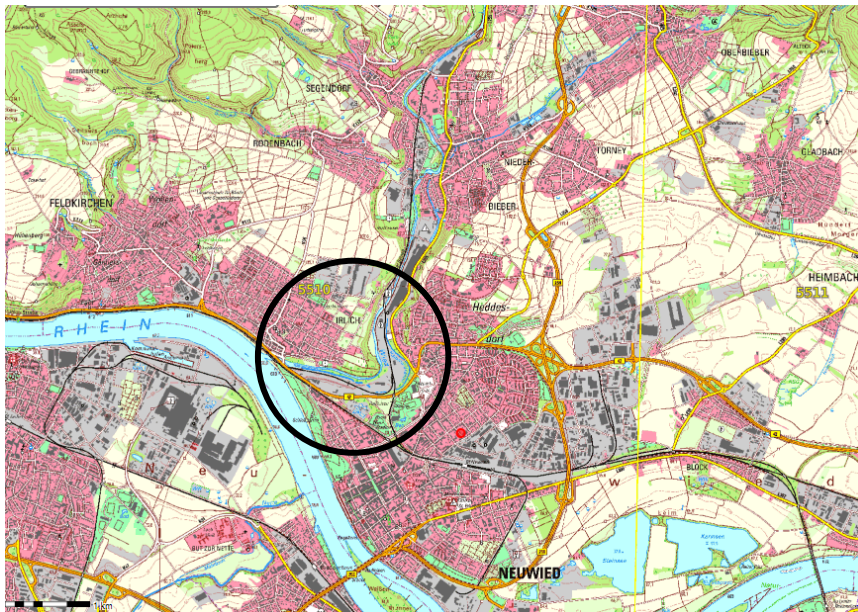


Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG)

**13. Änderung des FNP im Bereich des
„Ehemaligen Rasselsteingeländes“, Stadt Neuwied;
“Umwandlung von Gewerblichen Bauflächen (G) in
Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen (M),
Grünflächen und Sonderbauflächen „Freizeit,
Erholung, Sport“**



Übersichtslageplan mit Markierung des Plangebietes (Auszug Geoportal)

**Endfassung
vom 26.11.2025**

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung	3
1.1 Planerfordernis/Planungsanlass	3
1.2. Rechtsgrundlagen.....	5
2. Vorgaben der Raumordnung und ihre Bindungswirkung.....	5
2.1. Maßgebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und deren Konkretisierung für den Planbereich	6
2.1.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	6
2.1.2. LEP IV incl. 1., 2, 3. und 4. Änderung	7
2.1.3. RROP Mittelrhein-Westerwald (2017)	9
2.3 Stellungnahmen aus Sicht der Beteiligten Träger öffentlicher Belange	16
2.4 Landesplanerische Gesamtbewertung der Änderungsfläche	16
2.5 Zustimmung zur landesplanerischen Stellungnahme gemäß der Anordnung § 1 Abs.2 Ziff.2 über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG vom 29.03.1974 durch die SGDNord	17
2.6 Benehmen der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald	17

1. Vorbemerkung

1.1 Planerfordernis/Planungsanlass

Die Stadtverwaltung Neuwied hat bei der unteren Landesplanungsbehörde einen Antrag auf Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG eingereicht. Planungsziel ist es, auf dem größtenteils brachliegenden ehemaligen Werks Gelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH (ca. 28,98 ha) ein modernes Stadtquartier, das Wohnen und Arbeiten und Freizeit vereint, zu errichten.

Das Areal befindet sich im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Irlich im Westen und Heddesdorf im Osten. Der Planbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Wied, einem Gewässer II. Ordnung, bzw. die Wiedmündung in den Rhein. Er wird im Südosten durch die B 42 sowie gewerbliche Bauflächen und in nordöstlicher Richtung durch die L 255 und weitere gewerbliche Bauflächen begrenzt.

Auf dem Areal plant die ASAS GmbH gemeinsam mit der Stadt Neuwied die Entwicklung eines neuen Stadtviertels mit Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen, sowie öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) und Sonderbauflächen für Freizeit, Erholung und Sport.

