich des Entwicklungsgebietes (10,9 ha), direkt angrenzend an die weiterhin bestehende industrielle Nutzung. Der Geltungsbereich umfasst außerdem die gesamte Wegeverbindung der geplanten „Grünen Meile“ nach Süden und eine Fläche im Westen, an der Wied, die als „Hafenpark“ entwickelt werden soll (4,6 ha). Über



die „Grüne Meile“ sollen sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die infrastrukturelle Erschließung (Entwässerung etc.) sichergestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 805 II „Rasselsteinquartier“ kann wie folgt beschrieben werden:

- Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die industriell genutzten Flächen im nördlichen Teil des ehem. Rasselstein-Areals und das vorhandene Blockheizkraftwerk.
- Im Osten wird das Plangebiet durch die Rasselsteiner Straße (L 255) im Stadtteil Heddesdorf begrenzt.
- Im Westen stellt die Wied die Grenze dar, dahinter weiter westlich liegt der Stadtteil Irlich.
- Im Süden liegen weitere aktuelle Brachflächen, die in der Zukunft über weitere Bebauungspläne abschnittsweise und gestuft entwickelt werden sollen. Sie sind Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Die Wegeverbindung, die entlang der Bahntrasse verläuft, wird im Süden durch die Andernacher Straße begrenzt.

Grenzen des Teilbereichs Hafenpark:

- Der Hafenpark wird im Norden durch den Hammergraben begrenzt.
- Im Osten und im Süden stellt die Landseite des Deiches die Grenze dar.
- Im Westen ist eine Verbindung über die Wied geplant. Diese ist auf Höhe des Vereinshauses des MVZ Irlich e.V. geplant.

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

Das Plangebiet wird über die Rasselsteiner Straße angebunden und erschlossen. Die Stadt Neuwied ist über die B 42 und die B 256 verkehrsgünstig angebunden. Die geplante Erschließung des gesamten Areals kann dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entnommen werden.

1.4 Bestandsanalyse

Aktuell befindet sich im Plangebiet eine ehemals industriell genutzte Brachfläche. Im Westen wird das Gebiet von der Wied mit begleitenden Grünstrukturen begrenzt. Zentral verläuft die ehemalige Werksbahn als markante Nord-Süd-Achse durch das Areal. Im Osten fließt der Hammergraben, flankiert von Grünstrukturen zwischen ihm und der Rasselsteiner Straße.

Das weitgehend ebene Gelände liegt im Tal der Wied und wird durch einen Deich vor Hochwasser geschützt. Die Wied mündet westlich des Areals in den Rhein und ist im letzten halben Kilometer bis zum Werkshafen schiffbar.

Die bestehende Bebauung spiegelt die industrielle Vergangenheit wider: An das Plangebiet grenzen im Norden Hallenbauten des ehemaligen Rasselsteinwerkes, die aktuell von der Firma ASAS für neue Technologien umgenutzt werden, sowie ein Blockheizkraftwerk. Prägende Elemente im Plangebiet sind ein ehemaliges Hospital, ein Lokschruppen und ein Stellwerk.



Im Bereich des zukünftigen Hafenparks befinden sich Grünstrukturen entlang des Hammergrabens, der hier im Norden des Plangebiets verläuft. Südlich davon verläuft die Werksbahntrasse von Ost nach West. Im Süden und Osten stellt der Deich die Begrenzung dar. Die Fluttore der Deichanlage liegen am östlichen Ende des Plangebietes (Hafenpark, Blatt II).



Abb. 2: Verortung der Bestandsgebäude und Bauwerke; ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung)



Abb. 3: Übersicht des Areals (Quelle: eigene Darstellung)



Abb. 4: Bestandssituation Gleisanlage, Mai 2023, (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 5: Bestandssituation Hafenkran, Juli 2024, (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 6: Hammergraben, Juni 2024 (Quelle: eigene Aufnahme)



Abb. 7: Brachfläche, Juni 2024 (Quelle: eigene Aufnahme)



2 Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist zwangsläufig durch die bestehenden Strukturen der ehemaligen Industrienutzung geprägt. Auf Basis der Rahmenbedingungen wurde eine Nachnutzungsstrategie entwickelt, die eine Transformation zu einem neuen Stadtteil – und darüber hinaus auch die Integration in das Neuwieder Stadtgefüge - sicherstellen soll.

In der Stadtentwicklungsstrategie 2030 der Stadt Neuwied wurde das Plangebiet bereits als Schwerpunkt für die Wohnbauflächenentwicklung aufgeführt. Durch die langjährige Nutzung des Standortes als Industriegebiet ist eine entsprechende Vorbelastung der Fläche gegeben. Zur Entwicklung weiterer Flächen im Stadtgebiet von Neuwied muss daher nicht auf weniger vorbelastete und schützenswertere Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden. Auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als (gewerbliche) Baufläche berücksichtigt. Hier erfolgt noch eine inhaltliche Anpassung an die mit der Planung verfolgte Zielsetzung, so dass auch gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen entstehen könnten.

Das Plangebiet umfasst eine bereits gewerblich bzw. industriell vorgenutzte und anthropogen überprägte Brachfläche. Die Fläche ist durch die frühere Nutzung in ihrer Struktur, Bodenbeschaffenheit und Erschließung bereits vorgeprägt und weist keine Merkmale eines bislang unberührten Freiraums auf. Die Planung dient der Revitalisierung und Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Konversions- bzw. Brachfläche und entspricht damit dem Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen. Weitere Natur- und Landschaftsräume werden durch Konzentration der Entwicklung auf vorbelastete Flächen geschont. Zerschneidungs- und Fragmentierungseffekten in Freiräumen wird vorgebeugt.

Aus raumordnerischer Sicht trägt die Wiedernutzung bestehender Siedlungs- und Gewerbeflächen den Grundsätzen der Innenentwicklung, der Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie der Vermeidung zusätzlicher Freirauminanspruchnahmen Rechnung. Gleichzeitig können vorhandene technische und verkehrliche Infrastrukturen genutzt werden, wodurch zusätzliche Erschließungsaufwendungen und damit verbundene Umweltauswirkungen minimiert werden.

Städtebaulich ermöglicht die Planung die Beseitigung bzw. Aufwertung einer brachgefallenen Fläche, die Reaktivierung eines bestehenden Standortes sowie die Stärkung vorhandener Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen. Durch die Nachnutzung eines bereits erschlossenen und vorbelasteten Standortes werden Eingriffe in bislang unbelastete Natur- und Landschaftsräume vermieden.

Vor diesem Hintergrund sind keine anderweitigen Standorte erkennbar, die unter Berücksichtigung der Planungsziele offensichtlich vorzugswürdig wären oder zu einer geringeren Inanspruchnahme von Umweltressourcen führen würden. Eine weitergehende, flächendeckende Alternativenprüfung wird daher nicht als erforderlich angesehen.



3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele bestehen in Form des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RRÖP).

Die Planung sieht die Entwicklung des ehemaligen Rasselsteingeländes in der Stadt Neuwied in den Gemarkungen Irlich und Heddesdorf vor. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 16 ha, auf welchen öffentliche Grünflächen, Wohnbauflächen, sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Sport entstehen sollen.

3.1 Grundsätze und Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz

Bei der Planung und Realisierung raumbedeutsamer Vorhaben sind die Aussagen der übergeordneten Planungen zu berücksichtigen. Im Zuge der vorgeschalteten Flächennutzungsplanänderung wurden die von der Überplanung des ehemaligen Rasselsteingeländes in Neuwied betroffenen Belange des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) betrachtet. Die nachfolgende Abb. 8 sowie die Tabelle zeigen dazu die Ergebnisse der räumlich-funktionalen Analyse des Plangebietes.

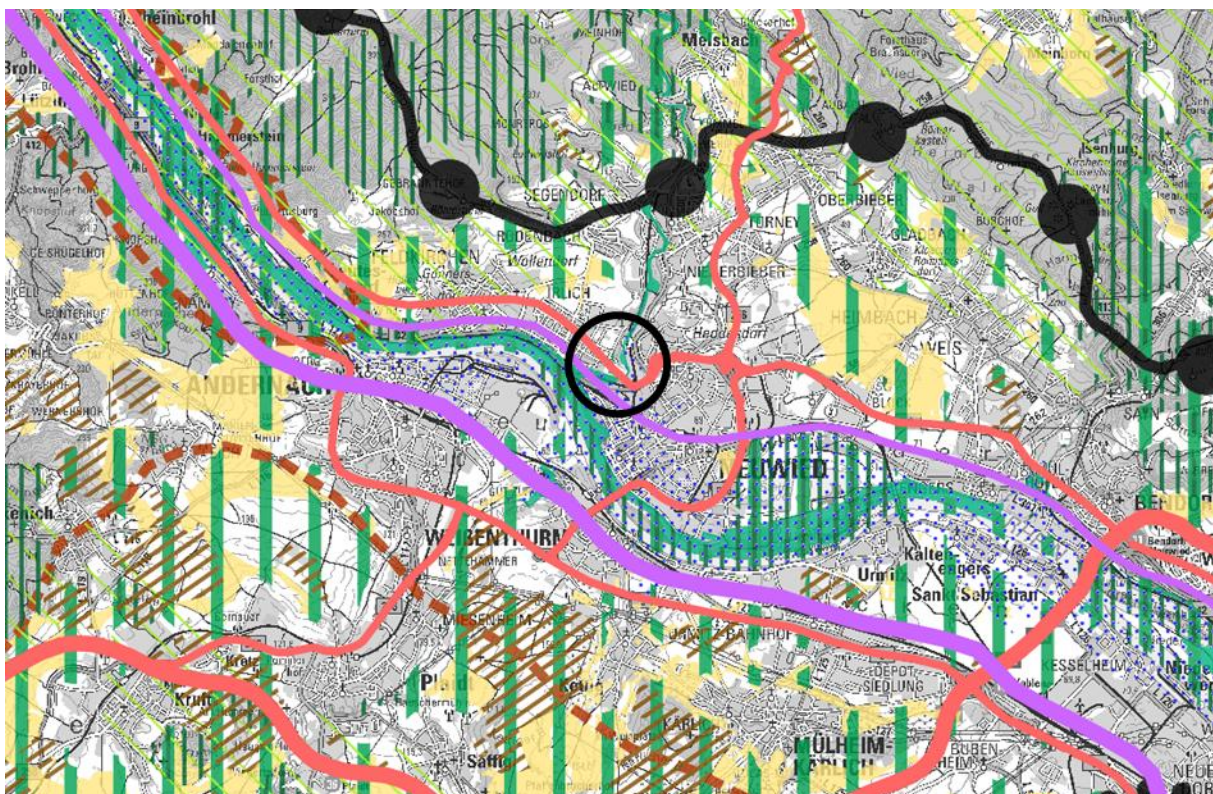


Abb. 8: Auszug aus dem LEP IV (WMS-Layer), Zentren ausgeblendet, Plangebiet innerhalb des schwarzen Kreises



Rahmenbedingungen	
Raumstrukturgliederung	Hochverdichteter Bereich 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	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)
Leitbild Landschaft, Landschaftstypen (Analyse)	Flusslandschaft der Ebene, Stadtlandschaft
Leitbild Landschaft, Erholung und Erlebnisräume (Analyse)	Keine Angabe
Leitbild Landschaft, Historische Kulturlandschaften	Keine Angabe
Leitbild Ressourcenschutz, Arten und Lebensräume, Biotopverbund	Wied: Verbindungsfläche Gewässer
Leitbild Grundwasserschutz	Keine Angabe
Leitbild Hochwasserschutz	Landesweit bedeutsamer Bereich für den Hochwasserschutz
Klima	Siedlung; Klimaökologischer Ausgleichsraum; Luftaustauschbahn
Leitbild Landwirtschaft	Keine Angabe (Verdichtungsraum)
Leitbild Forstwirtschaft	Keine Angabe
Leitbild Rohstoffsicherung	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung u. Tourismus	Keine Angabe (Verdichtungsraum)
Infrastruktur	
Funktionales Verkehrsnetz	<u>Funktionales Straßennetz</u> : in der Nähe einer großräumigen Verbindung <u>Funktionales Schienennetz</u> : in der Nähe einer großräumigen und überregionalen Verbindung
Leitbild Erneuerbare Energien	Keine Angabe



3.2 Grundsätze und Ziele des ROP Mittelrhein-Westerwald

Neben dem LEP IV sind gleichermaßen die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Bereich des Plangebietes gelten die Vorgaben des ROP Mittelrhein-Westerwald. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der räumlichen Analyse des Plangebietes, welche sich aus den Kartendarstellungen des ROP ableitet. Die gelb hinterlegten Belange sind für die Planung relevant und werden im Weiteren auf ihre Ziele und Grundsätze genauer betrachtet.



Abb. 9: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Plangebiet schwarz-gestrichelt

Raum- und Siedlungsstruktur	
Raumstrukturgliederung	Hoch verdichteter Bereich (N/LEP IV)
Leitbild zu 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; punktuell Vorranggebiet regionaler Grünzug
Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften	Keine Angaben
Biotopverbund	Im Grenzbereich eines Vorranggebiets Regionaler Biotopverbund
Grundwasserschutz	Keine Angabe
Hochwasserschutz	Vorranggebiet Hochwasserschutz
Besondere Klimafunktion	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
Radonprognose-Karte	Keine Angabe
Ressourcenschutz	Keine Angabe
Freiraumnutzung	
Landwirtschaft und Weinbau	Keine Angabe
Forstwirtschaft	Keine Angabe
Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau	Keine Angabe
Freizeit, Erholung und Tourismus	Großes Flusstal; punktuell im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
UNESCO Welterbegebiete, historische Kulturlandschaften und dominierende landschaftsprägende Gesamtlagen	Keine Angabe
Verkehrsinfrastruktur	
Funktionales Straßennetz	In der Nähe einer überregionalen Verbindung (N/LEP IV)
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs	In der Nähe einer überregionalen Schienenverbindung (N/LEP IV), einer regionalen Schienen- und Busverbindung und einer flächenschließenden Busverbindung
Funktionales Radwegenetz	In der Nähe eines Radfernweges und eines großräumigen Radwegenetzes
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

3.3 Bewertung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben

Auf eine detaillierte Darstellung und Bewertung der Ziele und Grundsätze des LEP und des RROP wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet. Hierzu kann auf die Unterlagen zur vorgeschalteten 13. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen werden. Die Planung befindet sich noch im Verfahren, die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz wurde beantragt und am 26.11.2025 durch die Kreisverwaltung Neuwied – Untere Landesplanungsbehörde – zur Verfügung gestellt. Die Kernaussagen werden nachfolgend in der gebotenen Kürze zusammengefasst.



Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Die Stadt Neuwied liegt innerhalb des Entwicklungsbereichs Koblenz/ Mittelrhein/ Montabaur mit oberzentraler Ausstrahlung und übernimmt als Mittelzentrum im hochverdichteten Raum Koblenz/ Neuwied wichtige Wohn-, Versorgungs- und Wirtschaftsfunktionen. Die vorgesehenen Festsetzungen tragen zur Stärkung dieser Funktionen bei und entsprechen den landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen für die Entwicklung des Verdichtungsraums.

Das Plangebiet umfasst einen ehemals industriell genutzten Standort, der nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung über längere Zeit brachgefallen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine großflächige Konversions- und Brachfläche revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Wiedernutzung bereits erschlossener und anthropogen vorgeprägter Flächen entspricht den Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) sowie des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale.

Die Planung leistet einen Beitrag zur Umsetzung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Durch die Nachnutzung einer bereits versiegelten bzw. vorbelasteten Fläche werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden und vorhandene technische sowie verkehrliche Infrastrukturen effizient genutzt. Gleichzeitig wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und ein bislang nur eingeschränkt nutzbarer Bereich in das Siedlungsgefüge der Stadt integriert.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungs- und Gewerbestrukturen an und fügt sich in den vorhandenen Siedlungszusammenhang ein. Die Planung unterstützt die regionalplanerischen Zielsetzungen einer geordneten Siedlungsentwicklung und stärkt die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Neuwied. Durch die vorgesehene Mischung aus Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, Freizeit- und Freiraumnutzungen entsteht ein integrierter Stadtbaustein, der kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung ermöglicht.

Die für die Flächennutzungsplanänderung durchgeführte Schwellenwertberechnung zur Wohnbauflächenentwicklung hat ergeben, dass die vorgesehenen Wohnbauflächen innerhalb des für die Stadt Neuwied zulässigen Entwicklungsspielraums liegen. Die regionalplanerischen Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung werden damit eingehalten.

Auch den Zielsetzungen zur gewerblichen Entwicklung wird entsprochen. Mit der Reaktivierung eines ehemaligen Industriestandortes werden bestehende Standortpotenziale genutzt und Flächen für gewerbliche Nutzungen gesichert. Die verkehrsgünstige Lage im Umfeld der Bundesstraße B 42, der Landesstraße L 255 sowie der Schieneninfrastruktur unterstützt die nachhaltige Entwicklung des Standortes.



Raumordnerische Restriktionen stehen der Planung nicht entgegen. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren und Siedlungszäsuren werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Vorranggebiete des regionalen Biotopverbundes werden ebenfalls nicht berührt. Die entlang der Wied vorhandenen Freiraum- und Gewässerstrukturen werden in die Planung integriert und in ihrer Funktion berücksichtigt.

Den Belangen des Hochwasserschutzes wird im Rahmen der weiteren Planung Rechnung getragen. Die innerhalb des Plangebietes betroffenen Bereiche werden entsprechend den wasserrechtlichen und raumordnerischen Anforderungen behandelt. Ebenso werden die Belange des Boden-, Grundwasser-, Klima-, Natur- und Immissionsschutzes durch die vorliegenden Fachgutachten sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Planung unterstützt darüber hinaus die Zielsetzungen zur Verbesserung der Freiraum- und Naherholungsqualitäten im Verdichtungsraum. Durch die Umgestaltung einer bislang brachliegenden Industriefläche entstehen öffentliche Grün- und Aufenthaltsbereiche sowie neue Wegeverbindungen. Die vorhandenen Gewässerräume werden als prägende landschaftliche Elemente in die Quartiersentwicklung einbezogen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Ergänzend sind Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie zur Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorgesehen. Hierdurch werden die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung unterstützt.

Zusammenfassend stellt die Planung eine nachhaltige Nachnutzung eines ehemals industriell genutzten und langjährig brachliegenden Standortes dar. Durch die Revitalisierung einer bereits erschlossenen und vorgeprägten Fläche werden die landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, der Innenentwicklung, sowie der Stärkung bestehender Siedlungs- und Wirtschaftsstandorte in besonderem Maße umgesetzt. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar; Konflikte mit den für das Plangebiet maßgeblichen Zielen der Raumordnung sind nicht erkennbar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst werden.

Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz formuliert in ihrer Gesamtbewertung, dass lediglich ein Nachweis der Beachtung des Ziels Z 67 (Vorranggebiet Hochwasserschutz - siehe auch nachfolgendes Kapitel) wegen der Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB vor der Offenlage des FNP vorzulegen ist. Die Erkenntnisse fließen dann auch in die vorliegende Planung ein, sofern sie konkrete Relevanz für die verbindliche Bauleitplanung haben. Darüber hinaus stehen der 13. Änderung des FNP keine Ziele der Raumordnung (LEP IV, RROP) entgegen.



3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im überwiegenden Anteil als gewerbliche Baufläche dar. Weiterhin ist im Flächennutzungsplan die durch das Gebiet verlaufende Bahnanlage dargestellt, im südlichen Bereich das Überschwemmungsgebiet der Wied sowie hochwassergefährdete Bereiche im nördlichen und östlichen Teilbereich. Östlich und westlich, entlang der Fließgewässer Wied und Hammergraben, befinden sich außerdem als Flächen für den Wald dargestellte Bereiche.

Das überplante Gebiet wird außerdem weitgehend als Fläche dargestellt, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist bzw. sein kann.

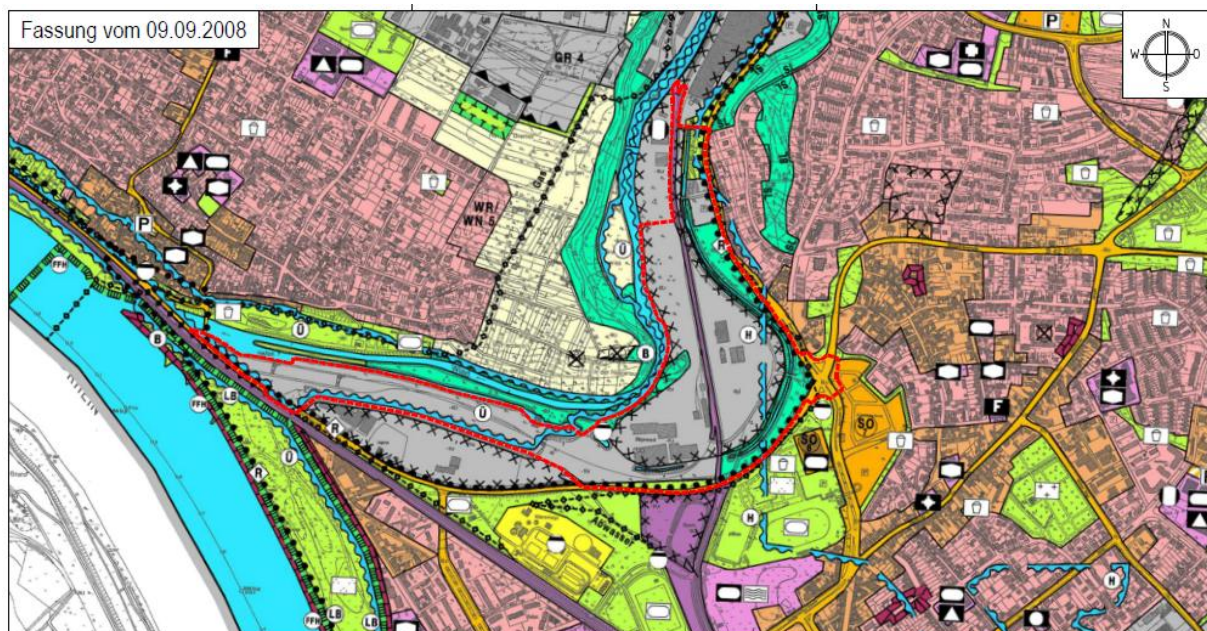


Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied (2008), Änderungsfläche rot umrandet.

Auf Grund der Planungsziele kann der Bebauungsplan aktuell nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem vorgeschalteten Änderungsverfahren angepasst. Das Verfahren läuft aktuell. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird.

Auf dem ehemaligen Werksgelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH in Neuwied plant die ASAŞ GmbH gemeinsam mit der Stadt Neuwied die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen, sowie weitläufigen öffentlichen Grünflächen und einem Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Sport.

Im weiteren Verlauf sollen schrittweise mehrere Bebauungspläne aufgestellt werden, um eine abschnittsweise Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Den Auftakt bildet der vorliegende Bebauungsplan Nr. 805 II „Rasselsteinquartier“.



Für das Plangebiet besteht aktuell nur in einem kleinen Teilbereich im Süden ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Rest des Plangebiets ist gegenwärtig in Teilen nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen.





Im südlich der B 42 gelegenen Bereich ist der Bebauungsplan Nr. 873_II „Klärwerk, Änderung“ aus dem Oktober 1982 rechtswirksam. Der Bebauungsplan wird im Bereich der ehem. Bahntrasse durch den künftigen Bebauungsplan überlagert. Weitere Teile des bestehenden Bebauungsplans setzen Bahnflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung (Klärwerk) und umgebende Grünflächen fest.

