

Stadt Neuwied

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied

Begründung

**Fassung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)
BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher
Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Stand: Juni 2026

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Neuwied



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

1 Verfahren	5
2 Städtebauliche Ziele	6
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	6
2.2 Lage im Raum	7
3 Planung/Konzeption	8
3.1 Zielsetzung der Planung	8
3.2 Änderung der Planzeichnung	8
3.3 Auswirkungen der Planung	11
4 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	13
4.1 Grundsätze und Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz	13
4.1.1 Entwicklung	16
4.1.2 Daseinsvorsorge	17
4.1.3 Freiraum	18
4.1.4 Infrastruktur	26
4.2 Grundsätze und Ziele des ROP Mittelrhein-Westerwald	26
4.2.1 Raumstruktur	29
4.2.2 Entwicklung der Städte und Gemeinden	29
4.2.3 Denkmalpflege	31
4.2.4 Freiraumstruktur	32
4.2.5 Freiraumnutzung	38
4.2.6 Infrastruktur	40
4.2.7 Besonders planungsbedürftige Räume	40
4.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	41
4.3.1 Allgemeines	41
4.3.2 Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen	43
4.4 Stadtentwicklungsstrategie „Neuwied 2030“	46
4.5 Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied	47
4.6 Klimaschutzkonzept für die Stadt Neuwied	47
4.7 Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Neuwied	48
4.8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied	48
4.9 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Rasselstein-Areal“	50
4.10 Bebauungsplan	51



5 Alternativenprüfung, Nullvariante.....	52
6 Zusammenfassung und Fazit.....	52

Anlage:

- Berechnung des Schwellenwerts der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neuwied, Zieljahr 2040 – Entwicklung Rasselstein-Gelände-Süd, Stadt-Land-plus GmbH, Februar 2025 mit Anlage: Eingangsdaten Schwellenwertberechnung, Stadtbauamt Neuwied, Stand 02/2025
- Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Neuwied) zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied im Bereich des „Ehemaligen Rasselsteingeländes“, 26.11.2025
- Städtebauliches Entwicklungskonzept Rasselstein-Areal, Stadt-Land-plus GmbH, September 2024



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763, 766).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707, 709).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 763).



1 Verfahren

Das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans läuft gemäß § 1 (8) BauGB in den gleichen Verfahrensschritten ab, wie die Verfahren zur Aufstellung aller Bauleitpläne nach den §§ 2ff. BauGB.

Übersicht Verfahrensverlauf:

Aufstellungsbeschluss	21.09.2023
-----------------------	------------

Landesplanerische Stellungnahme gemäß §20 Landesplanungsgesetz	26.11.2025
--	------------

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und § 2 (2)
BauGB

Die vorliegende Fassung dient der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB.



2 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 Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie weitläufigen öffentlichen Grünflächen und einem Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Sport.

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

Im Vorfeld der Umnutzungsplanung wurde für die angestrebte 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.

Im weiteren Verlauf bzw. parallel zur vorliegenden FNP-Änderung sollen schrittweise mehrere Bebauungspläne aufgestellt werden, um eine abschnittsweise Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Den Auftakt bildet der Bebauungsplan Nr. 805 II „Rasselsteinquartier“.

Da die Planungen nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied entsprechen, muss dieser gemäß im Rahmen eines Änderungsverfahrens angepasst werden, um die Realisierung der Planungen zu ermöglichen.

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das insgesamt ca. 28,98 ha große Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Werksgelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH in der Stadt Neuwied innerhalb des Landkreises Neuwied. In der Stadt Neuwied leben 67.553¹ Einwohner. Die Fläche befindet sich im Grenzbereich zwischen dem Stadtteil Neuwied-Irlich im Westen und Heddesdorf im Osten (s. Abbildung 1).

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

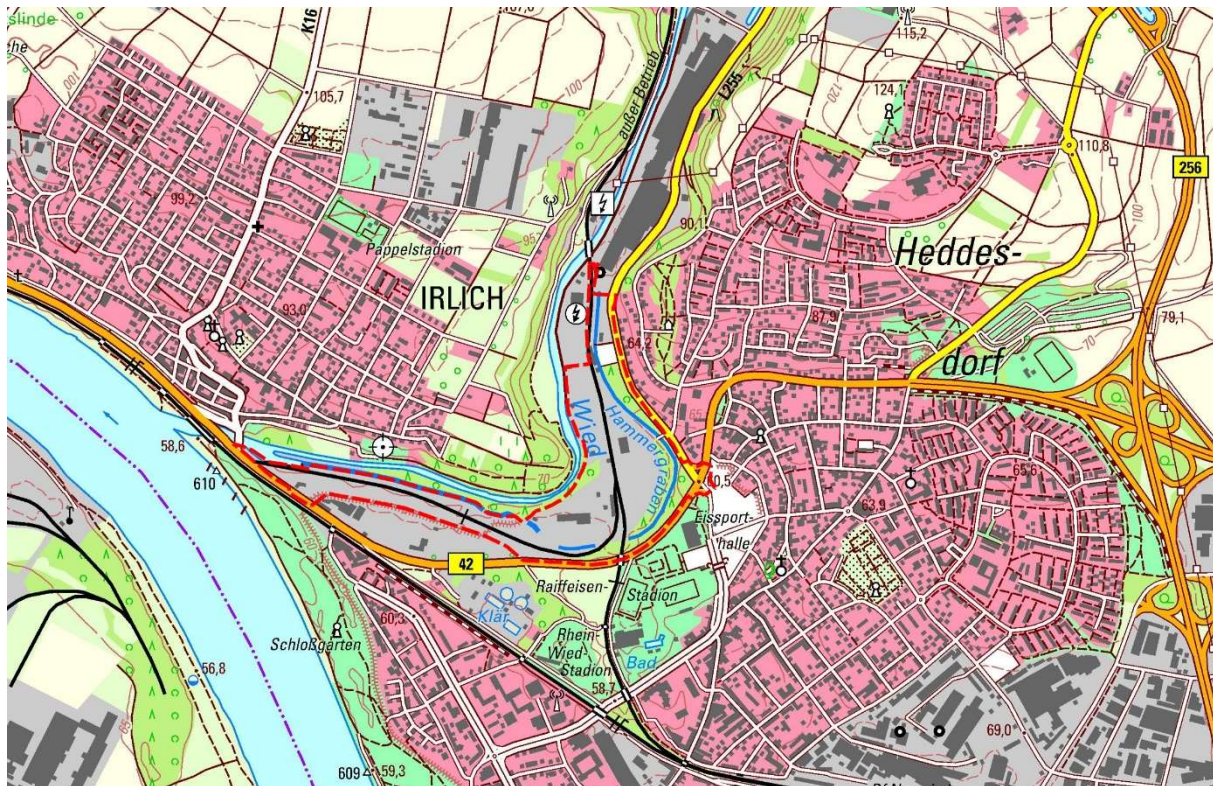


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) in der Stadt Neuwied

2.2 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



3 Planung/Konzeption

3.1 Zielsetzung der Planung

Die Stadt Neuwied plant für die Flächen, die sich im Eigentum der ASAŞ GmbH befinden, die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Wohnbauflächen, gewerblichen und gemischten Bauflächen, weitläufigen öffentlichen Grünflächen sowie einem Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Sport. Dazu soll das ehemalige Industriegelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH einer Nutzungsänderung unterzogen werden, sodass die großflächige Industriebrache einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden kann. Die Fläche liegt innerhalb der Gemarkungen Irlich und Heddesdorf, direkt an der Wied. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 28,98 ha.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Quartiers, das vielfältige Nutzungen miteinander verbindet, sodass Arbeits- und Ausbildungsstätten, Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete auch über kurze Wege erreichbar sind. Das neue Stadtquartier befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Innenstadt von Neuwied. Die bisher als Industriebrache unzugängliche und nicht nutzbare Fläche an der Wied wird durch das Projekt erschlossen und für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht. Es soll zahlreiche neue Möglichkeiten zum Erleben und Erholen bieten.

Aufgrund der Vorbelastungen des Areals durch die jahrhundertelange Nutzung als Industriestandort ist das Gebiet für eine großräumige Flächenentwicklung und Revitalisierung prädestiniert, da so auf die Inanspruchnahme weniger vorbelasteter Flächen im Außenbereich verzichtet werden kann. Der Innenentwicklung wird so Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt.

3.2 Änderung der Planzeichnung

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet derzeit überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. In Nord-Süd-Richtung sind die noch vorhandenen Bahnanlagen des ehemaligen Industriestandorts dargestellt. Großflächig sind im Gebiet Bereiche verzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein könnten. Der durch das Gebiet verlaufende Hammergraben ist im östlichen Teilbereich als Gewässerfläche ausgewiesen.

Das bestehende Blockheizkraftwerk nördlich des Plangebietes ist als Versorgungsfläche „Fernwärme“ dargestellt, das Pumpwerk im zentralen Bereich als Versorgungsfläche „Abwasser“.

Die Gehölzbestände östlich der gewerblichen Flächen sowie punktuell auch im westlichen Bereich entlang der Wied sind als Waldflächen ausgewiesen. Zudem liegt das Gebiet teilweise – insbesondere im südlichen Bereich am Hafen – im Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung als hochwassergefährdeter Bereich umfasst nahezu das gesamte Plangebiet.

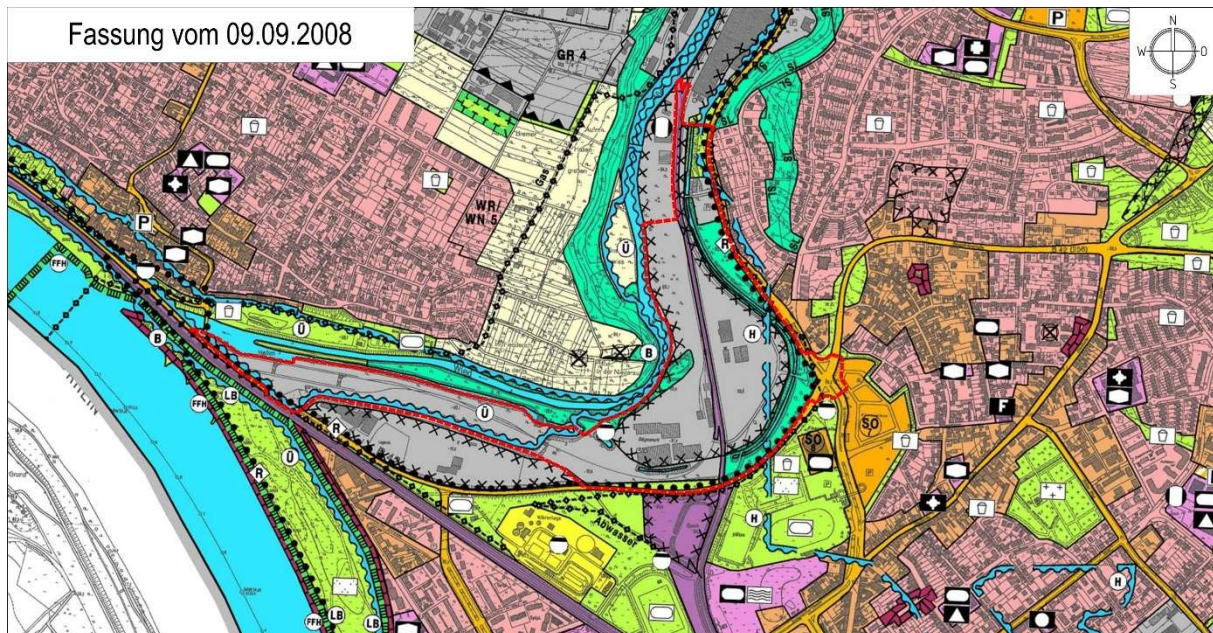


Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans; Änderungsflächen rot umrandet (ohne Maßstab)

Es sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans folgende Darstellungsänderungen in der Planzeichnung vorgesehen:

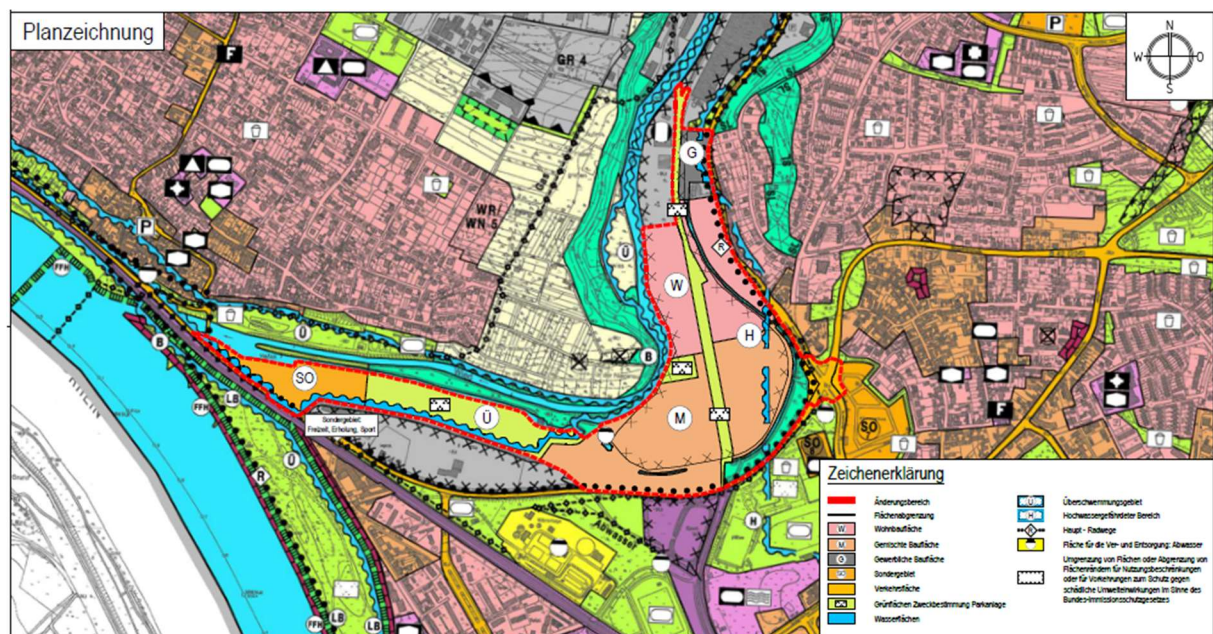


Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans; Änderungsflächen rot umrandet (ohne Maßstab)

Inhaltliche Grundlage für die Änderung des FNP ist das vom Stadtrat beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für das Areal. Das Konzept ist der Begründung als Anlage beigefügt.



