

STADT NEUWIED



Bebauungsplan Nr. 350 Teil II

„Yachthafen Neuwied“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Begründung

VORENTWURF

Stand Dezember 2025

INHALTSANGABE

1.	Planungsanlass und Erfordernis	5
2.	Ziele und Zweck der Planung	6
3.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Verfahren	7
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	8
5.1.	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
5.2.	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	9
5.3.	Flächennutzungsplan	9
5.4.	Bebauungspläne	10
5.5.	Schutzgebietsausweisungen	11
5.6.	Altlasten	11
5.7.	Bodendenkmäler	11
5.8.	Kampfmittel	12
6.	Planung	12
6.1.	Lage im Raum	12
6.2.	Gegenwärtige verkehrliche Erschließung.	12
6.3.	Städtebauliches Konzept	13
6.4.	Grünordnung / Grün- und Freiflächen	13
6.5.	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	14
6.6.	Technische Infrastruktur	14
7.	Weitere abwägungsrelevante Belange	14
7.1.	Umweltbericht und Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	14
7.2.	Verkehrsuntersuchung	15
7.3.	Schallschutz	16
7.4.	Bodengrundgutachten	18
7.5.	Entwässerungskonzept	19
8.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	20
8.1.	Art der baulichen Nutzung	20
8.2.	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>21</i>
8.2.1.	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	<i>21</i>
8.2.2.	<i>Geschossflächenzahl (GFZ)</i>	<i>22</i>
8.2.3.	<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	<i>22</i>
8.2.4.	<i>Höhe der baulichen Anlage</i>	<i>23</i>
8.3.	Bauweise	23
8.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	23
8.5.	Flächen für Stellplätze (St), Garagen (G) und Nebenanlagen (N)	23
8.5.1.	<i>Stellplätze und Garagen</i>	<i>24</i>

8.5.2. Nebenanlagen	24
8.5.3. Müllbehälterstandplätze	24
8.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
8.6.1. Umgang mit Niederschlagswasser und wasserdurchlässige Befestigungen	24
8.6.2. Dachbegrünung	24
8.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
8.7.1. Geh- und Leitungsrecht Hafen	25
8.7.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Westen	25
9. Satzung über die Gestaltung Baulicher Anlagen	25
10. HINWEISE	25
11. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	26
12. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	26
13. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN	26

A TEIL I - BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS

Bereits mit Ratsbeschluss der Stadt Neuwied vom 08.12.2015 zur Aufstellung des benachbarten Bebauungsplan Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“ wurde das Ziel formuliert, den ehemals militärisch genutzten Hafen im Osten der Stadt als Konversionsfläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Gebiet des ehemaligen Militärhafens sollte nachgenutzt werden und sukzessive zu einem hochwertigen Lebens-, Arbeits- und Freizeitraum entwickelt werden.

Am 26.09.2019 wurde mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“ für einen Großteil der Hafenflächen Planungsrecht für ein urbanes Quartier am Wasser geschaffen. Lediglich im Osten des Hafens wurde zwar der Bereich der Kaimauer planungsrechtlich gesichert, aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse verblieb der Teilbereich der Hafenflächen östlich des damaligen Plangebiets bis zur Hafenstraße als unbeplanter Bereich.



Abbildung 1: Lage im Raum; Quelle planquadrat, Dezember 2025

Nach dem Wechsel der Grundstückseigentümer kann dieser Bereich von ca. 3,5 ha nun dem Entwicklungsgebiet rund um den Hafen hinzugefügt werden. Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ermangelt zwar an einer maßgeblichen Bebauung, aber aufgrund des hohen Versiegelungsgrads, der räumlichen Zäsur der Hafenstraße und der gewerblich-industriellen Prägung der Nachbarschaft ist das Plangebiet nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da sich die angestrebte Nutzungsmischung mit dem Schwerpunkt Wohnen nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist zur Herstellung von Planungsrecht für die Nachnutzung des Gebiets gemäß Planungsintention die

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Vollverfahren mit Umweltbericht und Gutachten zu betroffenen Belangen erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Heddesdorf der kreisangehörigen Stadt Neuwied und befindet sich ca. 2 km östlich der Innenstadt Neuwieds am rechten Rheinufer, bzw. nördlich des Hafenbeckens und in direkter Nachbarschaft zum östlich angrenzenden FFH-Gebiet „Engerser Feld“ und FFH-Gebiet „Mittelrhein“.

2. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 350 II „Yachthafen Neuwied“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes Mischgebiet geschaffen werden. Der Schwerpunkt des Quartiers wird auf Wohnnutzung mit ergänzenden Büro-, sowie Verwaltungsnutzungen, hafenaffinen Nutzungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen. Der Bebauungsplan vervollständigt die Planungen rund um den Yachthafen Neuwied zu einem Gesamtquartier, das zukünftig ein neues und urbanes Hafenareal mit Alleinstellungsmerkmal in der Stadt Neuwied bilden soll

3. LAGE DES PLANGEBIETS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an Gewerbeflächen des Stadtgebiets Neuwied, im Süden grenzt das Hafenbecken bzw. der Rhein an. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Parkplatz sowie das „Engerser Feld“ mit Gehölzbeständen, einem See sowie Offenland.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Yachthafen Teil II“ umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,5 ha. Im Westen grenzt er an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“, im Süden überlagert er einen kleinen Bereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“. Im Norden grenzt er an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 I „Rheinstraße, Sandkauler Weg, Hafenstraße“

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Flurstücke 6/10, 6/12, 20/11 und 28/21 begrenzt. Im Osten grenzt er an die östlich der Hafenstraße gelegenen Flurstücke 28/12 und 12/7. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Hafenstraße sowie die Flurstücke 28/23, 12/17 und 12/20. Im Westen wird der Bereich durch die Hafenanlagen auf den Flurstücken 12/11 (Flur 35), 28/20, 28/19, 8/50, 8/42 und 8/49 eingegrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt folgende Grundstücke in der Gemarkung Neuwied:

6/13, 20/12, 28/22, 12/12, 28/23, 28/24 (teilweise) 28/4, 28/5, 12/10, 12/09, 12/7 (teilweise), 12/20 (teilweise), 12/21 (teilweise), 12/17 (teilweise).