Darüber hinaus soll die bisher als Industriebrache für die breite Bevölkerung unzugängliche und nicht nutzbare Fläche direkt an der Wied durch das Projekt zugänglich und nutzbar gemacht werden, und zahlreiche neue Möglichkeiten zum Erleben und Erholen bieten.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Die Planungen entsprechen nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied, daher ist zur Realisierung der Planungen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

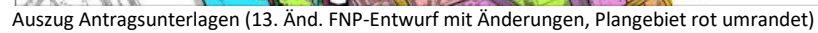
Die Revitalisierung des ehemaligen Rasselsteingeländes ist eines der fünf Zukunfts- bzw. Leuchtturmprojekte der Stadt Neuwied in der Stadtentwicklungsstrategie „Neuwied 2030“. Diese wurde im Jahr 2018 durch den Stadtrat beschlossen und stellt eine Grundlage und Leitlinie für das zukünftige Handeln der Stadt Neuwied dar. Das Vorhaben wurde im Leitbild der Strategie als „Projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“ identifiziert. Insofern wird mit der vorgesehenen Änderung des FNP dieses zentrale Zukunftsprojekt der Stadtentwicklungsstrategie „Neuwied 2030“ aufgegriffen.

In diesem Verfahren gem. § 20 LPIG wird das Vorhaben in Bezug auf die Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung beurteilt.

Diese landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG trifft jedoch keine Regelung über eine Baugenehmigung oder sonstige zur Umsetzung des Planvorhabens erforderliche Genehmigungen (z. B. nach Wasserrecht). Der Antrag auf Erteilung dieser Genehmigung ist gesondert bei der zuständigen Behörde/bzw. Fachbehörde zu stellen.

Seite 4 von 17

Geplante Darstellung FNP:



Auszug Antragsunterlagen (Plangebiet rot umrandet)

Städtebauliches Gesamtkonzept/Entwurf:



Auszug Antragsunterlagen

Gesamtareal, Flächengröße ca. 29 ha

Geplante Änderungsflächen /Neudarstellungen der 13. Änderung des FNP :

Gemischte Bauflächen:	ca. 11,20	ha
Wohnbauflächen:	ca. 5,73	ha
Sonderbauflächen (Freizeit, Erholung, Sport)	ca. 2,53	ha
Grünflächen (Parkanlagen):	ca. 3,59	ha
Grünflächen (Grüne Meile)	ca. 1,90	ha
Gewerbliche Bauflächen:	ca. 0,88	ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,25	ha
Summe Neudarstellungen:	ca. 23,55	ha

1.2. Rechtsgrundlagen

Nachfolgende Rechtsgrundlagen sind im Rahmen der Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPIG zugrunde zu legen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, insbesondere § 1 (4) BauGB
- Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz vom 01.09.2021
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der derzeit geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz in der derzeit gültigen Fassung, insbesondere § 20 LPIG
- Landesentwicklungsprogramm IV von 2008 sowie 1. + 2., + 3. Und 4. Änderung des LEP IV
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

2. Vorgaben der Raumordnung und ihre Bindungswirkung

Die **Erfordernisse der Raumordnung** werden gemäß den Begriffsdefinitionen des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) in drei Kategorien mit unterschiedlichen Bindungswirkungen (§ 4 ROG) gegliedert:

- **Ziele (Z) der Raumordnung** gem. § 4 (1) ROG sind zu beachten, bindend, nicht abwägbar

- **Grundsätze (G) der Raumordnung** gem. § 4 (1) ROG sind zu berücksichtigen, Abwägung gem. § 1 (7) BauGB möglich
- **sonstige Erfordernisse der Raumordnung** gem. § 4 (1) ROG sind zu berücksichtigen; dies sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren, Abwägung gem. § 1 (7) BauGB möglich

In den Plänen erfolgt die Darstellung in Form von **Vorrang- und Vorbehaltsgebieten**:

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Von den Zielen der Raumordnung und den Vorrangdarstellungen können auf Antrag Abweichungen gem. § 8 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 6 LPIG in einem förmlichen **Zielabweichungsverfahren** zugelassen werden, wenn u.a. veränderte Tatsachen oder Erkenntnisse eine Abweichung im speziellen Fall rechtfertigen.

2.1. Maßgebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und deren Konkretisierung für den Planbereich

Die für den Planbereich maßgeblichen oder räumlich konkretisierbaren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind aus dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017 entnommen und nachfolgend aufgeführt:

2.1.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Die Erfordernisse aus der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz - BRPH) vom 01.09.2021 sind durch die Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der BRPHW enthält an mehreren Stellen Prüfpflichten von bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, welche dem Planungsträger aufgegeben werden. Diese Prüfpflichten sind in den Zielen I.1.1 (Risiken von Hochwasser), I.2.1 (Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse) und II.1.3 BRPH (Wasserhaltevermögen des Bodens) niedergelegt und sind daher verbindlich zu erfüllen.