Folgende Änderungen des Flächennutzungsplans sind vorgesehen:

Im Zuge der Entwicklung des Stadtquartiers werden die das Gebiet durchquerenden Gleise nicht mehr benötigt. Dennoch soll die bisherige Bahnanlage auch künftig der Erschließung des Areals dienen. Daher wird sie als durchgehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ neu ausgewiesen. Diese sogenannte „Grüne Meile“ erstreckt sich rund einen Kilometer von Norden nach Süden und umfasst etwa 1,90 Hektar. Sie soll große Teile der neuen Wohn- und Mischbauflächen als grünes Rückgrat verbinden und für den Fuß- und Radverkehr erschließen.

Im nordöstlichen Bereich sowie nördlich des Plangebiets bleibt eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Übergangsbereich werden auf einer Fläche von etwa 0,88 Hektar gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Dafür werden rund 0,48 Hektar der bisherigen Grünfläche umgewidmet. Der durch dieses Gebiet verlaufende Hammergraben muss im nördlichen Plangebiet verrohrt werden. Daher wird die Gewässerfläche in diesem Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nach der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans grenzt künftig eine gewerbliche Baufläche direkt an eine Wohnbaufläche. Dennoch liegt darin kein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen Flächen so angeordnet werden müssen, dass schädliche Umwelteinwirkungen sowie Gefahren durch schwere Unfälle in Betriebsbereichen vermieden werden. Dies gilt insbesondere für Wohngebiete, öffentliche Einrichtungen, wichtige Verkehrswege, Freizeitflächen und ökologisch wertvolle Gebiete.

Die gewerbliche Baufläche in der Nähe der Wohnbaufläche kann künftig nicht als Industriegebiet, sondern nur als Gewerbegebiet entwickelt werden. Der Immissionskonflikt ist durch Anwendung des bauleitplanerischen Instrumentariums auf Ebene des Bebauungsplans zu lösen. Dabei wird das Emissionsverhalten im Gewerbegebiet so zu steuern sein, dass sich ausschließlich Betriebe ansiedeln können, die den Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan könnte das Gebiet grundsätzlich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Stadt Neuwied hält jedoch – mit Ausnahme von Sondergebieten – an einer allgemeinen Darstellung als gewerbliche Baufläche fest.

Das Blockheizkraftwerk nördlich des Plangebiets ist bis 2030 verpachtet. Die Hauptschallquelle, ein mobiler Schredder, kann versetzt werden, sodass eine Verlagerung an einen wohnverträglichen Standort möglich ist. Die ASAŞ GmbH führt derzeit Gespräche mit dem Betreiber des Blockheizkraftwerks über eine langfristige Vereinbarung zur Anpassung und Modernisierung des Betriebs sowie eine mögliche energetische Integration in das Rasselstein-Quartier.

Südlich an die gewerblichen Bauflächen angrenzend werden **Wohnbauflächen** dargestellt. Dafür werden rund 1,22 Hektar Wald und 0,51 Hektar gewerbliche Baufläche überplant. Die Neudarstellung der Flächen für den Wald als Wohnbauflächen ist durch die gleichzeitig neu dargestellten **Grünflächen** – insbesondere im südwestlichen Plangebiet mit rund 3,59 Hektar (siehe unten) – vertretbar.



Im östlichen Bereich des Plangebiets ermöglicht die Darstellung neuer **Verkehrsflächen** entlang der Kreuzung der B 42 (Berggärtenstraße) mit der L 255 (Rasselsteiner Straße, Andernacher Straße) die Umsetzung zweier Rechtsabbiegespuren. Diese sind erforderlich, um das durch das neue Quartier erwartete Verkehrsaufkommen in Neuwied zu bewältigen. Die zusätzliche Darstellung der Verkehrsflächen in der Flächennutzungsplanänderung beläuft sich auf ca. 0,25 Hektar. Dafür werden punktuell Flächen für den Wald (Eigentum der ASAŞ GmbH) sowie Sondergebietsflächen (Eigentum der Stadt Neuwied) überplant.

Zentral im Plangebiet ist die Darstellung von insgesamt rund 11,20 Hektar gemischter Bauflächen auf bisherigen gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Hier soll eine vielfältige Nutzung ermöglicht werden, um Wohnbauflächen mit Arbeits- und Ausbildungsstätten sowie Dienstleistungseinrichtungen zu verknüpfen, kurze Wege und eine gesicherte Nahversorgung zu gewährleisten und die Fläche gleichzeitig zu durchgrünen.

Im Plangebiet ist weiterhin die Errichtung einer Schule sowie von Kindertagesstätten vorgesehen. Da Kitas und Schulen auch in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen liegen können, wird auf eine konkrete Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche verzichtet. Die Gemeinbedarfsflächen würden außerdem aufgrund der geplanten, möglichst effektiven Flächennutzung im Plangebiet und der dadurch bedingten mehrgeschossigen Gebäude ohnehin unter die Darstellung der Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen fallen und müssen daher nicht gesondert dargestellt werden.

Im südlichen Plangebiet am Hafenbereich sowie kleinflächig im zentralen Bereich werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ anstelle gewerblicher Bauflächen auf insgesamt ca. 3,59 Hektar dargestellt. Diese sichern einerseits die optische Durchgrünung des Plangebietes, dienen gleichzeitig dem Erhalt wertvoller Strukturen am Wiedufer und schaffen Erholungsflächen. Ergänzt werden diese durch das ca. 2,53 Hektar große Sondergebiet im westlichen Plangebiet, auf dem Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Sport dargestellt werden.

Die Darstellungen von Überschwemmungsgebiet, hochwassergefährdetem Bereich sowie dem Hammergraben und den Bodenbelastungen werden in der Änderung nachrichtlich übernommen. Auch das Pumpwerk an der Wied wird weiterhin als Versorgungsfläche dargestellt und bleibt durch die Planung bestehen.

3.3 Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Planung kann die Industriebrache der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH auf einer Fläche von ca. 28,98 Hektar einer neuen Nutzung zugeführt werden. Industrie- und Gewerbeflächen, wie sie aktuell im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden in dieser Größenordnung innerhalb des Stadtgebiets nicht mehr benötigt. Daher sieht die Planung vor, Gewerbeflächen nur in einem Teilbereich darzustellen. Ergänzend werden Misch- und Wohnbauflächen ausgewiesen, die von Grünanlagen umgeben sind und durch ein Sondergebiet für Erholung, Freizeit und Sport ergänzt werden. Ziel ist es,



eine möglichst vielfältige und durchmischte Nutzung des neuen Stadtquartiers zu ermöglichen.

Aufgrund der angrenzenden Bahngleise, Straßen und des bestehenden Gewerbes – insbesondere des Blockheizkraftwerks im Norden – wurden mögliche schalltechnische Konflikte frühzeitig untersucht. Unter der Voraussetzung, dass der im vorherigen Kapitel beschriebene Schredder verlegt wird, 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.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen gezielte Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, um mögliche Lärmbelastungen zu minimieren und eine hohe Wohnqualität im Quartier zu gewährleisten.

Durch die vorgesehene Planung kann die Industriebrache der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH auf einem Areal von ca. 28,98 ha wieder einer Nutzung zugeführt werden. Industrie- oder Gewerbeflächen, wie sie aktuell im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden in dieser Größenordnung innerhalb des Stadtgebietes nicht benötigt. Die Umsetzung der Planung sieht daher die Darstellung von Gewerbeflächen nur in einem Teilbereich vor, ergänzt durch Misch- sowie Wohnbauflächen, welche umgeben werden von Grünanlagen und ergänzt durch ein Sondergebiet für Erholung, Freizeit und Sport. Damit soll eine möglichst gemischte Nutzung des Stadtquartiers entstehen.

In Anlehnung an die angrenzenden Bahngleise, Straßen und das bestehende Gewerbe, insbesondere auch das Blockheizkraftwerk im Norden, wurden schalltechnische Konflikte zur Änderung des Flächennutzungsplans bereits frühzeitig untersucht. Unter Voraussetzung einer Verlegung des im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Schredders wurden auf freier Fläche, d.h. bei freier Schallausbreitung und ohne weitere passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen keine Überschreitungen der nach TA-Lärm zulässigen Orientierungswerte für Gewerbelärm im Bereich der geplanten Wohnbauflächen festgestellt. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen liegen die prognostizierten Beurteilungspegel oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, jedoch deutlich unterhalb der durch die Rechtsprechung entwickelten Zumutbarkeitsgrenze i.S.e. Grenze zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Es kommt absehbar in keinen sonstigen relevanten Bereichen zu Überschreitungen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollen Maßnahmen zum Schallschutz umgesetzt werden, sodass Belastungen durch Lärm vermieden werden können.



4 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. 28,98 ha, auf welchen öffentliche Grünflächen, Wohnbauflächen, sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen und ein Sondergebiet für Freizeit, Erholung und Sport entstehen sollen.

Für das Änderungsverfahren wurde bereits eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz beantragt und am 26.11.2025 durch die Kreisverwaltung Neuwied – Untere Landesplanungsbehörde – zur Verfügung gestellt. Die Kernaussagen werden nachfolgend zusammengefasst.

„Für die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des FNP ist der Nachweis der Beachtung des Ziels Z 67 RRÖP (Vorranggebiet Hochwasserschutz) wegen der Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB vor der Offenlage des FNP vorzulegen.

Darüber hinaus stehen der 13. Änderung des FNP keine Ziele der Raumordnung (LEP IV, RRÖP) entgegen.“²

Hierzu kann festgehalten werden, dass die Beachtung des Ziels Z 67 des RRÖP bis zur Offenlage nachgewiesen wird. Die aktuellen Planungen auf Ebene des Bebauungsplans werden hier detailliert überprüft und mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt. Ggf. erforderliche Genehmigungsverfahren werden berücksichtigt. Die Ergebnisse dieses Prozesses fließen dann in das vorliegende Verfahren sowie in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 805 II der Stadt Neuwied ein.

4.1 Grundsätze und Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz

Bei der Planung und Realisierung raumbedeutsamer Vorhaben sind die Aussagen der übergeordneten Planungen zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die von der Überplanung des ehemaligen Rasselsteingeländes in Neuwied betroffenen Belange des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) betrachtet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt dazu die Ergebnisse der räumlichen Analyse des Plangebietes, welche sich aus den Kartendarstellungen des LEP IV ableitet. Die **gelb hinterlegten Belange** sind für die Planung relevant und werden nachfolgend, im Hinblick auf ihre Ziele und Grundsätze, genauer betrachtet.

² Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Neuwied) zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied im Bereich des „Ehemaligen Rasselsteingeländes“ vom 26.11.2025, Seite 16

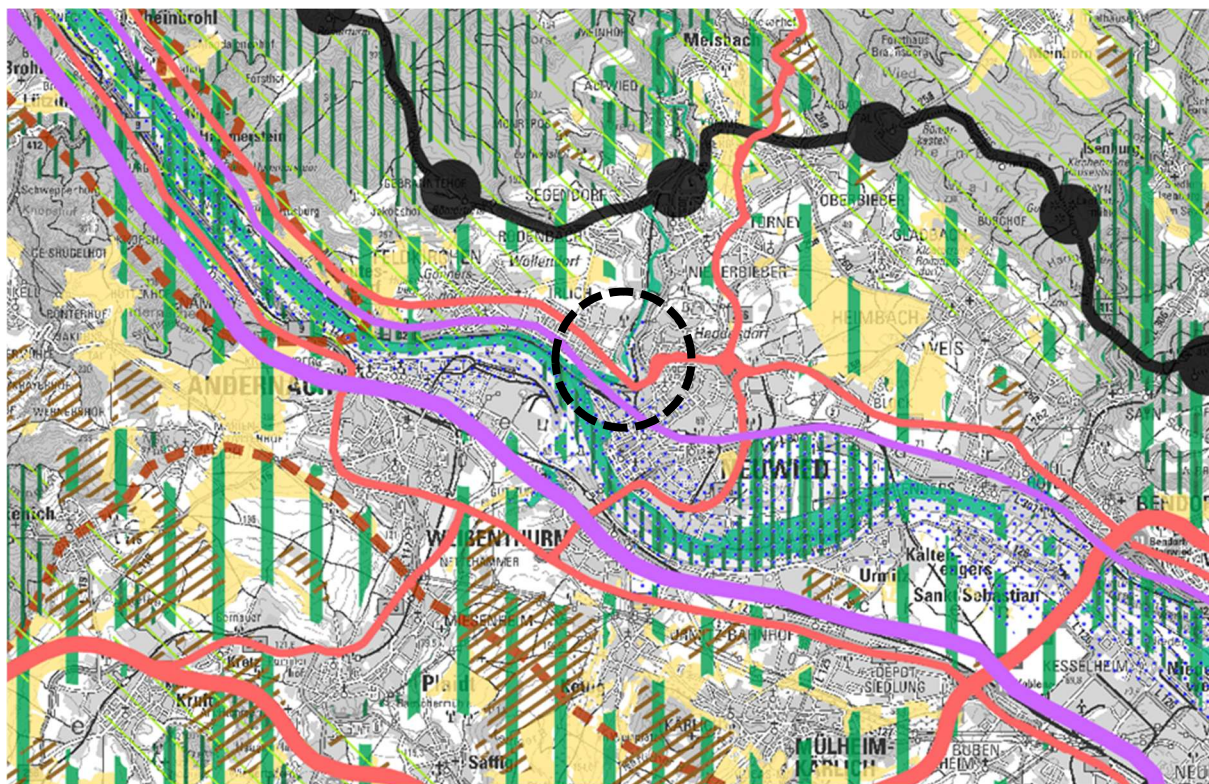


Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV (WMS-Layer), Zentren ausgeblendet, Plangebiet innerhalb des schwarzen Kreises in der Bildmitte



Rahmenbedingungen	
Raumstrukturgliederung	Hochverdichteter Bereich mit hoher Zentrenereichbarkeit 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

Nachfolgend wird im Detail auf die Ziele und Grundsätze aus den nach der räumlichen Analyse betroffenen Leitbildern eingegangen.



4.1.1 Entwicklung

Landesweit bedeutsame Entwicklungsbereiche und -schwerpunkte

G 18

Die Entwicklungsbereiche mit oberzentraler Ausstrahlung und oberzentralen Funktionen:

■ Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur,

■ [...]

können insbesondere durch die Regionalplanung konkretisiert und durch weitere Vorschläge mit regionaler Bedeutung (mittelzentrale Entwicklungsräume mit regionaler Bedeutung) ergänzt werden.

Z 19

Die landesplanerischen Festlegungen für Entwicklungsbereiche sind durch Entwicklungskonzepte für den jeweiligen Gesamttraum oder für Teilräume zu konkretisieren. Diese stellen die Grundlage für eine Förderung aus Landesmitteln dar.

Kommentar:

Die Stadt Neuwied befindet sich gem. LEP IV im Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur mit oberzentraler Ausstrahlung. Neuwied selbst wird kategorisiert als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt. Das LEP IV verweist auf eine Konkretisierung auf Ebene der Regionalplanung (s. Kapitel 4.2)

G 20

Die Nutzung der Potenziale der militärischen und zivilen Konversionsflächen wird die Landesregierung durch Schaffung geeigneter und innovativer Rahmenbedingungen der Beratung und Förderung unterstützen und damit eine flexible und zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen. Konversionsstandorte, deren Entwicklungspotenzial mit überörtlich relevanten Effekten verbunden ist, sollen im Rahmen der Standort- und Raumkonversion vorrangig als sonstige projektbezogene Entwicklungsschwerpunkte berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

Kommentar:

Das Projekt beabsichtigt die Überplanung einer großräumigen Konversionsfläche. Die Landesplanung unterstützt gemäß dem Grundsatz 20 die Nutzung der Potenziale und Entwicklung solcher Konversionsflächen. Das Plangebiet wurde in der Stadtentwicklungsstrategie 2030 bereits als priorisiertes Gebiet zur Wohnbauflächenentwicklung aufgenommen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Z 31

*Die quantitative **Flächenneuinanspruchnahme** ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu **reduzieren** sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen – an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten – Beitrag.*

Z 32

*In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung **Schwellenwerte** als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.*



Z 33

Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Z 34

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

Kommentar:

Das Projekt sieht die Umnutzung einer Brachfläche vor, welche über mehrere Jahrhunderte einer industriellen Nutzung unterlag. Es kommt damit nicht zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, auf den Außenbereich wird nicht zurückgegriffen. Dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird entsprochen. Durch eine gestufte Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden wird darüber hinaus das bestehende Flächenpotenzial bestmöglich genutzt.

Die Planung sieht die Darstellung u.a. gemischter und gewerblicher Bauflächen sowie von Wohnbauflächen vor. Eine Berechnung des Schwellenwerts der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neuwied mit dem Zieljahr 2040 wurde für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erstellt, die detaillierte Berechnung ist den Unterlagen als Anlage 1 beigelegt.

Die Schwellenwertberechnung kommt zu folgendem Ergebnis: *Auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose dürfen bei einer FNP-Änderung für den Zeitraum 2024 bis 2040 Wohnbauflächen im Umfang von rund 28 ha neu dargestellt werden. Größere Darstellungen wären gemäß Z 33 RROP durch Rücknahmen von Wohnbauflächen an anderer Stelle zu kompensieren.*

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst u.a. die Darstellung von 5,73 ha Wohnbauflächen. Damit werden den Zielen Z 31-Z 33 entsprochen. Rücknahmen von Wohnbauflächen an anderer Stelle sind nicht erforderlich.

Die Fläche ist zu beiden Seiten von Siedlungsgebieten umgeben und fügt sich damit in das bestehende Stadtgebiet ein, eine bandartige Siedlungsentwicklung erfolgt nicht. Z 34 LEP IV wird beachtet.

4.1.2 Daseinsvorsorge

Zentrale-Orte-Struktur

Z 35

Einrichtungen und Dienstleistungen mit unterschiedlicher funktionaler und damit zentralörtlicher Bedeutung (mittel- und oberzentral) der Daseinsvorsorge sind räumlich zu bündeln. Die Standortgemeinden zent-



ralörtlicher Einrichtungen nehmen darüber hinaus Verknüpfungsfunktionen im funktionalen und überregionalen Verkehrsnetz wahr. Die betroffenen Gemeinden definieren und sichern in Eigenverantwortung Umfang und Qualität des zentralörtlichen Versorgungsniveaus.

Z 40

*Leisten innerhalb eines Mittelbereichs mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe (**Mittel- und Oberzentren**) einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung, so handelt es sich um einen sogenannten »mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren«.*

Kommentar:

Die Stadt Neuwied ist als Verdichtungsraum mit den kooperierenden Mittelzentren Dierdorf und Neuwied kategorisiert.

Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen

Wohnen

G 50

Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.

G 51

*Ein **barrierefreier** Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung in einer auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zumutbaren Entfernung soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.*

Kommentar:

Die Planung sieht die Schaffung von Wohnbauflächen für alle Teile der Bevölkerung vor. Die Einrichtungen der Grundversorgung, die im Gebiet neu errichtet werden, werden barrierefrei errichtet werden. Die Möglichkeiten zur Anbindung des Quartiers an den ÖPNV ist grundsätzlich gegeben, Details werden im Weiteren geprüft. Den Grundsätzen wird damit vollständig entsprochen.

Arbeiten und Gewerbe

G 52

Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.

Kommentar:

Das Projekt sieht die Umnutzung eines ehemaligen, großflächigen Industriestandortes vor. Im nördlichen Teilbereich soll die Ansiedlung neuer bzw. weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden, dem Grundsatz wird damit entsprochen. Die Fläche wird aufgrund ihrer Gesamtgröße nur in Anteilen als Gewerbebestandort genutzt werden.

4.1.3 Freiraum

4.1.3.1 Freiraumschutz

G 85

Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung

- *für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- *zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie*



■ zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden. See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

G 86

Unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum soll flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Z 87

Die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz (...) sind durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.

G 88

Raumordnerisch relevante Gebiete für einzelne Schutzgüter (Wasser, Boden, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Arten und Biotope) können von der Regionalplanung wegen ihrer Wechselwirkung zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Ressourcenschutz problemorientiert zusammengefasst werden.

G 89

Eine Gestaltung und Sicherung der Freiraumstrukturen kann insbesondere im Verdichtungsraum mit dem Instrument Regionalpark erreicht werden. Im ländlichen Raum bietet sich hierfür die Ausweisung von Naturparks an. In beiden Fällen kann damit die Zusammenarbeit kommunaler und privater Akteure gestärkt, die landschaftlichen und wirtschaftlichen Potenziale entwickelt und ein Beitrag zur nachhaltigen Regionalentwicklung geleistet werden.

Kommentar:

Die Planung befindet sich auf einer großräumigen Konversionsfläche und stellt damit keinen Freiraum mit Funktionen im Sinne des G 85 dar. Die Ausweisung von Grünzügen, Grünzäsuren und Siedlungszäsuren sowie Gebieten für den Ressourcenschutz wird auf Ebene des Regionalen Raumordnungsplanes konkretisiert, eine vertiefende Betrachtung erfolgt daher im Kapitel 4.2. Die Ausweisung eines Regionalparks ist in der weiträumigen Umgebung nicht vorgesehen.

4.1.3.2 Landschaftsstruktur

Landschaften und Erholungsräume

G 90

Als Orientierung für räumliche Planungen und Maßnahmen werden »Landschaftstypen« (...) dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern.

Z 91

Die Landschaftstypen bilden die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen (...), in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Kommentar:

Das Plangebiet ist dem Landschaftstyp *Flusslandschaft in der Ebene* und dem zusätzlichen Sondertyp *Stadtlandschaft* zugeordnet.

Der Landschaftstyp wird wie folgt charakterisiert:



Leitbild sind Flusslandschaften mit naturnahem Flusslauf und einer umgebenden Auenlandschaft, die durch Altwasser und ehemalige Schlingen und somit erkennbar durch die Flusssdynamik geprägt ist.

Die Stadt Neuwied befindet sich im Mittelrheingebiet, das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums *Neuwieder Rheintalweitung*. Der Landschaftsraum ist charakterisiert durch eine starke Bebauung der Städte Koblenz, Neuwied und Andernach. Kleinere Orte erstrecken sich beiderseits des Rheins als Siedlungsbänder. Durch großflächigen Abbau, primär von Bims und Kies, sind zahlreiche Abgrabungsgewässer im Landschaftsraum entstanden. Unbebaute Bereiche des Landschaftsraums werden überwiegend ackerbaulich oder zum Erwerbsobstbau genutzt. Die ursprüngliche Auenvegetation ist primär auf den charakteristischen, langgezogenen Inseln im Rhein erhalten.

Das Plangebiet wird zusätzlich dem Sondertyp der *Stadtlandschaften* zugeordnet:

Leitbild sind Stadtlandschaften, deren Struktur sich den spezifischen landschaftlichen Leitstrukturen wie Flüssen oder steilen Hängen anpasst. Der historische Stadtkern sowie weitere städtebaulich oder kulturhistorisch bedeutsame Bauten oder Ensembles sind mit angemessener Kulisse erlebbar. Auch in den neueren Stadtvierteln und Randzonen sind gestalterische Grundzüge durch ansprechende Außeneinbindung und Grüngliederung gegeben.

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Wied, welche die Fläche nach Westen hin begrenzt. Teilflächen des Plangebietes befinden sich im randlichen Bereich des Erholungs- und Erlebnisraums *Stadtumfeld Koblenz-Neuwied (S4)*:

Überwiegend durch Acker- und Obstbau genutzte, teilweise stark zersiedelte Hänge des Rheintals. Teile strukturreich durch Streuobstwiesen, Baumbestand, Hecken, Feldgehölze. Bebauungsfreie Steilhänge teilweise mit Trockenvegetation. Kernbereiche mit besonderer Attraktivität sind die Talräume des Osthangs. Im Süden und Südosten Wald.

Landesweite Bedeutung als...

Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur: primär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, historische Kulturlandschaft: Teilbereich Kannebäckerland.

