

Stadt Neuwied

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

**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 Städtebauliche Ziele	3
1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
2 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	5
2.1 Grundsätze und Ziele des LEP IV Rheinland-Pfalz	5
2.1.1 Entwicklung.....	7
2.1.2 Freiraum.....	7
2.2 Grundsätze und Ziele des ROP Mittelrhein-Westerwald	15
2.2.1 Denkmalpflege.....	16
2.2.2 Freiraumstruktur	17
2.2.3 Freiraumnutzung	23
2.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	25
2.3.1 Allgemeines	26
2.3.2 Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen.....	28
2.4 Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied	31
2.5 Klimaschutzkonzept für die Stadt Neuwied	32
3 Alternativenprüfung, Nullvariante.....	33
4 Schutzgebiete und Schutzgüter	34
4.1 Schutzgebiete	34
4.2 Schutzgüter und mögliche Auswirkungen.....	34
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz.....	39
5 Zusammenfassung und Fazit.....	39



1 Städtebauliche Ziele

Auf dem ehemaligen Werksgelände der Thyssenkrupp Rasselstein GmbH in Neuwied plant die ASAŞ GmbH gemeinsam mit der Stadt Neuwied die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit 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 im Rahmen eines Änderungsverfahrens angepasst werden, um die Realisierung der Planungen zu ermöglichen.

1.1 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>

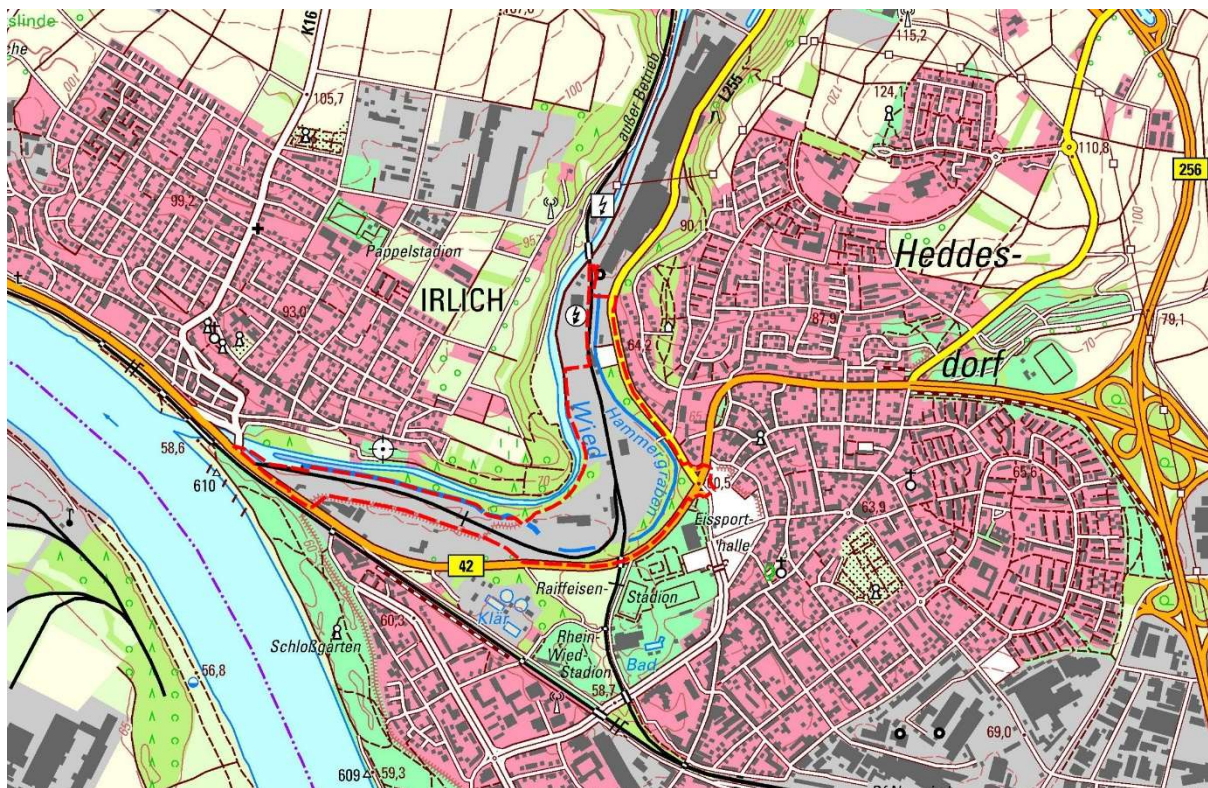


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot) in der Stadt Neuwied



2 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 Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP).

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 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

Hierzu kann festgehalten werden, dass die Beachtung des Ziels Z 67 des RROP 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.