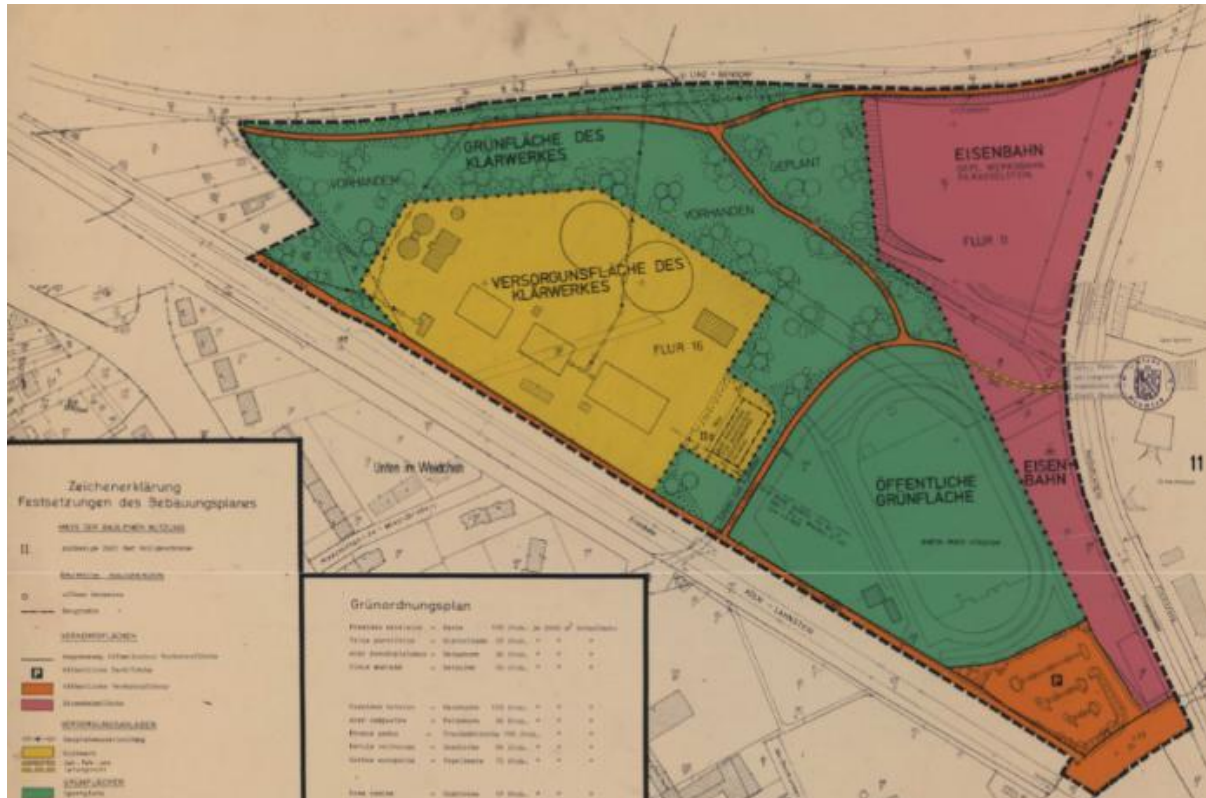


Abb. 13: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kläranlage, Änderung“; ohne Maßstab (Quelle: gis.neuwied.de)

3.6 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Biotopkartierte Flächen

Außerhalb des Plangebiets, unmittelbar westlich angrenzend befinden sich biotopkartierte Flächen.

Der 11,3 ha große Biotopkomplex mit der Bezeichnung „Untere Wied und ihre Hänge östlich von Irlich“ umfasst den Ost bis Südost exponierten Wiedhang im Stadtteil Irlich sowie die ausgebaute Wied. Schutzziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines bedeutsamen Lebensraums an der Wied. Dazu soll die Robinie zurückgedrängt und wertgebende Lebensräume, wie Obstwiesen und Felsen, offengehalten werden (siehe Abb. 15; lila Markierung).

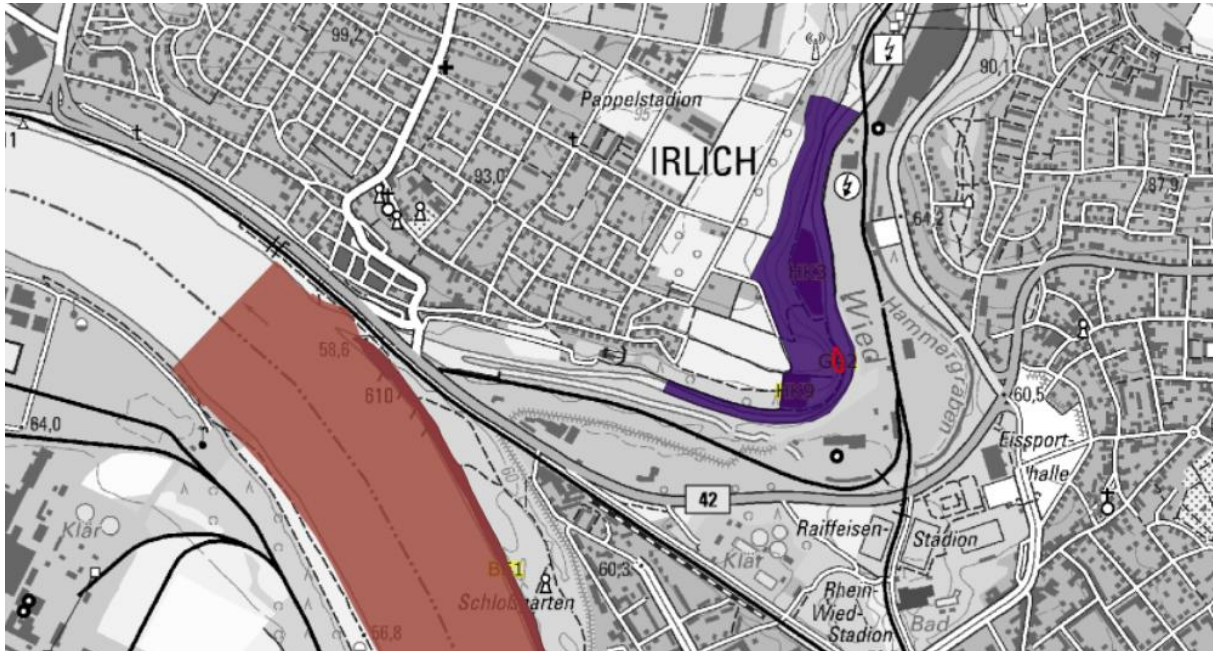


Abb. 14: Übersicht der Schutzbereiche angrenzend an die Konversionsfläche; ohne Maßstab (Quelle: LANIS RLP)

Innerhalb des Biotopkomplexes befinden sich die beiden Biotope „Obstweide an den Wiedhängen östlich von Irlich“ und „Obstweidenbrache an den Wiedhängen östlich von Irlich“.

Altablagerungen/ Bodenbelastungen

Auf Grund der industriellen Vornutzung liegen Bodenbelastungen vor. Diese sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich folgende im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierten Flächen (siehe nachfolgende Abbildung):

- 138 00 045-0104 Rüstungsaltsstandort „Fa. Rasselstein, Neuwied, Rasselsteiner Straße“, braun umrandete Fläche
- 138 00 045-0224 Ablagerungsstelle Neuwied, Fa. Rasselstein (1), grün umrandete Fläche
- 138 00 045-0225 Ablagerungsstelle Neuwied, Fa. Rasselstein (2), blau umrandete Fläche
- eine bislang nicht untersuchte Teilfläche, gelb umrandete Fläche

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Boden- und Gewässererkundungen vorgenommen. Diese sind als Anlage beigefügt. Die Gutachten zeigen zusammengefasst auf, dass in den untersuchten Planungsbereichen weitverteilte Schadstoffbelastungen vorhanden sind, die über den Prüfwerten der BBodSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser liegen.



Aktuell werden punktuell Nacherhebungen und Aktualisierungen durchgeführt und danach mit den Fachbehörden abgestimmt. Ggf. ist eine Sanierungsplanung erforderlich. Bis zur Offenlage werden auf dieser Basis Regelungen und Festsetzungen erarbeitet, die in den Bebauungsplan und die Begründung einfließen können.

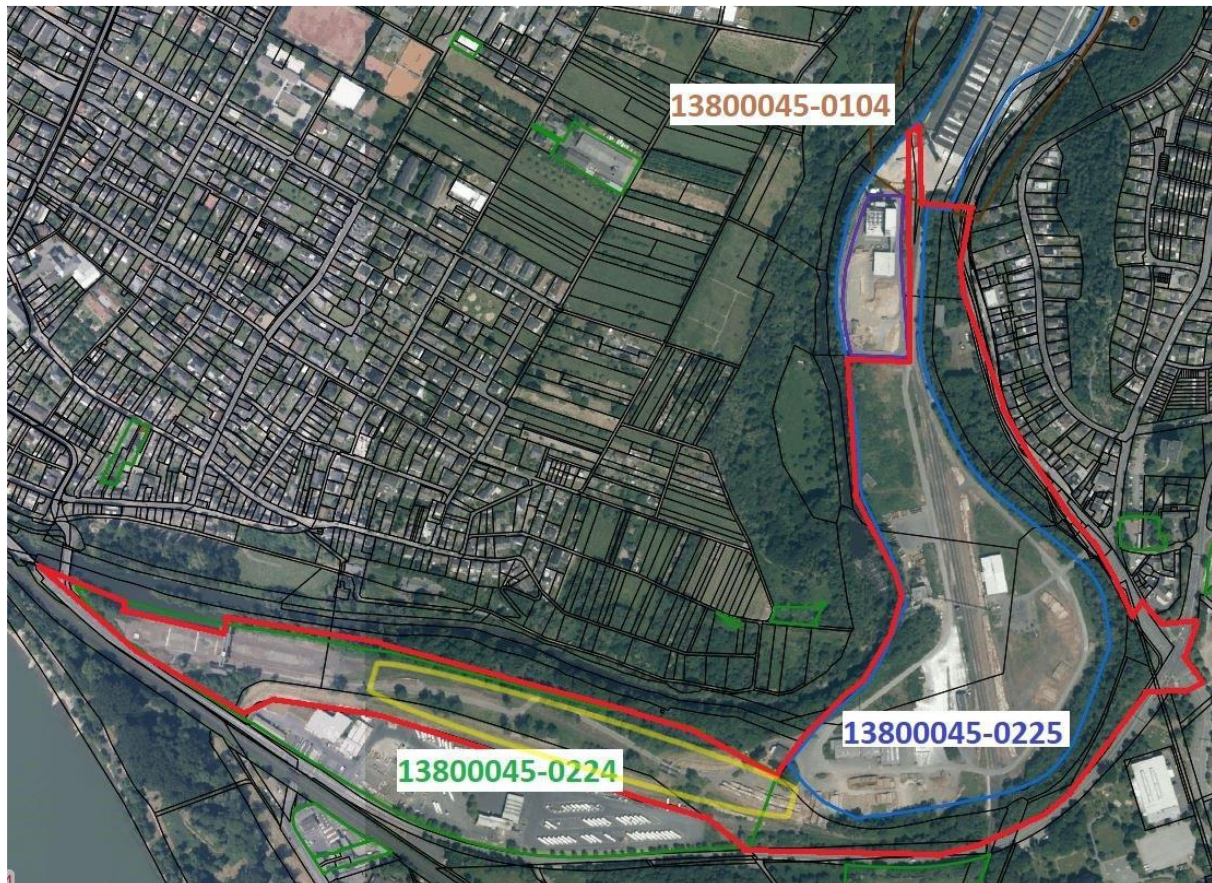


Abb. 15: Auszug aus dem Bodenschutzkataster RP (Quelle: von der SGD Nord im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur Verfügung gestellt); ohne Maßstab

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete

Teile des Plangebiets im Südwesten liegen in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Wied. Dieses wurde im Jahr 2006 durch Rechtsverordnung festgesetzt und wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Bei einem Hochwasserereignis (HQ100) ist die Fläche im Bereich der angedachten Parkanlage und des Sondergebietes überflutet. Der Wasserstand bei einem extremen Hochwasserereignis kann im Plangebiet stellenweise mehr als 4,00 m über dem Gelände liegen.

Bauliche Anlagen sind gegenwärtig nicht in den betroffenen Bereichen beabsichtigt. Im Zuge der weiteren Planungen werden die Belange des § 78 Abs. 3 WHG berücksichtigt. Ggf. erfolgt eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

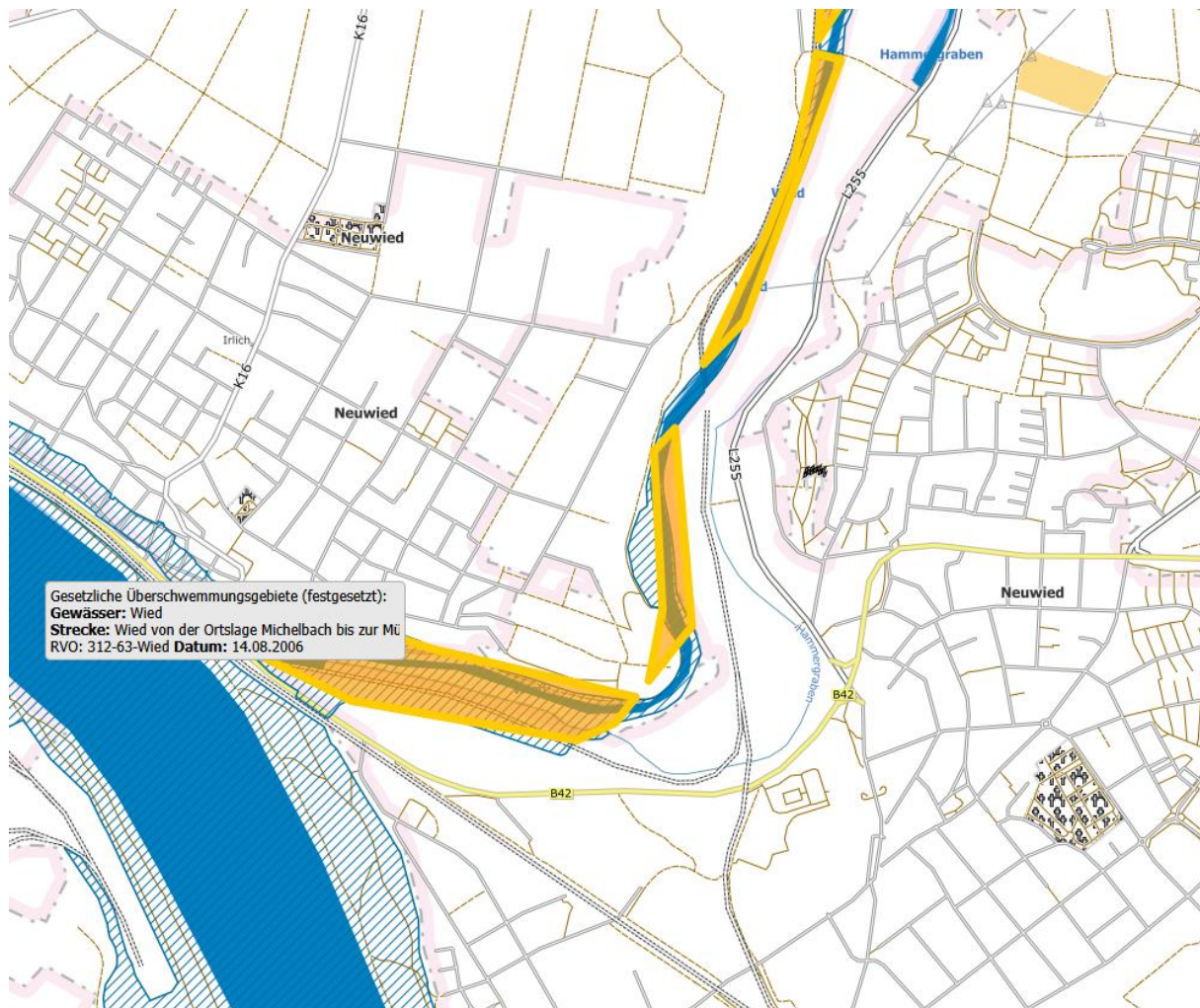


Abb. 16: Auszug auf dem Wasserportal des Landes Rheinland-Pfalz; hier gesetzliche Überschwemmungsgebiete (wasserportal.rlp-umwelt.de), ohne Maßstab

Hochwasserschutzanlage der Wied

Das Plangebiet berührt die Hochwasserschutzanlage der Wied. Im weiteren Planungsprozess wird bis zur Offenlage eine Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Stadt Neuwied, SGD Nord) erfolgen, um eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzanlagen zu vermeiden. Über ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren ist im Bedarfsfall zu entscheiden.

Starkregenereignisse

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen in verschiedenen Bereichen geringfügig Oberflächenwasser zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht (ca. 40 - 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde), werden dabei Wassertiefen vor allem entlang des Hammergrabens von bis über 200 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis 1 m/s erreicht.



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.

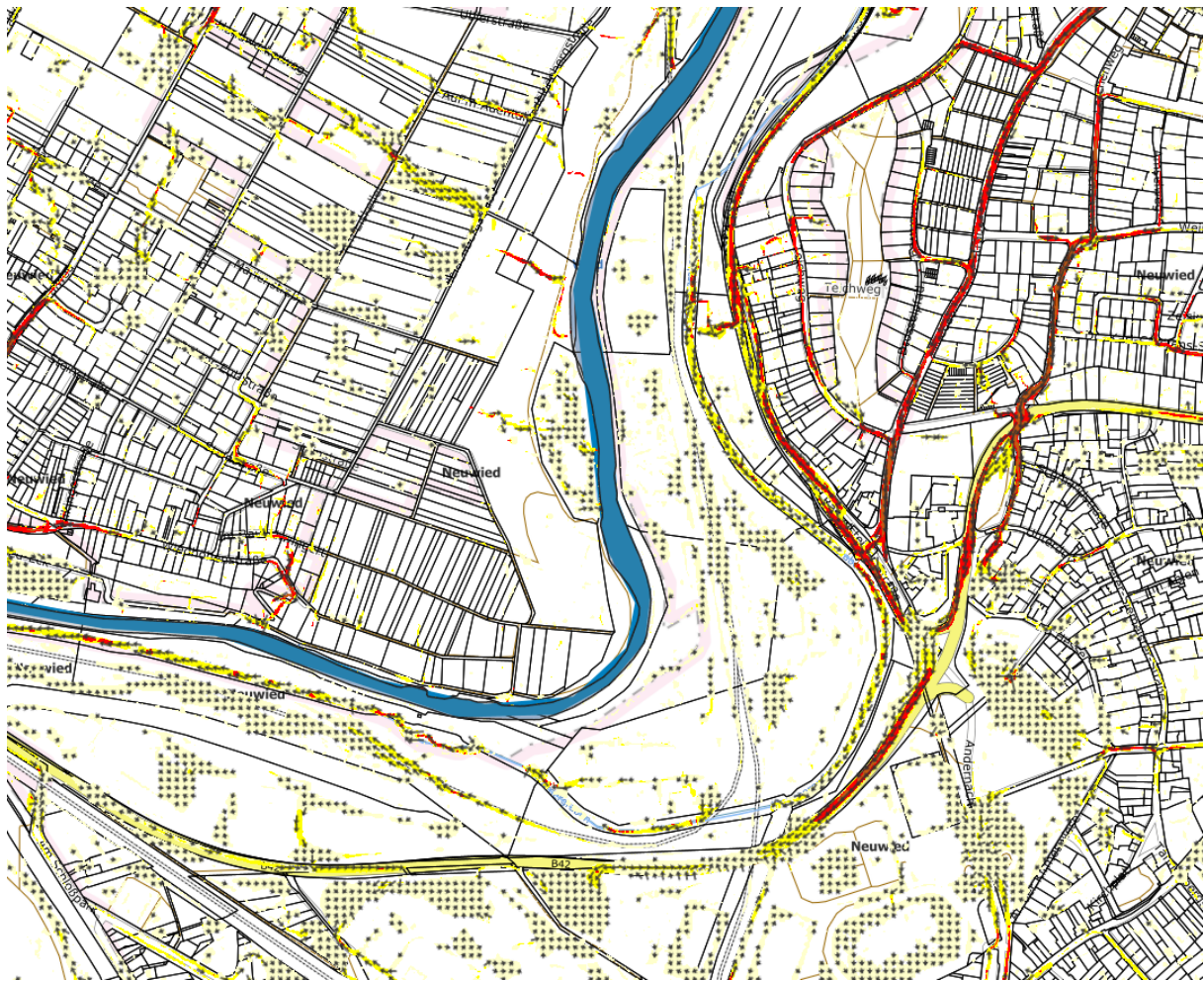


Abb. 17: Auszug auf der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz; hier außergewöhnlicher Starkregen (SRI 7) (<https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de>), ohne Maßstab

Bahnanlagen:

Durch das Plangebiet verläuft eine gewidmete Bahnanlage, die zuletzt als Werksbahn genutzt wurde. Um ein Entwidmungs- bzw. Freistellungsverfahren anzustoßen, haben bereits mehrere Abstimmungen mit dem zuständigen Landesbetrieb Mobilität stattgefunden. Ziel ist es, bis zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans das Freistellungsverfahren abgeschlossen zu haben. Es erfolgen dazu im weiteren Planungsprozess weitere Abstimmungen.

Weitere Belange

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



Sollten 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.

3.7 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 Interessenvertretern 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 Verbindung mit einer analytischen Betrachtung der Stadt wurden fünf Zukunftsprojekte identifiziert (siehe Abb.). Ein Zukunftsprojekt der Stadt Neuwied ist die Revitalisierung des Rasselsteingeländes, welches mit dem vorliegenden Bebauungsplan bauleitplanerisch vorbereitet werden soll.

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



Abb. 18: Zukunftsprojekte der Stadt Neuwied (Quelle: Stadtentwicklungsstrategie 2030, Seite 51)

In der Strategie wurde Wohnraum als wichtiger Faktor der Stadtentwicklung in der Strategie identifiziert. Um dem Ziel der wachsenden Stadt gerecht zu werden, wird der Revitalisierung des Rasselstein-Areals eine besondere Bedeutung zugemessen. Das Vorhaben wird im Leitbild als „Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“ identifiziert.



Die weitere Planung ist sektoralen Konzepten und ergänzenden Fachplanungen vorbehalten, die Stadtentwicklungsstrategie weist jedoch auf einige Aspekte der Umsetzung hin:

„Bei den Zukunftsprojekten stehen Kommunalpolitik und Verwaltung nicht alleine in der Verantwortung: Gerade weil sie als „Leuchtturmprojekte“ definiert sind, werden sie in hohem Maße von der Bürgerschaft der Stadtgesellschaft mitgetragen und – in einigen Projekten – vor allem in privater Hand umgesetzt. Eine wohlwollende Begleitung der öffentlichen Hand ist dafür die Voraussetzung.“

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 noch im Detail zu prüfen ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. der insgesamt vorliegenden Planung wird eine Wohnraumschaffung vorbereitet bzw. planungsrechtlich ermöglicht. Details der konkreten Ausgestaltung können im weiteren Planungsprozess mit der Wohnraumstrategie der Stadt Neuwied abgeglichen und feingesteuert werden.

Einzelhandelskonzept²

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied (Stand Februar 2022) wird eine Orientierungshilfe angestrebt, um den Einzelhandel bauplanerisch zukunftsweisend zu steuern. *„Ein solches konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar“* (Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied; Seite 11).

Für das ehem. Rasselstein-Areal bzw. dessen Revitalisierung ist ein zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung gemäß LEP IV (Ziel 58) vorgesehen (vgl. Abb. 17). Darüber hinaus wird eine Planung zur Entwicklung einer Nutzungsmischung auf dem

² <https://www.neuwied.de/stadtentwicklung/einzelhandelskonzept>



ehemaligen Rasselstein-Gelände hervorgehoben (Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied; Seite 119).

Der vorliegende Bebauungsplan soll einen ersten Teilabschnitt der angestrebten Gesamtentwicklung bauleitplanerisch vorbereiten. Die angestrebte Nutzungsmischung kann gewährleistet werden. Aktuell ist im vorliegenden Bebauungsplan kein konkreter Standort für eine Nahversorgung vorgesehen. Ggf. bietet sich dazu ein Standort in den südlichen angrenzenden Bau- bzw. Entwicklungsabschnitten an. Darüber hinaus werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuwied aufgegriffen und die Umsetzung bauleitplanerisch begleitet.