Der Flusslauf der Wied ist im Plangebiet von Gehölzbeständen gesäumt. Als Brachfläche eines ehemaligen Industriegebietes unterliegt die Fläche keiner landwirtschaftlichen Nutzung und ist für diesen Zweck auch nicht geeignet.

Als Erholungs- und Erlebnisfläche ist die Industriebrache nicht zugänglich und aktuell auch nicht für solche Zwecke geeignet. (Steil-)Hänge mit Trockenvegetation, Streuobstwiesen und Waldflächen befinden sich nicht im Gebiet. Durch die Lage innerhalb des Rheintals und unmittelbar angrenzend an die Wied mit ihren umgebenden Gehölzbeständen kommt dem westlichen Randbereich des Plangebietes jedoch eine entsprechende Bedeutung zur Vernetzung innerhalb des Talsystems zu.

Das Plangebiet ist kein Teil der historischen Kulturlandschaft.



4.1.3.3 Natürliche Ressourcen

Arten und Lebensräume

G 97

Die Sicherung, Verbesserung oder Wiederherstellung der Funktionen des Biotopverbundes sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Z 98

Die regionalen Raumordnungspläne beachten den landesweiten Biotopverbund (...) und ergänzen diesen – soweit erforderlich – auf regionaler Ebene durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund. Die Landschaftsrahmenpläne liefern dafür die fachliche Grundlage.

G 99

Auf der Ebene der Bauleitplanung soll in Ergänzung des regionalen Verbundsystems ein lokaler Biotopverbund erarbeitet werden. Die Landschaftspläne stellen die für den lokalen Biotopverbund geeigneten Flächen und die fachlichen Erfordernisse und Maßnahmen des lokalen Biotopverbundsystems dar. Der lokale Biotopverbund wird nach Abwägung mit anderen Belangen in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt und in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Kommentar:

Die Wied ist im landesweiten Biotopverbund als Verbindungsfläche Gewässer dargestellt. Auch kleinflächige Uferbereiche und die Flächen am Hafen in unmittelbarer Nähe zum Rhein sind als solche dargestellt, da diese als gesetzliche Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind. Der Flächennutzungsplan gibt für die Gehölzstrukturen am Hammergraben und an der Wied Flächen für Wald an. Eine Ergänzung des landesweiten Biotopverbundes erfolgt durch die Regionalplanung und wird daher im Kapitel 4.2 weiter betrachtet.

Wasser

Gewässerschutz und nachhaltige Gewässerentwicklung

G 100

Bei der Flächen- und Gewässernutzung sowie der Gewässerunterhaltung sollen ein umfassender Gewässerschutz und eine nachhaltige Gewässerentwicklung erreicht werden.

G 101

Nutzungsansprüche an das Naturgut Wasser sollen sich an den natürlichen Gegebenheiten orientieren, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen auf Dauer erhalten bleibt. Wasser soll nachhaltig nur im Rahmen seiner Regenerationsfähigkeit genutzt werden.

Z 102

Natürliche und naturnahe Oberflächengewässer sind landesweit zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Z 103

Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind zu schützen und schädliche Stoffeinträge, die das Grundwasser und den Boden belasten können, sind zu verhindern. Die Schutzfunktion des Bodens für das Grundwasser ist durch Vermeidung von Belastungen und einen entsprechenden Freiflächenschutz zu gewährleisten.

G 104

Von den Trägern der Bauleitplanung soll im Siedlungsbereich auf naturnahe Erlebnisräume mit dem Element Wasser hingewirkt werden.



Kommentar:

Die Wied und der von ihr abzweigende Hammergraben werden in das Quartierskonzept und die Entwässerungsplanung integriert. Aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die ehemalige Nutzung als Industriestandort wird der Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Oberflächengewässer im Entwässerungskonzept des Projektes besondere Beachtung finden.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

G 105

Von den Trägern der Wasserversorgung sollen für die Trinkwassergewinnung verbrauchsnahe Grundwasservorkommen genutzt und Beeinträchtigungen oder weitere Nutzungen sollen deshalb planerisch ausgeschlossen werden. Es ist auf einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Trink- und Brauchwasser hinzuwirken.

Z 106

Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Sicherung des Grundwassers sind durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern (...).

Z 107

Standorte für Talsperren sind von der Regional- und Bauleitplanung für die dauerhafte Wasserversorgung zu sichern und vor funktionsbeeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen zu schützen.

Z 108

Die Abwasserbeseitigung ist als Grundlage für kommunale Entwicklungen und Investitionen auf dem erreichten hohen Niveau zu sichern. Dabei sind interkommunale Kooperationen zu fördern und Energieeffizienzpotenziale zu nutzen.

Kommentar:

Das Plangebiet nimmt durch die ehemalige Nutzung als großflächiger Industriestandort keine besondere Rolle zur Sicherung des Grundwassers ein. Ein landesweit bedeutsamer Bereich ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Talsperren befinden sich nicht in der Umgebung. Die Schmutzwasserbeseitigung wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes konkretisiert, es ist ein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation vorgesehen. Das Entwässerungskonzept ist mit den SBN und der SGD Nord vorabgestimmt, dem Grundsatzkonzept wurde beiderseits bereits zugestimmt.

Hochwasserschutz

Z 109

Die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Hochwasserschutz (...) sind durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern.

G 110

In Überschwemmungsgebieten soll eine standortgerechte, die Retentionsleistung der Flächen steigernde Nutzungsstruktur angestrebt werden. Dafür ist das Konzept der naturnahen Gewässerentwicklung weiterzuverfolgen.

Z 111

Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.



Kommentar:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz, zur Konkretisierung verweist das LEP IV auf die Regionalplanung (s. Kapitel 4.2).

Teilbereiche des überplanten Gebietes sind als gesetzliche Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Der Bereich im Westen des Plangebietes am Hafenbereich soll zukünftig als Fläche für Freizeit, Erholung und Sport genutzt werden. Sollten im Zuge der vertiefenden Planung hier bauliche Maßnahmen umgesetzt werden, sind entsprechend neue Retentionsräume für das Hochwasser zu schaffen und hochwasserangepasste Bauweisen umzusetzen.

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Vorbelastungen des Bodens durch die ehemalige industrielle Nutzung der Fläche in der weiteren Planung zunächst geprüft und bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes beachtet, erste Abstimmungen mit den SBN und der SGD Nord haben hierzu bereits stattgefunden.

Boden

G 112

Alle Bodenfunktionen sollen insbesondere durch die Träger von Planungs- und Zulassungsverfahren sowie von Flächennutzern langfristig bewahrt werden. Der Schutz des Bodens soll durch Vorsorge, Vermeidung und Minimierung von stofflichen und nichtstofflichen Beeinträchtigungen verbessert werden; Bodenerosion, Bodenverdichtung, Verlagerung und Aufschüttung sowie die Bodenversiegelung soll vermieden bzw. minimiert werden.

Kommentar:

Der Boden im Plangebiet weist durch die ehemalige Nutzung zu industriellen Zwecken eine Vorbelastung auf, welche anhand von Boden- und Grundwasserproben untersucht werden. Aufgrund der Altlasten durch die industrielle Nutzung wird für das Plangebiet ein Sanierungskonzept erarbeitet.

Klima und Reinhaltung der Luft

G 113

Die klimaökologischen Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen (...) sollen aufgrund ihrer besonders günstigen Wirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend von beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen freigehalten werden.

Z 114

Die klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen (...) sind durch die Regionalplanung durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu konkretisieren und zu sichern.

Z 115

Die Bauleitplanung sichert – sofern städtebaulich erforderlich – die kommunal bedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen.



Z 116

Die Regionalplanung hat die in Luftreinhalteplänen bzw. Aktionsplänen festgelegten Maßnahmen, die zur künftigen Einhaltung der Grenzwerte erforderlich sind, im Rahmen ihrer Festlegungen und Ausweisungen einzubeziehen.

G 117

Das geogene Radonpotenzial soll in seiner Auswirkung bei bestehenden und geplanten Siedlungsflächen berücksichtigt werden. Die Regionalplanung berücksichtigt derartige Radonverdachtsgebiete bei der Ausweisung der besonderen Funktion Wohnen und von Vorrangbereichen Wohnen. Das Gefährdungspotenzial soll durch weitere Messungen des kommunalen Planungsträgers konkretisiert werden, um präventive Maßnahmen zu ermöglichen.

Kommentar:

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage unmittelbar an der Wied in einem klima-ökologischen Ausgleichsraum. Die Wied sowie der Rhein in direkter Umgebung wirken als Luftaustauschbahnen.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Umgebung relativ weiträumig bebauter Siedlungsflächen. Die Fläche selbst ist ebenfalls zu Teilen bebaut und versiegelt. Vor allem in den Randbereichen sind teilweise Gehölzstrukturen vorhanden, welche zur Frischluftversorgung der Umgebung beitragen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt auf Ebene der Regionalplanung (s. Kapitel 4.2).

Die Radonkonzentration liegt im zentralen Plangebiet bei 45,6 kBq/m³, am südlichen Rand und westlich am Hafenbereich beträgt sie 25,5 kBq/m³, nördlich erreicht sie 50,7 kBq/m³.³ Die Radonpotenziale werden in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Lärm

Z 118

Die Belastung der Bevölkerung durch Lärm ist zu verringern, indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert bzw. verlegt werden. In den Regionalplänen sind Gebiete mit hoher Lärmbelastung zu berücksichtigen und die Lärmschutzzonen der Flughäfen (zivile und militärische) einzutragen und lärmempfindliche Nutzungen in ihnen auszuschließen.

Kommentar:

Aufgrund der Lage in direkter Nähe zur Bundesstraße B 42 sowie zur Bahnlinie und Gewerbebetrieben wurden erste Immissionsgutachten zum Schallschutz erstellt. Immissionen durch Schall stehen der Änderung des Flächennutzungsplans zusammenfassend nicht entgegen. Die Gutachten zum Schallschutz werden mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen zum Schutz entwickelt.

³ Geologische Radonkarte RLP, Landesamt für Umwelt, <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissions-schutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, aufgerufen: Januar 2023



4.1.3.4 Freiraumnutzung

Rohstoffvorkommen und -sicherung

Z 127

Auf allen Planungsebenen ist zu beachten, dass der Rohstoffgewinnung und -verarbeitung in Teilräumen des Landes eine wichtige Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung zukommen und die Verfügbarkeit mineralischer Rohstoffe die Grundlage für eine überregional bedeutsame Rohstoffindustrie bildet. Dabei ist die gebotene Langfristigkeit der Festlegungen für die Rohstoffsicherung besonders zu beachten. Die notwendige Verkehrserschließung und der umweltverträgliche Transport sind unter Beachtung der naturräumlichen und bevölkerungsbezogenen Schutzerfordernisse sicherzustellen.

Z 128

Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Rohstoffsicherung (...) sind durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten in den regionalen Raumordnungsplänen zu konkretisieren und zu sichern.

G 129

Soweit über die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Rohstoffsicherung hinaus weitere bedeutsame Gebiete vorhanden sind, sollen diese durch die Regionalplanung sowie durch Handlungs- und Entwicklungskonzepte entwickelt, gesichert und umgesetzt werden.

Z 130

Die Landesregierung dokumentiert in einem Rohstoffbericht die besondere Bedeutung der Bodenschätze auf der Grundlage einer rohstoffwirtschaftlichen Bestandsaufnahme und stellt Maßnahmen für eine zukunftsorientierte Rohstoffsicherung dar. Der Rohstoffbericht ist nach seiner erstmaligen Herausgabe im zeitlichen Abstand von drei bis fünf Jahren fortzuschreiben.

G 131

Die Rohstoffsicherung erfolgt grundsätzlich auf der Basis der fortlaufend vom Landesamt für Geologie und Bergbau durchgeführten Untersuchungen und vorgehaltenen Daten zu Verbreitung, Zusammensetzung und qualitätsbestimmenden Merkmalen von Locker- und Festgesteinsvorkommen, die für eine wirtschaftliche Verwendung als mineralische Rohstoffe aktuell oder in Zukunft infrage kommen.

G 132

Rohstofflagerstätten sind standortgebunden. Ihr Abbau soll möglichst dort erfolgen, wo es sich um wirtschaftlich bedeutsame Lagerstätten handelt und unter Berücksichtigung dieses Umstandes die Beeinträchtigungen für Mensch und Natur am geringsten sind. Die Rohstoffgewinnung in vorhandenen Tagebauen und deren Erweiterung soll möglichst einem Aufschluss neuer gleichwertiger Vorkommen vorgezogen werden. Bei der Entscheidung über die Nachnutzung von Rohstoffgewinnungsstellen sind die Rekultivierung und Renaturierung und die Einbindung in die Landschaft besonders zu berücksichtigen.

Kommentar:

Großräumig werden bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe in der Umgebung des Plangebietes dargestellt. Die überplante Fläche ist nicht als landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung ausgewiesen.

Die Ziele und Grundsätze sind daher nicht betroffen.