2.1 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 (LPIG) der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Neuwied) zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied im Bereich des „Ehemaligen Rasselsteingeländes“ vom 26.11.2025, Seite 16

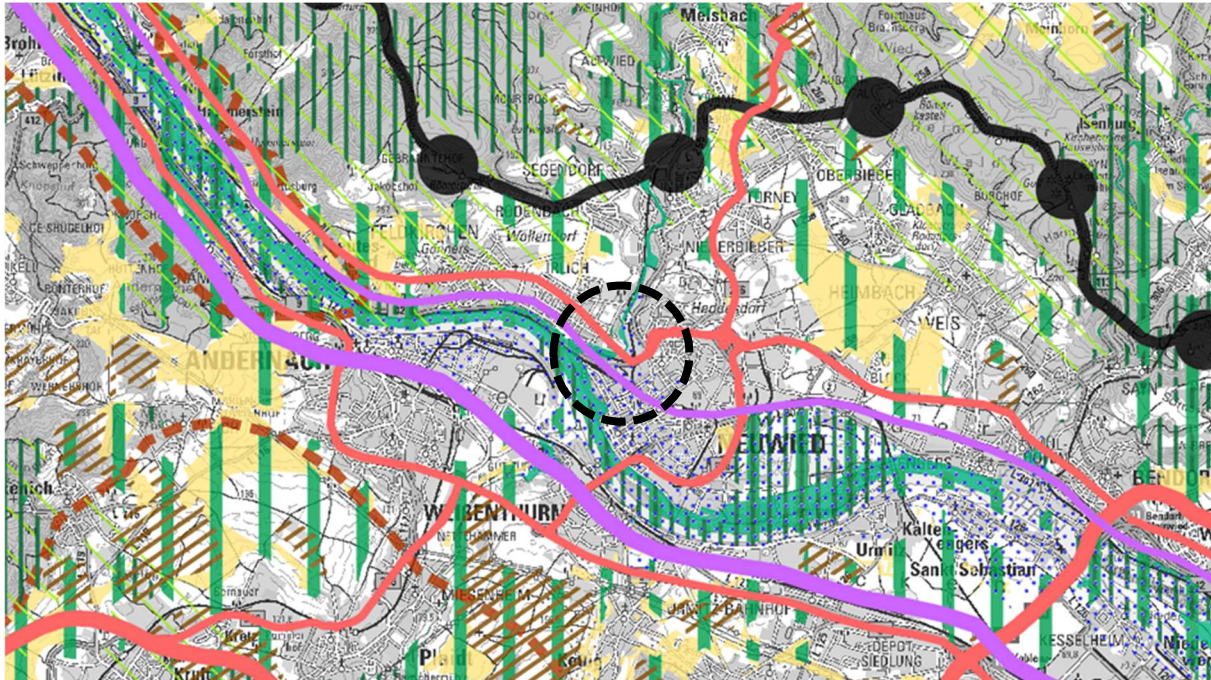


Abbildung 2: Auszug aus dem LEP IV (WMS-Layer), Zentren ausgeblendet, Plangebiet innerhalb des schwarzen Kreises in der Bildmitte

Entwicklung	
Leitbild Entwicklung	Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung (Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur) Neuwied: freiwillig kooperierendes Mittelzentrum landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt
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)



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

2.1.1 Entwicklung

Landesweit bedeutsame Entwicklungsbereiche und -schwerpunkte

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 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.*

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 der Außenentwicklung wird entsprochen. Durch eine gestufte Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden wird darüber hinaus das bestehende Flächenpotenzial bestmöglich genutzt.

2.1.2 Freiraum

2.1.2.1 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 2.2. Die Ausweisung eines Regionalparks ist in der weiträumigen Umgebung nicht vorgesehen.

2.1.2.2 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 Flussdynamik 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 ackerbau-lich 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 Leitstruk-turen wie Flüssen oder steilen Hängen anpasst. Der historische Stadtkern sowie weitere städte-baulich oder kulturhistorisch bedeutsame Bauten oder Ensembles sind mit angemessener Ku-lisse 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 be-grenzt. 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 Rhein-tals. Teile struktureich durch Streuobstwiesen, Baumbestand, Hecken, Feldgehölze. Bebauungs-freie 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: pri-mär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungs-raums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, histori-sche 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, Streuobst-wiesen und Waldflächen befinden sich nicht im Gebiet. Durch die Lage innerhalb des Rheintals und unmittelbar angrenzend an die Wied mit ihren umgebenden Gehölzbe-ständen kommt dem westlichen Randbereich des Plangebietes jedoch eine entspre-chende Bedeutung zur Vernetzung innerhalb des Talsystems zu.

Das Plangebiet ist kein Teil der historischen Kulturlandschaft.



2.1.2.3 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 2.2 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. Durch die 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

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:

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 Vorang- 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 2.2).

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 klimaökologischen 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 2.2).

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.

2.1.2.4 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.

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



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.



2.2 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.