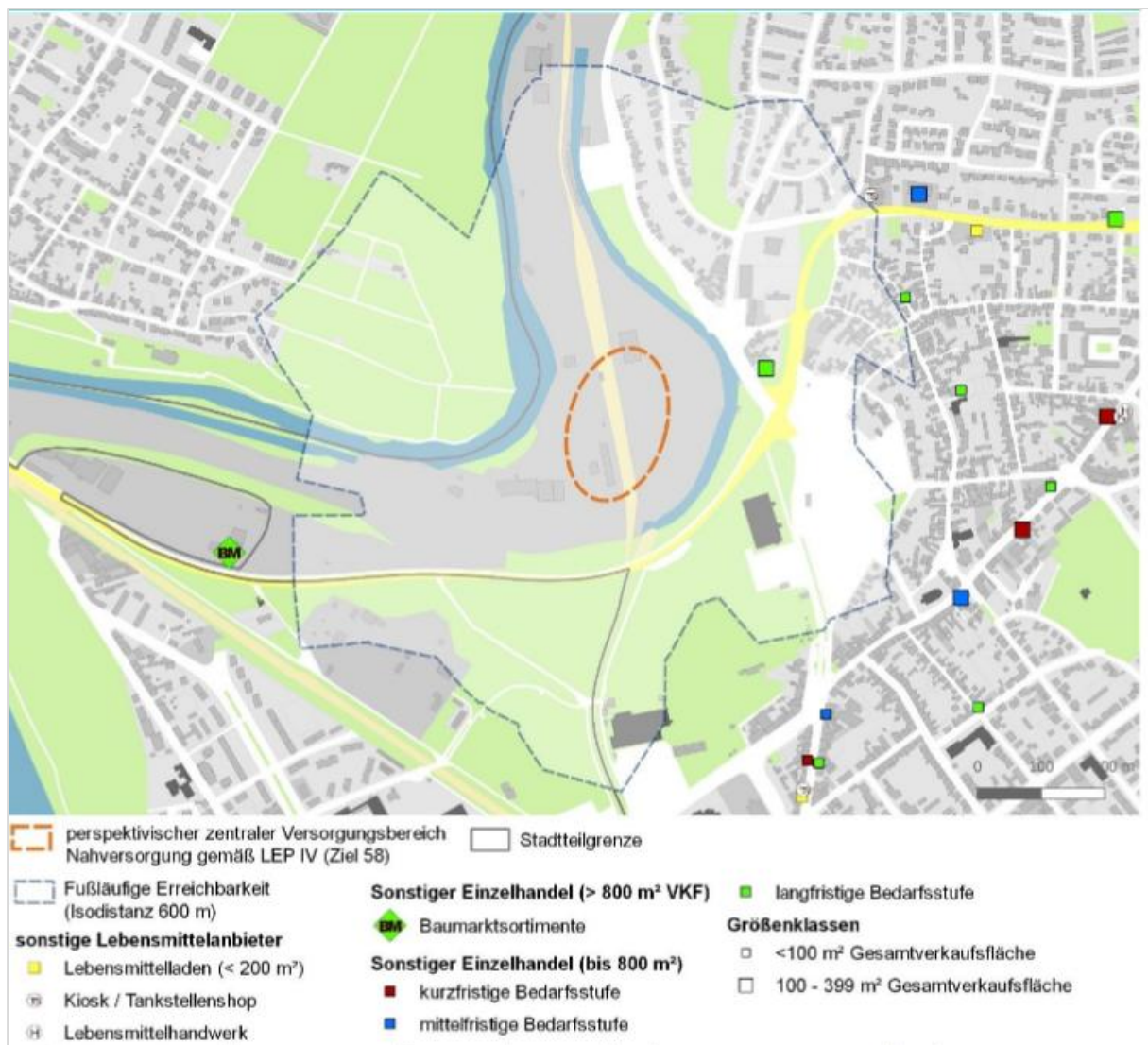


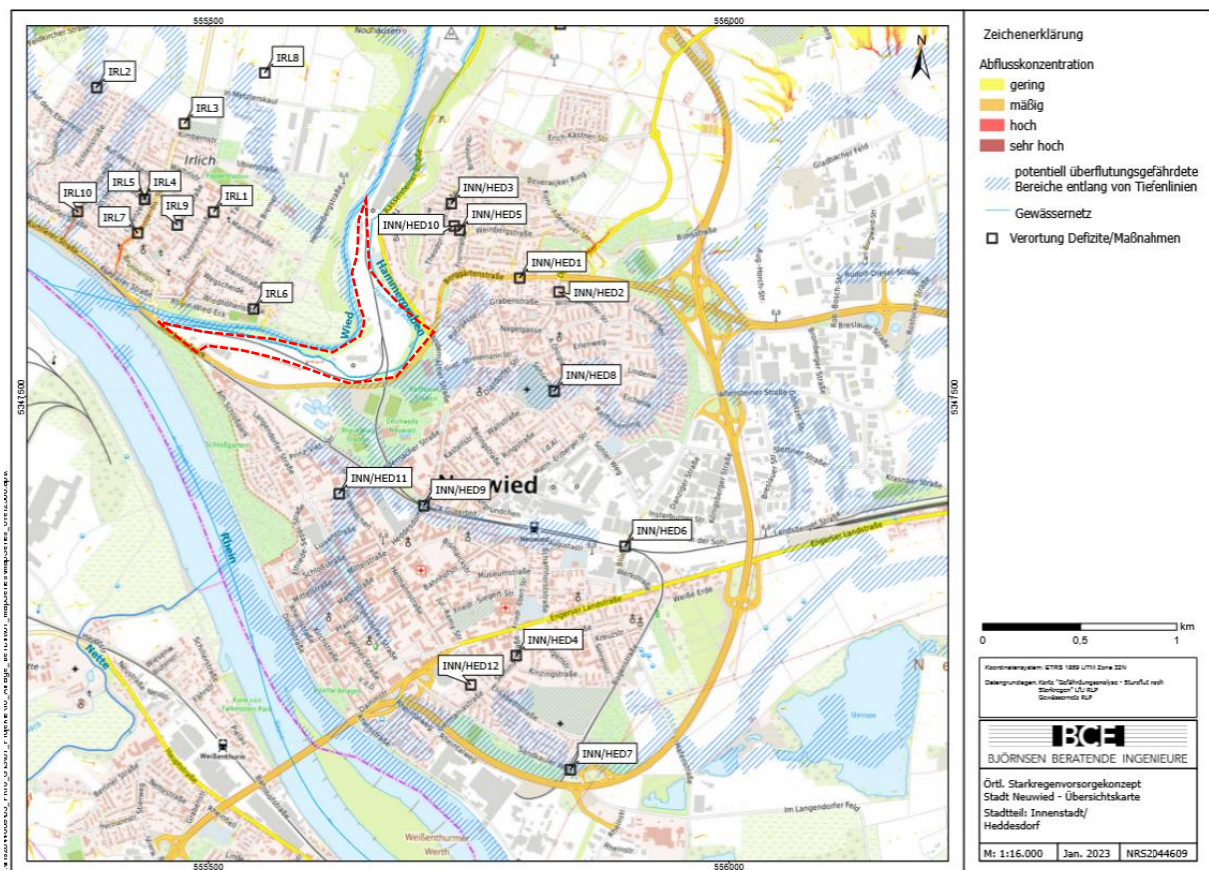
Abb. 19: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied, Seite 172 (ohne Maßstab)



Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied³

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

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Gefahrenstellen zu lokalisieren (vgl. Abb.).



Klimaschutzkonzept für die Stadt Neuwied⁴

Mit dem Klimaschutzkonzept vom November 2023 stellt sich die Stadt Neuwied der Aufgabe, den Klimawandel zu begrenzen, ihm entgegenzuwirken und die bestehenden Folgen zu bewältigen. Mit dem Klimaschutzkonzept 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

³ <https://www.neuwied.de/starkregenvorsorge>

⁴ <https://www.neuwied.de/klimaschutzkonzept>



- 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 die Realisierung planerisch vor, z.B. durch eine ressourcenschonende und verdichtete Bebauung auf vorgeprägten Flächen oder der Entwicklung eines verkehrsarmen Quartiers. Darüber hinaus wird für das Quartier auch aktuell ein Energiekonzept erstellt, welches bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt wird.

Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Neuwied⁵

Zur vorausschauenden Steuerung der Mobilitätsentwicklung liegt für die Stadt Neuwied seit Juli 2023 ein Verkehrsentwicklungsplan vor. Darin wird die Entwicklung neuer oder bestehender Verkehrswege thematisiert. Darüber hinaus werden Aspekte wie die Sanierung oder der Umbau von Verkehrswegen im Verkehrsentwicklungsplan berücksichtigt.

„Die Stadt Neuwied möchte die Bundes- und Landesregierung bei der Erreichung der formulierten Klimaschutzziele unterstützen und dabei Synergien für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung schaffen“ (Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Neuwied; S. 162).

Die Leitlinien des Konzeptes beziehen sich auf die Aspekte Fußgängerverkehr, Radverkehr, ÖPNV, allgemeiner Kfz-Verkehr (MIV), ruhender Kfz-Verkehr, Wirtschaftsverkehr, Mobilitätsmanagement, alternative Antriebe sowie Marketing.

Mit der vorliegenden Planung werden erste Impulse für die im Konzept verankerten Leitlinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung in der Stadt Neuwied gesetzt. Dazu zählen beispielsweise die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Quartiers sowie die Planung weiterer Radwege innerhalb der Stadt Neuwied, um das gesamtstädtische Radverkehrsnetz weiter auszubauen. Darüber hinaus wird angestrebt, Elemente einer zukunftsfähigen Mobilität aktiv in den weiteren Planungsschritten mitzudenken. Ein entsprechendes Mobilitätskonzept befindet sich gegenwärtig in Bearbeitung. Die Erkenntnisse fließen in die weiteren Planungsschritte ein.

⁵ <https://www.neuwied.de/stadtplanung/verkehrsplanung#c3572>



4 Planung/ Konzeption

4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept Rasselstein-Areals

Das im August 2024 erstellte Städtebauliche Entwicklungskonzept, welches als Anlage beigefügt ist, integriert die verschiedenen Fachbereiche, zeigt Synergien auf und bildet den Rahmen und die Perspektive für die weiteren Planungen. Es stellt damit ein Leitprogramm für das Handeln von Investor, zukünftigen Bauherren, Nutzern, Verwaltung und Politik dar. Im Entwicklungskonzept wird betont, dass die Konversion des Rasselstein-Geländes, das einen wesentlichen Teil des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans sowie des vorliegenden Bebauungsplans ausmacht, als Auftakt in einen kontinuierlichen Prozess der Stadtentwicklung von Neuwied zu verstehen ist.

Die im Konzept beschriebene städtebauliche Idee für die Neubebauung des Rasselstein-Areals zielt bewusst auf eine nachhaltige Strategie im Umgang mit dem Flächenverbrauch. Ziel ist es, den Naturraum so weit wie möglich zu erhalten und zu reaktivieren und dies mit Nachverdichtung und qualitativem Wohnungsbau zu verbinden. Es enthält Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen. Es skizziert ein zukunftsorientiertes Konzept, das ehemalige Rasselstein-Areal mit vielfältigen Nutzungen neu zu beleben und so indirekt die Attraktivität des gesamten Mittelzentrums zu stärken.

Das Konzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist demnach in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung greift die Zielsetzung des Konzeptes auf und bereitet die Umsetzung planerisch vor.

Nachfolgend werden die wesentlichen Kernpunkte der Entwicklungsstrategie zusammenfassend skizziert, um eine Grundlage für die im Weiteren folgenden Begründungen der einzelnen Festsetzungen darzulegen. Weitere Details können bei Interesse der beigefügten Entwicklungskonzeption entnommen werden.

Stadtgefüge

Die Entwicklung des Rasselstein-Areals bietet einen deutlichen Mehrwert für die Kernstadt und die angrenzenden Stadtteile. Der untere Teil des Wiedtals wird durch die Revitalisierung der Industriebrache aufgewertet und öffentlich zugänglich gemacht. Die bisherige Trennwirkung des Areals wird aufgehoben und eine Verknüpfung durch zahlreiche Anbindungen mit der Kernstadt und den umliegenden Stadtteilen ermöglicht.

Die Grüne Meile, das grüne Rückgrat der neuen städtebaulichen Entwicklung, ist hierbei von zentraler Bedeutung. Die geplanten Fuß- und Radwege erschließen nicht nur das Rasselstein-Areal im Inneren, sondern bieten auch neue Verbindungen zu den nördlichen Stadtteilen und der Zukunftsindustrie sowie im Süden zur Volkshochschule und der Innenstadt von Neuwied. Darüber hinaus wird durch eine neue Fuß- und Radwegbrücke im Hafenbereich der Stadtteil Irlich direkt mit dem Entwicklungsgebiet verknüpft.



Durch die Integration und die Aufwertung der vorhandenen Grün- und Waldflächen, insbesondere entlang der Gewässer Wied und Hammergraben, wird das Entwicklungsgebiet durch diesen blau-grünen Mantel, ergänzt durch Naherholungs- und Freizeitangebote, in die umliegenden Grünstrukturen gut eingebettet.

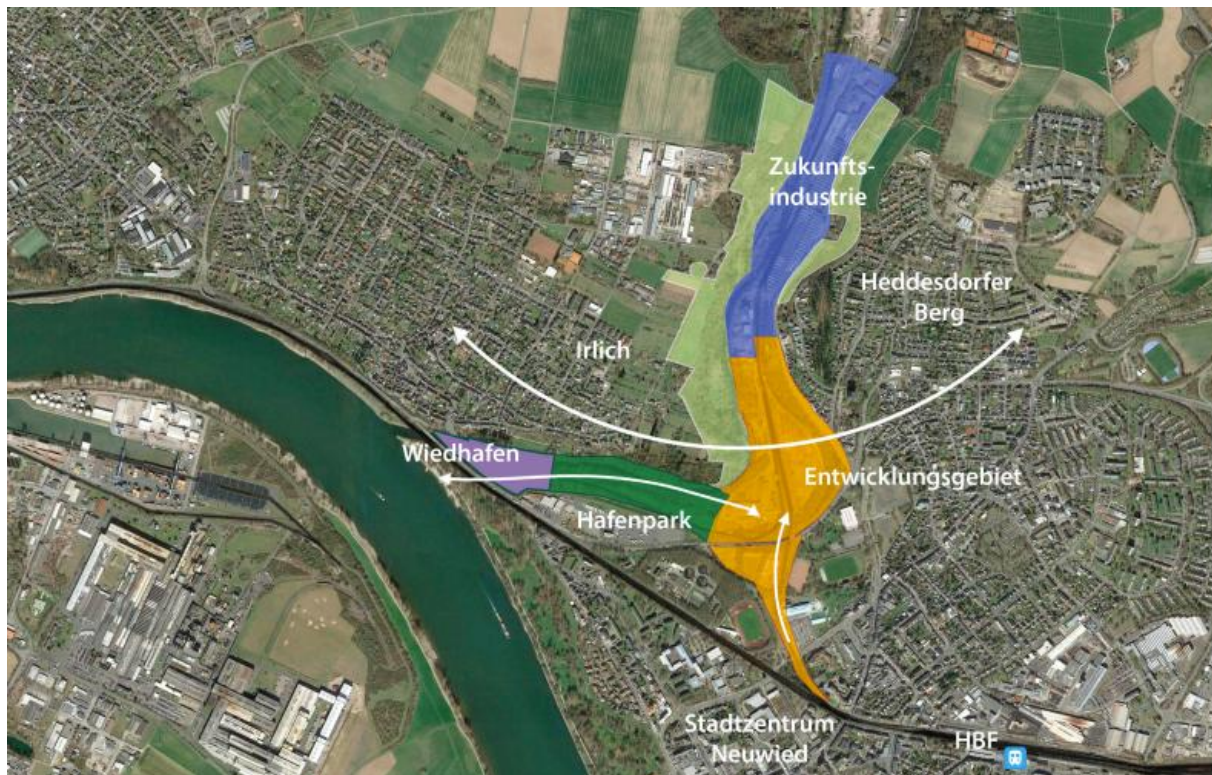


Abb. 21: Vernetzung mit der Umgebung; ohne Maßstab (Quelle: eigener Entwurf Planungsteam)

Weitere Merkmale der Konversion sind die Innenentwicklung von Wohn- und Gewerberäumen auf einer seit Jahren untergenutzten Fläche, die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Entwicklung einer Schule und zweier Kitas. Diese Einrichtungen stehen auch den angrenzenden Stadtteilen zur Verfügung und sind als Mehrwert für die Gesamtstadt zu betrachten.

Städtebau

Das städtebauliche Konzept für das ehemalige Rasselstein-Areal basiert auf einer klar gegliederten Blockstruktur mit öffentlichen Grünflächen und privaten Innenhöfen. Die Innenhöfe dienen der Erschließung, Erholung, Kommunikation und dem Kleinkinderspiel und können entsprechend der jeweiligen Wohnformen flexibel gestaltet werden. Die Blockstruktur orientiert sich an einem orthogonalen Raster mit Nord-Süd- und Ost-West-Ausrichtung, wodurch klare Raumkanten entstehen und gleichzeitig Sichtbeziehungen zwischen den Wasserlagen ermöglicht werden.

Ein wesentliches Merkmal des Quartiers ist die Integration historischer Bestandsgebäude und industrieller Relikte. Prägende Bauwerke wie das ehemalige Hospital und der Lokscheunen werden als identitätsstiftende Elemente in die Quartiersentwicklung eingebunden. Im Bereich des Lokscheuens wird die Blockstruktur zugunsten einer offenen Bebauung mit freistehenden Baukörpern aufgelöst, wodurch ein zentraler Stadtplatz als



besonderer Aufenthalts- und Begegnungsraum entsteht. Darüber hinaus werden die historischen Gleisanlagen der ehemaligen Werksbahn durch Wegebeziehungen und gestalterische Elemente in die Freiraumplanung integriert und machen die Industriegeschichte des Standorts erlebbar.

Die städtebauliche Struktur zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität hinsichtlich Nutzung und Gebäudeausbildung aus. Unterschiedliche Blocktypen sowie variierende Gebäudehöhen schaffen eine differenzierte Quartiersstruktur und betonen wichtige Stadträume, Plätze und Grünflächen. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der umgebenden Stadtstruktur und sieht eine Verdichtung im Quartiersinneren mit bis zu sieben Geschossen vor, während die Gebäudehöhen zu den Randbereichen hin abnehmen und einen Übergang zur Landschaft herstellen.

Das Quartier verfolgt das Ziel einer sozialen und funktionalen Mischung. Es sollen vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen, einschließlich sozial geförderten Wohnraums sowie höherwertiger Wohnformen. Ergänzt wird dies durch ein breites Spektrum an Gewerbe-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Betreuungsangeboten. Entlang der zentralen Grünen Meile sind öffentliche Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen vorgesehen. Zudem sind Flächen für Kindertagesstätten und eine Grundschule eingeplant. Insgesamt entsteht ein lebendiges, durchmischtes und zukunftsfähiges Stadtquartier mit hoher Aufenthaltsqualität und starker Identität.

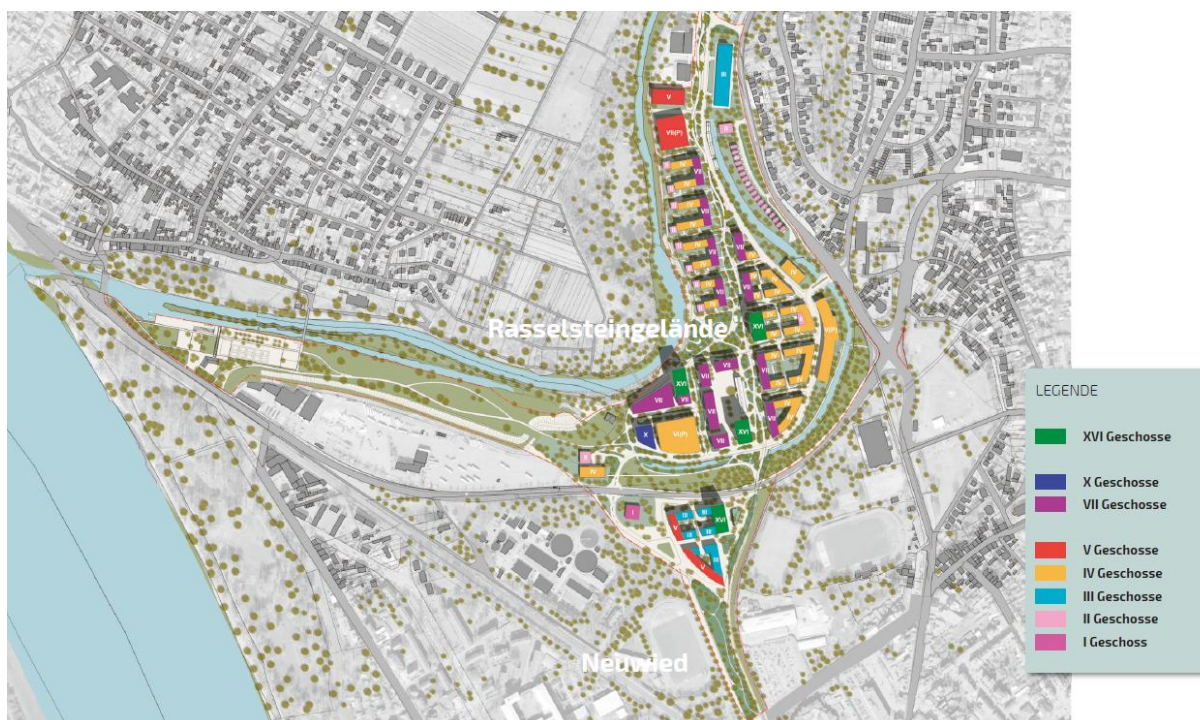


Abb. 22: Darstellung der städtebaulichen Gliederung durch Gebäudehöhen; ohne Maßstab (Quelle: eigener Entwurf Planungsteam)



Abb. 23: Darstellung der Gebäudeanordnung – unterschiedliche Typologien der Blockbebauung ohne Maßstab (Quelle: eigener Entwurf Planungsteam)

Freiraum

Das Freiraumkonzept verfolgt das Ziel, das ehemalige Rasselstein-Areal eng mit den umgebenden Natur- und Parkräumen zu vernetzen und einen hochwertigen, naturnahen Landschaftsraum innerhalb des neuen Quartiers zu schaffen. Die Freianlagen orientieren sich am Leitbild eines klimaresilienten und biodiversitätsfördernden Parks, der vielfältige Möglichkeiten für Erholung, Begegnung, Bewegung, Naturerleben und Freizeit bietet. Die zentrale „Grüne Meile“ bildet dabei das prägende Freiraumelement des Quartiers. Sie folgt dem Verlauf der ehemaligen Werksbahn, verknüpft die unterschiedlichen Teilbereiche des Quartiers miteinander und stellt zugleich eine Verbindung zur Innenstadt von Neuwied her.

Die Grün- und Freiräume werden naturnah gestaltet und durch klimaangepasste, artenreiche Vegetationsstrukturen geprägt. Ziel ist die Förderung der biologischen Vielfalt durch die Vernetzung unterschiedlicher Lebensräume, die Verwendung klimarobuster Pflanzenarten sowie ergänzende Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Nisthilfen. Die Freiraumstruktur wird durch den Felsenpark, die Grüne Meile, den Hafenpark sowie weitere Grünflächen ergänzt und bildet ein zusammenhängendes ökologisches Netzwerk.



Abb. 24: Verlauf der „Grünen Meile“; ohne Maßstab (Quelle: eigener Entwurf Planungsteam)

Besondere Freiraumqualitäten entstehen durch die Entwicklung des Wiedhafens zu einem attraktiven Freizeit- und Aufenthaltsbereich sowie durch die Gestaltung eines zentralen Platzbereichs im Umfeld einer bestehenden Felsformation. Ergänzend hierzu sind naturnahe Wald- und Grünstrukturen vorgesehen, die zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Insgesamt wird ein geringer Versiegelungsgrad angestrebt, um die natürliche Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu fördern.

Die Freiräume werden entsprechend ihrer Nutzung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche gegliedert. Während im nördlichen Abschnitt der Grünen Meile eher wohnungsnah und nachbarschaftlich geprägte Freiräume vorgesehen sind, nimmt der öffentliche und urbane Charakter in Richtung Süden mit ergänzenden Angeboten für Mobilität, Spiel, Begegnung und Versorgung zu. Private und halböffentliche Innenhöfe werden durch hochwertige, naturnahe Begrünungen und identitätsstiftende Baumpflanzungen geprägt.