4.1.4 Infrastruktur

4.1.4.1 Verkehr

Allgemeine Planungsaussagen

G 136

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen insbesondere die Verbindungen zwischen den zentralen Orten und die dafür notwendigen Flächen für die funktional gegliederten Netze der Verkehrsträger gesichert werden.

G 137

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen der nicht motorisierte Verkehr und der öffentliche Personenverkehr gestärkt werden. Insbesondere die Verlagerung des Gütertransports auf Schiene und Wasserstraße trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung in stärkerem Maße bei.

G 138

Die Siedlungsentwicklung soll in Verbindung mit Haltepunkten an Nahverkehrsachsen erfolgen, wobei dem schienengebundenen ÖPNV Vorrang eingeräumt werden soll.

G 139

Dem Ausbau, der Ergänzung und der Verbesserung vorhandener Verkehrsanlagen soll Vorrang vor dem Neubau eingeräumt werden.

Schiene und Straße

G 140

Die Gestaltung der Infrastruktur von Schiene und Straße ist an der räumlichen Differenzierung der Siedlungsstruktur sowie an dem funktionalen Netz des öffentlichen Verkehrs und dem funktionalen Straßennetz (funktionales Verkehrsnetz) zu orientieren.

Z 141

Das großräumige funktionale Verkehrsnetz verknüpft alle Landesteile miteinander. Regionale und wichtige örtliche Netzzugänge sind in den regionalen Raumordnungsplänen auszuweisen.

Kommentar:

Zur Planung der verkehrlichen Erschließung wird ein Mobilitätskonzept erstellt. Dies berücksichtigt einen Anschluss des Quartiers an großräumige Verbindungen des Straßennetzes. Das Gebiet wird über Geh- und Radwege erschlossen werden, Haltestellen des ÖPNVs befinden sich im Umfeld, Verlegungen zu Optimierung werden in den weiteren Planungsschritten geprüft.

Erste Abstimmungen mit dem LBM und der Stadt Neuwied haben dazu bereits stattgefunden. Den grundlegenden Ansätzen zur Berechnung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde seitens des LBM und der Stadt Neuwied zugestimmt.

4.2 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.

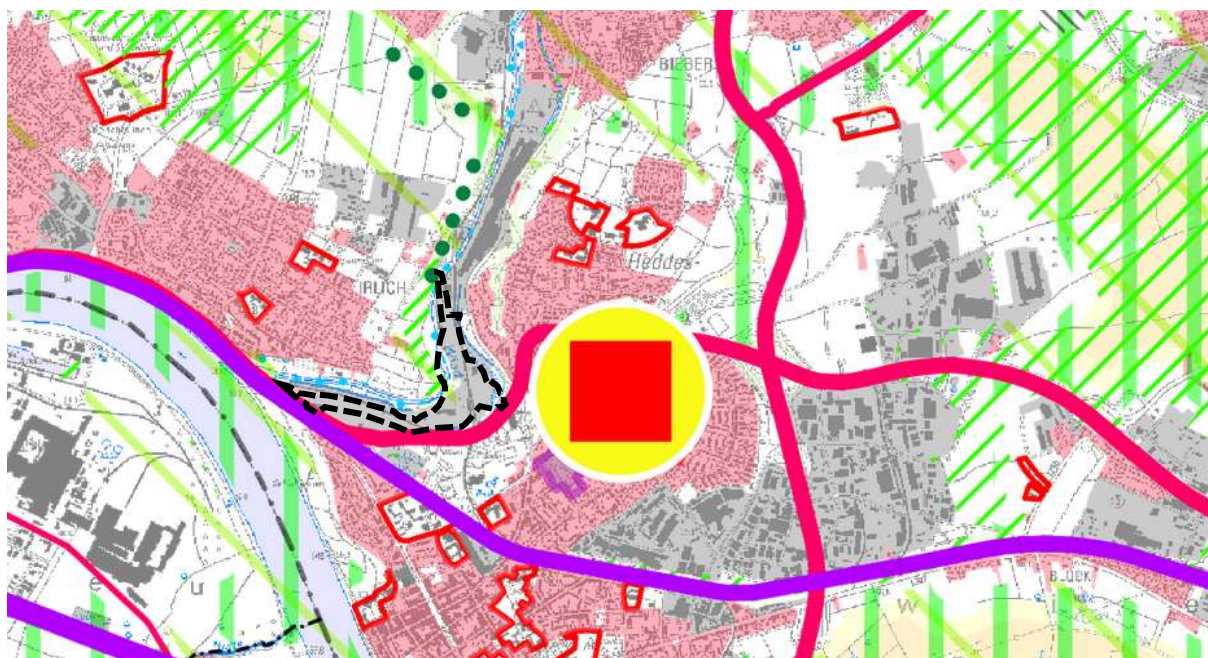


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Plangebiet schwarz-gestrichelt (ohne Maßstab)



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

Nachfolgend wird im Detail auf die Ziele und Grundsätze aus den nach der räumlichen Analyse betroffenen Leitbildern eingegangen.



4.2.1 Raumstruktur

G 8

Im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied soll sich eine im Wesentlichen qualitative Weiterentwicklung vollziehen. Die polyzentrische Struktur des hochverdichteten Raumes soll gefestigt werden. Dazu sollen die oberzentralen Funktionen der Stadt Koblenz weiter ausgebaut und die Mittelzentren, insbesondere die großen Mittelzentren Neuwied, Andernach und Lahnstein, in ihren speziellen Funktionen weiter gestärkt werden. Die interkommunale Abstimmung und die in Teilbereichen vorhandene interkommunale Zusammenarbeit sollen auf alle Bereiche des Entwicklungskonzeptes Stadtregion Koblenz/Neuwied ausgedehnt werden. Zwischen den Siedlungsbereichen sollen ausgedehnte Freiräume erhalten bleiben und zur Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen und für die Naherholung weiterentwickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen soll wiederhergestellt bzw. verbessert werden.

Kommentar:

Die Planung sieht die Stärkung des Mittelzentrums Neuwied durch die Schaffung von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen vor. Diese sollen auf einem ehemaligen Industriegelände errichtet werden, welches dadurch eine sinnvolle Umnutzung erfährt.

4.2.2 Entwicklung der Städte und Gemeinden

G 13

Die Attraktivität der Städte und der größeren Gemeinden soll durch den Ausbau der Stadt- und Ortskerne gesichert und erhöht werden.

G 14

Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.

G 15

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen die Möglichkeiten der rationellen Energieverwendung wie Solarenergienutzung, Abwärmenutzung und Fernwärmeversorgung berücksichtigt werden.

G 16

Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden.

G 18

Zur Verbindung der innerörtlichen Frei- und Grünräume mit der umgebenden Landschaft sollen Grünverbindungen und Grünzüge in Form von Hausgartenzeilen, Fuß- und Wanderwegen, Kleingärten, Talauen mit Wiesen und Weiden und anderen baulich weniger genutzten Bereichen erhalten bleiben und in das Konzept der Ortsentwicklung einbezogen werden.

Kommentar:

Die Planung sieht die Umnutzung eines ehemaligen großflächigen Industriegeländes vor. Die Fläche befindet sich dabei direkt angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper der Stadt Neuwied und ergänzt diesen damit. Das Projektgebiet ist durch die nahegelegene Bundesstraße B 42 und die Landesstraße L 255 großräumig angebunden. Das Projekt sieht die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Versorgung des Gebietes vor. Es werden Haltestellen für den ÖPNV geprüft, weiterhin sind Fuß- und Radwege vorgesehen. Im Quartier sind Flächen für Frei- und Grünräume, sowie für soziale und kulturelle Zwecke vorgesehen.



Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

G 20

Zentrale Orte sollen als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung in ihrer Funktion gesichert und als Verknüpfungspunkte im großräumigen, überregionalen und regionalen Verkehrssystem bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

G 21

In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.

G 22

In dem hierarchisch gegliederten System zentraler Orte nehmen die zentralen Orte höherer Stufen jeweils auch zentralörtliche Funktionen und Aufgaben nachfolgender Stufen wahr.

Z 23

Die zentralen Orte (...) übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich, das Oberzentrum Koblenz hochwertige und spezialisierte Versorgungsfunktionen für die gesamte Region, die Mittelzentren eigenständig oder im mittelzentralen Verbund Versorgungsfunktionen des gehobenen Bedarfs für den jeweiligen Mittelbereich, die Grundzentren eigenständig oder im grundzentralen Verbund entsprechend die Grundversorgung für den zugehörigen Nahbereich.

Kommentar:

Das neue Quartier beabsichtigt die Bündelung vielfältiger Funktionen. Die Stadt Neuwied als Zentraler Ort wird durch die Planung ausgebaut und gestärkt.

Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung

Z 30

Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden: (...)

Z 33

Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Kommentar:

Die Planung sieht die Darstellung gemischter und gewerblicher Bauflächen sowie von Wohnbauflächen vor. Eine Berechnung des Schwellenwerts der Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Neuwied mit dem Zieljahr 2040 wurde für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erstellt, die detaillierte Berechnung ist den Unterlagen als Anlage beigelegt.



Die Schwellenwertberechnung kommt zu folgendem Ergebnis: *Auf Basis der aktuellen Bevölkerungsprognose dürfen bei einer FNP-Änderung für den Zeitraum 2024 bis 2040 Wohnbauflächen im Umfang von rund 28 ha neu dargestellt werden. Größere Darstellungen wären gemäß Z 33 RROP durch Rücknahmen von Wohnbauflächen an anderer Stelle zu kompensieren.*

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Umfang von 5,73 ha. Die Neudarstellung liegt damit unterhalb des berechneten Schwellenwertes, den Zielen wird damit entsprochen, die Rücknahme von Wohnbauflächendarstellungen an anderer Stelle ist damit nicht notwendig:

Industrie- und Gewerbeentwicklung

G 34

Zentrale Orte sind auch Gewerbebestandorte.

G 35

Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhäfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung. Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt.

Kommentar:

Die Planung sieht durch die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen und einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung und Sport“ vor. Das aktuell bestehende Industriegelände wird damit eine sinnvolle Umnutzung erfahren. Die Fläche ist überregional angeschlossen durch die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße B 42 und der Landesstraße L 255 sowie die Nähe zur Bahntrasse.

4.2.3 Denkmalpflege

G 47

Denkmalwerte Gebäude, Gebäudegruppen und Anlagen (Ensembles) sollen auf Grund ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Bedeutung als prägende Elemente der Kulturlandschaft im Zusammenwirken öffentlicher und privater Planungsträger so weit wie möglich erhalten, gepflegt und vor Beeinträchtigungen und Eingriffen geschützt werden. Sie sollen mit Funktionen ausgestattet werden, die ihre Erhaltung begünstigen. Die Gemeinden sollen verstärkt Satzungen zur Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes erlassen.

G 48

Kulturdenkmäler wie Baudenkmäler, landschaftsprägende Bauten und Bodendenkmäler sollen bei allen Planungs- und Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Die angemessene und verträgliche Nutzung historischer Bausubstanz für heutige Bedürfnisse soll unterstützt werden.



Kommentar:

Die Denkmalliste des Kreises Neuwied gibt für das Plangebiet keine verzeichneten Kulturdenkmäler an.⁴ Die ehemaligen Werksgebäude und Hallen sollen aufgrund ihrer historischen Bedeutung durch die Planung so weit wie möglich erhalten und in das Quartier eingebunden werden.

Z 49

Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (...) sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Kommentar:

Das Projekt sieht einen Lückenschluss großflächiger Brachflächen im Stadtgebiet von Neuwied vor, welche von Bestandsgebäuden des Stadtteils Irlich und Heddesdorf umgeben sind, wodurch sich das Projekt in die Umgebung einfügen wird.

Innerhalb eines Umkreises von 5 km um das Plangebiet befinden sich drei dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (Schloss Monrepos in Neuwied-Segendorf, Entfernung ca. 4,3 km; Burgruine Altwied, Entfernung ca. 4,4 km; Runder Turm Andernach, Entfernung ca. 3,7 km). Eine Sichtbarkeit des Plangebietes ist in Abhängigkeit von der Höhe der zu errichtenden baulichen Anlage nicht auszuschließen. Die Fläche gliedert sich jedoch in das bestehende und angrenzende Siedlungsgebiet der Stadt Neuwied ein. Eine zusätzliche optische Beeinträchtigung der dominierenden landschaftsprägenden Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung ist damit nicht zu erwarten.

4.2.4 Freiraumstruktur

Regionale Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren

G 52

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.

Z 53

Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Kommentar:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Regionalen Grünzugs (s. Abbildung 6). Ein Teilbereich des Grünzuges erstreckt sich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Wied. Südlich stellt sich die Ausweisung des Regionalen Grünzuges als kleine Restfläche dar, der Grünzug wird an dieser Stelle eingenommen von der Kläranlage, dem Rhein-Wied-Stadion und einem Sportplatz, sowie den sehr kleinflächigen, dazwischen gelegenen Gehölzen.