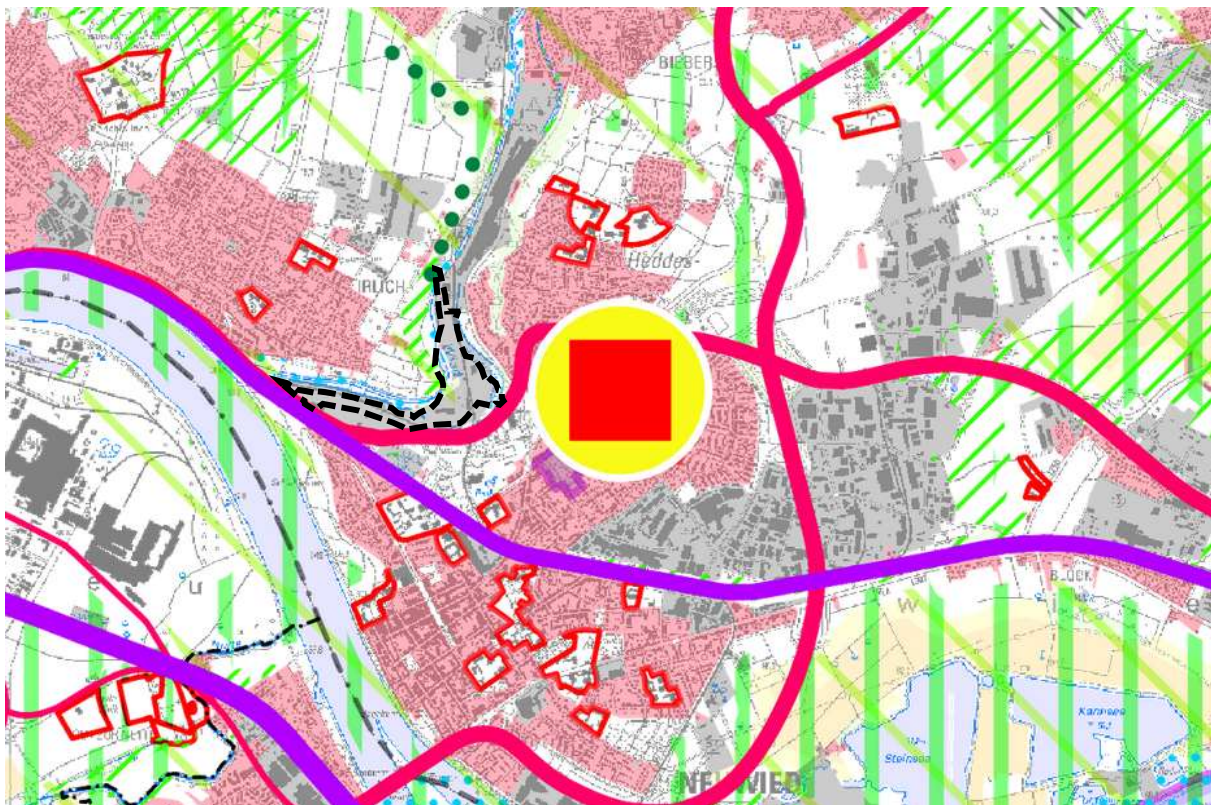


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Plangebiet schwarz-gestrichelt (ohne Maßstab)



Raum- und Siedlungsstruktur	
Stadt- und Dorferneuerung, Denkmalpflege	Mögliche Sichtbeziehungen zu dominierenden, landschaftsprägenden Gesamtanlagen erheblicher Fernwirkung
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 Gesamtanlagen	Keine Angabe

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

2.2.1 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 soweit 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.

2.2.2 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 4). 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 die sehr kleinflächigen, dazwischen gelagerten Gehölze.

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 Grünzuges 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 Grünzuges, welcher sich angrenzend an das Plangebiet befindet, stellt keinen zusammenhängenden Raum dar, dessen Erhaltung zu sichern wäre, die Fläche ist bereits von Bebauung eingenommen. Er erfüllt zusammenfassend nur in einer sehr untergeordneten Rolle Freiraumfunktionen. Die weitere Planung sieht keine Verschlechterung der Freiraumfunktionen auf dem in Insellage gelegenen Gebiet vor, eine Betroffenheit des Ziels Z 53 ist zusammenfassend nicht gegeben.