Ein weiterer Schwerpunkt des Freiraumkonzeptes liegt auf dem nachhaltigen Umgang mit Wasser. Das Niederschlagswasser soll über bepflanzte Mulden gesammelt, gereinigt und dem Hammergraben zugeführt werden. Eine teilweise Rückhaltung und Wiederverwendung des Wassers für Bewässerungszwecke sind vorgesehen. Die vorhandenen Gewässerstrukturen von Hammergraben und Wied werden als identitätsstiftende Elemente in die Quartiersentwicklung integriert. Insbesondere entlang der Wied entstehen durch



Uferwege, Aufenthaltsbereiche und differenziert gestaltete Uferzonen attraktive Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität.

Entwicklungsabschnitte

Die Entwicklung des Quartiers ist in Etappen vorgesehen. Dazu ist das Rasselstein-Areal in vier Phasen eingeteilt, welche farblich codiert und auch unabhängig voneinander entwickelt werden könnten. Jedoch greifen die unterschiedlichen Bereiche im Rahmen einer Gesamtentwicklung ineinander und begünstigen sich gegenseitig, sodass nur durch eine vollständige Umsetzung aller Phasen ein ganzheitliches, zukunftsorientiertes neues Stadtquartier für Neuwied entstehen kann. Nördlich der B 42 ist die Aufstellung von drei Teilbebauungsplänen vorgesehen. In einem letzten Schritt sollen die Flächen südlich der B 42 durch Änderung des bestehenden Bebauungsplans entwickelt werden.

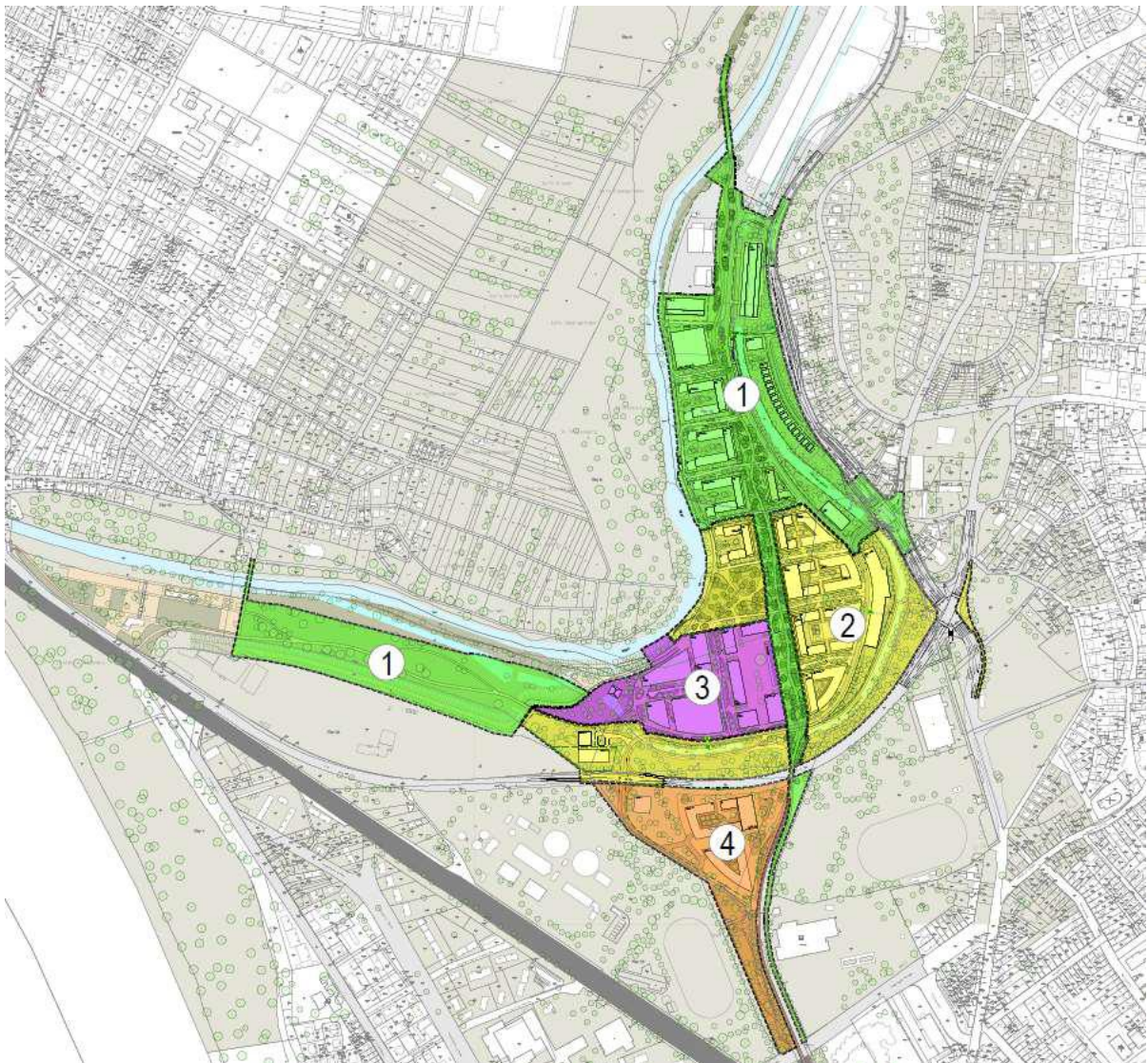


Abb. 25: Mögliche Entwicklungsphasen (ohne Maßstab)



Mobilität und Verkehrliche Erschließung

Das für das Rasselstein-Quartier ist ein Mobilitätskonzept in Bearbeitung. Das Konzept verfolgt das Ziel, eine nachhaltige, zukunftsorientierte und ressourcenschonende Verkehrsinfrastruktur zu schaffen. Grundlage bilden Analysen der bestehenden Verkehrssituation, der Anbindung des Plangebiets sowie des Mobilitätsverhaltens unterschiedlicher Nutzergruppen. Dabei werden zukünftige Entwicklungen wie Digitalisierung, Homeoffice und veränderte Mobilitätsbedürfnisse berücksichtigt.

Zentrales Leitbild ist die Entwicklung eines autoarmen Quartiers, in dem der motorisierte Individualverkehr auf das notwendige Maß reduziert wird. Gleichzeitig sollen attraktive Alternativen geschaffen werden, um eine hohe Mobilitätsqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sicherzustellen. Hierzu sind verschiedene Mobilitätsbausteine vorgesehen, darunter Carsharing- und Bikesharing-Angebote, eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs, hochwertige Fahrradabstellanlagen, Reparaturstationen sowie Mobilitätsangebote wie Mieter- und Jobtickets.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Durch ein engmaschiges, sicheres und attraktives Wegenetz sollen kurze Wege innerhalb des Quartiers sowie eine gute Anbindung an die angrenzenden Stadtteile und die Innenstadt gewährleistet werden. Dies trägt zur Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufkommens, zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen bei.

Ergänzend sind Mobility Hubs und dezentrale Mobility Spots vorgesehen, die verschiedene Verkehrsmittel verknüpfen und multimodale Mobilität ermöglichen. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Quartiersgaragen an den Randbereichen des Quartiers organisiert werden. Unterstützt wird dies durch ein intelligentes Parkraummanagement, das den Stellplatzbedarf optimiert und den Flächenverbrauch innerhalb des Quartiers reduziert.

Ein wesentliches Ziel der Quartiersentwicklung ist die leistungsfähige verkehrliche Verknüpfung des Rasselsteinquartiers mit der Gesamtstadt. Dabei wird insbesondere die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr gestärkt, um kurze und attraktive Wege zu den umliegenden Stadtquartieren, Freiräumen und zentralen Einrichtungen zu schaffen. Die Grüne Meile übernimmt hierbei eine zentrale Funktion als durchgängige Nord-Süd-Verbindung für den nichtmotorisierten Verkehr und trägt zur engen Vernetzung des Quartiers mit dem Stadtgebiet bei. Langfristig wird eine Anbindung der Mobilitätsangebote bis in die Innenstadt angestrebt.

Hinsichtlich der Verteilung der (künftigen) Verkehrsmengen sowie der Auswirkungen auf die Straßenräume und Knotenpunkte wurden parallel zu den städtebaulichen Planungen Verkehrsuntersuchungen und -prognosen erstellt. Diese sind als Anlage beigefügt. Die Unterlagen beziehen sich auf die Gesamtentwicklung und werden bis zur Offenlage des vorliegenden Bebauungsplans nochmals aktualisiert und fortgeschrieben sowie auch auf den jeweiligen Teilbebauungsplan heruntergebrochen.



Festgehalten werden kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt, dass voraussichtlich eine Anpassung des Knotenpunktes B 42/ Rasselsteiner Straße zur Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit erforderlich wird.

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Quartiers erfolgt über drei Hauptanschlusspunkte im Süden, Osten und Norden des Plangebiets. Während der östliche Knotenpunkt bereits besteht, sind die nördlichen und südlichen Anbindungen neu vorgesehen. Die Erschließungspunkte werden durch eine innere Erschließungsstraße miteinander verbunden und gewährleisten eine leistungsfähige Anbindung des Quartiers an das übergeordnete Straßennetz. Der südliche Knotenpunkt dient darüber hinaus der möglichen Erschließung angrenzender Entwicklungsflächen, während der nördliche Anschluss insbesondere die Anbindung gewerblich geprägter Nutzungen sicherstellt.

Durch die Anbindung an die Rasselsteiner Straße sowie an die Bundesstraße 42 wird eine Verteilung der Verkehrsströme auf mehrere Zufahrten ermöglicht. Hierdurch können die Verkehrsbelastungen im Quartier reduziert und eine leistungsfähige Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs gewährleistet werden. Die randliche Führung der Hauptererschließung unterstützt zugleich das Ziel eines autoarmen Quartiers und schafft die Voraussetzung für hochwertige Aufenthalts- und Freiräume im Inneren des Quartiers.

Das Wohngebiet an der Rasselsteiner Straße wird über eine Wohnstraße erschlossen. Diese ist auf Höhe des ehemaligen Hospitals an die Rasselsteiner Straße angeschlossen. Der Knotenpunkt mit Linksabbieger existiert bereits heute, als Zufahrt zu einem Parkplatz. Die Wohnstraße wird als Einbahnstraße geführt und etwa 140 m südlich wieder mit der Landesstraße verbunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Rasselsteinquartiers orientiert sich am Leitbild eines autoarmen Quartiers. Der motorisierte Individualverkehr wird auf wenige Erschließungsachsen konzentriert und auf das notwendige Maß begrenzt.

An den zentralen Quartierszugängen sind Mobility Hubs vorgesehen, die als multimodale Mobilitätsknotenpunkte dienen. Neben Stellplatzangeboten bündeln sie weitere Mobilitäts- und Serviceangebote und fördern den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel. Ergänzend können in Teilbereichen quartiersbezogene Tiefgaragen zur Deckung des Stellplatzbedarfs geschaffen werden.

Innerhalb des Quartiers wird der motorisierte Verkehr bewusst eingeschränkt. Die Wohnstraßen sind überwiegend dem autorisierten Verkehr vorbehalten. Dauerhaftes Parken im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen. Für kurzzeitiges Halten sowie notwendige Fahrten von Anliegern, Ver- und Entsorgungsdiensten sowie Rettungsfahrzeugen werden entsprechende Halte- und Ausweichmöglichkeiten bereitgestellt.

Die zentrale Grüne Meile bildet das Rückgrat des Fuß- und Radverkehrsnetzes und bleibt grundsätzlich frei von privatem Kraftfahrzeugverkehr. Durch die Reduzierung der Straßenflächen und die Schaffung weitgehend autofreier Bereiche entstehen hochwertige



öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Erschließungsstruktur unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung sowie eines lebenswerten und verkehrsarmen Stadtquartiers.

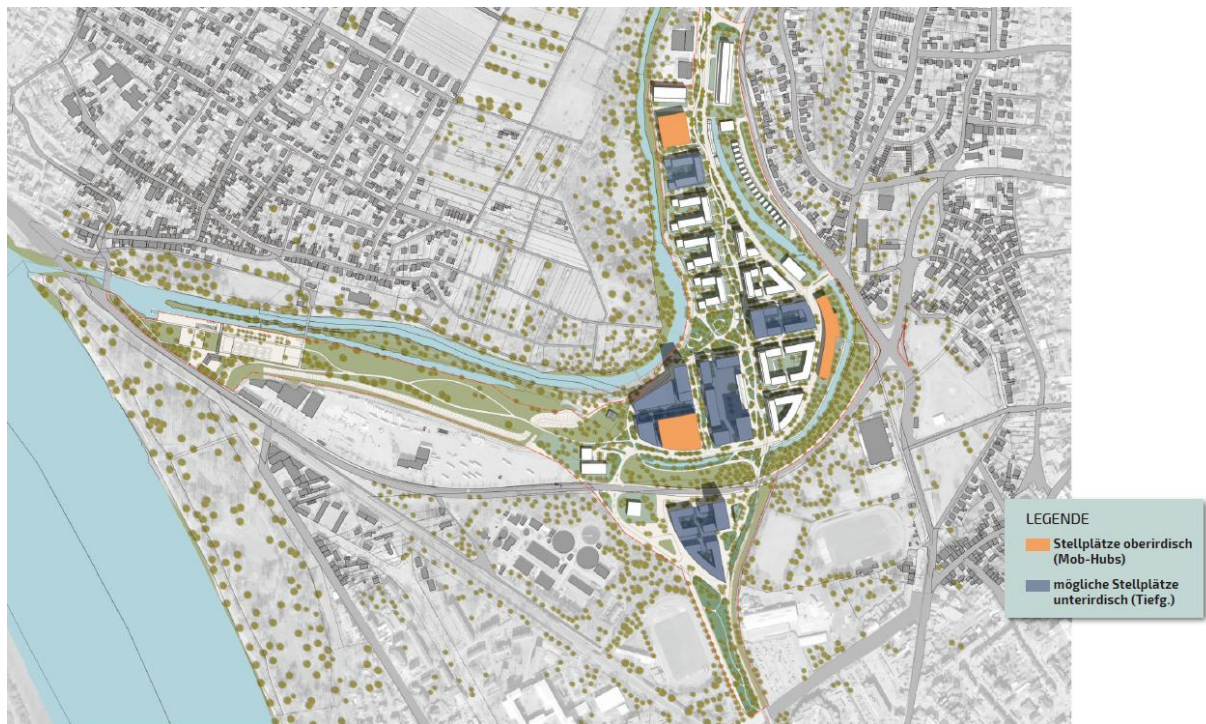


Abb. 26: Mobility Hubs im Quartier – Parken und Stellplätze; ohne Maßstab (Quelle: eigener Entwurf Planungsteam)

Die zentrale Grüne Meile bildet das Rückgrat des Fuß- und Radverkehrsnetzes und bleibt grundsätzlich frei von privatem Kraftfahrzeugverkehr. Durch die Reduzierung der Straßenflächen und die Schaffung weitgehend autofreier Bereiche entstehen hochwertige öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Erschließungsstruktur unterstützt damit die Ziele einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung sowie eines lebenswerten und verkehrsarmen Stadtquartiers.

Die Wohn- und Seitenstraßen übernehmen innerhalb des Quartiers eine untergeordnete Erschließungsfunktion und ergänzen die übergeordneten Verkehrs- und Freiraumstrukturen. Sie dienen der Erschließung der Wohn- und Gewerbenutzungen sowie der Unterbringung notwendiger Ver- und Entsorgungsfunktionen. Darüber hinaus bieten sie Flächen für ergänzende Mobilitätsangebote, Fahrradabstellanlagen sowie kurzzeitige Haltemöglichkeiten.

Die Gestaltung der Wohn- und Seitenstraßen orientiert sich an den Anforderungen eines autoarmen Quartiers und berücksichtigt sowohl funktionale als auch freiräumliche Aspekte. Sie tragen zur Vernetzung der Gebäude mit den öffentlichen Freiräumen bei und unterstützen eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier. Die konkrete Ausgestaltung der Straßenräume sowie die Einbindung privater Nebenanlagen und Freiraumelemente



werden im weiteren Planungsprozess und im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren weiter konkretisiert.

Bahnhaltepunkt

Im Entwicklungsgebiet südlich der B 42 (außerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplans) wird ein neuer Kopfbahnhof untersucht, welcher eine direkte Anbindung an den Bahnhof Neuwied (und weiter ohne Umsteigen bis Koblenz) ermöglichen könnte. Diese überregionale Anbindung bietet eine attraktive und direkte Verbindung an die Stadtmitte und das Oberzentrum und somit eine weitere attraktive Möglichkeit zur Reduzierung des Aufkommens des MIV. Details werden im weiteren Planungsprozess erarbeitet und fließen im Bedarfsfall in die weiteren Bauleitpläne ein.

Entwässerung

Im Zuge der Quartiersentwicklung werden die bestehenden Entwässerungsanlagen vollständig neu hergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend dem Stand der Technik im Trennsystem, wobei Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt erfasst und abgeleitet werden. Aufgrund der Nähe zur Kläranlage Neuwied ist eine Ableitung des Schmutzwassers in südlicher Richtung vorgesehen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets ist aufgrund vorhandener Bodenbelastungen nicht vorgesehen. Stattdessen wird das anfallende Niederschlagswasser differenziert nach dem Belastungsgrad der angeschlossenen Flächen behandelt. Unbelastete Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen, werden direkt dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Niederschlagswasser von stärker belasteten Verkehrs- und Platzflächen wird vor der Einleitung über dezentrale Behandlungsanlagen, insbesondere Mulden-Rigolen-Systeme mit belebter Oberbodenzone, gereinigt. Das gereinigte Wasser wird anschließend gemeinsam mit dem übrigen Niederschlagswasser über das Regenwasserkanalnetz dem Hammergraben zugeleitet.

Das Niederschlagswasser der unbelasteten Flächen wird direkt über Dachabläufe/ Rinnen etc. in das Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Das Niederschlagswasser von stark- und mäßig belasteten Flächen ist zu behandeln bzw. zu reinigen. Hierfür sind dezentrale Mulden-Rigolen-Systeme vorgesehen. In diesen versickert das Wasser zunächst über eine belebte Oberbodenzone (Mutterbodenschicht) und wird hierdurch gereinigt. Von dort wird das gereinigte Oberflächenwasser gefasst und in das geplante Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Über dieses Regenwasser-Kanalsystem wird das gereinigte Wasser zusammen mit dem übrigen Niederschlagswasser in den Hammergraben abgeleitet.

Die Entwässerungsplanung, die im weiteren Verfahren noch detailliert erarbeitet wird, wird die besonderen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Standorts berücksichtigen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch Deichanlagen geschützten Bereichs und ist gegen Hochwasser der Wied sowie gegen Rückstau aus dem Rhein gesichert.

Energie

Für das Plangebiet wird eine nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung angestrebt. Ziel ist die Maximierung der Energieeffizienz bei gleichzeitiger Minimierung



des Energie- und Ressourcenverbrauchs. Durch die Berücksichtigung von Energieflexibilität und Energiespeicherung soll das öffentliche Stromnetz entlastet und die Nutzung lokal erzeugter erneuerbarer Energien optimiert werden.

Die städtebauliche Struktur des Quartiers unterstützt diese Zielsetzung. Die vorgesehene Gebäudeanordnung sowie die Orientierung der Baukörper schaffen günstige Voraussetzungen für die passive Nutzung solarer Gewinne und die aktive Energieerzeugung durch Photovoltaik- und gegebenenfalls Solarthermieanlagen. Die höhere bauliche Konzentration im südlichen Bereich und die aufgelockerte Bebauung im nördlichen Bereich ermöglichen eine gute Besonnung der Gebäude und Freiräume.

Neben der Energieversorgung werden auch mikroklimatische Aspekte berücksichtigt. Begrünte Dächer und Fassaden, Wasserflächen sowie verschattete Aufenthaltsbereiche tragen zur Reduzierung sommerlicher Wärmebelastungen bei und verbessern die Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig fördern durchlüftungswirksame Freiraumstrukturen die Luftzirkulation innerhalb des Quartiers.

Zur weiteren Reduzierung des Energiebedarfs werden Maßnahmen zur Optimierung der Gebäudehüllen und der technischen Gebäudeausrüstung angestrebt. Hierzu zählen insbesondere die Nutzung von Tageslicht, die Vermeidung sommerlicher Überhitzung, die Förderung natürlicher Lüftung sowie der Einsatz energieeffizienter Heiz-, Kühl- und Lüftungssysteme. Naturbasierte Lösungen wie Dach- und Fassadenbegrünungen leisten hierbei einen zusätzlichen Beitrag zur Energieeinsparung und Klimaanpassung.

Für die zukünftige Energieversorgung werden verschiedene erneuerbare und innovative Technologien berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere Photovoltaikanlagen, Geothermie, Nahwärme- und Nahkältenetze, die Nutzung von Abwärme sowie weitere klimafreundliche Energiequellen. Darüber hinaus wird die Möglichkeit lokaler Energieverbünde und Speichersysteme geprüft, um die Eigenversorgung zu stärken und die Netzstabilität zu unterstützen.

Grundsätzlich soll das Quartier so entwickelt werden, dass der Energiebedarf durch eine kompakte Bauweise, eine energieoptimierte Gebäudeausrichtung sowie effiziente technische Systeme möglichst geringgehalten wird. Gleichzeitig sollen die baulichen und technischen Strukturen ausreichend flexibel gestaltet werden, um auf zukünftige technologische Entwicklungen und sich verändernde Anforderungen reagieren zu können. Bis zur Offenlage wird das Energiekonzept ausgearbeitet. Ggf. erforderliche bauleitplanerische Regelungserfordernisse werden berücksichtigt und fließen die weitere Ausarbeitung der Planunterlagen ein.

Immissionen

Bis zur Offenlage des Bebauungsplans wird ein schalltechnisches Gutachten sowohl für die Gesamtentwicklung als auch für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt. Die Erkenntnisse fließen in die Bauleitplanung ein.

Zum Verfahren der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine schalltechnische Ersteinschätzung erstellt. Das Dokument ist als Anlage beigefügt.



Aufgrund der angrenzenden Bahngleise, Straßen und des bestehenden Gewerbes – insbesondere des Blockheizkraftwerks im Norden – wurden mögliche schalltechnische Konflikte frühzeitig untersucht. Unter angenommenen Voraussetzungen ergab die Untersuchung:

- Bei freier Schallausbreitung auf unbebauter Fläche und ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen werden die nach TA Lärm zulässigen Orientierungswerte für Gewerbelärm in den geplanten Wohnbauflächen nicht überschritten.
- Die prognostizierten Verkehrslärmwerte liegen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, jedoch deutlich unterhalb der durch die Rechtsprechung entwickelten Zumutbarkeitsgrenze, die eine Gesundheitsgefahr darstellt (70 dB(A) tagsüber, 60 dB(A) nachts).
- In anderen relevanten Bereichen sind keine Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte zu erwarten.

Daher werden auf Ebene der Bebauungsplanung gezielte Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden müssen, um mögliche Lärmbelastungen zu minimieren und eine hohe Wohnqualität im Quartier zu gewährleisten. Die o. g. Gutachten sollen entsprechende Maßnahmen und Regelungen aufzeigen. Diese fließen in die weitere bauleitplanerische Ausarbeitung sowie die Abwägung ein.

Zielsetzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die industrielle Brache einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan ist Teil einer größeren städtebaulichen Entwicklung und bildet somit nur einen Teil der zugrunde liegenden Planungskonzeption des Rasselsteinquartiers ab (in obiger Darstellung grün hinterlegt). Die Bestandshallen nördlich des Plangebiets werden saniert und einer neuen industriellen Nutzung zugeführt. Auch das Blockheizkraftwerk bleibt, mit kleineren Anpassungen, bestehen. Als Puffer zwischen der industriellen Nutzung und der Wohnbebauung ist ein Gewerbegebiet und ein Mobilitätshub vorgesehen. Daran schließt sich ein allgemeines Wohngebiet an. Darin sind Mehrfamilienhäuser in einer zur Wied hin offenen Blockrandbebauung geplant. Im Plangebiet wird eine Verdichtung nach Innen angestrebt, sodass eine räumliche Fassung der zentralen Grünen Meile entsteht. Auf den Flächen der Werksbahntrasse ist die Grüne Meile als zentrale Wegeverbindung und linearer Park geplant. Östlich davon verläuft der Hammergraben, der als industriehistorisches Relikt erhalten werden soll. Zwischen Hammergraben und Rasselsteiner Straße ist ein an die umgebende Bebauung angepasstes Wohnquartier mit Reihenhäusern geplant.