⁴ Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Neuwied, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, 2022



Gemäß der Begründung des RROP zu G 52 und Z 52 erfüllen Grünzüge mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig, welche im Folgenden für den Bereich des Grünzuges in der Umgebung des Plangebietes bewertet werden:

- Als landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzfläche wird der Regionale Grünzug, ebenso wie das gesamte Plangebiet, nicht genutzt.
- Die Gehölzbestände tragen mikroklimatisch zur Entstehung von Kaltluft bei, eine besondere Rolle kommt dem kleinflächigen Gehölzbestand des Grünzugs inmitten der unterschiedlichen Nutzungsformen und Bebauungen jedoch nicht zu, Kaltluftleitbahnen befinden sich erst entlang des Flusslaufes.
- Das Plangebiet stellt aufgrund der aufgegebenen industriellen Nutzung keinen ökologisch wertvollen Bereich dar, die südlich anschließenden Flächen rund um die Kläranlage sowie die Sportanlagen sind ebenfalls nicht als ökologisch wertvoll zu charakterisieren. Schutzgebiete oder wertvolle Biotope befinden sich nicht in dem Gebiet.
- Wasser- und Heilquellenschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Gebiet. Die südlich gelegene Kläranlage nimmt eine bedeutende Rolle in der Abwasserbeseitigung ein, für die Wasserversorgung kommt ihr jedoch keine Bedeutung zu.
- Die Fläche liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich, ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet ist nicht ausgewiesen, sondern erstreckt sich erst entlang der Wied und am Rhein bis zu den Hochwasserdämmen. Es nimmt damit eine Funktion als überschwemmungsgefährdeter Bereich ein.
- Zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen erfüllt das Plangebiet keine Funktion, da es innerhalb der bestehenden Bebauung liegt.
- Zur Landschaftsgestaltung kommt der Fläche ebenfalls keine Bedeutung zu, zwischen Kläranlage, Sportanlagen, Bundesstraße und Bahnstrecke übernimmt die Fläche keine besonders gestalterischen Funktionen.
- Naherholung kann durch die Ausübung sportlicher Aktivitäten aktuell südlich des Plangebietes erfüllt werden, die unmittelbar angrenzende Kläranlage vermindert jedoch die Attraktivität des Bereichs zur Erholung. Die Funktion der Naherholung soll durch die Planung eine Verbesserung erfahren.

Die Regionalen Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Die Fläche des angrenzenden Grünzugs stellt keinen zusammenhängenden Raum dar, dessen Erhalt gesichert werden müsste, da sie bereits bebaut ist. Insgesamt erfüllt sie nur eine sehr untergeordnete Freiraumfunktion. Die weitere Planung führt zu keiner Verschlechterung der Freiraumfunktionen auf dem isoliert gelegenen Gebiet, sodass das Ziel Z 53 nicht betroffen ist.



Grünzäsuren sind zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.

Siedlungsäsuren gliedern die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.

In den regionalen Grünzügen der Verdichtungsräume sollen Regionalparke entstehen:

- im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal durch die Entwicklung eines Regionalparks Rhein-Ahr,
- im Raum Wissen, Betzdorf und Siegen durch die Entwicklung eines Regionalparks Siegtal,
- im Raum Diez/Limburg durch die Entwicklung eines Regionalparks Lahn-Aartal.



Kommentar:

Grünzäsuren, Siedlungszäsuren und Regionalparkprojekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordwestlich der überplanten Fläche wird zwischen den Stadtteilen Irlich und Niederbieber eine Siedlungszäsur angegeben, welche durch die Planung jedoch nicht berührt wird.

Natürliche Ressourcen: Arten und Lebensräume

G 61

*Zur nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist im Raumordnungsplan ein regionaler Biotopverbund ausgewiesen (...). In den Bauleitplänen sollen hieraus **lokale Biotopverbundsysteme** entwickelt werden durch Konkretisieren und Verdichten des regionalen Biotopverbundsystems.*

Z 62

*In den **Vorranggebieten** regionaler Biotopverbund sind alle Nutzungen ausgeschlossen, die mit dem Ziel, die heimische Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig zu sichern, nicht vereinbar sind.*

Kommentar:

Der regionale Biotopverbund ergänzt das landesweit ausgewiesene Biotopverbundsystem, welches sich entlang der Wied und direkt angrenzender Uferbereiche erstreckt. Vorranggebiete des regionalen Biotopverbundes erstrecken sich westlich der Wied entlang der bestehenden Grünstrukturen und werden durch die Planung nicht berührt.

G 63

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Kommentar:

Ein Vorbehaltsgebiet des Regionalen Biotopverbundes ist südlich des Plangebietes entlang der Bahnstrecke und Bundesstraße B 42 ausgewiesen. In diesen Bereichen sind keine Änderungen geplant. Die Bahnstrecke sowie die Bundesstraße bleiben durch die Planung erhalten, negative Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Natürliche Ressourcen: Wasser und Hochwasserschutz

G 64

Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.

Z 65

In den Vorranggebieten Grundwasserschutz darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.

G 66

In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.



Kommentar:

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz. Die Ziele und Grundsätze sind damit nicht betroffen.

Z 67

Die Vorranggebiete Hochwasserschutz sind von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

G 68

Die vorhandene Bebauung, auch hinter Hochwasserschutzanlagen, soll wegen ihrer Bedrohung soweit möglich und zumutbar durch hochwasserkompatible Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst werden.

G 69

In den Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz soll dem vorbeugenden Hochwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 70

Die Auensysteme der Gewässer, soweit diese Bestandteil des Biotopverbundes sind, sollen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Bei Aufgabe einer früheren Nutzung soll dem Gewässer wieder seine ursprüngliche Aue zurückgegeben werden.

Kommentar:

Die überplante Fläche ist in Teilbereichen entlang der Wied als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Dieses liegt primär innerhalb des Hafenbereiches im südwestlichen Teil der Fläche. Die Planung ist in diesen Bereichen so umzusetzen, dass dem Ziel Z 67 entsprochen wird. Bestehende Auen sind im Gebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist bereits durch einen Deich und eine Mauer vor Hochwasser der Wied und des Rheins geschützt, die Gefahren durch Hochwasserereignisse sind im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen, eine weitergehende Betrachtung erfolgt außerdem in Kapitel 4.3 über den länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Natürliche Ressourcen: Klima und Reinhaltung der Luft

G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

G 74

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



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

G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Kommentar:

Randlich im Gebiet befinden sich Waldflächen, deren Gehölzstrukturen das Gebiet entlang der beiden Fließgewässer eingrünen. Noch bestehende Gebäude und die Infrastruktur der einstigen Nutzung bedingen einige versiegelte und vorbelastete Flächen im Plangebiet. Die Wied fungiert als angrenzende Luftaustauschbahn des Plangebietes, der Flusslauf transportiert dabei die Luft flussabwärts in Richtung des Rheins. Die umgebenden Gehölzbestände ergänzen diese Frischluftversorgung.

Die Planung sieht die Schaffung eines nachhaltigen und energieeffizienten Stadtquartiers vor. Dazu sind u.a. Dachbegrünungen vorgesehen. Das gesamte Quartier soll eine intensive Durchgrünung erfahren, zwischen den Häuserzeilen und auf Stadt- und Quartiersplätzen sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Versorgung soll durch die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgen. In Nord-Süd-Richtung wird das Stadtquartier von einer „Grünen Meile“ durchzogen, welche die unterschiedlichen Nutzungsbereiche miteinander und der Innenstadt im Süden verbindet. Die bereits bestehenden Grünstrukturen entlang der Wied und des Hammergrabens sollen wo möglich erhalten bleiben, neue attraktive Erholungs- und Erlebnissräume werden geschaffen, auch unter Einbindung der bestehenden Fließgewässer. Durch die vorgesehenen Hochbauten wird die Bodenversiegelung im Verhältnis zur Schaffung von neuen Flächen minimiert werden.

In der weiteren Planung werden zusätzliche geeignete Maßnahmen entwickelt werden, um eine verträgliche Planung zu gewährleisten.

Natürliche Ressourcen: Lärmschutz

Z 79

An den beiden Schienenstrecken am Rhein und den weiteren Schienenstrecken, insbesondere an der Mosel und der Siegstrecke sind Lärmsanierungsmaßnahmen bzw. Lärmvermeidungsmaßnahmen weiterzuführen.



Kommentar:

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse, östlich und südlich eine Bundes- bzw. Landesstraße, bestehende Gewerbebetriebe sind nördlich des Plangebietes angesiedelt. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Bevölkerung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches bei Konkretisierung der Planung fortgeschrieben werden wird und auf dessen Grundlage entsprechende Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind.

4.2.5 Freiraumnutzung

Freizeit, Erholung und Tourismus

G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Kommentar:

Die Fläche des Plangebiets eignet sich aktuell nicht für eine touristische Nutzung. Durch die Umsetzung des Projektes soll ein attraktives Stadtquartier geschaffen werden, in dem auch Erholungsmöglichkeiten auf Grünflächen und unter Einbeziehung der bestehenden Fließgewässer geschaffen werden.

G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

G 97

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

G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.



G 100

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

G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (...) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (...) verbessert werden.

Kommentar:

Entlang der Wied, im Westen der überplanten Fläche, liegen kleinflächige Teilbereiche eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Das östliche Ufer der Wied ist derzeit für die Bevölkerung nicht zugänglich und aufgrund der angrenzenden Industriebranche auch nicht für Erholungszwecke geeignet. Durch die Umsetzung der Planung wird die Fläche für die breite Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht. Innerhalb des Quartiers entstehen zahlreiche Möglichkeiten zum Erleben und Erholen. Insgesamt erfährt die Fläche eine deutliche Aufwertung für die Naherholung und Freizeitgestaltung.

Ein Regionalpark ist in der Umgebung nicht vorgesehen.

G 102

Der Kurerholung und dem Gesundheitstourismus soll als besonders wichtigen Zweigen des Tourismus ein besonderer Rang eingeräumt werden. In den Kurorten soll die Kurerholung besonders beachtet werden. Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung, für den Gesundheitstourismus und für die ortsgebundenen Heilmittel müssen geschützt werden.

G 103

In den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll auf die Belange der Erholung besondere Rücksicht genommen werden.

G 104

In allen nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll durch die Bauleitplanung oder durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden.

Kommentar:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Kurort.

Z 105

Großflächige Freizeitwohngelegenheiten sind landschaftlich einzubinden und an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Alle Formen des Freizeitwohnens sind nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung zulässig.

Kommentar:

Beim Planvorhaben handelt es sich nicht um eine Art des Freizeitwohnens.



4.2.6 Infrastruktur

Verkehr und Mobilität Verkehrsnetzgestaltung

G 109

Die Gestaltung der Verkehrsnetze soll zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen der Region beitragen. Für die Bevölkerung sollen Arbeits- und Ausbildungsstätten sowie öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete in zumutbarem Zeitaufwand erreichbar sein.

Kommentar:

Das Plangebiet wird überörtlich über die Bundesstraße B 42 und die Landesstraße L 255 erschlossen. Innerhalb des Quartiers werden Erschließungsstraßen, Wohnstraßen, sowie Fuß- und Radwege angelegt werden. Nach Süden hin wird das Quartier durch die Umfunktionierung der ehemaligen Bahntrasse, mit der Innenstadt verbunden. Nach Westen erfolgt die Anbindung über einen Fuß- und Radweg (Brücke) an den Stadtteil Irlich auf der gegenüberliegenden Seite der Wied. Das gesamte Quartier wird vielfältige Nutzungen miteinander verbinden, sodass Arbeits- und Ausbildungsstätten, Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete auch über kurze Wege erreicht werden können. Es werden weiterhin mehrere Haltestellen zur Nutzung des ÖPNVs geprüft.

Energiegewinnung und -versorgung Energieeffizienz und Energieeinsparung

G 153

Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen soll darauf geachtet werden, dass möglichst eine fußläufige Erreichbarkeit bestehender öffentlicher Versorgungsinfrastruktur und von Anschlussstellen für den öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

Kommentar:

Es werden mehrere Haltestellen für den ÖPNV im Quartier geprüft. Durch die Verbindung unterschiedlichster Nutzungsformen im Gebiet sind zahlreiche Einrichtungen auch über kurze Strecken zu erreichen.

4.2.7 Besonders planungsbedürftige Räume

Koblenz/Neuwied

G 158

Die Siedlungsstruktur in diesem hochverdichteten Raum soll als strukturierte Stadtlandschaft gesichert und weiterentwickelt werden mit klaren Siedlungsgrenzen und ausgeprägten Siedlungskernen als Stadt-, Stadtteil- oder Ortszentren.

Kommentar:

Die Planung sieht die Schaffung eines neuen Stadtquartiers vor, welches sich in direkter Nähe zur bestehenden Innenstadt von Neuwied befindet. Durch den RROP ausgewiesene Siedlungszäsuren werden durch die Planung eingehalten, es kommt zu keiner zusätzlichen Entwicklung von Flächen im Außenbereich.