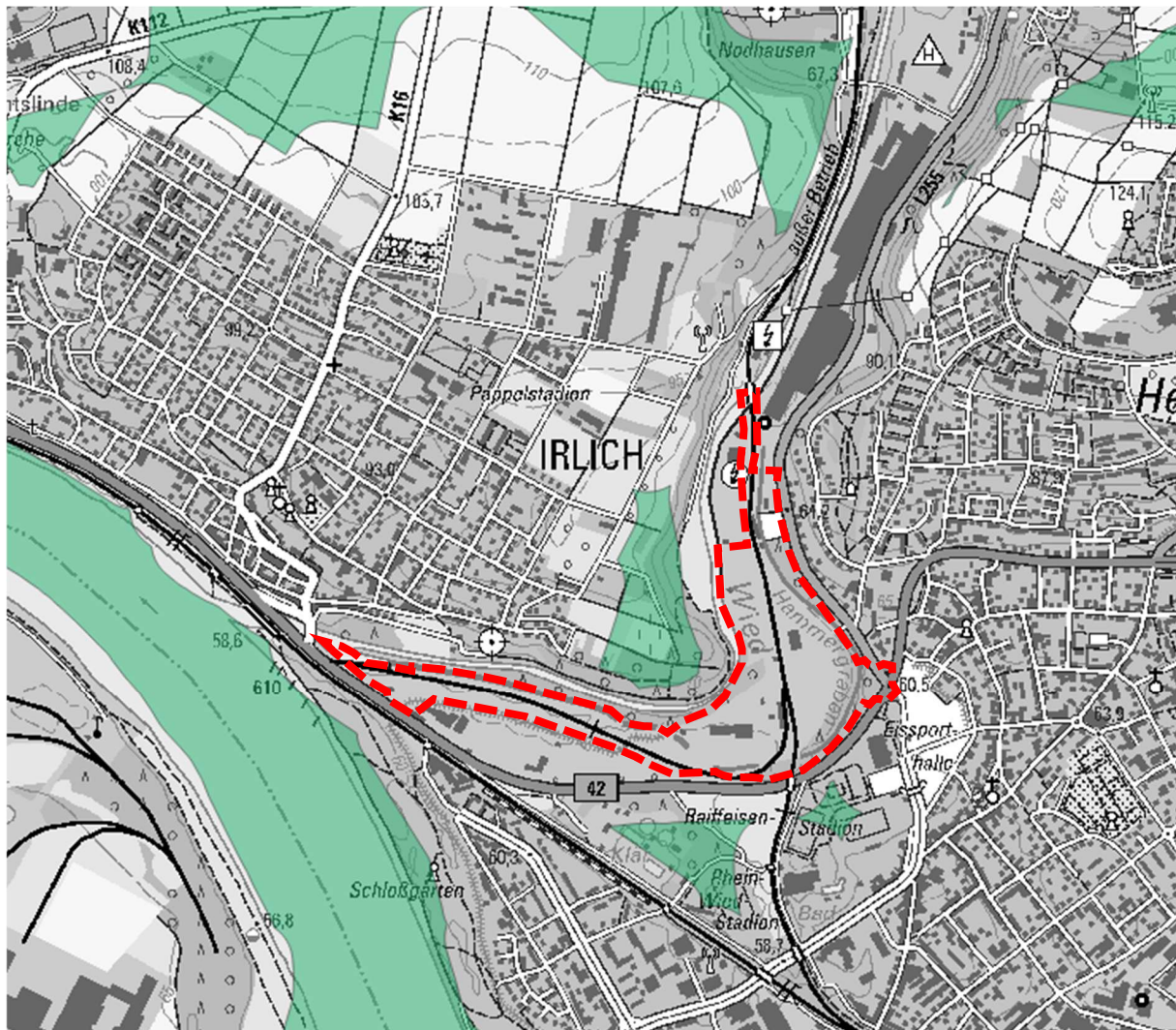


Abbildung 4: Abgrenzung der Flächen des Regionalen Grünzugs (grün) in Topographischer Karte, Plangebiet rot-unterbrochen umrandet (ohne Maßstab)

Z 54

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

G 55

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

G 56

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 2.3 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. Punktuell werden diese Waldflächen entfallen und in öffentliche Verkehrsflächen und Bauflächen umgewandelt werden. Noch bestehende Gebäude und die Infrastruktur der einstigen Nutzung bedingen ebenfalls 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 Erlebnisräume 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.

2.2.3 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 welchem auch Erholungsmöglichkeiten auf Grünflächen und unter Einbeziehung der bestehenden Fließgewässer geschaffen werden. Für die Freiraumgestaltung ist ein Wettbewerb vorgesehen. Die daraus resultierenden Planungen sind mit der Stadt Neuwied abzustimmen und in die verbindliche Bauleitplanung zu integrieren.

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 befinden sich kleinflächige Teilbereiche eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. Das östliche Ufer der Wied ist aktuell nicht für die Bevölkerung zugänglich und eignet sich aufgrund der unmittelbar angrenzenden Industriebrache auch nicht zu Erholungszwecken. Durch die Umsetzung der Planung wird die Fläche für die breite Bevölkerung zugänglich und nutzbar gemacht, es werden innerhalb des Quartiers zahlreiche Möglichkeiten zum Erleben und Erholen geschaffen werden. Zur Sicherung und Aufwertung der Freiraumqualitäten im Quartier wird außerdem ein Wettbewerb durchgeführt, mit der Stadt Neuwied abgestimmt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung integriert. Insgesamt wird die Fläche zum Zwecke der Naherholung und Freizeitgestaltung damit eine deutliche Aufwertung erfahren.

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.



2.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

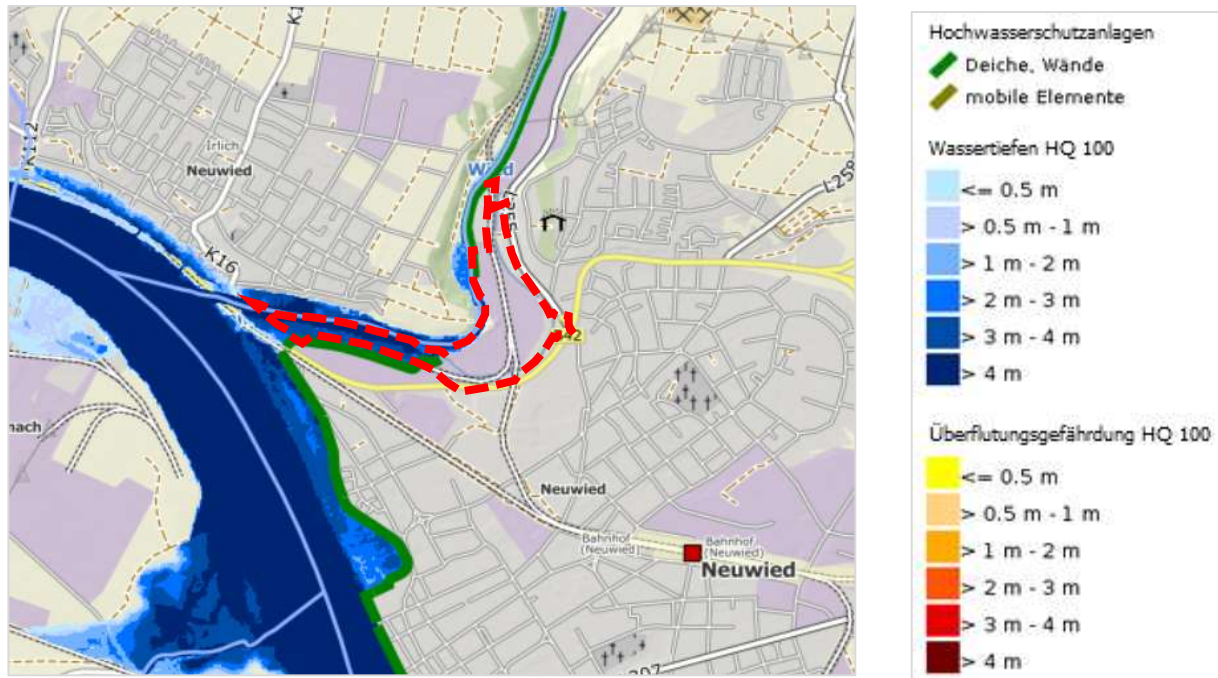


Abbildung 5: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte, Darstellung des HQ100, Plangebiet rot-gestrichelt