Gemäß Ziel II.1.3 BRPH ist ferner das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu erhalten bzw. bei Beeinträchtigung auszugleichen. Die übrigen Grundsätze des BRPH sind bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Wegen der tlw. Lage in einem Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG ist Ziel II.2.3 BRPH zu beachten. Demnach dürfen u. a. raumbedeutsame Infrastrukturen und Anlagen der kritischen Infrastruktur gemäß der BSI-Kritisverordnung und Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen nicht geplant oder gebaut werden, es sei denn, die können nach § 78 Abs. 5, 6, 7 oder § 78a Abs. 2 WHG zugelassen werden.

Die Grundsätze II.2.1. und II.2.2 BRPH sind zu berücksichtigen.

Wegen der tlw. Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG ist der Grundsatz II.3 BRPH zu berücksichtigen. Demnach sollen raumbedeutsame Infrastrukturen und Anlagen der kritischen Infrastruktur gemäß der BSI-Kritisverordnung und bauliche

Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern weder geplant noch gebaut werden, sofern sie die Voraussetzungen des § 78b Abs. 1 S. 2 WHG nicht erfüllen.

Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten:
<https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/geoportal-wasser/build/index.html?applicationId=44288>

2.1.2. LEP IV incl. 1., 2, 3. und 4. Änderung

Die für die Änderung des FNP **wesentlichen, relevanten Zielaussagen und Grundsätze des LEP IV** sind nachfolgend aufgeführt:

Stadt Neuwied: Lage innerhalb des Mittelbereiches des Oberzentrums Koblenz, Mittelzentrum, Mittelzentraler Verbund (freiwillig) kooperierender Zentren, Kooperierendes Mittelzentrum mit Dierdorf als Mittelzentrum, Lage im Hochverdichteten Raum, Hohe Zentrenreichbarkeit und –auswahl, Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt, Entwicklungsbereich mit Oberzentraler Ausstrahlung

Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Kap. 2.4.2.

Z 31: Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Untere Landesplanungsbehörde:

Der fragliche Bereich ist im FNP der Stadt Neuwied bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es handelt es sich bei dem brachliegenden Gelände, das innerhalb des Siedlungskörpers liegt. Das Areal ist eine bestehende, erschlossene Industriebrache, auf der eine gemischte Nutzung (Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit, Erholung Sport), sowie Grünflächen in Form eines modernen Stadtquartiers, das Wohnen und Arbeiten, Freizeit, vereint, entstehen soll. Das brachliegende Areal soll durch die Überplanung städtebaulich erheblich aufgewertet und zukunftsorientiert ausgerichtet werden.

Es soll ein neues Stadtquartier entlang der Wied entstehen, das in einer derartigen Form noch nicht existiert und ein Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Neuwied mit Strahlkraft auf die Region darstellen würde. Da das Vorhaben speziell für die Lage und Umgebung entlang der Wied sowie der Wiedmündung in den Rhein entwickelt wurde, kommt das der Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegende Nutzungskonzept nur an diesem Standort infrage.

Geeignete Alternativflächen innerhalb der Stadt Neuwied stehen für das Projekt nicht zur Verfügung.

Das Ziel 31 ist beachtet.

Z 34: Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) hat ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Untere Landesplanungsbehörde:

Es erfolgt eine räumliche und funktionale Anbindung der geplanten Wohn- und Mischbauflächen an bestehende Siedlungsflächen. Es handelt sich insofern nicht um einen neuen Siedlungsansatz, sondern um eine bestehende gewerbliche Baufläche, bzw. um ein brachliegendes ehemaliges Firmengelände. Dieses schließt an bestehende Siedlungsbereiche an. Darüber hinaus werden die neuen gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen - dem städtebaulichen Konzept entsprechend - baulich gegliedert, so dass eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung verhindert wird.

Das Ziel 34 ist beachtet.

Kap. 3.2.3. Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Z 58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste der innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimente umfassen.

Untere Landesplanungsbehörde:

Wir verweisen auf die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuwied, vom 07.01.2022 und insbesondere auf den im EHK skizzierten /Entwicklungsstandort der Stadt „Perspektivischen ZVB Nahversorgung auf dem „ehem. Rasselsteingelände“.

Die untere Landesplanungsbehörde war im Aufstellungsverfahren beteiligt und hat in Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde nachfolgende Anregungen vorgetragen:

„Der Standort, bei dem es sich z.T. um eine Gewerbe- bzw. Industriebrache handelt, weist ein großes städtebauliches Neuordnungspotenzial auf. Er wird mit einem „Perspektivenkonzept für die Entwicklung mit weiterem skizzierten Nutzungsmix aus „Wohnen, Büro, Gewerbe und Kultur incl. Schule/Kita“ unter Hinweis auf aktuelle Planungen beschrieben (vgl. EHK S.118, 119, 120 Abb. unten).