Nicht zuletzt liegen der angestrebten Entwicklung sehr differenzierte städtebauliche Ziele zur Entwicklung des Geländes zugrunde. Die Aufstellung der Stadt Neuwied aus dem Jahr 2019 ist als Konkretisierung der bis dato vorliegenden Planungen zu verstehen. Auszugsweise seien genannt:

Verkehr

- *Städtebauliche Verknüpfung der Stadtteile und Anbindungen über Fuß- und Radwege zur Innenstadt schaffen*
- *Schaffung eines autofreien Quartiers, Flächenausweisung für Carsharing/ Bike-Sharing*



- *Anordnung des ruhenden Verkehrs idealerweise an den Randbereichen des Quartiers bspw. als komprimierte, gebündelte Parkflächen (Parkhäuser oder Parkautomaten/-türme), MobiHubs*
- *Temporäres Parken (ausgewiesene Ladezonen für Kurzzeitparker, ausreichende Anzahl an Kunden- und Besucherstellplätzen)*
- *Einbindung/ Prüfung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV)*

Städtebauliche Strukturen/ Bebauung

- *städtebauliche Entwicklung mit den Schwerpunkten Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe mit dem Ideal einer Stadt der kurzen Wege*
- *Entwicklung von unterschiedlichen Typologien (Blockrandbebauung, Zeilenbau, Punkthäuser)*
- *Verknüpfung von Fluss und Stadt mit entsprechenden Grün- und Freiräumen, Zugänglichkeit des Ufers und des Hafens für die Öffentlichkeit schaffen*

Industriekultur

- *Erhalt/ Aufwertung/ Einbindung von Bestandsgebäuden in die Planung (wie beispielsweise Lokschuppen, Stellwerk, ehemaliges Pförtnerhaus, Pumpwerk, ehem. Verwaltungs- und Produktionsgebäude der Firma Rasselstein, Bahnanlagen, Brücken etc.) in Form von Folgenutzungen*

Grünflächen/ Freiräume

- *Schaffung qualitativ hochwertiger Grünräume (Aufenthaltsbereiche, Ufergestaltung entlang der Wied, Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen, barrierefreie Zugänglichkeiten, Förderung der biologischen Vielfalt entlang der Gewässer, ...)*
- *Kindergerechtes Quartier (Spielbereiche im Grünen, geschützte Freiräume, Rückzugsmöglichkeiten, Erlebnisvielfalt, Bewegungsförderung, ...)*

Hafenanlage

- *Schaffung von Sport- und Freizeitflächen bei Erhalt und Modernisierung der Bestandsgebäude und unter Einbeziehung der bestehenden Hafenanlagen*
- *Ausgestaltung von in Überschwemmungsgebiet befindlichen Teilbereichen als biotopartige Naturlandschaft*

Gewässer

- *Zugänglichkeit zum Wasser für die Öffentlichkeit schaffen, Erlebbarkeit/ Gestaltung von Wied und Hammergraben*
- *ökologische Aufwertung, Erhöhung der Artenvielfalt, Verbesserung der Gewässerqualität*

Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen

- *Einbeziehung der notwendigen Sanierungsplanung in die Grundkonzeption (Bodenmanagement)*
- *Alternative Angebote zu privaten Freiräumen/Grünflächen wie beispielsweise Dachterrassen, Balkone, Loggias (Reaktion auf Bodenbelastungen)*

Energieversorgung

- *Sicherstellen einer alternativen zukunftsorientierten Wärme- und Stromversorgung*



- *Möglichst energieautarkes Stadtquartier*



Abb. 27: Visualisierung städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab (Quelle: eigener Entwurf Planungsteam)

Städtebaulichen Kenndaten (Angabe in ha)

Wohnbauflächen	2,50
Urbane Gebiete	0,36
Gewerbliche Bauflächen	0,99
Sondergebiete "Mobilitätshub"	0,39
 Straßenverkehrsflächen	 1,59
Gemeinbedarfsflächen "Kita"	0,18
Gemeinbedarfsflächen "Kultur"	0,01
 Verkehrsflächen bes Zw. "Fuß- und Radweg, Grüne Meile"	 0,73
Verkehrsflächen bes Zw. "Multifunktionsfläche"	0,30
Verkehrsflächen bes Zw. "Parkplatz"	0,04
Verkehrsflächen bes Zw. "Geh- und Radweg" (nicht GM)	0,06
 Ver- und Entsorgungsfläche "KWK"	 1,06
Ver- und Entsorgungsfläche "Hochwasserbehälter"	0,04
 Wasserflächen	 0,40
 Öffentl. Grünfläche "Grüne Meile"	 1,54



Öffentl. Grünfläche "Parkanlage"	2,77
Öffentliche Grünflächen "Verkehrsgrün" + Erhalt	0,80
Öffentliche Grünflächen "Ausgleichsflächen"	0,29
Öffentliche Grünflächen "Deichanlagen"	1,43
Private Grünflächen "Erhalt"	0,18
Private Grünflächen "Ausgleichsflächen"	0,32
Gesamt	15,98

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Flächentypen ausgewiesen:

- Allgemeine Wohngebiete (WA)
- Urbanes Gebiet (MU)
- Gewerbegebiete (GE)
- Sonstiges Sondergebiet (SO)
- Gemeinbedarfsflächen (siehe Unterkapitel Flächen für den Gemeinbedarf)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Zielsetzung der Gebietsausweisung ist die Schaffung von räumlich verdichtetem und zugleich qualitativem Wohnraum. Zur Umsetzung der im Masterplan vorgesehenen differenzierten städtebaulichen Struktur wird das Gebiet in die Ordnungsbereiche WA1 bis WA3 gegliedert. Die Abgrenzung in drei Ordnungsbereiche (WA1-WA3) erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dachneigung. Damit wird eine klare städtebauliche Abstufung mit unterschiedlichen Wohnformen, Dichtegraden und Freiraumqualitäten hergestellt.

Angesichts der Größe des Quartiers bzw. der gesamten städtebaulichen Entwicklung und der Funktion als eigenständiger Wohnstandort werden neben Wohngebäuden weitere, einem Allgemeinen Wohngebiet zugehörige Nutzungen überwiegend zugelassen. Hierzu zählen die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen tragen zur funktionalen Durchmischung, kurzen Wegen und zur Belebung des Quartiers bei.

Darüber hinaus sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen – überwiegend Teil des Bebauungsplans. Damit wird eine gewisse Flexibilität in der Entwicklung gewährleistet und ergänzende Nutzungsbausteine ermöglicht.

Die Zulässigkeiten orientieren sich damit weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. **Ausgeschlossen** werden lediglich Betriebe und Einrichtungen, die der geplanten Gebietsnutzung zuwiderlaufen. Hierzu **zählen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**,



Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer typischen Betriebsstrukturen im Widerspruch zu der angestrebten Entwicklung eines kompakten, in Teilen hochverdichteten 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 Nutzungen stehen zudem aufgrund ihres Besucherverkehrs im Gegensatz zur Zielsetzung einer verkehrsarmen Quartiersstruktur mit einem Schwerpunkt auf Fuß- und Radverkehr. Die wohnortnahe Versorgung mit Kraftstoffen ist zudem durch eine bestehende Tankstelle in etwa 400 m Entfernung östlich des Plangebiets bereits gewährleistet. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe finden zudem Raum in den angrenzenden Urbanen Gebieten und Gewerbegebieten.

Besondere Bestimmungen

In den einzelnen Ordnungsbereichen des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt eine Feinsteuerung der zulässigen Arten von Nutzungen gem. § 1 (5) – (9) BauNVO.

	gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig			gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig	
	d. Versorgung d. Gebiets dienende Läden	Schank- und Speisewirtschaften	nicht störende Handwerksbetriebe	Betriebe d. Beherbergungsgewerbes	Anlagen für Verwaltungen
WA1	zulässig	zulässig	ausnahmsw. zulässig	ausnahmsw. zulässig	ausnahmsw. zulässig
WA2	zulässig	zulässig	zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
WA3	ausnahmsw. zulässig	zulässig	ausnahmsw. zulässig	nicht zulässig	ausnahmsw. zulässig

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (**WA1**) werden nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Dies trägt der besonderen Lage des Gebiets an der „Grünen Meile“ Rechnung, die durch eine erhöhte Aufenthaltsqualität, repräsentative Freiräume und einen hohen Fußgängeranteil geprägt ist. Die Beschränkung dient dazu, störende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild sowie auf die Aufenthalts- und Wohnqualität – insbesondere durch Lieferverkehre, Emissionen oder betriebliche Abläufe – zu vermeiden. Gleichzeitig wird kein vollständiger Ausschluss vorgenommen, um eine gewisse Nutzungsflexibilität zu sichern und gebietsverträgliche, kleinteilige Handwerksbetriebe mit angemessenem Publikumsverkehr weiterhin zu ermöglichen.

Im Ordnungsbereich **WA2** werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Damit wird der Charakter einer ruhigen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebietsentwicklung gesichert. Das Gebiet ist insbesondere auf familienorientiertes Wohnen mit einem geringen Störpotenzial und wenig Verkehrsbelastungen ausgerichtet. Die genannten Nutzungen gehen regelmäßig mit erhöhtem Publikumsverkehr, häufig wechselnden Nutzergruppen sowie zusätzlichen Verkehrsströmen einher und widersprechen damit der angestrebten Wohnruhe und Gebietsverträglichkeit. Durch ihren Ausschluss wird eine stabile, langfristig störungsarme Wohnnutzung gewährleistet und die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert.



Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (**WA3**) werden der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Dies trägt der Lage des Bereichs am Quartiersrand sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung Rechnung. Der Bereich ist auf eine eigentumsbasierte Wohnentwicklung ausgerichtet. Nutzungen mit regelmäßig erhöhtem Kunden- oder Besucheraufkommen würden diesem Ziel entgegenstehen und zusätzliche Verkehrsbelastungen erzeugen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit wird eine begrenzte Flexibilität gewahrt, um untergeordnet gebietsverträgliche Angebote zu ermöglichen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben dient hingegen der konsequenten Sicherung der Wohnruhe, da diese typischerweise mit häufig wechselnden Nutzergruppen und erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden sind.

Urbanes Gebiet (MU)

Angesichts der Größe des Quartiers bzw. der gesamten städtebaulichen Entwicklung und der Zielsetzung einer hohen Nutzungsmischung werden im **gesamten Urbanen Gebiet** (MU) die gebietstypischen Nutzungen überwiegend zugelassen. Hierzu zählen die gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im gesamten Urbanen Gebiet werden **Einzelhandelsbetriebe** sowie **Vergnügungsstätten**, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und **Tankstellen ausgeschlossen**.

Im Urbanen Gebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die Entstehung eines zusätzlichen Einzelhandelsschwerpunkts innerhalb des Plangebiets zu verhindern und damit verbundene Flächenkonkurrenzen zu vermeiden. Die Einzelhandelsentwicklung ist gemäß den übergeordneten Zielsetzungen des Masterplans in den südlich angrenzenden Quartieren vorgesehen, sodass dort eine Bündelung entsprechender Nutzungen erfolgt. Der Ausschluss dient zugleich der Begrenzung zusätzlicher Zielverkehre, die mit Einzelhandelsnutzungen typischerweise einhergehen und unterstützt damit die angestrebte verkehrsarme Quartiersstruktur.

Der Ausschluss von **Vergnügungsstätten** erfolgt aufgrund ihres mitunter erheblichen Nutzungskonfliktpotenzials, insbesondere im Hinblick auf Lärm, Besucheraufkommen und nächtliche Nutzungsintensität. Angesichts des hohen Wohnanteils im Plangebiet sowie der geplanten Ansiedlung sensibler sozialer Einrichtungen, insbesondere einer Kindertagesstätte, ist der Schutz ruhiger Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse von zentraler Bedeutung. Der Ausschluss dient damit dem Schutz der Wohnbevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung sowie der Sicherung eines funktional ausgewogenen und sozial verträglichen Stadtquartiers.

Mit dem Ausschluss von **Tankstellen** wird eine flächenintensive Nutzung verhindert, die der angestrebten Entwicklung eines kompakten und mischgenutzten Quartiers entgegenstehen würde.



Gewerbegebiete (GE)

Um ein möglichst großes Nutzungsspektrum in den Gewerbegebieten 1 und 2 (**GE1, GE2**) abzudecken, werden die gebietstypischen Nutzungen überwiegend zugelassen. Hierzu zählen die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Mit diesem Nutzungsspektrum sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe unterschiedlicher Branchen zulässig, die regelmäßig nicht in einem Industriegebiet zulässig wären.

Darüber hinaus sind die gemäß § 8 () Nr. 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – Teil des Bebauungsplans. Damit wird eine gewisse Flexibilität gewährleistet, um auch Betriebe mit notwendigem Bereitschafts- oder Aufsichtspersonal ansiedeln zu können. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in vielen Fällen schutzbedürftig (also vor zu hohen Immissionen zu schützen) und daher im Gewerbegebiet nur in Ausnahmefällen zulässig.

Ausgeschlossen werden ausschließlich solche Nutzungen, die den planerischen Zielsetzungen für das Gebiet entgegenstehen. Hierzu **zählen Tankstellen und Vergnügungstätten**, da sie aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Betriebsabläufe und der mit ihnen verbundenen Verkehrs- und Emissionswirkungen nicht mit der angestrebten Entwicklung eines kompakten und durch einen wesentlichen Wohnanteil geprägten Quartiers vereinbar sind. Insbesondere Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden als unverträglich erachtet und ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der Sicherung des angestrebten Gebietscharakters und der Vermeidung von sogenannten Trading-Down-Effekten.

Im Ordnungsbereich GE1 sind zudem Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen, um einer gewerblich geprägten Nutzung an diesem Standort Vorrang einzuräumen.

Sonstige Sondergebiet (SO)

Im Sonstigen Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Mobilitätshub“ festgesetzt, um einen zentralen Baustein der quartiersbezogenen Mobilitätsstrategie planungsrechtlich zu sichern. Ziel ist es, unterschiedliche Verkehrsmittel räumlich zu bündeln und miteinander zu verknüpfen, um eine nahtlose, effiziente und möglichst nachhaltige Mobilität zu ermöglichen. Hierdurch wird insbesondere die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowie die Förderung alternativer Mobilitätsangebote unterstützt.

Der Mobilitätshub übernimmt dabei eine übergeordnete Funktion für das Quartier, indem er verschiedene Mobilitätsangebote an einem Standort konzentriert. Daher sind als Nebennutzungen, Flächen für den öffentlichen Verkehr, für Carsharing und Ride-Sharing, für Fahrradverleihsysteme, für Ladesäulen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes, für Multimodale Mobilitätsdienste, für Park-and-Ride, für Last-Mile-Verkehr und für Stell-



plätze (PKW's, Fahrräder, Scooter) zulässig. Dies trägt zur Bündelung von Verkehrsströmen, zur Verringerung innerquartierlicher Verkehre sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeit bei. Um ergänzende Nutzungen zu ermöglichen sind zudem Flächen für Reparatur und Wartung von Fahrzeugen, für ergänzende Serviceeinrichtungen: (bspw. Wartebereiche, Cafés, Geschäfte etc.) bis zu einer Fläche von max. 300 m² im gesamten Sonstigen Sondergebiet und für Logistik und Paketabhol- und -lieferstationen in untergeordnetem Umfang zulässig. Damit wird die Funktionalität und Attraktivität des Standorts sinnvoll ergänzt und zusätzliche Wege im Quartier vermieden.

Mit der primären Nutzung als Parkhaus wird dem absehbaren Stellplatzbedarf Rechnung getragen und eine geordnete und flächeneffiziente Unterbringung des ruhenden Verkehrs sichergestellt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

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

Grundflächenzahl

In den **Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2)** wird jeweils eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung einer hohen baulichen Dichte innerhalb des Quartiers. Mit der erhöhten GRZ wird die Realisierung großmaßstäblicher Baukörper mit hoher Flächenausnutzung ermöglicht, wodurch ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von hochverdichtetem Wohnraum geleistet wird. Dies entspricht den Zielen einer nachhaltigen Innenentwicklung, insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die effiziente Nutzung vorhandener Infrastrukturen. Der Orientierungswert der BauNVO wird überschritten, da er für die angestrebte städtebauliche Struktur nicht ausreichend ist. Zugleich wird durch die festgesetzten Bauflächen angemessene Wohn- und Freiraumqualitäten gewährleistet.

Demgegenüber wird im Ordnungsbereich **WA3** eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In diesem Bereich ist gemäß Masterplan eine langgezogene Hausgruppe mit kleinteiliger Baustruktur und geringerer baulicher Dichte vorgesehen. Die vorgesehene Bauform zielt auf die Ausbildung eines differenzierten Wohnungsangebots sowie einen stärker wohngebietsgeprägten Maßstab ab. Dadurch werden größere zusammenhängende Freiflächen und eine stärkere Durchgrünung ermöglicht, was sich positiv auf die Wohnqualität und das Mikroklima auswirkt.

In den **Gewerbegebieten 1 und 2 (GE1, GE2)** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung. Um den künftigen Betrieben einen ausreichenden Gestaltungs- und Nutzungsspielraum zu ermöglichen, wird ein hoher Versiegelungsgrad festgesetzt. Dieser fügt sich in die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen ein.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Urbanen Gebiet 1 (**MU1**) trägt dem Planungsziel einer hohen baulichen Dichte und Nutzungsmischung Rechnung. Die Festsetzung ist



auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit gemischt genutzter Quartiere erforderlich, da insbesondere gewerbliche Nutzungen und Geschosswohnungsbau auf eine höhere Grundstücksausnutzung angewiesen sind.

Im Ordnungsbereich **MU2** wird, in Anlehnung an die vorhandene hohe bauliche Dichte, eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die bestehende Gebäudestruktur planungsrechtlich gesichert und eine der Gebietskategorie entsprechende weitere Entwicklung ermöglicht.

Zur Versorgung des neu entstehenden Stadtquartiers wird eine Gemeinbedarfsfläche zum Bau einer **Kindertagesstätte** festgesetzt. Um flexibel auf die zukünftigen Anforderungen reagieren zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet soll ein Stellwerk zur Unterbringung einer **kulturellen Nutzung** dienen. Das ausgewiesene Gebiet beschränkt sich weitgehend auf das bestehende Gebäude, daher wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe (GH) 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. Hierbei ist, neben den bestehenden Gebäuden und baulichen Anlagen in und um das Plangebiet, auch die Fernwirkung der geplanten Gebäude aufgrund der geplanten Hochhausbebauung zu berücksichtigen.

Die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen in den verschiedenen Ordnungsbereichen sichert das differenzierte städtebauliche Konzept des Masterplans zur Ausbildung eines klar gegliederten und verträglichen Siedlungsbildes. Die Höhenstaffelung trägt wesentlich zur Einbindung des neuen Stadtteils in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext bei und verbindet die städtebauliche Zielsetzung einer räumlich kompakten und flächensparenden Bebauung mit einer verträglichen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Ordnungsbereiche **WA1 und WA2** stellen unterschiedliche Abschnitte eines Gebäudekomplexes mit variierenden Vollgeschosszahlen dar. Um einerseits eine hohe Nutzungsdichte und eine effiziente Flächennutzung zu ermöglichen und andererseits die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu begrenzen, wird eine abgestufte Höhenentwicklung festgesetzt. Diese reicht von niedrigeren Gebäudeteilen mit II bis IV Vollgeschossen und zulässigen Gebäudehöhen zwischen 8,0 m und 14,5 m (WA2) bis hin zu deutlich höheren Baukörpern mit bis zu VII Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 24,5 m (WA1) im zentralen Bereich entlang der Grünen Meile. Die Gebäudehöhen fallen dabei zum Wiedufer hin ab, wodurch ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum geschaffen wird. Gleichzeitig wird im Kernbereich eine städtebauliche Verdichtung und Akzentuierung ermöglicht.



Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (**WA3**) ist eine reihenhausartige Bebauung mit niedrigen Baukörpern vorgesehen. Damit wird sich an der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Rasselsteiner Straße orientiert. Vor diesem Hintergrund wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf II und die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 10,0 m begrenzt. Die Höhenbegrenzung begünstigt einen verträglichen Übergang zur umgebenden Bebauung und verhindert eine städtebaulich unerwünschte Überformung durch überhöhte Einzelbaukörper.

Der Ordnungsbereich **GE1** bildet einen funktionalen und gestalterischen Übergang zwischen dem aufragenden Mobilitätshub (SO) und dem nördlich angrenzenden Heizwerk. Es wird eine differenzierte Höhenentwicklung innerhalb des Gebietes festgesetzt, bei der der südliche Gebäudeteil (max. II Vollgeschosse und 10,0 m Gebäudehöhe) niedriger ausgebildet ist. Der nördliche Gebäudeteil wird mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von VII und einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 20,5 m festgesetzt. Damit wird eine effektive und den Anforderungen gewerblicher Nutzungen entsprechende Ausnutzung der Flächen ermöglicht und dem Immissionsschutz ggü. dem nördlich angrenzenden Heizwerk Rechnung getragen. Gleichzeitig entsprechen Geschossigkeit und Gebäudehöhe dem südlich angrenzenden Mobilitätshub und bleiben hinter der Höhenentwicklung der südlich gelegenen Wohnbebauung zurück.

Das Gewerbegebiet 2 (**GE2**) übernimmt eine vermittelnde Funktion zwischen der südlich gelegenen Kindertagesstätte, dem nördlich angrenzenden Industriekomplex und der westlich gelegen, kleinteiligen Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund wird die Zahl der Vollgeschosse auf III und die maximale Gebäudehöhe auf 13,0 m begrenzt. Damit wird ein angemessener Übergang zwischen den unterschiedlichen Bereichen sichergestellt. Die Festsetzung ermöglicht eine effektive und funktionsgerechte Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen, ohne die benachbarte Kindertagesstätte und Wohnbebauung durch übermäßige Bauhöhen in ihrer Nutzung oder ihrer Freiraumqualität zu beeinträchtigen.

Das Sonstige Sondergebiet (**SO**) dient der Errichtung eines Mobilitätshubs mit der primären Nutzung als Parkhaus. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr flächensparend und gebündelt an einem zentralen Standort zu organisieren. Vor diesem Hintergrund wird – in Anlehnung an die vergleichbare Höhenentwicklung im angrenzenden GE1 – eine maximale Zahl von fünf Vollgeschossen sowie eine Gebäudehöhe von höchstens 20,5 m festgesetzt. Diese Dimensionierung ermöglicht eine effiziente, vertikale Stapelung von Stellplätzen und trägt somit zu einer flächensparenden Organisation des Parkens bei. Gleichzeitig fügt sich die Höhenentwicklung in die umgebende städtebauliche Struktur ein.

Der Ordnungsbereich **MU1** am südlichen Rand der Wohnbebauung im Planbereich und in räumlicher Nähe zu der in zukünftigen Planungen vorgesehenen Hochhausbebauung. Mit einer Begrenzung der maximalen Vollgeschosshöhe auf V und der Gebäudehöhe auf maximal 20,5 m wird ein angemessener Übergang zum östlich gelegenen Siedlungskörper von Neuwied und der südlich geplanten Hochhausbebauung geschaffen. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen eine bauliche Dichte und Nutzungsmischung, die dem Charakter eines Urbanen Gebiets entspricht.



Im Ordnungsbereich **MU2** wird, entsprechend den bestehenden Gebäudestrukturen, die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens II und die maximale Gebäudehöhe mit 16,5 m festgesetzt.

Die Planungen für die **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“** sehen bis zu 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m vor, welche entsprechend festgesetzt wird. Das im Bereich der **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur“** bestehende Stellwerk besteht aus einem Vollgeschoss und einem darüber aufragendem Aussichtsteil. Um eine vollwertige Umnutzung zu **Kulturzwecken** zu ermöglichen, werden die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß und eine Gebäudehöhe von maximal 10,0 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 wird den Anforderungen an die Gebäudetechnik Rechnung getragen. Die 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 (maximale Gebäudehöhe):

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern der höchste Punkt der Attika, gemessen vom unteren Bezugspunkt. Bei Hauptgebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10°, die keine Attika aufweisen, sowie bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung ab 25 Grad ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Bei der Ermittlung werden technische Aufbauten (siehe unten) nicht berücksichtigt.