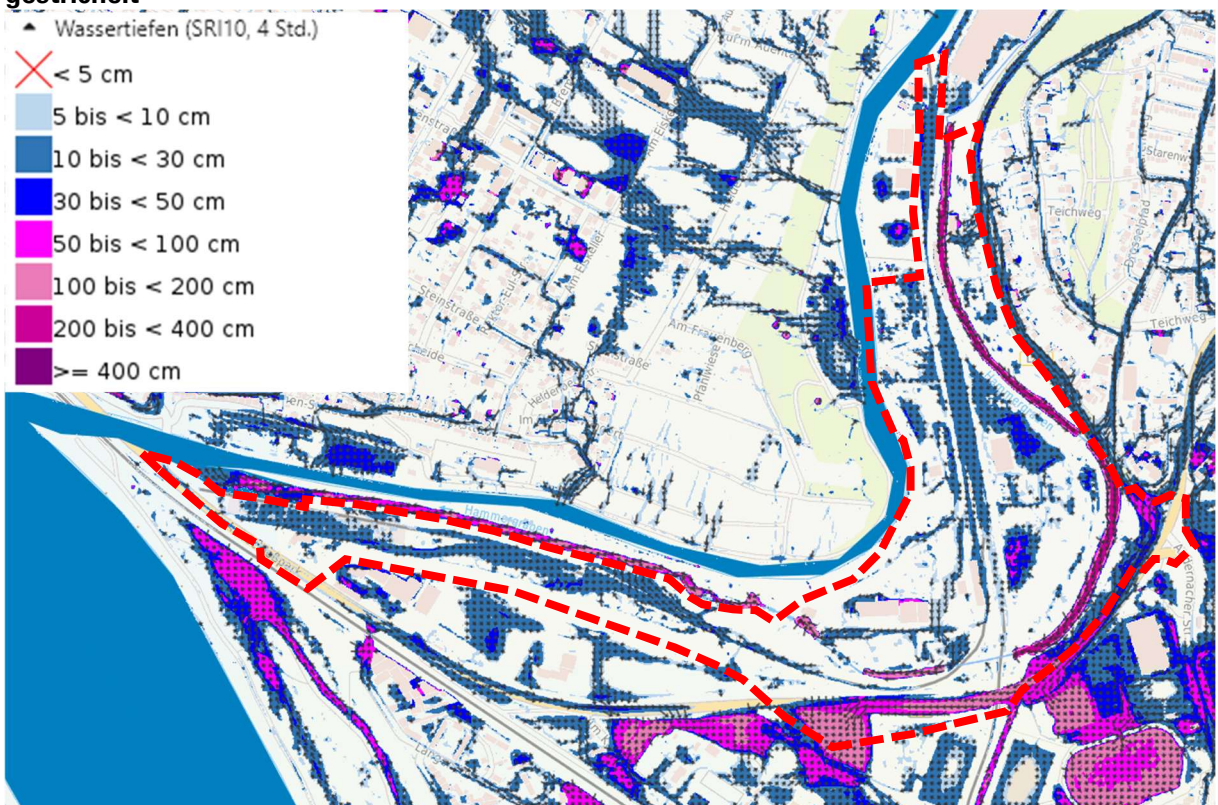


Abbildung 6: Auszug aus der Sturzflutenkarte, Darstellung SRI 10, 4 Std, Plangebiet rot-gestrichelt, Quelle: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/> abgerufen am 02.06.2026



Aufgrund des geringen Gefälles entstehen im Plangebiet keine hohen Fließgeschwindigkeiten. Aufstauungen erheblicher Tiefe entstehen fast ausschließlich im Bereich des Hammergrabens. Partiiell kommt es außerdem zu kleineren Rückstauungen an Fließhindernissen (Gebäuden, Aufschüttungen) und größeren Bodenmulden.