Dieser skizzierte „Perspektivische ZVB Nahversorgung Rasselsteingelände“ erfüllt zurzeit noch nicht die Anforderungen an einen Integrierten Standort i. S. d. Z 58 LEP IV (Städtebauliches Integrationsgebot): Er ist räumlich noch nicht konkret abgegrenzt und die bestehende Darstellung Gewerblicher Bauflächen im FNP sowie die fehlende Vorprägung lassen noch keine o.g. skizzierte Entwicklung zu. Den Kriterien des Z 58 LEP IV könnte Rechnung getragen werden, wenn ein konkretes nachvollziehbares städtebauliches Konzept i. S. d. Z 58 mit einem räumlich konkret abgegrenzten „Perspektivische ZVB für die Nahversorgung,“ vorgelegt wird. Dieses Konzept müsste anschließend mit der Regionalplanung abgestimmt und aus Sicht der Raumordnung im Hinblick auf die Beachtung der Ziele der Raumordnung bewertet werden.“

Das Ziel Z 58 ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Z 60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von Großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Untere Landesplanungsbehörde:

Das Ziel Z 60 ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Erneuerbare Energien (incl. dritte und vierte Teilfortschreibung), Kap. 5.2.1

G 168 b: Die Potenziale der Eigenversorgung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, kommunalen Einrichtungen sowie privaten Haushalten mit Strom aus Erneuerbare-Energien sowie aus hocheffizienten und flexiblen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, insbesondere solchen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sollen durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden.

Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten soll insbesondere geprüft werden, ob – sofern städtebaulich zulässig – dezentrale Eigenversorgungsanlagen Berücksichtigung finden können.

Untere Landesplanungsbehörde:

Der Grundsatz ist in der weiteren Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

2.1.3. RROP Mittelrhein-Westerwald (2017)

Für den Planungsbereich sind nachfolgend die wesentlichen Zielaussagen und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes RROP, die für das Vorhaben relevant sind aufgeführt:

Planbereich: Lage des Plangebietes an der Wied, Stadt Neuwied,

Stadt Neuwied: Lage im hochverdichteten Raum (Strukturraumtyp 1)
Schwerpunktraum der Raumentwicklung und vorwiegend ökologischem Sanierungsraum,
Neuwied bildet zusammen mit Dierdorf (Mittelzentrum im Ergänzungsnetz) das Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Neuwied (VG's Bad Honningen, Puderbach, Dierdorf, Rengsdorf-Waldbreitbach, Stadt Neuwied)

Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung, Kap. 1.3.2.

Z 30: Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplanes abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31):

Wohnbaudichte (nach Z 32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans): 1000

Z 31: Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1000 Einwohner und Jahr festgelegt:

- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1000 EW/a
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1000 EW/a
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1000 EW/a
- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1000 EW/a.

**Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG),
13. Änderung des FNP im Bereich des
„Ehemaligen Rasselsteingeländes“, Stadt Neuwied**

Seite 10 von 17

Z 32: Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen:

- für nicht – zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
- für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
- für das Mittelzentrum mindestens 25 WE/ha
- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha

Z 33: Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplans 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 Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Untere Landesplanungsbehörde:

Flächenbilanz - Grunddaten zur Berechnung des Bedarfswertes:

(Auszug aus der Schwellenwertberechnung/Antragsunterlagen):

- Einwohnervorausberechnung 2040 für die Stadt Neuwied: 65.0024 EW
- Bedarfsausgangswert Kooperierendes Mittelzentrum: 3 WE/1.000 EW/a
- Baulückenverfügbarkeit: angenommen 20 %
- Erfassung Baulücken gem. Anlage Schwellenwertberechnung/Antragsunterlagen
- Berücksichtigt der mittleren Variante der Bevölkerungsberechnung
(6. regionalisierte Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes/STALA)
- Wohnbaudichte 25 WE/ha
- Planreichweite 16 Jahre
- Eingangsdaten Schwellenwertberechnung Stadt Neuwied: Stand 02/2025

Bedarfswert gem. RROP Z 30:

65.024 EW x 3 WE/EW/ha: 25 WE/ha x 16 a = **124,84 ha**

Außenpotenzial 92,20 ha

Innenpotenzial 3,23 ha
(25 % Verfügbarkeit)