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage detailliert festgesetzt. Darüber hinaus wird ggf. nach einer erfolgten Bestandsvermessung die zukünftigen Geländeoberfläche/ Höhenlage festgesetzt.

Im Mittel bewegt sich die aktuelle Geländeoberfläche ca. auf rd. 63,0 m über Normalhöhennull.

Bauweise

Die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen in den einzelnen Baugebieten dient der gezielten Steuerung der im Masterplan vorgesehenen städtebaulichen Struktur.

Für die Ordnungsbereiche WA1 und WA2 sowie das Sonstige Sondergebiet (SO) „Mobilitätshub“ wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung sichert in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine kompakte Siedlungsstruktur mit einer klar gefassten Bebauung mit durchgehenden Raumkanten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wonach die Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen sind.



Für die Ordnungsbereiche GE1 und GE2 wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt, die grundsätzlich der offenen Bauweise entspricht, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässt. Dies trägt den funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen Rechnung, die häufig größere zusammenhängende Baukörper erfordern, ohne dabei die grundsätzliche Gliederung und Durchlässigkeit der Bebauung aufzugeben.

Im Urbanen Gebiet 1 (MU1) sowie in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichenden Abstandsflächen zu gewährleisten. Dies ermöglicht eine gute Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Grundstücke und trägt insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Nutzung durch Kinder Rechnung.

Im Urbanen Gebiet 2 (MU2) und der Fläche für den Gemeinbedarf „Kultur“ wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die Bestandsbebauung die maßgebliche städtebauliche Struktur bereits eindeutig vorgibt. Eine Festsetzung der Bauweise ist daher nicht erforderlich und würde keine weitergehende städtebauliche Steuerungswirkung entfalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der **Baugrenzen und Baulinien** und der daraus resultierenden **überbaubaren Grundstücksflächen** dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des Masterplans.

Die zulässige geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker oder Vordächer bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m und einer Länge von einem Fünftel der entsprechenden Fassadenseite ermöglicht eine differenzierte und lebendige Fassadengestaltung, ohne die städtebauliche Grundordnung zu beeinträchtigen. Die Beschränkung in Tiefe und Länge stellt sicher, dass diese Vorbauten gestalterisch untergeordnet bleiben und keine dominierenden Raumwirkungen entfalten.

Die Festsetzung von Baulinien dient der Sicherung der wesentlichen Raumkanten des Masterplans entlang der Grünen Meile. Durch die Verpflichtung, Gebäude entlang der Baulinie zu errichten und Vor- sowie Rücksprünge auszuschließen, wird ein geschlossenes, räumlich gefasstes Straßenbild erzeugt. Dies stärkt die stadträumliche Qualität, insbesondere in Bereichen mit hoher Aufenthalts- und Adressbildungsfunktion, und gewährleistet eine klare Ablesbarkeit des öffentlichen Raumes.

Im Urbanen Gebiet 2 (MU2) und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kultur“ wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da es sich um bestehende Gebäudestrukturen handelt, deren Erhalt städtebaulich gewollt ist (siehe Erhaltungsbereich). Eine zusätzliche Steuerung ist daher nicht erforderlich. Die Festsetzung würde die gewünschte Flexibilität im Umgang mit dem Bestand unnötig einschränken.



Flächen für Stellplätze und Garagen

Ein Ziel der Planung ist die räumliche Konzentration des ruhenden Verkehrs im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Mobilitätshub“ oder in der dargestellten Tiefgarage. Dementsprechend sind die in den Ordnungsbereichen WA1, WA2, GE1 und GE2 notwendigen Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Mobilitätshub“ nachzuweisen. Dies dient der Förderung eines flächeneffizienten, qualitätsvollen und weitgehend autoarmen Quartiers. Durch die Bündelung der Stellplätze werden die Baugebiete von oberirdischem Parksuchverkehr und damit einhergehenden Nutzungskonflikten mit der Wohnbevölkerung entlastet. Dies ermöglicht die Einrichtung qualitätsvoller Freiräume, stärkt die Aufenthaltsqualität und unterstützt die Ausbildung eines zusammenhängenden, fußgänger- und fahrradfreundlichen Freiraumsystems. Gleichzeitig fördert die zentrale Organisation des ruhenden Verkehrs eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung, insbesondere durch die bessere Integration von Sharing-Angeboten, Ladeinfrastruktur und multimodalen Verkehrsangeboten.

Die Beschränkung der Garagen und überdachten Stellplätze auf die überbaubaren Grundstücksflächen in den Ordnungsbereichen WA3, MU1 und SO sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ dient der Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche. Damit wird verhindert, dass die genannten baulichen Anlagen in die Freiräume ausufern und dort zu einer gestalterischen Unordnung und übermäßigen Versiegelung führen. Durch die Bündelung der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen wird eine klare Gliederung zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksteilen unterstützt, wodurch qualitätsvolle, zusammenhängende Freiflächen entwickelt werden können. Dies trägt zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie zur Durchgrünung und Aufenthaltsqualität im Quartier bei. Die Zulässigkeit nicht überdachter Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet zugleich die notwendige Flexibilität zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs und berücksichtigt die funktionalen Anforderungen der jeweiligen Nutzungen.

Im Urbanen Gebiet 2 (MU2) und in der Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ erfolgt keine Beschränkung, da sich diese Ordnungsbereiche nahezu vollständig auf die Bestandsgebäude begrenzen.

Flächen für Nebenanlagen

Die Beschränkung der Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2), im Urbanen Gebiet 1 (MU1), im Gewerbegebiet 1 (GE1) und im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Mobilitätshub“ dient der Umsetzung des geplanten baulich kompakten und hochwertig gestalteten Stadtquartiers. Diese baulichen Anlagen haben ebenfalls eine räumliche Wirkung und würden zu einer unerwünschten Zergliederung der Freiräume führen und die klaren Raumkanten sowie die Aufenthaltsqualität im Randbereich der Grünen Meile beeinträchtigen. Durch die Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine flächensparende Nutzung der Grundstücke forciert und der Außenraum für eine hochwertige Freiraumgestaltung wie grün geprägte Vor- und Randzonen und Hinterhöfe freigehalten.



Das Urbane Gebiet 2 (MU2) und die Gemeinbedarfsfläche „Kultur“ werden weitgehend von den bestehenden Gebäuden eingenommen, eine entsprechende Beschränkung ist damit nicht zielführend. Die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ erfordert die Errichtung von Spielgeräten auch außerhalb der Baugrenzen. Das Gewerbegebiet 2 (GE“) soll eine möglichst hohe Flächenausnutzung und eine hohe Flexibilität aufweisen, so dass auch hier keine Einschränkung erfolgt. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) sind vorwiegend individuelle Wohnnutzung möglich, so dass in Einklang mit der Entwicklungsabsicht auch hier keine entsprechende Festsetzung zu Nebenanlagen erfolgt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Versorgung des neuen Stadtteils mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur wird im östlichen Planbereich auf einer Fläche von ca. 1.780 m² eine **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindertagesstätte“** festgesetzt. Es sind entsprechend nur diesem Zwecke dienende bauliche Anlagen zulässig. Durch die verkehrsgünstige Lage im Einmündungsbereich der Planstraße am Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) in die Rasselsteiner Straße werden Zielverkehre in den neuen Stadtteil vermieden.

Ebenfalls zur Versorgung des Plangebiets erfolgt die Festsetzung einer **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“**, auf der Fläche eines bestehenden Stellwerks. Eine weitergehende Festlegung wird nicht vorgegeben, um breite Nutzungsmöglichkeiten zu gewährleisten, da bislang keine konkretisierten Nutzungswünsche vorliegen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung, im Allgemeinen Wohngebiet WA3 höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude zuzulassen, erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Steuerung der baulichen Dichte und der Wohnstruktur. Sie orientiert sich an der prägenden Struktur des angrenzenden Siedlungsbestandes, der eine vergleichbare, eher geringe städtebauliche Dichte aufweist und durch kleinteilige, teils doppelhausartige Bebauung geprägt ist.

Durch die Begrenzung wird das städtebauliche Konzept einer aufgelockerten und wohn-eigentumsorientierten Bebauung gesichert. Gleichzeitig ermöglicht die Regelung eine gewisse Flexibilität, indem z. B. Einliegerwohnungen oder Wohnformen für mehrere Generationen unter einem Dach zugelassen werden, ohne den Gebietscharakter zu beeinträchtigen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Rasselsteiner Straße erschlossen, die im weiteren Verlauf an das übergeordnete Straßennetz anbindet und als Verbindungsachse zwischen der Innenstadt von Neuwied und den nördlich gelegenen Stadtteilen Heddesdorf, Niederbieber, etc. dient. Die Festsetzungen bezüglich der Verkehrsflächen orientieren sich am städtebaulichen Konzept und werden im Sinne des Leitbildes der Stadt der kurzen Wege und der Förderung des nicht motorisierten Verkehrs ausdifferenziert. Im Weiteren wird bis zur Offenlage ein Mobilitätskonzept erstellt und die vorliegenden verkehrlichen Untersuchungen aktualisiert. Die Erkenntnisse fließen in die Planung ein.



Im Bebauungsplan werden zur Erschließung des Plangebiets mehrere Planstraßen zeichnerisch als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Dies umfasst die zwischen der geplanten „Grünen Meile“ und dem Hammergraben geführte Sammelstraße. Diese fungiert als Hauptverteiler im Plangebiet, erschließt die östlich der „Grünen Meile“ gelegenen Baugebiete (GE1, WA, MU) und bindet an zwei Knotenpunkten an die Rasselsteiner Straße an. Von dieser Straße gehen mehrere Stichstraßen ab, welche die Erschließung des nördlich des Plangebiets gelegenen Industrieareals, der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kraft-Wärme-Kopplung“, des Gewerbegebiets 1 (GE1), des Sonstigen Sondergebiets „Mobilitätshub“ und der südlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) sichern. Parallel zur Rasselsteiner Straße ist eine Anwohnerstraße vorgesehen, die der Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets 3 (WA3) sowie der dort geplanten Kindertagesstätte dient.

Der Masterplan für das Plangebiet und die südlich angrenzenden Bereiche sieht eine zentrale Nord-Süd-Achse für den Fuß- und Radverkehr vor. Diese wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Grüne Meile“** mit einer regelhaften Breite von 5,0 m festgesetzt und dient der Erschließung des Plangebiets sowie seiner Anbindung an die Umgebung. Die zeichnerische Festsetzung dient der Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs und der Sicherung einer attraktiven, zusammenhängenden Fuß- und Radwegeverbindung. Durch den Ausschluss des allgemeinen Kfz-Verkehrs wird die Aufenthaltsqualität erhöht und eine konfliktarme Nutzung gewährleistet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Fahrten für kommunale und ver- bzw. entsorgungsbezogene Zwecke stellt sicher, dass notwendige Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin möglich sind, ohne die Zweckbestimmung der Fläche wesentlich zu beeinträchtigen.

Von der zentralen Planstraße sind nach Westen abgehend drei Stichstraßen vorgesehen, welche die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1, WA2) sichern. Die Stichstraßen werden durch eine weitere Multifunktionsfläche, parallel zum Wiedlauf verbunden, die eine Umfahrung der einzelnen Wohngebiete für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleistet. Die Straßen werden zeichnerisch als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“** festgesetzt. Dies dient der flexiblen Nutzung des Straßenraums und der gleichberechtigten Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer im Sinne eines „Shared-Space“-Ansatzes. Durch den Verzicht auf eine strikte Trennung der Verkehrsarten wird die gegenseitige Rücksichtnahme gestärkt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht. Zugleich ermöglicht die Multifunktionsfläche eine bedarfsgerechte Nutzung für unterschiedliche Verkehrs- und Aufenthaltsfunktionen und trägt damit zu einer lebendigen, verkehrsberuhigten und städtebaulich integrierten Gestaltung bei.

Entlang des östlichen Wiedufers wird im nördlichen Planbereich eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“** mit einer Breite von 3,0 m zeichnerisch festgesetzt. Dies dient, in Verbindung mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ sowie den Geh- und Fahrrechten entlang der Wied, der planungsrechtlichen Sicherung einer durchgehenden Wegeverbindung für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr (siehe auch). Von ihr abgehend erfolgen zwei Wegeanschlüsse an die beiden geplanten Stichstraßen nördlich und südlich des Mobilitätshubs.



Darüber hinaus gewährleistet sie die fußläufige Erschließung des Stadtteils und stärkt die siedlungsnahe Naherholung sowie die umweltfreundliche Mobilität. Eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ zwischen Gewerbegebiet 2 (GE2) und Kindertagesstätte schafft eine zusätzliche fuß- und radläufige Erschließung des Plangebiets zum östlich angrenzenden Siedlungsbestand. Mit einer Breite von 3,0 m Breite wird damit eine bestehende Wegeverbindung gesichert. Zwischen dem geplanten Hafenpark und dem nördlichen Wiedufer wird eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ mit einer Breite von 4,0 m zeichnerisch festgesetzt. Damit wird die Erschließung der Parkanlage vom Stadtteil Irlich über eine geplante Brückenverbindung planungsrechtlich gesichert.

Zwischen Rasselsteiner Straße und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ werden zwei **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“** zeichnerisch festgesetzt. Damit wird ein vorhandener Parkplatz in räumlicher Nähe zur geplanten Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert. Die Fläche trägt dem Besucherverkehr der Kindertagesstätte Rechnung und übernimmt eine ergänzende Versorgungsfunktion für das geplante Allgemeine Wohngebiet. Insgesamt wird so eine bedarfsgerechte Erschließung gewährleistet und eine Entlastung der umliegenden Verkehrsflächen erreicht.

Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Kraft-Wärme-Kopplung

Im nördlichen Planbereich wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „**Kraft-Wärme-Kopplung**“ festgesetzt. Damit wird der Fortbestand und eine etwaige Weiterentwicklung einer effizienten und klimaschonenden Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung planungsrechtlich gesichert. Durch die gekoppelte Erzeugung von Strom und Wärme wird eine hohe Energieausnutzung erreicht und ein Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Versorgungssicherheit geleistet.

Die Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen ist erforderlich, da KWK-Anlagen besondere technische und betriebliche Anforderungen haben und Nutzungskonflikte mit empfindlichen Nutzungen vermieden werden sollen.

Der Katalog zulässiger Anlagen umfasst alle für den Betrieb und die Weiterentwicklung der Bestandsnutzung erforderlichen Gebäude, technischen Einrichtungen und Nebenanlagen. Dies umfasst insbesondere Anlagen zur Energieerzeugung und -umwandlung, Wärmespeicher, Schalt- und Umspannanlagen, Transformatoren, Leitungs- und Rohrbrücken, Schornsteine, Abgasreinigungsanlagen, Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Lager- und Verkehrsflächen sowie sonstige betriebsbedingte Anlagen und Einrichtungen. Mit der Festsetzung wird die Funktionsfähigkeit der Anlage sichergestellt. Die Beschränkung auf anlagenbezogene Nutzungen wahrt zugleich die Zweckbestimmung der Fläche und trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Weitergehende Angaben und Details werden im weiteren Planungsprozess ermittelt und ggf. gutachterlich bewertet. Etwaig erforderliche Flächenfestsetzungen oder sonstige Regelungen werden bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt.



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit der Stadt Neuwied sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und Vorgaben, insbesondere der DWA-Arbeitsblätter A 102 und A 117 sowie der Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz, erarbeitet.

Die Ergebnisse fließen in den weiteren Planungsprozess ein. Etwaig erforderliche Flächenfestsetzungen oder sonstige Regelungen zur Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss ergänzt. Darüber hinaus kann auf Kap. 4.1 verwiesen werden.

Grünflächen

Verteilt über das Plangebiet erstrecken sich diverse öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Verkehrsgrün“ sowie private Grünflächen. Ein Teil der Flächen dient dem Erhalt der Bestandsvegetation und ist für weitere ökologische Ausgleichsfunktion vorgesehen. Um diese planungsrechtlich zu sichern, werden etwaige Festsetzungen nach § 9 1 Nr. 20, 25 a), 25 b) innerhalb der Grünflächen sowie die Erstellung einer Pflanzliste bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erarbeitet und die Plandarstellung weiter konkretisiert.

Öffentliche Grünflächen

Im zentralen Planbereich (**Grüne Meile**) sowie im westlichen Planbereich (Hafenpark) ist die Anlage von weitläufigen, klimaangepasst gestalteten Grünflächen vorgesehen. Die Grüne Meile dient als parkartiges Verbindungsglied der einzelnen Quartiere der gesamten Entwicklungsmaßnahme. Auf einem wesentlichen Teil der Flächen ist die Einrichtung von parkartigen Grünflächen und die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen. Der **Hafenpark** soll als Revitalisierungsmaßnahme des altindustriell geprägten Areals als Parkanlage mit gesamtstädtischer Bedeutung entwickelt werden. Ggf. wird dazu ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, um freiraumplanerische Qualitäten zu sichern. Damit wird auch den Darstellungen des im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplans entsprochen, der den Bereich als Grünfläche vorsieht. Entsprechend wird gemäß Planurkunde **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** festgesetzt.

Die geplanten Parkanlagen sind ein wesentlicher Bestandteil des Städtebaulichen Konzepts und dienen insbesondere dem Ausgleich der kompakten, durch eine hohe städtebauliche Dichte geprägten Baufelder. Sie stellen qualitätsvolle, wohnungsnah Freiflächen für die zukünftige Bewohnerschaft und die Öffentlichkeit bereit und sollen zur attraktiven Gestaltung der gesamten Entwicklungsmaßnahme beitragen. Gleichzeitig sollen sie als hochwertige Erholungs- und Begegnungsräume für den Stadtteil und die gesamte Stadt zur Verfügung stehen.

Um die vorgesehene Funktion der **öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** als Stadtteiltreff, Bewegungs- und Erholungsraum nachhaltig zu gewährleisten, werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche bspw. folgende parkaffine Nebenanlagen zugelassen:



- Aufenthalts- und Bewegungsbereiche (z.B. Boule- oder Schachfeld, Outdoor-Sport-Geräte,
- Spielflächen, insbesondere für Kinder und Senioren,
- übliche Stadtmöblierung,
- Wege und Flächen zur Erschließung.

Der Anteil dieser Nutzungen ist auf maximal 50 % der jeweiligen Gesamtfläche begrenzt. Mindestens 50 % der jeweiligen Grünflächen sind demnach zu entsiegeln und klimaangepasst zu gestalten; sie sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind insbesondere:

- die Ansaat mit standortgerechtem, vorzugsweise gebietsheimischem Saatgut,
- die Pflanzung klimaresilienter Stauden, Sträucher oder Bäume,
- Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser.

Beidseitig des Hammergrabens sowie im nördlichen Planbereich straßen- bzw. wegbegleitend werden **öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“** festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Verkehrsbegleitgrün und/oder Flächen zur Oberwasserflächenversickerung, -rückhaltung und -führung zulässig. Die Flächen sind zu entsiegeln und klimaangepasst zu gestalten; sie sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind insbesondere:

- die Ansaat mit standortgerechtem, vorzugsweise gebietsheimischem Saatgut,
- die Pflanzung klimaresilienter Stauden, Sträucher oder Bäume,
- Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung oder Verdunstung von Niederschlagswasser.

Platzbereiche und Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage und Verkehrsgrün“ sind in **wassergebundener Bauweise** auszuführen. Alternativ kann eine Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Splittfugen-, Rasengitter- oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen) erfolgen. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, dessen Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 sind.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Grünflächen ihre klimatischen und ökologischen Funktionen langfristig erfüllen können.

Die Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen durch Fahrzeuge, die dem kommunalen Betrieb oder dem Betrieb von Ver-/Entsorgungsunternehmen dienen (z. B. zu Entsorgungs-, Ausbau-, Wartungs-, Instandhaltungszwecken etc.), befahren werden.

Die Festsetzung der südlich an den Hafenpark angrenzenden Flächen als **öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Deichanlage“** dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Hochwasserschutzsystems. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird die Deichanlage in das öffentliche Freiraumsystem, insbesondere in Bezug auf den angrenzenden Hafenpark eingebunden und trägt so zur Kombination von technischem Hochwasserschutz und landschaftsplanerischer Gestaltung bei.



Private Grünflächen

Der ca. 2.140m² große Bereich privaten Grüns zwischen Hammergraben und Rasselsteiner Straße sowie die grün geprägte Fläche westlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ werden als Private Grünfläche festgesetzt. Der dort stockende Gehölzbestand wird als landschaftsplanerische Maßnahme erhalten.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene östliche Ufersaum der Wied mit einer Flächengröße von ca. 1.240 m² wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Wasserflächen

Durch das Plangebiet verläuft als künstliches Gewässer der „Hammergraben“, ein Abschlag der Wied, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Die Gewässerparzellen werden im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt, um die fortgesetzte Nutzung als Gewässer abzusichern.

Flächen für Hochwasserschutzanlagen

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Überschwemmungsgebiet der Wied, dessen Abgrenzung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Die zeichnerische Festsetzung des vorhandenen Hochwassertors in der hiesigen Deichanlage dient der planungsrechtlichen Sicherung bestehender Schutzinfrastrukturen und der Vorsorge gegenüber Hochwasserereignissen. Das Hochwassertor ist funktionaler Bestandteil des Hochwasserschutzsystems und gewährleistet die Schutzwirkung des Deiches. Zugleich erfüllt das Tor eine Erschließungsfunktion: Vor dem Deich und im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorgesehen. Das Hochwassertor dient hierbei als geregelter Durchlass und Zugang zur Parkanlage.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

- Geh- und Fahrrechte entlang der Wied im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kraft-Wärmekopplung sowie der südlich anschließenden öffentlichen Grünfläche,
- Leitungsrecht im Bereich des Gewerbegebiets 2 (GE2) sowie der südlich anschließenden öffentlichen Grünfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ und privaten Grünfläche, welches den dortigen verrohrten Hammergraben umschließt,
- Geh- und Fahrrechte im Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang des Hammergrabens in der östlichen Verlängerung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“

Bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgt eine weitergehende Konkretisierung der Festsetzung in Abhängigkeit verschiedener fachlicher Gutachten und Konzepte (u. a. Mobilitätskonzept, Entwässerungskonzept, Immissionsgutachten).



Immissionsschutzmaßnahmen

Erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen werden nach Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens festgesetzt. Dies wird bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss erfolgen.

Erhaltungsbereich

Die Festsetzung von zwei Erhaltungsbereichen im Urbanen Gebiet 2 (MU2) dient dem Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt langfristig zu sichern. Die ausgewiesenen Bereiche weisen eine hohe Ortsbildprägende Qualität auf, die maßgeblich durch die Gestaltung, Kubatur und Maßstäblichkeit und bestimmt wird und zur Identität des Quartiers beiträgt. Die Gebäude haben aufgrund ihres Erscheinungsbildes eine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Ihr Erhalt ist erforderlich, um die Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung und des industriellen Erbes zu bewahren.

Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit von baulichen Änderungen und Modernisierungsmaßnahmen sichergestellt, dass eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude möglich bleibt. Voraussetzung ist jedoch, dass die prägenden Merkmale, insbesondere Kubatur, Dachform, Fassadengliederung sowie das Erscheinungsbild der straßenseitigen Fassaden, erhalten werden. Damit wird eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ermöglicht.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Größe der gesamten städtebaulichen Entwicklung, der Fernwirkung infolge der vorgesehenen Höhe baulicher Anlagen, sowie der räumlichen Lage des Plangebiets im Siedlungskörper von Neuwied, die einen inneren Ortsrand darstellt, ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Fassadengestaltung

Für die Gebäude sind gestalterische Vorgaben vorgesehen. In welcher Form diese geregelt und umgesetzt werden, ist derzeit noch offen. Aktuell zur Diskussion stehen:

- Festsetzungen im Bebauungsplan
- Vorgaben in Form eines Gestaltungshandbuchs; ggf. in Kombination mit vertraglichen Regelungen
- Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe) oder Konzeptvergaben

Bis zum Entwurfs- und Offenlagebeschluss werden weitergehende Aussagen und ggf. Regelungen dazu getroffen und im Bedarfsfall ergänzt.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung des Plangebiets ist aufgrund der Tallage und damit weithin gegebener Sichtbarkeit von besonderer Wichtigkeit für das Landschaftsbild. Es werden entsprechend des Masterplans Festsetzungen zur Dachneigung getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1, WA2) westlich des Hammergrabens, dem Urbanen Gebiet



1 (MU1), den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE1, GE2), dem Sonstigen Sondergebiet (SO) und die Fläche für den Gemeinbedarf Kindertagesstätte wird vollständig das Flachdach bzw. eine flache Dachneigung von max. 10 Grad festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche Kultur wird das bestehende Flachdach des Bestandsgebäudes festgesetzt.