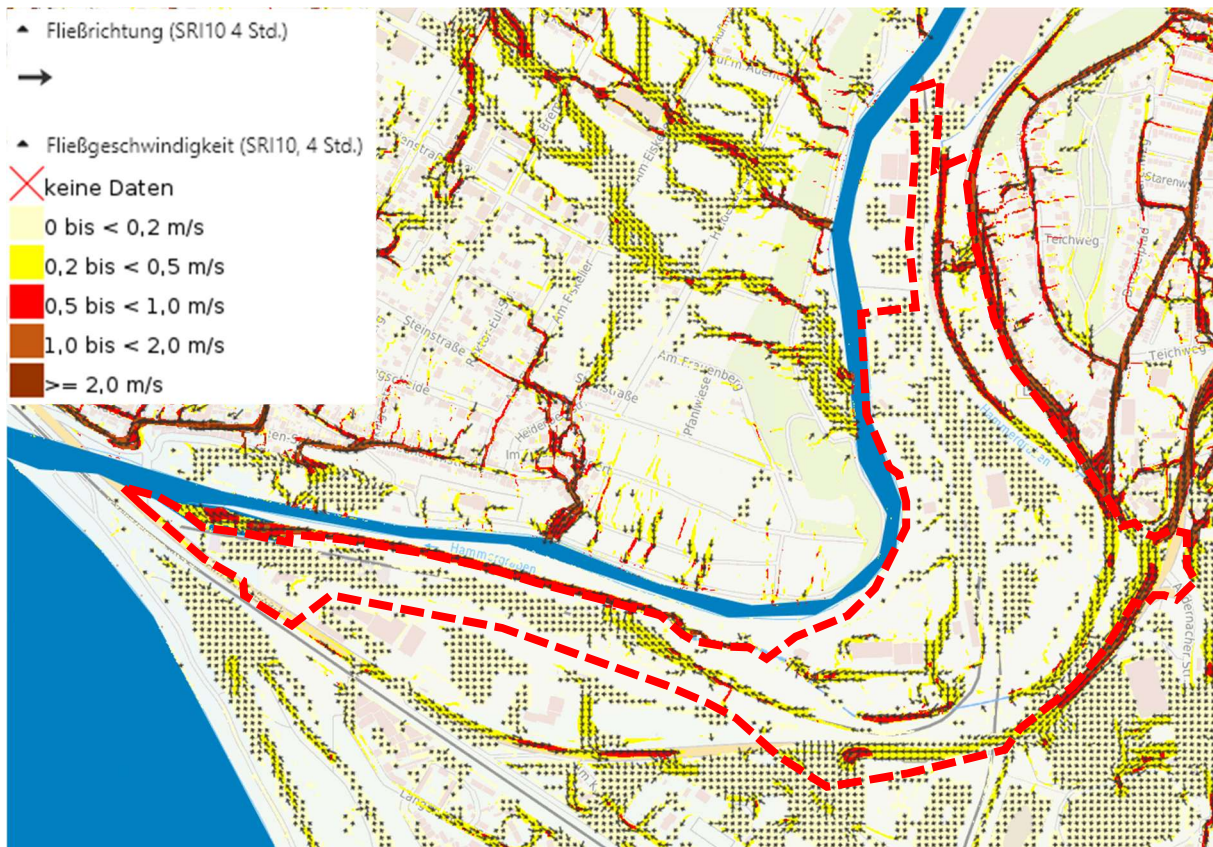


Abbildung 7: Auszug aus der Sturzflutenkarte, Darstellung SRI 10, 4 Std, Plangebiet rot-gestrichelt, Quelle: <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/> abgerufen am 02.06.2026

2.3.1 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

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



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 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 5, 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)

Raubedeutsame 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 Sturz-

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



flutentstehungsgebiete im Siedlungskörper dar und bietet damit keine direkten Informationen über das Plangebiet (vgl. Kapitel 2.4). 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.

2.3.2 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. Gleichmaßen 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)

Raumbedeutsame 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.

2.4 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 8).