Baulücken (bei 20 % Verfügbarkeit):

(W) 43,30 ha/Faktor 1 W (20 % Verfügbarkeit)	8,66 ha
(M) 3,50 ha/Faktor M 0,50 (20 % Verfügbarkeit)	0,35 ha
	9,01 ha

Potenzialwert: **104,44 ha**

Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) =
Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarere Baulücken

Schwellenwert: Bedarfswert - Potenzialwert

Bedarfswert:	132,65.ha
Potenzialwert:	104,44 ha

Schwellenwert bis 2040 = 124,84 – 104,44 ha

Schwellenwert: 20,4 ha

Neudarstellung von Wohnbauflächen (W) 5,73 ha

Der Schwellenwert liegt deutlich über der Neuausweisung (20,4 ha > 5,7 ha)

Die Ziele 30-33 werden beachtet.

Denkmalpflege, Kap. 2.1.4.

Z 49: Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung (Tabelle 2) sind vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.

Untere Landesplanungsbehörde:

Im Umfeld des rechtsrheinischen Plangebietes, in den benachbarten Stadtteilen Segendorf und Altwied sowie in der auf der linken Rheinseite gelegenen Stadt Andernach befinden sich insgesamt drei dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen (Tabelle 2-Anlagen):

Das Schloss Monrepos in Segendorf (in 4,3 ca. km Entfernung zum Plangebiet), die Burgruine Altwied (in ca. 4,4 km Entfernung zum Plangebiet) sowie der Runde Turm, Andernach, (ca. 3,7km Entfernung zum Plangebiet).

Das Schloss Monrepos liegt außerhalb sowie deutlich oberhalb der Ortslage des nahegelegenen Stadtteils Segendorf. Es entfaltet eine gewisse Fernwirkung in Richtung der Stadt Neuwied und somit auch in Richtung des Planungsgebietes.

Zu dem Runden Turm in Andernach, der auch eine gewisse Fernwirkung entfaltet, besteht keine direkte Sichtverbindung zum Plangebiet. Jedoch ist eine Sichtbarkeit der höheren, baulichen Anlagen, gemäß dem Entwurf des Bebauungskonzeptes z.T. gegeben. Das Plangebiet selbst liegt auf einem ebenen Gelände in einer Tallage des Gewässers Wied und ist darüber hinaus von größtenteils bewaldeten Grünflächen umgeben und nur eingeschränkt einsehbar.

Die Burgruine Altwied liegt auf einer kleinen Anhöhe in der Ortslage des Stadtteils Altwied in enger Tallage entlang der Wied. Die Einsehbarkeit der Burgruine Altwied ist zusätzlich durch deren topographische Lage sehr eingeschränkt, da die Wied im fraglichen Bereich durch starke Änderungen des Gewässerverlaufes geprägt wird. Hinzu kommt, dass die Wied dort in diesem Bereich von z.T. steilen, bewaldeten Hänge umgeben ist, so dass die Einsehbarkeit der Burg zusätzlich stark einschränkt wird. Daher entwickelt die Burg Altwied aufgrund der v.g. topographischen Gegebenheiten und ihrer geringen Höhenentwicklung keine Fernwirkung.

Das Bebauungskonzept sieht eine höhengestaffelte Bebauung aus überwiegend aus 1- bis 5-geschossigen Gebäude, einigen 7-geschossigen Gebäuden und mehreren 10- geschossigen Gebäuden sowie ein 16-geschossiges Gebäude vor. Dabei orientieren sich die vorgesehenen Gebäudehöhen an den maximalen Höhen der vorhandenen Umgebungsbebauung. Diese besteht u.a. aus einem Wohngebäude mit 16 Stockwerken, gewerbliche Hallen mit techn. Anlagen und Aufbauten, Kränen, Türme, bzw. Schloten.

Darüber hinaus trägt das Bebauungskonzept mit seiner höhengestaffelten Bebauung in moderner, hochwertiger Architektur erheblich zur optischen Aufwertung der Industriebrache bei.

Daher sind optische Beeinträchtigungen der v.g. landschaftsprägenden Gesamtanlagen durch die vorgesehene Bebauung nicht zu erwarten.

Das Ziel ist nicht betroffen.

Freiraumstruktur, Kap. 2.

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren, Siedlungszäsuren, Kap. 2.1.1.