Damit wird das Städtebauliche Konzept eines modernen, klar gegliederten Stadtquartiers in einer durchgängigen Formsprache gesichert und eine einheitliche Dachlandschaft gewährleistet. Einheitliche, zurückhaltende Dachformen unterstützen ein ruhiges und homogenes Erscheinungsbild und vermeiden gestalterische Brüche innerhalb des Quartiers. Darüber hinaus ermöglichen flach geneigte Dächer eine Nutzung der Dachflächen für Dachbegrünungen, technische Anlagen und insbesondere Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarenergie, Photovoltaik).

Abweichungen ergeben sich aus dem baulichen Bestand im Urbanen Gebiet 2 (MU2) sowie aus der geplanten Reihenhausbauung im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) östlich des Hammergrabens. Der letztgenannte Bereich stellt einen städtebaulichen Übergang zum Siedlungskörper von Neuwied dar und ist aufgrund seiner räumlichen und visuellen Eigenständigkeit gesondert zu betrachten. Zur Sicherung eines verträglichen Übergangs und zur Einbindung in das Ortsbild von Neuwied sind dort die regionaltypischen Dachformen des Sattel- und Walmdachs mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Für das Urbane Gebiet 2 (MU2) wird ebenfalls Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad festgesetzt, um den vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern und eine gestalterische Kontinuität zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur extensiven Begrünung der Dachflächen mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm dient der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Dachbegrünungen leisten einen wirksamen 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 werden. Die Ausnahme für Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie technische Aufbauten gewährleistet die funktionale Nutzbarkeit der Gebäude trotz Begrünungsverpflichtung.

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



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. Gehölze 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 bzw. in Teilen wieder hergestellt werden. Insbesondere sollen eine eventuelle 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.

Abfallbehälterplätze

Aufgrund der stark verdichteten Bauweise im Plangebiet ist von einem hohen Aufkommen an Abfall auszugehen. Die Verpflichtung Abfallbehälterplätze in Gebäude zu integrieren, dient der Sicherung eines geordneten und hochwertigen Erscheinungsbildes der Freiräume im Plangebiet.

Für WA 3 und GE 2 können alternativ Abfallbehälterplätze entweder in Bauteile integriert oder sightgeschützt, begrünt oder in dieser Kombination hergestellt werden. So wird sichergestellt, dass diese funktional notwendigen Anlagen gestalterisch zurückhaltend und ortsverträglich eingebunden werden.

Vorgärten

Die Festsetzung dient der Sicherung einer qualitätvollen, begrünten und ökologisch wirksamen Freiraumgestaltung innerhalb des Plangebietes. Insbesondere die Vorgartenbereiche prägen das Straßenbild in besonderem Maße und tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität sowie zum Erscheinungsbild des Wohnumfeldes bei.

Reine Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen 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. Begrünte Flächen tragen hingegen zur Temperaturregulierung, zur Staubbindung und zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Die Festsetzung unterstützt zudem die Ziele einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung. 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 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB.

Einfriedungen

Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen auf maximal 1,40 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) dient der Sicherung eines gestalterisch zurückhaltenden Erscheinungsbildes der Grundstücke sowie der Wahrung von Sichtbeziehungen innerhalb des öffentlichen und privaten Raums.

Es sind weitere gestalterische Vorgaben zu Einfriedungen vorgesehen, allerdings noch nicht konkretisiert. Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Werbeanlagen

Der Ausschluss von Lichtprojektionswerbung sowie von Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder sich bewegenden 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.

In den **Allgemeinen Wohngebieten** sowie im **Urbanen Gebiet** werden restriktivere Regelungen getroffen, um dem angestrebten Charakter eines gemischt genutzten, urban geprägten und wohnorientierten Quartiers gerecht zu werden. Die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung stellt sicher, dass ein unmittelbarer funktionaler Bezug zur jeweiligen Nutzung besteht. Damit wird eine unkontrollierte Häufung von Fremdwerbeanlagen („Werbedruck“) und eine visuelle Störung der Wohnnutzung vermieden.



Die Begrenzung der zulässigen Werbefläche auf 5 m² je Fassadenseite im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen der architektonischen Gestaltung klar unterordnen. Dadurch wird eine visuelle Überfrachtung der Fassaden vermieden und ein ruhiges Erscheinungsbild gesichert. Die Höhenbegrenzung auf das Erdgeschoss trägt auch dazu bei, eine störende Fernwirkung und optische Störungen der Bewohnerschaft auszuschließen sowie die Einfügung der Werbeanlagen in das städtebauliche Gesamtbild sicherzustellen.

Die Flächenobergrenze im **Sonstigen Sondergebiet (SO)** und in den **Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2)** ermöglicht eine angemessene Außendarstellung des Mobi-Hubs und der Betriebe. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gesamtwerbefläche auf insgesamt 45 m² und auf maximal 25 m² je Fassadenseite sichergestellt, dass die Werbeanlagen das Fassadenbild nicht übermäßig dominieren.

Die Festsetzung zur Entfernung funktionslos gewordener Werbeanlagen dient der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes des Plangebiets. Derartige Anlagen können das Orts- und Straßenbild und die Aufenthaltsqualität der Freiräume beeinträchtigen. Durch die Rückbauverpflichtung wird sichergestellt, dass Werbeanlagen dauerhaft nur in funktionalem Zusammenhang mit einer Nutzung stehen und keine visuell störenden Reststrukturen verbleiben.

Es sind weitere gestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen vorgesehen, allerdings noch nicht konkretisiert. Dies wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Festsetzungen werden bis zur Offenlage erarbeitet und ergänzt.



C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

5 Umweltbericht

5.1 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind, der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Durch die Planung erfolgt eine Umnutzung eines weitgehend aufgegebenen Werksgebietes. Eingriffe in den Außenbereich erfolgen nur in Randbereichen und werden durch Festsetzungen zum Erhalt von Flächen minimiert. Maßnahmen zum Artenschutz sind zu ergänzen.

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuweh-



ren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Planung erfolgt weitgehend in einem seit Jahrhunderten Industriell genutzten Bereich, das Bodengefüge ist stark verändert. Mit der Umnutzung des Geländes wird der Flächenverbrauch der Stadt Neuwied drastisch reduziert.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planung stellt eine Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen im Innenbereich dar. Für das Plangebiet und angrenzende Bereiche wurde ein Masterplan erstellt, der eine geordnete Entwicklung des gesamten Komplexes vorsieht und die Grundlage für die vorliegende städtebauliche Entwicklung darstellt.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikobereich für Überschwemmungen. Eine bauliche Berücksichtigung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt durch Einleitung in den Hammergraben. Die Schmutzwasserbewirtschaftung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Stadt Neuwied, die angediente Kläranlage befindet sich südwestlich des Plangebietes.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.



Für das Plangebiet wird ein Schallgutachten erstellt, welches im weiteren Verfahren berücksichtigt wird. Ein vorliegendes Geruchsgutachten zur nahegelegenen Kläranlage ist zu berücksichtigen.

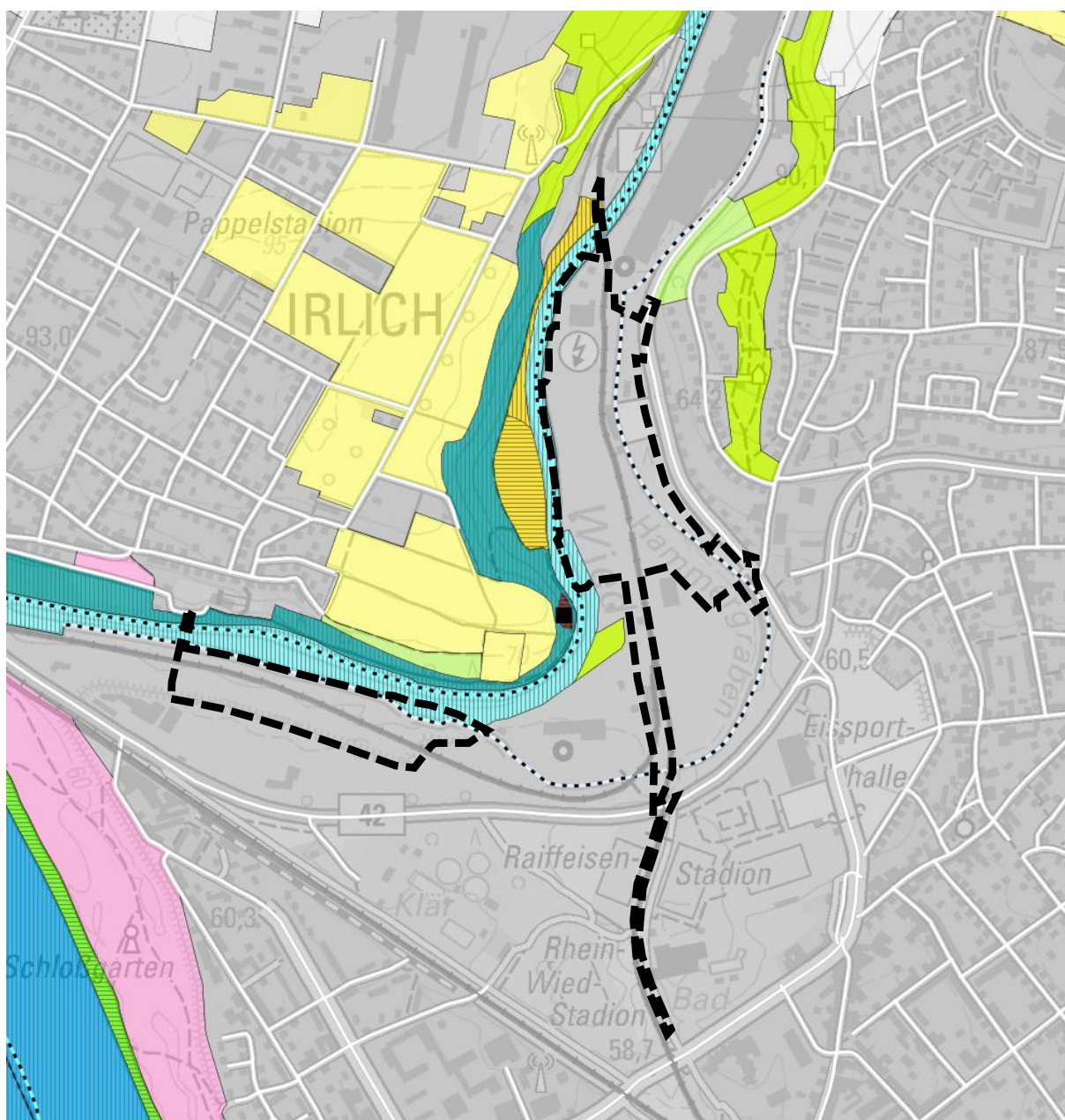


Abb. 28: Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz mit Gebietsabgrenzung, Quelle: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen am 29.08.2024

Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen



des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

Die Planung zielt auf eine Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Industrieflächen ab. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, können Auswirkungen auf die Klimaschutzziele nicht konkretisiert werden.

Übergeordnete Planungen

Es wird auch auf das entsprechende Kapitel der Begründung verwiesen.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme wird das Plangebiet fast vollständig von Siedlungsflächen eingenommen. Randlich sind die Wied und der Hammergraben als zu entwickelnde Gewässer betroffen. Der Hammergraben wird ohne relevante Veränderungen erhalten bleiben. Eingriffe in die Wied sind nicht vorgesehen.

5.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Auswirkungen der Planung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Gesamtgröße von ca. 15 ha auf und wird von Industriebrachen mit einigen Hallen und Gebäuden, dem Hammergraben, einem Deichsystem mit Wiesen, Schienenanlagen, von Bäumen bewachsenen Randbereichen und im südlichen Teil einem Bahndamm mit begleitendem Rad- und Fußweg eingenommen. Das Gelände befindet sich weit überwiegend auf einer Höhe von ca. 63 m. ü. NHN. Es liegt im nördlichen Teil im „Wollendorf-Gladbacher Beckenhang“, im südlichen Teil in der „Neuwieder Rheintalweitung“, jeweils in der „Großlandschaft Mittelrheingebiet“.

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil randlich begrenzt durch:

- nördlich durch Industriebauanlagen, ein Umspannwerk, die Wied und die Wied begleitende Gehölzbestände,
- westlich durch die Wied und die Wied begleitende Gehölzbestände, sowie einen Verladehafen und ein Logistikunternehmen,
- südlich durch aufgegebene Sportplätze, Gehölze entlang eines Bahndamms und einen Rad- und Fußweg,
- sowie östlich durch den Hammergraben, die L 255 sowie die Anlagen begleitende Gehölzbestände.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird von Schienenanlagen mit gelegentlichem Betrieb, einem Deich gegenüber der Wied, dem Hammergraben als künstliches Gewässer sowie einigen sporadisch genutzten Stellplatzanlagen im Nordosten des Plangebiets genutzt. Die vorhandenen Verkehrswege werden primär zur Anlieferung eines nördlich angrenzenden Heizwerks befahren. Verteilt über das Plangebiet befinden sich außerdem ein Stellwerk, ein Gebäude zum ehemaligen Wehr an der Wied, ein ehemaliger Verwaltungsgebäudekom-



plex und Krankenhaus, sowie zahlreiche Lagerhallen unterschiedlichen Zustands mit seltener bis keine Nutzung. Ein wesentlicher Teil des Plangebietes wird von verschiedenen Brachestadien eingenommen.

Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet ist der Öffentlichkeit aktuell mit Ausnahme des Rad- und Fußwegs an der Südspitze nicht zugänglich. Eine wirtschaftliche Nutzung erfolgt zurzeit überwiegend als Durchfahrtsbereich für LKW angrenzend angesiedelter Unternehmen (z.B. Heizwerk im Norden). Entlang der Wied verläuft eine Deichanlage. Weite Teile des Plangebietes unterliegen keiner aktiven Nutzung und verbrachen zunehmend. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Kläranlage, von welcher Emissionen in das Plangebiet hinein ausgehen.

Auswirkungen

- | | |
|------------------|---|
| Baubedingt: | Im Plangebiet wird es durch die Bautätigkeit zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub kommen. Im Rahmen von Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. |
| Anlagenbedingt: | Durch die Planung werden neue Wohn- und Gewerbeflächen geschaffen. Das Plangebiet wird von einer großen Nord-Süd-Achse durchzogen, welche das Plangebiet für Fuß- und Radverkehr an das bestehende Wegenetz anschließen wird. Grünflächen am westlichen und östlichen Ende des Plangebietes werden zu öffentlichen Parkanlagen umgewandelt. |
| Betriebsbedingt: | Durch die Planung kommt es zu einem massiv erhöhten Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes mit entsprechenden Immissionen. |

Bewertung

Die Planung stellt allgemein eine erhebliche Verbesserung dar. Mit der Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen werden bislang ungenutzte Flächen in Wert gesetzt, die zentrale Achse sorgt für eine erheblich verbesserte Durchgängigkeit zwischen Irlich und Neuwied, und die Schaffung von Parkanlagen sorgt für eine erhöhte Verfügbarkeit von zur Erholung geeigneten Flächen. Details zum Immissionsschutz sind im weiteren Verfahren zu ermitteln und zu erarbeiten.



Tiere

Bestand

Für das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen als Teil des übergreifenden Masterplans wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten⁶ erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass folgende planungsrelevante Tierarten bzw. Artengruppen vorkommen und von der Planung absehbar betroffen sind:

Vögel	Planungsrelevante Arten kommen primär in den randlichen Gehölzbeständen vor.
Fledermäuse	Es wurde kein populationswirksames Quartierangebot festgestellt.
Bilche	Es wurden keine Nachweise erbracht.
Biber	Fraßpuren befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet.
Reptilien	Das zentral in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gleisbett stellt einen wesentlichen Lebensraum für Mauereidechsen dar. Auch umgebende offene Flächen sind besiedelt.
Amphibien	Im Bereich der Gleisanlagen wurde eine einzelne Kreuzkröte gefunden. Geeignete Vermehrungsstätten gibt es nur randlich des Plangebiets.
Käfer	Es konnten keine Nachweise planungsrelevanter Arten erbracht werden.
Schmetterlinge	Es wurden planungsrelevante Arten im Plangebiet nachgewiesen.
Heuschrecken	Die blauflügelige Ödlandschrecke wurde im Plangebiet nachgewiesen.
Muscheln	Im von der Planung betroffenen Hammergraben sind keine Vorkommen nachgewiesen oder zu erwarten. Die Wied ist nicht von der Planung betroffen.
Fische	Es erfolgen keine Aussagen zu planungsrelevanten Arten im von der Planung betroffenen Hammergraben.

Auswirkungen (Auszüge Fachbeitrag Artenschutz)

Baubedingt:

- Verletzung, Tötung und Störung von brütenden Vögeln sowie von Fledermäusen während der Jungenaufzucht und Überwinterungszeit im Zuge von Gebäudeabbruch-, Baumrodungs- und lärmintensiven Bauarbeiten
- Störung von einer möglichen Quartiernutzung durch Zwergfledermäuse und andere spaltenbewohnende Arten in Gebäuden und Bäumen im randständigen Umfeld zu den Bauflächen
- Verletzung, Tötung und Vertreibung von Mauereidechsen, Kreuzkröten und Ödlandschrecken im Schotterbett der Gleisanlagen und randständigen Mäuerchen

⁶ Fachbeitrag Artenschutz: Habitatbewertungen und Kartierungen insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Biber, Limnofauna und Heuschrecken, Tagfalter, Hirschkäfer für das Städtebauliche Entwicklungskonzept: „Rasselsteingelände“ in Neuwied-Irlich, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 56257 Oberwallmenach, Stand April 2024



- | | |
|------------------|---|
| Anlagenbedingt: | <ul style="list-style-type: none"> • Räumung flacher Pfützen mit ggf. Amphibienlaich • Verluste an Habitaten und Biotopvernetzungslinien für Mauereidechsen, Kreuzkröten, allgemein verbreitete, aber auch bestandsbedrohte Singvogel- und Fledermausarten und besonders geschützte Tagfalter- und Heuschreckenarten innerhalb der Bebauungsbereiche durch Überbauung und Habitatverschattung • Kollisionsgefahr von Vögeln durch große, reflektierende Glasscheiben oder reflektierende Fassaden an Gebäuden • Errichtung von Neubauten von Verkehrsflächen bis dicht an 4 Biotopbäume mit Quartiereignung für Fledermäuse |
| Betriebsbedingt: | <ul style="list-style-type: none"> • Vergrämungseffekte durch Bewegungsunruhe (z. B. Spaziergänger mit Hunden), streunende Katzen, Beleuchtungen und Lärmentwicklungen ausgehend von einem Wohnquartier • Außenbeleuchtung kann Insekten anziehen, die sich an der Lichtquelle „zu-Tode-fliegen“ und wodurch Fledermäuse in den Straßenverkehr gelenkt werden |

Bewertung

Um eine artenschutzrechtliche Verträglichkeit zu gewährleisten, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche im weiteren Verfahren auszuarbeiten sind, erforderlich.

Einschätzung nach Art/ Artengruppe

Vögel	Durch die Planung kommt es durch Störungen zu Verlusten von Brutstandorten. Zum Ausgleich sind Ersatzquartiere in Form von Vogelkästen zu schaffen.
Fledermäuse	Sollten einzelne Biotopbäume gefällt werden, so sind Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.
Bilche	Eigenständige Maßnahmen für Bilche sind nicht vorzusehen.
Biber	Eine direkte Betroffenheit ist offenbar nicht anzunehmen.
Reptilien	Eine Umsiedlung von vorkommenden Mauereidechsen wird erforderlich, um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen.
Amphibien	Eine Umsiedlung von vorkommenden Mauereidechsen wird erforderlich, um eine Verträglichkeit der Planung herzustellen.
Käfer	Trotz fehlender Nachweise wird angeregt, einen Ausgleich für den Hirschkäfer in Form eines neuen Bruthabitats zu schaffen.
Schmetterlinge	Mit Herstellung von Ersatzlebensräumen können die, durch die Planung zu erwartenden Verluste, ausgeglichen werden.
Heuschrecken	Mit Herstellung von Ersatzlebensräumen können die, durch die Planung zu erwartenden Verluste, ausgeglichen werden.
Muscheln	Es sind keine Maßnahmen erforderlich.
Fische	Es sind keine Maßnahmen erforderlich.



Vermeidungsmaßnahmen

V1	Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung (Gehölzrodung nur im Zeitraum 1.10. – 29.02.)	Für: Vogelarten, Fledermäuse
V2	In unbefestigten Bereichen Befahrung des Geländes mit schwerem Baugerät nur im Zeitraum 11.08. bis 10.10. (nach LENZ 2017)	Mauereidechse, Kreuzkröte
V3	Fachkundige Begleitung bei Abbruch alter Gebäude (für eine ggf. erforderliche Rettungsumsiedlung)	Fledermäuse, Bilche, Nischenbrüter
V4	Fachkundige Begleitung bei der Fällung von Höhlenbäumen (für eine ggf. erforderliche Rettungsumsiedlung)	Fledermäuse, Bilche, Nischenbrüter
V5	Ein kurzfristig wirkender Ausgleich bei Abbruch des ehemaligen Krankenhauses mit Nistplatzverlust für Haussperlinge und spaltenbewohnende Fledermäuse in 14 Gebäuden innerhalb der Erschließungsfläche kann über das Aufhängen von Ersatzkästen erfolgen (1x 3er-Koloniekasten und 14x Fledermausspaltenkästen); für einen Brutplatzverdacht eines Eulenvogels zusätzlich 1x Nestplattform (für Uhu z. B. am Schornstein oder für Waldohreule in hoher Baumkrone)	Haussperling u.a. Höhlenbrüter, spaltenbewohnende Fledermausarten, Waldohreule, Uhu
V6	Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Gebäudeteilen (z. B. große Fenster, Balkonbrüstungen und spiegelnde Fassadenfronten) mit Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad	Tagaktive Vogelarten
V7	Ersatz der baubedingten Einbußen an Gebüsch und Bäumen innerhalb des B-Planareals und ggf. auch außerhalb davon, innerhalb des betroffenen Naturraums und im ökologischen Zusammenhang der lokalen Vogel- und Fledermauspopulationen	Fledermäuse, Vogelarten

Pflanzen

Bestand

Das Plangebiet wird zentral von unterschiedlich stark überwachsenen Brachflächen und randlich vom Hammergraben und diesen begleitenden Gehölzbeständen dominiert. Es kommen folgende Biotoptypen vor:



Code Biotopname

AF1	Pappelmischwald
AG2	Sonstiger Laubmischwald einh. (ohne dom. Art)
AH2	Sonstiger Laubmischwald gebietsfremder Arten (ohne dom. Art)
AN1	Robinienmischwald
AT0	Schalgflur
AU2	Vorwald, Pionierwald
BA0	Feldgehölz
BA1	Feldgehölz als einh. Baumarten
BF1	Baumreihe
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
EE1	Brachgefallene Fettwiese
FN1	Graben mit intakter Fließgewässerveg.
FO0	Fluss
HC0	Rain, Straßenrand
HD1	Sammel-, Verschiebe-, Güterbahnhof
HD9	Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände
HE0	Hochwasserdamm, Deich
HH2	Straßenböschung, Damm
HN1	Gebäude
HT3	Lagerplatz, unversiegelt
HT4	Lagerplatz, versiegelt
HV3	Parkplatz
HW4	Industriebrachengelände
HW5	Brachfläche der Gewerbegebiete
LB0	Hochstaudenflur, flächenhaft
VB1	Feldweg, befestigt
VB5	Rad-, und Fußweg
WB8	Bauschutt

Habitattypenzusätze

gt4	Schotter
lb	Bergahorn
le	Esche
lm3	Silberpappel
lo	Robinie
sc	Stechpalme
sg	Hasel
ta2	geringes Baumholz (BHD 14-38cm)
ta3	Stangenholz (BHD 7-14cm)
ta5	Jungwuchs, Pflanzung



Auswirkungen

Baubedingt:	Durch Bodenumlagerungen kommt es zum Verlust bestehender Biotope.
Anlagenbedingt:	Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einem weitgehenden Verlust der bestehenden Brachflächen und einem Teilverlust von weiteren Flächen kommen.
Betriebsbedingt:	Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Das Plangebiet wird hauptsächlich von Industrie- und Gewerbebrachen eingenommen und ist weitgehend dem planerischen Innenbereich zuzuordnen. Von der Planung sind keine wertvollen Biotope betroffen. Eine konkrete Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet wird primär von Brachflächen eingenommen, randlich auch von Offenland auf Deichen sowie gewässerbegleitenden Gehölzbeständen. Insgesamt ist von einer hohen Artenvielfalt auszugehen.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Plangebiet kann es durch die Bautätigkeit temporär zur Vergrämung von Arten kommen. Durch Bautätigkeiten werden Habitate zerstört.
Anlagenbedingt:	Durch die Umsetzung der Planung wird es zu einem Verlust zahlreicher Lebensräume kommen.
Betriebsbedingt:	Durch die intensive Nutzung weiterer Flächen des Plangebietes ist von einer erheblich erhöhten Störwirkung im und um das Plangebiet mit entsprechenden Vergrämungseffekten auszugehen.