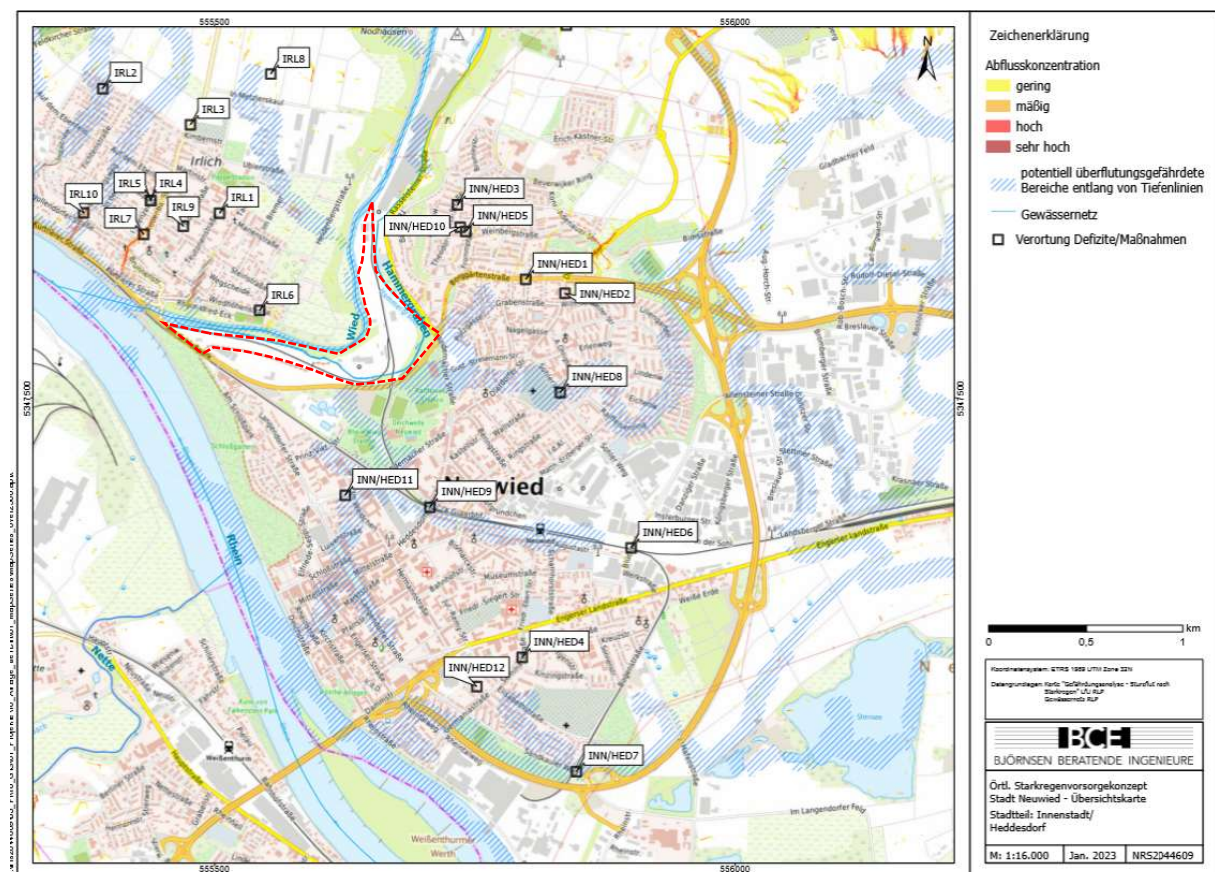


Abbildung 8: Auszug aus dem Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Neuwied, Änderungsbereich gestrichelt umrandet (ohne Maßstab)

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



2.5 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.

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.

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



3 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.



4 Schutzgebiete und Schutzgüter

4.1 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Nähe zum Plangebiet:

Die Entfernungsangaben beziehen sich dabei auf die minimale Entfernung zur überplanten Fläche.

Schutzgebietstyp	Kennung	Objektname	Entfernung
Natura 2000: FFH-Gebiet	FFH-7000-023	Mittelrhein	ca. 100 m südlich des Hafenbereichs
gesetzl. geschütztes Biotop	GB-5510-0080-2009	Natürlicher Silikatfels	ca. 20 m westlich, gegenüberliegendes Ufer der Wied
Biotopkomplex	BK-5510-009-2009	Laubwald am Wiedhang bei Nodhausen	ca. 100 m westlich
Biotopkomplex	BK-5510-0008-2009	Untere Wied und ihre Hänge östlich von Irlich	unmittelbar westlich angrenzend, Wied und Hangbereiche
Biotopkomplex	BK-5510-0159-2009	Weißenthurmer Werth und Ufergehölze am Rheinufer im FFH-Gebiet Mittelrhein	ca. 100 m südlich des Hafenbereichs

Nächstgelegene Landschafts- und Naturschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler sowie geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich in Entfernungen von über 500 m.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete direkt betroffen. In die Biotopkomplexe und gesetzlich geschützte Biotope wird durch die Planung nicht eingegriffen.

4.2 Schutzgüter und mögliche Auswirkungen

In den nachfolgenden Tabellen werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 UVPG (bzw. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie deren Wechselwirkungen untereinander behandelt.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	
Bestand Das Plangebiet ist der Öffentlichkeit aktuell nicht zugänglich. Eine wirtschaftliche Nutzung erfolgt aktuell nur im nördlichen Teil (Hallen, Heizwerk). Entlang der Wied verläuft eine Deichanlage. Weite Teile des Plangebiets unterliegen keiner aktiven Nutzung und verbrachen zunehmend. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Kläranlage, von wel-	Bewertung Es sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planung stellt eine erhebliche Verbesserung der Bestandssituation dar, zum Beispiel durch die Schaffung



cher Emissionen in das Plangebiet hinein ausgehen. Südliche und westlich verlaufen stark befahrene Straßen, die Immissionsquellen darstellen. <u>Auswirkungen der Planung</u> Die Planung sieht die Schaffung von wohn-, gemischten - und gewerblichen Bauflächen, Grün- und Erholungsanlagen im Stadtgebiet von Neuwied, sowie eine Verbesserung der Durchgängigkeit für Rad- und Fußverkehr vor. Die Fläche des ehemaligen Industriegebietes erfährt damit eine sinnvolle Umnutzung und wird der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich massiv. Auswirkungen durch Emissionen (z. B. Lärm) und Verkehr werden auf der Ebene konkreter Bebauungspläne behandelt.	von Wohnraum, die öffentliche Anbindung des Plangebietes, die erhöhte Verfügbarkeit von Erholungsflächen durch Parkanlagen, sowie durch die Schaffung von Arbeitsplätzen.
Schutzgut Tiere	
<u>Bestand</u> Das Plangebiet bietet aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Gewässern und der weitläufigen Flächen für unterschiedliche Tiergruppen ein Habitat. Die Fläche wurde daher durch ein faunistisches Fachbüro untersucht. Das artenschutzrechtliche Fachgutachten hat gezeigt, dass planungsrelevante Tierarten bzw. Artengruppen vorkommen und von der Planung absehbar betroffen sind. <u>Auswirkungen der Planung</u> Durch die Planung entfallen stellenweise wertvolle Lebensräume planungsrelevanter Arten.	<u>Bewertung</u> Auf der Ebene konkreter Bebauungspläne werden entsprechend geeignete Artenschutzkonzepte erarbeitet, um eine Verträglichkeit der Planung zu gewährleisten.
Schutzgut Pflanzen (Biotope)	
<u>Bestand</u> Durch die mehrere Jahrhunderte andauernde Nutzung als Industriestandort kommt dem Schutzgut eine untergeordnete Rolle zu. Entlang der Wied und des Hammergrabens befinden sich einige Gehölzbestände entlang der Ufer. <u>Auswirkungen der Planung</u> Durch die Umnutzung der Fläche ist zwangsläufig mit einer Veränderung der Vegetation zu rechnen. Soweit mit konkreten Planungen zu vereinbaren, soll die Vegetation erhalten bleiben. Das Gebiet soll insgesamt eine intensive Durchgrünung durch entsprechende Freiraumgestaltung erfahren (Darstellung von Parkanlagen).	<u>Bewertung</u> Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.