Z 53 Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Untere Landesplanungsbehörde:

Der Planbereich liegt im Randbereich, jedoch außerhalb eines Regionalen Grünzuges. Ein Grünzug verläuft westlich des Gewässers Wied, im angrenzenden Stadtteil Irlich. Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Plangebietes, südlich der der B 42, zwei weitere sehr kleinräumige Flächen eines Regionalen Grünzuges (Bereich Kläranlage, Stadion und Sportplatz,) die durch die bestehende Bebauung und Nutzungen stark geprägt werden.

Bei dem Plangebiet, das in einer Tallage und flachem Gelände liegt, handelt es sich um eine aufgegebenen industriellen Nutzung, östlich entlang des Gewässers Wied und im weiteren Verlauf entlang der der Wiedmündung in den Rhein. Das Landschaftsbild wird noch durch die ehemalige industrielle und aktuelle gewerbliche Nutzung stark geprägt.

Die zukünftige Bebauung des neuen Stadtquartiers mit gestaffelten Gebäudehöhen orientiert sich an der maximalen vorhandenen Umgebungsbebauung und den bestehenden städtischen Strukturen. Somit tragen das zukünftige Nutzungskonzept sowie der hohe Anteil von Grünflächen zu einer erheblichen gestalterischen und funktionellen Aufwertung der Industriebrache bei, die derzeit nicht für die siedlungsbezogene Naherholung geeignet ist.

Die zum Teil bestehende äußere Eingrünung des Gebietes (Grüngürtel, größtenteils bewaldet) wird im Wesentlichen erhalten und weiterentwickelt. Die vorgesehene innere Durchgrünung in Form einer „Grünen Meile“, sowie die weiteren geplanten öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) und die Sondernutzungen für Freizeit Erholung Sport, dienen zukünftig der Naherholung und tragen darüber hinaus zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die Freiraumfunktionen, insbesondere das schutzwürdige Landschaftsbild und die Erholungsfunktion des nahegelegenen Grünzuges zu erwarten sind.

Das Ziel 53 ist beachtet.

Kulturlandschaften und Erholungsräume, Kap. 2.1.2.

G 58: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Untere Landesplanungsbehörde:

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines großflächig dargestellten Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus.

Das Plangebiet (Industriebrache) eignet sich zurzeit nicht für eine touristische oder Erholungsnutzung. Das neue Stadtquartier soll eine Fläche für die Naherholung und zur Freizeitgestaltung erhalten. Somit tragen die gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept vorgesehenen umfangreichen öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) und Sonderbauflächen (Freizeit Erholung Sport) zur einer erheblichen funktionellen und optischen Aufwertung des Gebietes bei. Künftig ist auch die

Erholungsnutzung auf dem Gelände gegeben. Zusätzlich wird mit der v.g. Konzeption eine Aufwertung des Landschaftsbildes, das durch die Industriebrache negativ überformt ist, erreicht.

Der Grundsatz G 58 ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Z 59: Die großen Flusstäler und insbesondere die Hangbereiche in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sind von störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken freizuhalten.

Untere Landesplanungsbehörde:

Das Plangebiet liegt nahezu im gesamten südwestlichen Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Es liegt in flachem Gelände, außerhalb von Hangbereichen und im Bereich der Wiedmündung, innerhalb eines großen Flusstales des Rheins.

Das städtebauliche Gesamtkonzept, in moderner hochwertiger Architektur, trägt mit seiner höhengestaffelten Bebauung, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert, zu erheblichen Aufwertung der Industriebrache, die negativ überformt ist, und damit erheblich zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Es findet keine Zersiedlung der Landschaft statt, da bei der es sich bereits um ein bestehendes Siedlungsgebiet (gewerbliche Bauflächen) handelt.

Auch wird die bestehende äußere Eingrünung des Gebietes (Grüngürtel, größtenteils bewaldet) wird im Wesentlichen erhalten und weiterentwickelt. Die vorgesehene innere Durchgrünung – in Form einer „Grünen Meile“, sowie die weiteren geplanten öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) und die Sondernutzungen (Freizeit Erholung Sport) dienen der Naherholung. Diese soll zukünftig einen hohen Stellenwert haben. Die v.g. zukünftigen Nutzungen tragen darüber hinaus zusätzlich erheblich zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Es kann daher davon ausgegangen werden, keine negativen Auswirkungen das schutzwürdige Landschaftsbild und die Erholungsfunktion gemäß Z 59 zu erwarten sind.

Das Ziel Z 59 ist nicht betroffen.

Arten- und Lebensräume, Kap. 2.1.3.1

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.