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu großflächigen Verlusten zahlreicher Lebensräume. Die Planung wirkt sich damit deutlich negativ auf die biologische Vielfalt im Plangebiet aus.

Fläche und Boden⁷

Bestand

Im Rahmen eines Bodengutachtens wurden im Plangebiet Bodenproben der Einstufungen LAGA Z0 bis >Z2 nachgewiesen. Es ist daher von flächigen Belastungen aufgrund der langjährigen Industrienutzung auszugehen. Das Bodengefüge ist stark verändert. Versiegelungen und Teilversiegelungen sind weit verbreitet.

Bodengroßlandschaft	BGL der Auen und Niederterrassen
Kultur- und Archivböden	Keine Angaben

⁷ http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9, Landesamt für Geologie und Bergbau, aufgerufen am: 29.08.2024



Erosionsgefahr	Keine Angaben
Bodenart	Keine Angaben
Bodengruppe	Keine Angaben
Radonpotenzial ⁸	ca. 30 (mittel-hoch)

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Plangebiet kommt es im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen zu temporären Belastungen durch Lärm, Erschütterungen und Immissionen von Staub. Im Rahmen der Bauarbeiten kann es durch Defekte zu Einträgen von Schadstoffen (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen. Durch die Arbeiten wird Boden ab- und aufgetragen, durch Befahrung mit Baufahrzeugen kommt es zu Verdichtungen des Bodens auch außerhalb der zu überbauenden Bereiche.
Anlagenbedingt:	Im Plangebiet kommt es zu einem Verlust an Boden- und Biotopfläche. Es fällt zusätzliches Oberflächenwasser an, welches abgeführt werden muss.
Betriebsbedingt:	Betrieblich bedingte Wirkungen auf den Boden sind nur in Form von Stoffeinträgen anzunehmen und entsprechend dem allgemeinen Lebensrisiko.

Bewertung

Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der massiven Vorbelastung des Plangebiets und der weitgehenden Lage im faktischen Innenbereich ist nur stellenweise mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Böden im Plangebiet sind offenbar flächig belastet. Arbeiten sind entsprechend auszuführen, belastetes Material ist fachgerecht zu behandeln.

Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser ⁹

Bestand

Das Plangebiet wird von einem künstlichen Gewässer, dem Hammergraben, durchzogen. Entlang der Wied verläuft am westlichen Rand ein Deich zum Schutz des Plangebietes und weiteren Teilen von Neuwied gegen Hochwasser. Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Risikogebiet für Überschwemmungen¹⁰, außerhalb gesetzlich festgelegter Überschwemmungsgebiete. Aufgrund des Deiches ist die Fläche von einem 100-Jährlichen Hochwasser (HQ100) nicht betroffen¹¹. Die Wied ist entlang des Plangebiets deutlich bis sehr stark verändert. Die Grundwasserneubildung ist mit ca. 39 mm/

⁸ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, aufgerufen am 29.08.2024

⁹ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 29.08.2024

¹⁰ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

¹¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>



Jahr sehr gering. Schöpfproben aus dem Hammergraben im Rahmen eines Gutachtens¹² ergaben geringfügige Prüfwertüberschreitungen zu Blei.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Plangebiet kann es im Rahmen von Bauarbeiten zu Einträgen von Schadstoffen durch Defekte (Schmierstoffe, Hydrauliköl...) in den Boden kommen, welche von Niederschlägen gelöst und weitergetragen werden können. Es kann außerdem zur Freilegung belasteter Böden und nachfolgender Ausspülungen kommen.
Anlagenbedingt:	Durch die vorliegenden Planungen werden Flächen im Plangebiet weiter versiegelt. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser ist abzuführen.
Betriebsbedingt:	Durch Verkehrsunfälle können Schadstoffe freigesetzt werden (Öle, Treibstoffe...), welche Auswirkungen auf die Böden und in Ausnahmefällen auch das Grundwasser haben können. Die entsprechenden Wirkungen entsprechen dem allgemeinen Lebensrisiko.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zu weiteren Versiegelungen im Plangebiet. Anfallendes Niederschlagswasser ist abzuführen. Ein noch zu erarbeitendes Entwässerungskonzept sieht eine Einleitung in den Hammergraben vor. Ein Ausschwemmen belasteter Böden ist zu verhindern.

Luft und Klima¹³

Bestand

Jahresniederschlag:	665 mm
Tagesmitteltemperatur:	10,4°C

Das Plangebiet ist weitgehend eben und auf einer Höhe von ca. 63 m ü. NHN gelegen. Es befindet sich im Tal der Wied im Übergang zum Rheintal. Das Tal weist eine deutliche Wärmebelastung auf.

Auswirkungen

Baubedingt:	Im Plangebiet wird es im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen zu temporären Belastungen durch Lärm, Abgase und Immissionen von Staub kommen.
Anlagenbedingt:	Durch die großflächige Versiegelung von Brachflächen wird es zu einer verstärkten Aufheizung des Plangebietes kommen.

¹² Umwelttechnischer Bericht Hammergraben – Monitoring Oberflächenwasser 02/2024, GeoConsult Fricken, 56170 Bendorf

¹³ <http://www.kwis-rlp.de/>, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, abgerufen am 29.08.2024



Betriebsbedingt: Durch gewerbliche Tätigkeiten kann es zu relevanten Immissionen kommen.

Bewertung:

Aufgrund der weitgehenden (Teil-)versiegelungen im Plangebiet weist dieses eine erhebliche klimatische Vorbelastung auf. Durch die Planung wird diese Belastung insgesamt verstärkt. Die auf einem Masterplan basierende Planung muss im weiteren Verfahren Maßnahmen für Mindernde Maßnahmen konkretisieren.

Landschaft

Bestand:

Das Plangebiet wird von einer Industrie- und Gewerbebrache dominiert. Innerhalb des Plangebiets existieren aktuell keine weithin sichtbaren Anlagen, unmittelbar nördlich grenzen ein Heizwerk und große Industriehallen sowie ein weithin aufragender Schornstein an. Das Gebiet ist von einem dichten Gehölzbestand umgeben, der die Sicht auf das Gelände stark einschränkt.

Auswirkungen

Baubedingt: Im Plangebiet kommt es temporär durch die Bautätigkeit zu optischen Beeinträchtigungen.

Anlagenbedingt: Mit der Errichtung von Gebäuden von teils über 20 m Höhe über dem anstehenden Gelände entsteht ein die Talauie dominierendes Quartier.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

Das Plangebiet ist aktuell kaum einsehbar und für die Öffentlichkeit nicht frei zugänglich, daher nicht von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Mit der Errichtung von Gebäuden mit Höhen von über 20 m in einem öffentlich zugänglichen Bereich erfolgen relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild, welche mit einer zum Zentrum des Plangebiets hin ansteigenden Dachlandschaft erheblich abgemildert wird. Weitere Festsetzungen, die ein Einfügen in die Landschaft sicherstellen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Auswirkungen

Baubedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung

Es sind keine Wirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.



Schutzgebiete und Schutzobjekte

Bestand

Im Plangebiet befinden sich keine biotopkartierten Bereiche, das Gebiet grenzt jedoch an die biotopkartierte Wied an.

Auswirkungen

Baubedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Anlagenbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Betriebsbedingt: Keine relevanten Wirkungen.

Bewertung:

Es bestehen keine relevanten Wirkungen auf Schutzgebiete und -objekte.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenwärtigen Wechselwirkungen der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung (Verkehrsflächen, Verkehrsgrün, gewerblich genutzte Flächen) geformt.

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
Pflanzen	-		-	-	-	-	-	0	0	0
Tiere	-	-		-	-	-	-	0	0	0
Boden	-	-	-		-	-	-	0	0	0
Fläche	-	0	0	0		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	0	-	-		-	0	0	0
Klima	-	-	0	-	-	-		0	0	0
Luft	-	-	0	0	0	0	0		0	0
Landschaft	-	-	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 auf Pflanzen



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

Darüber hinaus sind folgende Wirkungen durch die Planung zu erwarten:

5.3 Planungsalternativen

Es wird auf Kapitel 2 verwiesen.

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

Durch die Planung werden neben Wohnbauflächen auch Flächen für Gewerbe ausgewiesen. Von diesen können relevante Emissionen ausgehen. Hierzu wird ein Schallgutachten erstellt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Kläranlage. Ergebnis eines Gutachtens ist, dass für eine Verträglichkeit Anpassungen in der Kläranlage erforderlich werden.

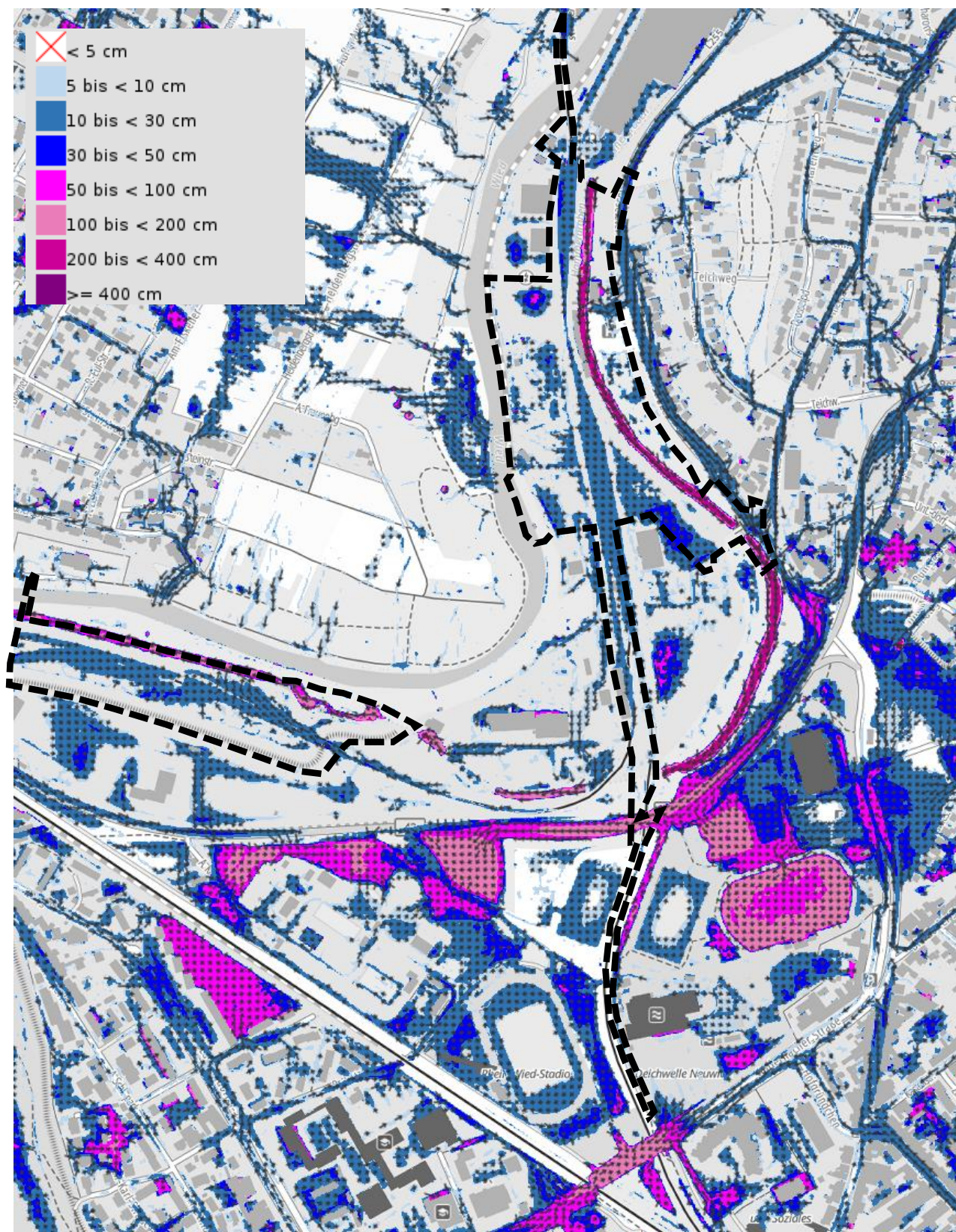
5.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Planung werden neben Wohnbauflächen auch Flächen für Gewerbe ausgewiesen. Anfallende Abfälle müssen fachgerecht entsorgt werden.

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

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den Klimawandel können in Form von Überschwemmungen mit Einstauhöhen von bis zu 4 m erfolgen (4-stündiges Extremregenereignis). Die relevanten Stauhöhen beschränken sich dabei weitgehend auf den Hammergraben. Auch bei extremem Hochwasser kann das Gebiet flächig überschwemmt werden. Die entsprechenden Risiken sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eine besondere Gefahr von Havarien jenseits des allgemeinen Lebensrisikos und der zuvor beschriebenen Szenarien ist nicht gegeben.



<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
abgerufen am 29.08.2024 mit Eintragung des Plangebietes (schwarz)



5.7 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

Eine relevante kumulative Wirkung der Planung ergibt sich aus dem Masterplan zum Gesamtkonzept zum Rasselsteingelände, welches in Abschnitten entwickelt werden soll. Es ergeben sich dabei keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgebiete oder -objekte.

5.8 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Hierzu werden nachfolgend die unter § 4 KSG aufgezählten Sektoren als Grundlage einer Diskussion der Planungsauswirkungen behandelt.

Energiewirtschaft: Für Dachflächen von Gewerblichen Bauten über 100 m² ist die verpflichtende Installation von Solaranlagen im Landessolargesetz von Rheinland-Pfalz festgelegt. Bei Umsetzung der Planung kommt es damit verpflichtend zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

Industrie: Es werden keine Industriegebietsflächen im Rahmen der Planung ausgewiesen. Gewerbliche Betriebe können sich im Plangebiet ansiedeln. Da es sich bei der Planung um einer Wiedernutzbarmachung von Brachflächen handelt, ist der Standort mit insgesamt geringeren Auswirkungen auf den Klimahaushalt verbunden, da bestehende Infrastruktur genutzt werden kann und keine neuen Flächen erschlossen werden müssen.

Verkehr: Die Planung sieht die Errichtung einer zentralen Verbundachse für den Fuß- und Radverkehr durch das Gebiet vor. Die Achse vereinfacht gleichzeitig die Verbindung zwischen Irlich und Neuwied sowie einzelnen Teilen von Neuwied. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Durch Nutzung der direkt angrenzenden Verkehrsinfrastruktur und die Lage in Neuwied bzw. zwischen Neuwied und Irlich werden Strecken zur Nahversorgung minimiert.

Gebäude: Der Bau neuer Gebäude muss den geltenden Energiestandards folgen, der Energieverbrauch im Betrieb wird damit minimiert. Erhaltenswerte Bestandsgebäude werden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Landwirtschaft: Nicht relevant für die Planung.

Abfallwirtschaft: Durch die Planung werden die gebietsüblichen Abfälle anfallen. Diese sind standortunabhängig und würden auch bei anderen Planungen anfallen.



Sonstiges: Nicht relevant für die Planung.

Insgesamt ist von einer initialen Verschlechterung der Klimabilanz durch Abriss und Neubau zu rechnen. Mittel- bis langfristig verbessert sich die Bilanz erheblich durch ein Quartier mit kurzen Wegen, guter Andienung über ÖPNV, geringerer Energieaufwand im Betrieb und die Nutzung von Brachflächen statt einer klassischen Entwicklung auf der „Grünen Wiese“.

Zu erwartende Risiken im Plangebiet wurden bereits vor 2 Kapiteln beschrieben.

5.9 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹⁴ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen. Weite Teile des Plangebietes sind dem Innenbereich zuzuordnen. Eine genaue Abgrenzung ist im weiteren Verfahren zu ergänzen und für eine Bilanzierung erforderlich.

Als Versiegelungen werden Gebäude, Lager- und Stellplätze, Verkehrsstraßen und befestigte Wege gewertet. Die Zusatzversiegelungen basieren auf den maximal zu überbauenden Flächen sowie den Verkehrswegen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar. Es werden entsprechend zu bemessende, schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche synergetisch mit dem Ausgleich des Biotopwertverlustes erfolgt.

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei mindestens das Biotopwertdefizit von ... (*wird bis zur Offenlage ermittelt*) ausgleichen. Der Ausgleich erfolgt über noch festzusetzende Maßnahmen.

5.10 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der Wied verläuft ein von Wiesenflächen bedeckter Deich, welcher zukünftig extensiviert bewirtschaftet und durch das Abfahren von Mahdgut abgemagert wird, um den Biotopwert des Bereichs zu steigern.

Eidechsen

Im Plangebiet kommen zahlreiche Eidechsen vor. Schutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

¹⁴ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet verteilt bestehen größere Gehölzbestände, welche zur Sicherung des bestehenden Biotopwerts erhalten werden.

Weitere Maßnahmen sind im Verfahren nach Erfordernis zu ergänzen.



6 Zusätzliche Angaben

6.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten Mitte Juni 2024. Sonstige Informationen wurden aus den gängigen Portalen (vgl. 6.3) und den vorliegenden Gutachten (vgl. Anlagen) entnommen.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebietes zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).



6.3 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 - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
- Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied
- Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Sturzflutkarte, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- 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>
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH
- Berechnung des Schwellenwerts der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neuwied, Zieljahr 2035 – Entwicklung Rasselstein-Gelände, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Mai 2023
- Geruchsimmissionsprognose ausgehend von den Emissionen der Kläranlage Neuwied, Anesco Institut für Umweltschutz GmbH & Co., 41068 Mönchengladbach, Stand Januar 2024



- Prognose der Schallimmissionen für das Änderungsgebiet Flächennutzungsplan ehemaliges Rasselsteingelände Neuwied, Meß- und Umwelttechnik GmbH, 53489 Sinzig, April 2024
- Umwelttechnischer Bericht Hammergraben – Monitoring Oberflächenwasser 02/2024, GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf
- Fachbeitrag Artenschutz: Habitatbewertungen und Kartierungen insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Biber, Limnofauna und Heuschrecken, Tagfalter, Hirschkäfer für das Städtebauliche Entwicklungskonzept: Rasselsteingelände“ in Neuwied-Irlich, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 56257 Oberwallmenach, Stand: April 2024
- Städtebauliches Entwicklungskonzept Rasselstein-Areal, Stadt-Land-plus GmbH, September 2024
- Bericht Liegenschaft der Fa. ASAS GmbH, Teilflächen „Konversion Wohngebiete“, Neuwied (Zusammenfassung der Ergebnisse vorliegender Boden- und Grundwasseruntersuchungen, Gefährdungsabschätzungen, Vorschlag Sanierungskonzept). GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 08.06.2020
- Umwelttechnischer Bericht, Ehemaliges Rasselstein-Gelände Neuwied, Bereich hammergraben. GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 21.03.2023
- Quartiersentwicklung ehem. Rasselstein-Gelände, Berichte Grundwassermonitoring 2023 – 2025. GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 24.01.2025
- Ergänzende Detailuntersuchungen zur Boden- und Grundwasseruntersuchung, Rasselstein-Gelände, Neuwied. GeoConsult Frinken, 56170 Bendorf, Stand: 05.02.2025
- Historische Erkundung ThyssenKrupp Rasselstein, Werk Neuwied, Plan-Zentrum Umwelt GmbH für ökologische Planung und Geotechnik, 44623 Hemer, Februar 2015
- Verkehrsuntersuchung Entwicklung „Rasselstein Gelände Süd“ in Neuwied. Maximale Anzahl an zusätzlichen Fahrten aus dem Entwicklungsgebiet. VERTEC Ingenieure, Koblenz, Stand: 21.01.2021
- Quartiersentwicklung „Rasselsteingelände Süd“ in Neuwied. Leistungsfähigkeit und Bauabschnitte. VERTEC GmbH, Koblenz, 02.03.2023
- Rasselsteingelände, Verkehrsaufkommen, Leistungsfähigkeit, Rückstau. VERTEC GmbH, Koblenz. 14.08.2023
- Prognose der Schallimmissionen für das Änderungsgebiet Flächennutzungsplan ehemaliges Rasselsteingelände Neuwied, Meß- und Umwelttechnik GmbH, 53489 Sinzig, Stand: Februar 2024
- Prognose der Schallimmissionen in der Nachbarschaft von Zufahrt und Containerplatz des Blockheizkraftwerks Flohr in Neuwied, Meß- und Umwelttechnik GmbH, 53489 Sinzig, Stand: August 2024



7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neuwied plant die abschnittsweise Schaffung eines neuen Stadtquartiers auf dem ehemaligen Rasselsteingelände. Im Rahmen des ersten Abschnitts werden eine zentrale Verkehrsachse für Rad- und Fußverkehr durch das Plangebiet, sowie Wohn-, Gewerbe-, Sonder- und Urbane Gebiete mit andienenden Nutzungen auf ca. 16 ha Fläche ausgewiesen.

Details zur Verträglichkeit der Planung sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8 Zusammenfassung und Fazit

Auf dem ehemaligen Werksgelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH in Neuwied plant die ASAS GmbH gemeinsam mit der Stadt Neuwied die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Wohngebieten, gemischten und gewerblichen Baugebieten, Gemeinbedarfsflächen, sowie weitläufigen öffentlichen Grünflächen. Ergänzt wird das Gesamtkonzept durch Sondergebiete für Mobilitätsstationen, Ver- und Entsorgungsflächen und notwendige ökologische Ausgleichsflächen.

Die Thyssenkrupp Rasselstein GmbH stellte die Produktion an diesem Standort im Jahr 2016 ein und verlagerte sie in die nahegelegene Stadt Andernach. Die Aufgabe des Firmenstandorts in Neuwied führte zu einer großflächigen Industriebrache, die nun einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll.

Im Vorfeld der angestrebten Revitalisierung des Areals wurde für die Entwicklung ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt, welches die Grundzüge der Planung abbildet. Der Rat der Stadt Neuwied hat das Konzept zudem als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen, sodass es bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Darüber hinaus wurde im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplans bereits ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan angestoßen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.09.2023 gefasst. Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Neuwied) zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied im Bereich des „Ehemaligen Rasselsteingeländes“ datiert vom 26.11.2025.

Im weiteren Verlauf der Gesamtplanung sollen nun schrittweise mehrere Bebauungspläne auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Areal aufgestellt werden, um eine abschnittsweise Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Darüber hinaus liegt auch ein städtebaulicher Rahmenplan vor, der hinsichtlich der räumlich-funktionalen Zielsetzungen eine belastbare Basis für Regelungen und Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bietet.



Der vorliegende Bebauungsplan bildet einen ersten Entwicklungsbaustein der Gesamtentwicklung ab.

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

i.A. Kai Schad
B. Eng. Landschaftsarchitektur

i. A. Axel Brechenser
M. Sc. Stadtplaner

i.A. Roland Schneider/bo
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Boppard-Buchholz, Juni 2026