4.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

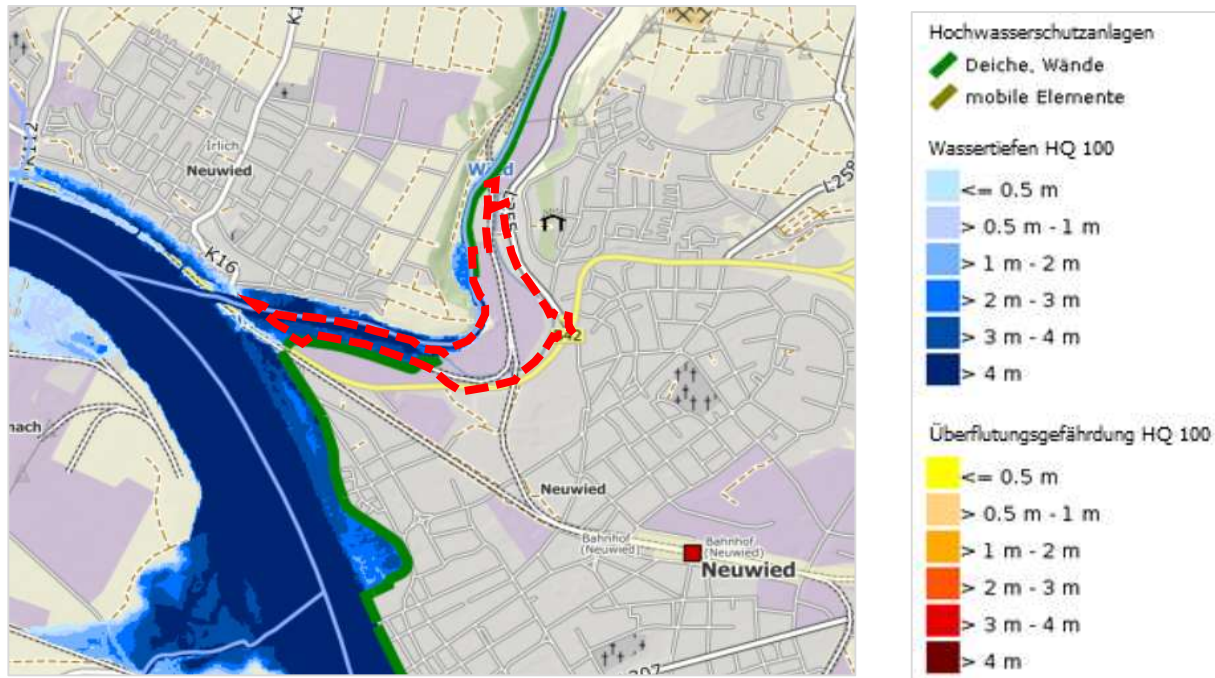


Abbildung 7: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Darstellung des HQ100, Plangebiet rot-gestrichelt

4.3.1 Allgemeines

Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.⁵

I.1.2 (G)

Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

Kommentar:

Die Stadt Neuwied ist in südliche Richtung entlang des Rheins durch die bestehende Deichanlage vor Hochwasser geschützt. Die Deichanlage verläuft entlang des Rheins in nördlicher Richtung weiter und wird entlang der Wied fortgeführt. Im zentralen Bereich

⁵ Hochwassergefahrenkarte RLP, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, aufgerufen: Januar 2023



des Plangebietes geht die Deichanlage an der Wied schließlich über in eine Hochwasserschutzmauer, sodass das Plangebiet vollständig durch die Hochwasserschutzanlagen in Richtung der Wied geschützt ist.

Bei einem Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) ist durch die bestehenden Hochwasserschutzanlagen daher nicht mit Überschwemmungen der Fläche zu rechnen (s. Abbildung 7, Darstellung Wassertiefen). Der östlich im Plangebiet verlaufende Hammergraben ist durch ein Pumpwerk mit der Wied verbunden, sodass im Falle eines Hochwassers das Wasser aus dem Hammergraben heraus in die Wied abgepumpt werden kann und vom Hammergraben aus, keine Gefahr durch Hochwasser zu erwarten ist.

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet entlang der Wied orientiert sich ebenfalls am Verlauf der Hochwasserschutzanlagen. Im weiteren Verlauf der Planung sind die Überschwemmungsgebiete der Wied zu berücksichtigen und diese von baulichen Maßnahmen freizuhalten. Sofern dennoch bauliche Maßnahmen innerhalb der Überschwemmungsgebiete vorgesehen sind, sind diese in hochwasserangepasster Bauweise umzusetzen und der Verlust an Retentionsräumen entsprechend auszugleichen.

Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z)

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

I.2.2 (G)

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.

Kommentar:

Es ist in Zukunft vermehrt mit Extremwetterereignissen und somit auch mit Starkregen und in dessen Folge mit Hochwasser zu rechnen. Die Starkregenkarte⁶ stellt keine Sturzflutentstehungsgebiete im Siedlungskörper dar und bietet damit keine direkten Informationen über das Plangebiet (vgl. Kapitel 4.5). Im weiteren Planverfahren wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches auch den anfallenden Niederschlag im Plangebiet aufgreift, erste Abstimmungen mit den Stadtwerken Neuwied und der SGD Nord haben hierzu bereits stattgefunden.

⁶ Starkregenkarte RLP, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, aufgerufen: Januar 2023



4.3.2 Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

II.1.1 (G)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

II.1.2 (Z)

In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.3 (Z)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Aus- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

II.1.4 (G)

Die in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserrückhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden; dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen. Eine Flächenfreihaltung ist nur dann erforderlich, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass diese Fläche als Retentionsraum genutzt wird oder genutzt werden soll. Auf Flächen nach Satz 1 und Satz 2 sollen den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des Klimaschutzes oder eines anderen öffentlichen Interesses dies notwendig machen und ein zeit- und ortsnaher Ausgleich des Retentionsraumverlusts vorgesehen ist. Satz 4 gilt nicht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes. § 77 WHG bleibt unberührt.

II.1.6 (G)

Raubedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden, soweit sie in der zum Zeitpunkt der Sicherung geltenden Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramms enthalten und noch nicht in Bau oder Betrieb sind.



II.1.7 (G)

Negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, sollen vermieden werden.

Kommentar:

Das Vorhaben stellt keine raumbedeutsame Maßnahme für den Hochwasserschutz dar. Verstärkungsmaßnahmen der Hochwasserschutzanlagen oder Deichrückverlegungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Erholung, Sport“ geplant. Die beschriebenen Nutzungen können vollständig dem Hochwasserschutz (vgl. §78 WHG) angepasst umgesetzt werden.

Ergänzende Festlegungen für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG

II.2.1 (G)

Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG, die noch nicht wasserrechtlich vorläufig gesichert wurden, sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden. § 76 Absatz 3 WHG bleibt unberührt.

II.2.2 (G)

In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird:

1. Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.
2. Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen bzw. Siedlungsstrukturen in einem mittelfristigen Zeitraum, soweit es die räumliche Situation in den betroffenen Gemeinden und das Denkmalschutzrecht zulassen und soweit dies langfristig unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten kosteneffizienter als ein Flächen- oder Objektschutz ist.

II.2.3 (Z)

In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder Staatsgrenzen überschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen



Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,

2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie der §§ 78, 78a WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.

Kommentar:

Die durch RVO festgesetzten Überschwemmungsgebiete entlang der Wied werden durch die Planung von baulichen Anlagen freigehalten. Sofern Flächen des Überschwemmungsgebietes überbaut werden sollten, sind diese in hochwasserangepasster Bauweise umzusetzen, der Verlust des Retentionsraumes entsprechend auszugleichen und die Planung mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.

Die in II.2.3 aufgeführten Infrastrukturen und Anlagen werden im Plangebiet nicht errichtet werden.

Ergänzende Festlegung für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG

II.3 (G)

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder Staatsgrenzen überschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
2. weitere kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.

Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie von § 78b WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.

Kommentar:

Das Projekt überplant Flächen von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Planung sieht jedoch nicht die Errichtung der genannten Infrastrukturen und Anlagen vor, der Grundsatz wird damit nicht berührt.



4.4 Stadtentwicklungsstrategie „Neuwied 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 Abbildung 8).



Abbildung 8: Zukunftsprojekte der Stadt Neuwied (Quelle: Stadtentwicklungsstrategie „Neuwied 2030“, Seite 51)

Wohnraum wurde als wichtiger Faktor der Stadtentwicklung identifiziert. Um dem Ziel der wachsenden Stadt gerecht zu werden, wird der Revitalisierung des Rasselstein-Areals eine besondere Bedeutung zugemessen. Das Vorhaben wurde 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.“

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes greift das zentrale Zukunftsprojekt der Stadtentwicklungsstrategie „Neuwied 2030“ auf und bereitet die Realisierung planerisch vor.



4.5 Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied⁷

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 Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes sind keine Gefahrenstellen zu lokalisieren (vgl. Abbildung 9).

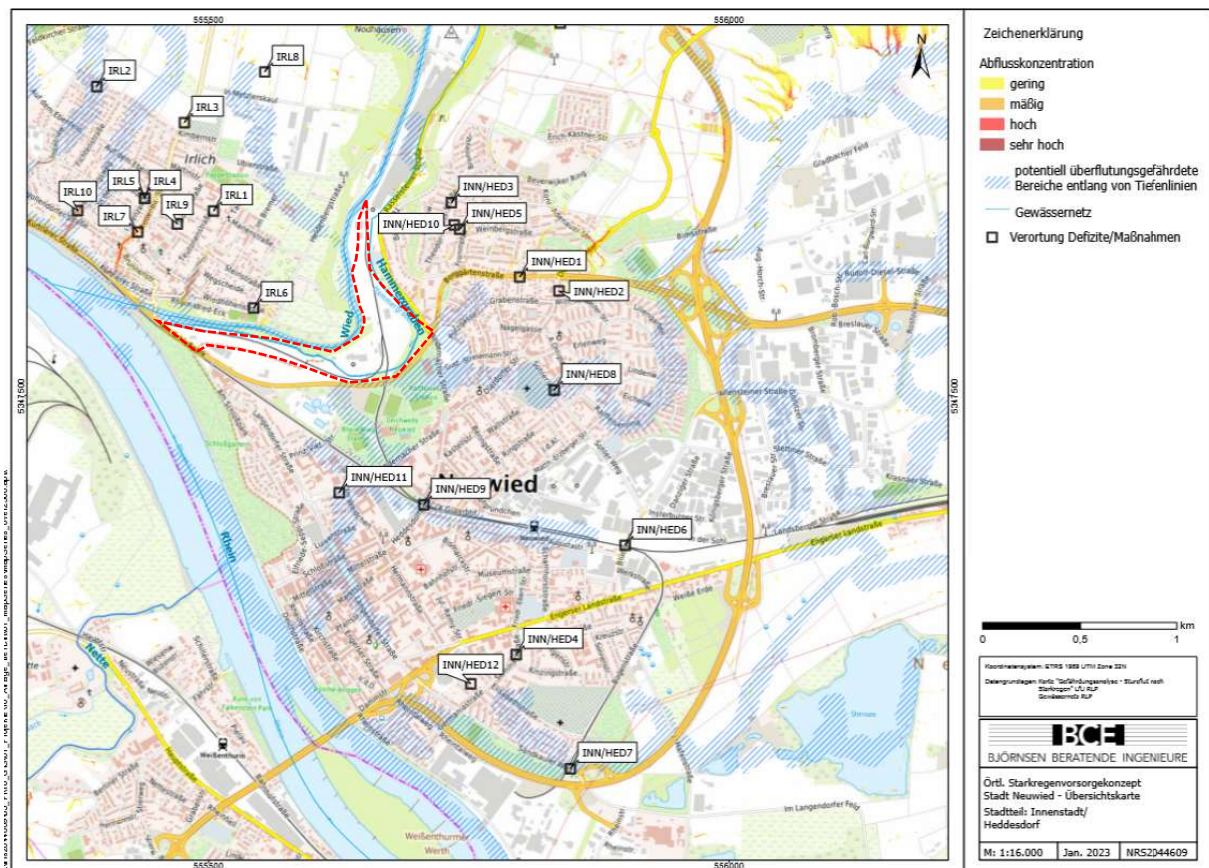


Abbildung 9: Auszug aus dem Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied, Änderungsbereich gestrichelt umrandet (ohne Maßstab)

4.6 Klimaschutzkonzept für die Stadt Neuwied⁸

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.

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

⁸ <https://www.neuwied.de/klimaschutzkonzept>



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

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

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes greift Ziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Neuwied auf und bereitet die Realisierung planerisch vor, z.B. eine ressourcenschonende und verdichtete Bebauung oder die Entwicklung eines verkehrsarmen Quartiers.

4.7 Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Neuwied⁹

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 Flächennutzungsplanänderung 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.

4.8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied¹⁰

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).