Untere Landesplanungsbehörde:

Das Plangebiet liegt in der Nähe, jedoch außerhalb eines kleinräumigen Vorranggebietes Regionaler Biotopverbund, das sich westlich des Gewässers Wied befindet.

Das Ziel Z 62 ist nicht betroffen.

Wasser- und Hochwasserschutz, Kap. 2.1.3.2.

Z 67: Vorranggebiete Hochwasserschutz sind von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

Begründung zu Z 67: Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungsgebietskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen.

Untere Landesplanungsbehörde:

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teilbereich, der unmittelbar entlang des Gewässers Wied verläuft, innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz. Der fragliche Bereich ist derzeit im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieser soll zukünftig als Sonderbaufläche (Freizeit, Erholung Sport), sowie als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dargestellt werden.

**Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG),
13. Änderung des FNP im Bereich des
„Ehemaligen Rasselsteingeländes“, Stadt Neuwied**

Seite 14 von 17

Der übrige, überwiegende Teilbereich des Plangebiets, der für Siedlungsflächen (Wohnen, gemischte und Gewerbliche Bauflächen) vorgesehen ist, liegt außerhalb des Vorranggebiets Hochwasserschutz.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf die fachliche Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der SGD Nord (OWB) im Verfahren, die nachfolgend nur auszugsweise wiedergegeben wird:

„Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden“... „Wie bereits in der Begründung gemäß § 2a BauGB in den Kapiteln „4.1.3.3 Natürliche Ressourcen“ und „4.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“, erläutert, befinden sich Teilbereiche des FNP innerhalb des im Jahr 2006 durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Wied. Bei einem Hochwasserereignis ist (HQ 100) ist die Fläche im Bereich der Parkanlage und des Sondergebietes überflutet. Der Wasserstand bei extremen Hochwasserereignissen kann im Plangebiet stellenweise mehr als 4,00 m über dem Gelände liegen. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist bei der Änderung von Bauleitplänen gemäß § 78 Abs. 3 WHG zu berücksichtigen:

- 1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,*
- 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
- 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.“*

„Im ufernahen Bereich der Wied ist eine Parkanlage sowie ein Sondergebiet für Erholung, Freizeit und Sport vorgesehen, welche sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wied befinden. Hierfür bedarf es gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.“

„Das Plangebiet berührt die Hochwasserschutzanlagen der Wied. Im Rahmen der Bauleitplanung bedarf es hier zwingend einer engen Abstimmung mit der zuständigen oberen Wasserbehörde um eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzanlagen zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Verbote oder zusätzliche Auflagen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen oder wasserrechtliche Zulassungen einzuholen.“

„Nach der Sturzflutengefahrenkarten des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen in verschiedenen Bereichen geringfügig Oberflächenwasser zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7), welches ungefähr einem 100-jährlichen Ereignis entspricht (ca. 40-70 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde), werden dabei Wassertiefen vor allem entlang des Hammergrabens von bis zu 200 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis 1 m/s erreicht...“

Darüber hinaus weist die OWB auf drei Altlasten- Ablagerungsstellen innerhalb des Plangebiets hin und äußert Bedenken im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung: (Nr. 138 00 045-0104 Rüstungsaltsstandort Fa. Rasselstein; Nr. 138 00 045-0224 Ablagerungsstelle Neuwied, Fa. Rasselstein; Nr. 138 00 045-0225 Ablagerungsstelle Neuwied, Fa. Rasselstein).

Sie weist u.a. darauf hin, dass eine abschließende Stellungnahme zur geplanten Änderung der Bauleitplanung aus Sicht des Bodenschutzes erst nach Vorlage weiterer Unterlagen (Umwelttechnischer Bericht des südwestlichen Teilbereiches „Sondergebiet“ und Überschwemmungsgebiet“ einschließlich der Bewertung der Untersuchungsergebnisse nach BBodSCHV; Umwelttechnische Gesamtbewertung der Planfläche im Hinblick auf die geplante Nutzung; Sanierungsplanung) erfolgen kann. Des Weiteren wird seitens der OWB empfohlen, die Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens bis zum Abschluss des Bodenschutzverfahrens (Altlastensanierung) auszusetzen.“

Das Ziel Z 67 ist in der weiteren Planung zu beachten.

Die OWB hat in ihrer Stellungnahme keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung in Bezug auf wasserwirtschaftliche Belange erhoben, jedoch auf die zwingend notwendige enge Abstimmung und ggfs. wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Zulassungen mit der zuständigen oberen Wasserbehörde hingewiesen.