Schutzgut Biologische Vielfalt	
<u>Bestand</u> Das Plangebiet wird primär von Brachflächen eingenommen, randlich auch von Offenland auf Deichen sowie gewässerbegleitenden Gehölzbeständen. Insgesamt ist von einer hohen Artenvielfalt auszugehen. <u>Auswirkungen der Planung</u> Durch Lebensraumverluste und die (Wieder-)Einführung von Störungen im Plangebiet durch die Wiedernutzbarmachung der Brachflächen kommt es zu einem Verlust von Artenvielfalt.	<u>Bewertung</u> Es kommt zu negativen Auswirkungen auf die Biodiversität, dadurch sind mäßige Beeinträchtigungen zu erwarten. Die erwarteten Beeinträchtigungen sind kompensierbar.
Schutzgut Fläche und Boden	
<u>Bestand</u> Die Fläche stellt aktuell eine Industriebrache dar, welche durch die Planung eine Umnutzung erfahren soll. Das Bodengefüge ist stark verändert und weist zahlreiche Belastungen auf. Versiegelungen und Teilversiegelungen sind weit verbreitet. <u>Auswirkungen der Planung</u> Eine vorbelastete Fläche bzw. vorbelasteter Boden werden durch das Projekt wieder einer Nutzung zugeführt. Das Vorhaben sieht weiterhin durch den Bau mehrgeschossiger Gebäude eine möglichst flächenoptimierte Nutzung vor. Außenbereiche oder Flächen ohne besondere Vorbelastungen müssen damit nicht beansprucht werden. Aufgrund der vorhandenen Altlasten im Gebiet wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet.	<u>Bewertung</u> Es sind nur stellenweise erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut sind kompensierbar.
Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser	
<u>Bestand</u> Der künstlich angelegte und teils verrohrte Hammergraben verläuft im östlichen und südlichen Plangebiet, westlich schließt sich die Wied an. Belastungen an Blei konnten im Hammergraben nachgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich fast vollständig im Risikogebiet für Überschwemmungen und außerhalb gesetzlich festgelegter Überschwemmungsgebiete. Mittels eines Deiches ist das Plangebiet nicht von Hochwasser der Stärke HQ100 betroffen. <u>Auswirkungen der Planung</u>	<u>Bewertung</u> Durch die Umnutzung des Geländes kommt es zwangsläufig zu weiteren Versiegelungen und zur Zunahme der Schmutz- und Regenwassermengen. Entsprechende Konzepte sind im Rahmen der konkreten Planungen auf Bebauungsplanebene zu behandeln.



Die das Plangebiet westlich und östlich tangierenden Gewässer, Wied und Hammergraben, werden in das Quartierskonzept eingebunden werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Gewässer sind nicht vorgesehen. Innerhalb eines Entwässerungskonzeptes wird der Umgang mit Schmutz- und Regenwasser konkretisiert werden.	Die das Gebiet tangierenden Oberflächengewässer Wied und Hammergraben werden durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind damit nicht zu erwarten.
Schutzgut Luft und Klima	
<u>Bestand</u> Das Plangebiet ist weitgehend eben und auf einer Höhe von ca. 63 m ü. NHN gelegen. Es befindet sich im Tal der Wied im Übergang zum Rheintal. Das Tal weist eine deutliche Wärmebelastung auf. <u>Auswirkungen der Planung</u> Zur klimatisch verträglichen Umsetzung des Projektes wird ein Energiekonzept auf der Bebauungsplanebene erarbeitet. Grünflächen im Quartier werden auf der Flächennutzungsplanebene dargestellt, um klimatische Gunstwirkungen zu sichern. Die Umnutzung der Industriebrache vermeidet außerdem die Inanspruchnahme klimatisch wirksamer, unvorbelasteter Flächen im Außenbereich.	<u>Bewertung</u> Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Gebiets und der fehlenden Relevanz als klimatischer Ausgleichsraum für das Stadtgebiet ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen.
Schutzgut Landschaft	
<u>Bestand</u> Die Fläche ist vorbelastet durch die großflächigen Industriehallen, weitere Gebäude und die bereits bestehenden Versiegelungen. <u>Auswirkungen der Planung</u> Das Plangebiet fügt sich in das bestehende Stadtgebiet von Neuwied ein, es ist damit zu erwarten, dass es sich optisch in dieses eingliedern wird. Exakte Auswirkungen auf das Schutzgut lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht ermitteln und sind innerhalb der konkretisierten Planung zu ermitteln.	<u>Bewertung</u> Durch die Vorbelastung der Fläche und auch der bebauten Umgebung ist bei maßstäblicher Bebauung mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
<u>Bestand</u> Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.	<u>Bewertung</u> Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.



<u>Auswirkungen der Planung</u>	
Es ist nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen.	



Wirkungsgefüge	
Die Umnutzung der Fläche wird zwangsläufig eine Veränderung der Wechselwirkungen der Schutzgüter zur Folge haben. Zum aktuellen Planungsstand zeichnen sich jedoch keine nicht kompensierbaren Auswirkungen ab.	Bewertung Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter untereinander auszugehen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft werden auf der Bebauungsplanebene zu behandeln sein.

5 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 entsprochen werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zum aktuellen Planungsstand nicht zu erwarten. Eine Konkretisierung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie die Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Kompensation erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Kai Schad
B.eng. Landschaftsarchitektur

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

Boppard-Buchholz, Juni 2026