⁹ <https://www.neuwied.de/stadtplanung/verkehrsplanung#c3572>

¹⁰ <https://www.neuwied.de/stadtentwicklung/einzelhandelskonzept>



Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist ein zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung gemäß LEP IV (Ziel 58) vorgesehen (vgl. Abbildung 10). Darüber hinaus wird eine Planung zur Entwicklung einer Nutzungsmischung auf dem ehemaligen Rasselstein-Gelände hervorgehoben (Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied; Seite 119).

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung greift die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuwied auf und bereitet die Umsetzung planerisch vor.

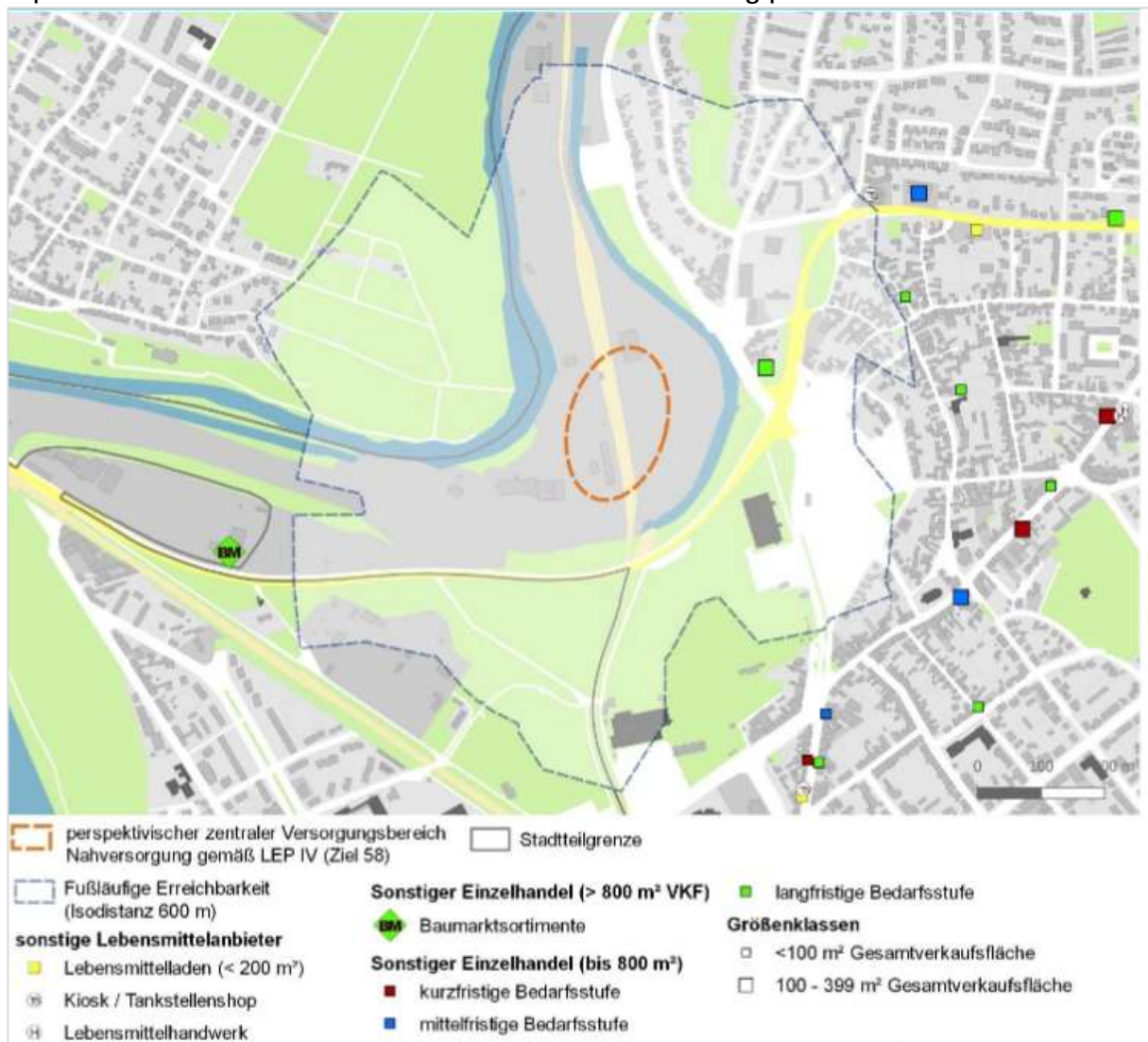


Abbildung 10: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuwied, Seite 172 (ohne Maßstab)



4.9 Städtebauliches Entwicklungskonzept „Rasselstein-Areal“

Das im August 2024 erstellte Stadtentwicklungskonzept 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 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.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung greift Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Rasselstein-Areal“ auf und bereitet die Umsetzung planerisch vor.

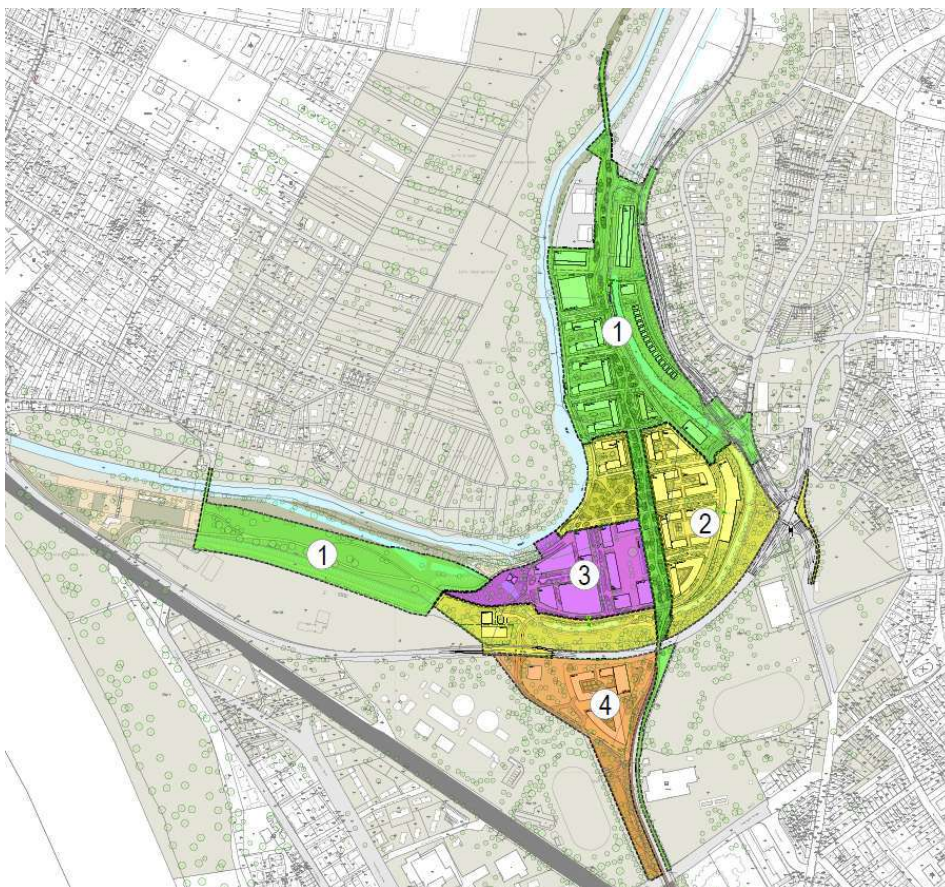


Abbildung 11: Mögliche Entwicklungsphasen (vgl. Abb. 51 auf Seite 62 des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, ohne Maßstab),



4.10 Bebauungsplan

Für das Plangebiet sollen im Weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, um eine bauabschnittsweise Entwicklung zu gewährleisten. Aktuell wird – zeitlich etwas nachgeordnet zum vorliegenden FNP-Verfahren - ein erster Bebauungsplan aufgestellt. Dieser ist in obiger Abb. 11 mit der Nr. 1 gekennzeichnet und grün hinterlegt. Hierbei handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 805 II der Stadt Neuwied.

Aktuell existieren im Bereich südlich der B 42 Bebauungspläne. Diese werden im Zuge der gestuften Entwicklung Zug um Zug den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen bzw. dem künftigen Flächennutzungsplan angepasst.

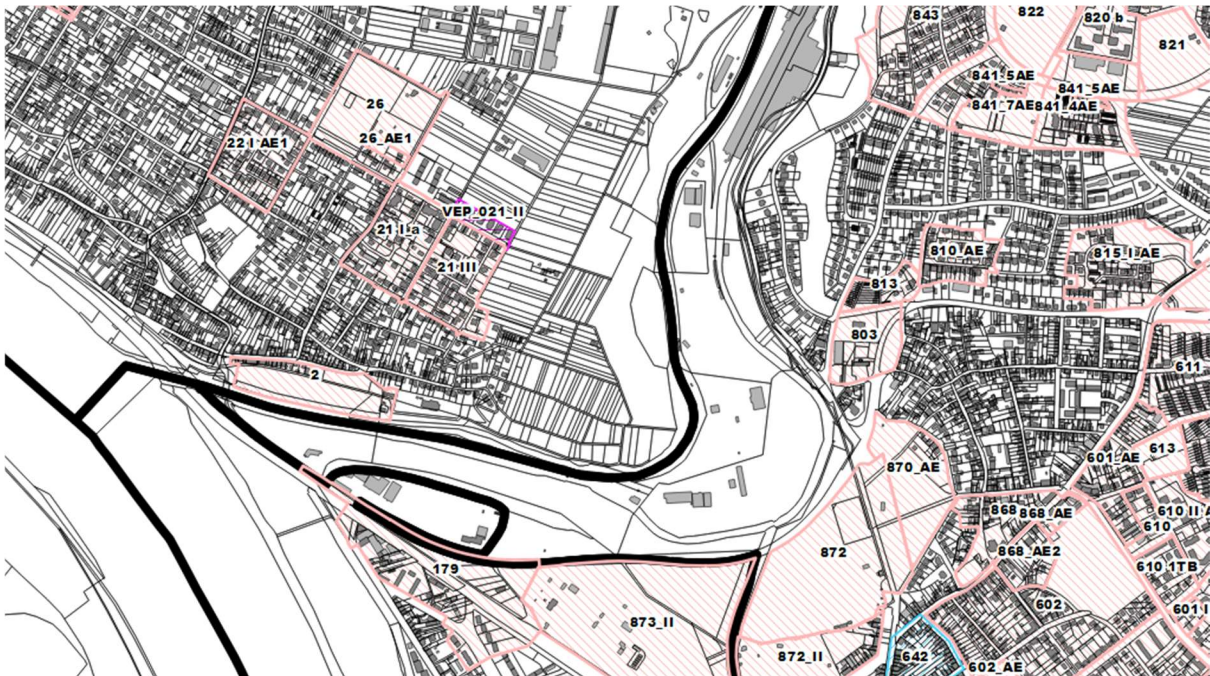


Abbildung 12: Auszug aus der Bebauungsplanübersicht der Stadt Neuwied
(Quelle: gis.neuwied.de)



5 Alternativenprüfung, Nullvariante

Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist zwangsläufig an das bestehende, ehemalige Industriegebiet der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH gebunden und soll auf Basis der entstandenen Brachflächen im Sinne einer nachhaltigen und geordneten Stadtentwicklung abschnittsweise entwickelt werden. Maßgebliche Vorgaben des BauGB (Innen- vor Außenentwicklung) und der Raumordnungsplanung (Schwellenwerte, Beeinträchtigung von Zielen) werden beachtet.

Das Plangebiet wurde in der Stadtentwicklungsstrategie 2030 der Stadt Neuwied bereits als priorisiertes Gebiet zur Wohnbauflächenentwicklung aufgenommen. Durch die langjährige Nutzung des Standortes als Industriegebiet ist eine entsprechende Vorbelastung und Integration der Fläche ins Stadtgefüge gegeben, das Plangebiet weist dabei ein erhebliches Potenzial zur Umnutzung auf. Zur Entwicklung weiterer nutzbarer Flächen im Stadtgebiet von Neuwied muss damit nicht auf weniger vorbelastete Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden.

Eine Alternativenprüfung käme mit allergrößter Wahrscheinlichkeit zu dem Ergebnis, dass bessere Flächen nicht zur Verfügung stehen und ist somit entbehrlich.

Nullvariante

Würde keine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, wäre von einer Fortsetzung der bestehenden Nutzungen, sowie eine zunehmende Verbrachung der nicht genutzten Flächen auszugehen. Das vorbelastete Gelände stünde für eine Stadtentwicklung nicht zur Verfügung und für die weitere Stadtentwicklung müsste – neben einer Innenentwicklung - auf Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden.

6 Zusammenfassung und Fazit

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 weiträumigen öffentlichen Grünflächen und Sonderbauflächen für Freizeit, Erholung und Sport.

Den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz kann durch die Planung vollständig entsprochen werden.

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

Thomas Zellmer
Dipl.-Geograf

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

Boppard-Buchholz, Juni 2026