Bereits die im FNP bestehende gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen Firmengeländes war von dieser Überlagerung der Vorrangflächendarstellung Hochwasserschutz im RROP betroffen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die aktuelle Planung zur Darstellung von Sonderbauflächen (Erholung, Freizeit und Sport) sowie die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) grundsätzlich mit den wasserrechtlichen Erfordernissen in Einklang gebracht werden kann, wenn erforderliche Genehmigungen und Zulassungen beantragt sowie entsprechende die Auflagen bzw. Vorgaben bei der weiteren Planung entsprechend beachtet werden.

Im weiteren Bauleitverfahren ist der Nachweis gegenüber der unteren Landplanungsbehörde zu erbringen, dass das Ziel 67 beachtet wird. Dieser Nachweis ist bis zur Offenlage der sich anschließenden Bauleitplanverfahren (FNP/B-Plan) zu erbringen.

Für die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des FNP ist der Nachweis der Beachtung des Ziels Z 67 des RROP wegen der Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB vorzulegen. Im Bereich der geplanten Änderung des FNP soll ein B-Plan im Parallelverfahren aufgestellt werden. Sofern der B-Plan zur Genehmigung vorgelegt werden sollte, ist sicherzustellen, dass der FNP zu diesem Zeitpunkt einen Verfahrensstand erreicht hat, so dass absehbar ist, dass das Ziel beachtet wird.

G 68: Die vorhandene Bebauung, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, soll wegen ihrer Bedrohung sowie wie möglich und zumutbar durch hochwasserkompatible Bauweise an die Hochwassergefahr angepasst werden.

Untere Landesplanungsbehörde:

Der Grundsatz ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Klima und Reinhaltung der Luft, Kap. 2.1.3.3

G 74: In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

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

Untere Landesplanungsbehörde:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächig abgegrenzten Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion.

Der Grundsatz ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Freizeit, Erholung und Tourismus, Kap. 2.2.4.

G 97: In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig entwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung

und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 100: Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung der Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Untere Landesplanungsbehörde:

Das Plangebiet liegt nur im westlichen Teilbereich innerhalb eines großräumig abgegrenzten Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus.

Das Plangebiet (Industriebrache) eignet sich zurzeit nicht für eine touristische oder Erholungsnutzung. Das neue Stadtquartier soll eine Naherholungsfläche und Freizeitgestaltungsfläche erhalten. Dies trägt erheblich zur funktionellen und optischen Aufwertung des Gebietes und somit zu einer Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Die Grundsätze G 97 und G 100 sind in der nachfolgenden Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Energiegewinnung und Versorgung, Kap. 3.2.

G 143: Der Ausbau der Energieversorgung soll mit der angestrebten Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung sowie mit den Zielen des Umweltschutzes in Einklang gebracht werden.

Untere Landesplanungsbehörde:

Der Grundsatz ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Energieeffizienz und Energieeinsparung, Kap. 3.2.3.

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.

Untere Landesplanungsbehörde:

Der Grundsatz ist in der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

2.3 Stellungnahmen aus Sicht der Beteiligten Träger öffentlicher Belange

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage beigefügt. Sie sind die in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB einzustellen.

2.4 Landesplanerische Gesamtbewertung der Änderungsfläche

Für die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des FNP ist der Nachweis der Beachtung des Ziels Z 67 RROP (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, RROP) entgegen.

2.5 Zustimmung zur landesplanerischen Stellungnahme gemäß der Anordnung § 1 Abs.2 Ziff.2 über die Zuständigkeit nach § 20 LPIG vom 29.03.1974 durch die SGDNord

Die Obere Landesplanungsbehörde der SGDNord, Koblenz, hat mit Schreiben (e-mail) vom 03.11.2025 den Entwurf der Landesplanerischen Stellungnahme mit der Bitte um Zustimmung erhalten.

Die Zustimmung wurde mit Schreiben (e-mail vom) 26.11.2025 erteilt.

2.6 Benehmen der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde bei der Erstellung dieses Entwurfes beteiligt. Sie hat den Entwurf der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben (e-mail) vom 03.11.2025, mit der Bitte das gem. § 20 Abs. 1 LPIG erforderliche Benehmen herzustellen, erhalten.

Das Benehmen wurde mit Schreiben (e-mail) vom 12.11.2025 hergestellt.

erstellt:

gez.

.....
Margit Rödder-Rasbach
Dipl. Ing. (FH)

Kreisverwaltung Neuwied
Abt.6/10-61 Planung und ÖPNV
-untere Landesplanungsbehörde-

Anlagen: Stellungnahmen aus der Beteiligung