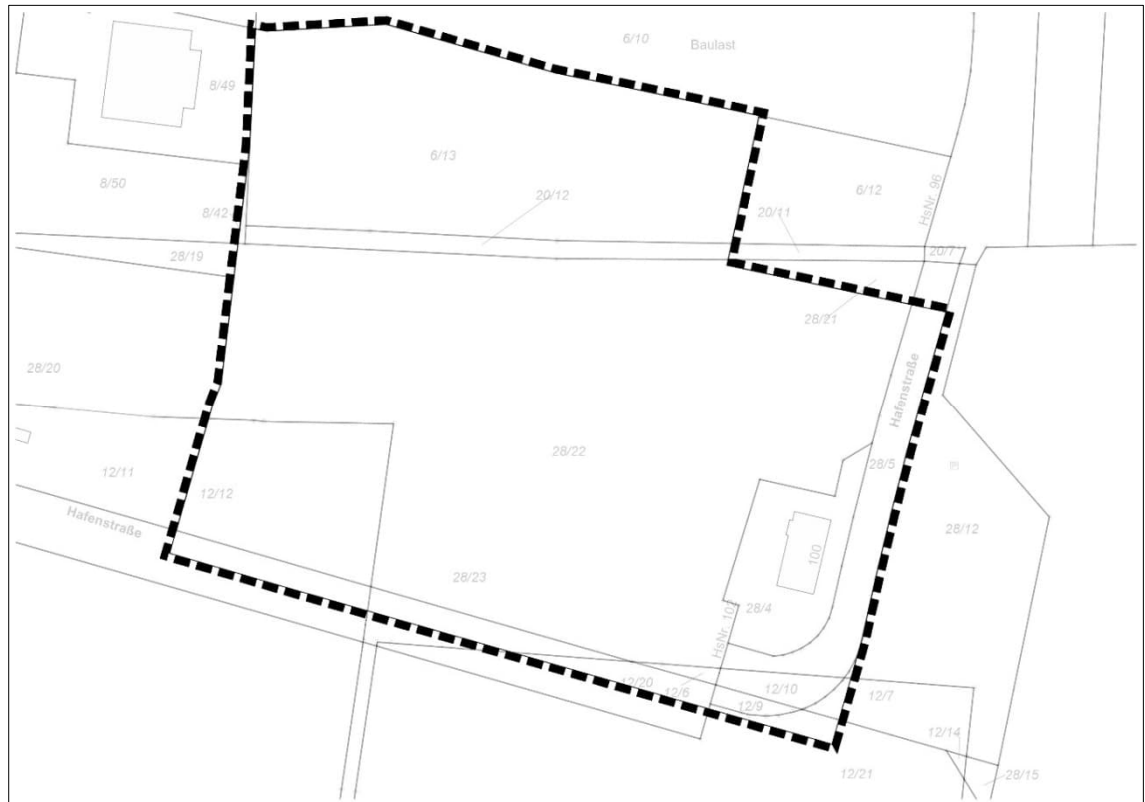


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 350 II „Yachthafen Neuwied“; Quelle: planquadrat – Stand Dezember 2025

4. VERFAHREN

Der Bebauungsplan 350 II „Yachthafen Teil 2“ Neuwied wird im zweistufigen Regelverfahren („Normalverfahren“) nach §§ 2 ff BauGB aufgestellt. Als gesonderter Teil der Begründung liegt ein Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB bereits zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bei.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 350 II „Yachthafen Neuwied“ ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Für die Flächennutzungsplanänderung ist bei der unteren Landesplanungsbehörde von dem Grundstückseigentümer eine landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPiG zu Beginn des Verfahrens beantragt. Die Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPiG) erfolgte am 09.09.2025. Die landesplanerische Gesamtbewertung kommt zum Schluss, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung (LEP IV, RROP) entgegenstehen. Dem Vorhaben wird aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zugestimmt. Die Obere Landesplanungsbehörde der SGD Nord, Koblenz hat mit Schreiben vom 26.08.2025 ihre Zustimmung erteilt. Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat mit Schreiben vom 13.08.2025 das erforderliche Benehmen hergestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neuwied hat am 25.04.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 350 II und die parallele FNP-Änderung für den Bereich „Yachthafen Neuwied“ beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Beschlusses durch die Stadt Neuwied erfolgte im Amtsblatt für öffentliche Bekanntmachungen am 10.05.2024,

5. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

5.1. Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Plangebiet wird in der Gesamtkartendarstellung des Landesentwicklungsprogramms IV durch das Symbol „Landesweit bedeutender Arbeitsmarktschwerpunkt; Sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt“ dargestellt.

Die Stadt Neuwied ist als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum eingestuft und wird innerhalb der Raumstruktur als hoch verdichteter Bereich mit „hoher Erreichbarkeit und Auswahl an Zentren“ (8 bis 20 Zentren in weniger als 30 Minuten mit dem Pkw) definiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „landesweit bedeutsamen Bereichs für Hochwasserschutz“ und grenzt an die Kernfläche eines Biotopverbunds. Zudem liegt die Stadt Neuwied in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, der laut Grundsatz 113 des LEP „aufgrund seiner besonders positiven Auswirkungen auf klimatisch und lufthygienisch belastete Siedlungsbereiche weitgehend vor beeinträchtigenden Planungen und Maßnahmen geschützt werden“ soll.

Beachtung und Umsetzung der Ziele und Grundsätze des LEPs:

Durch die geplante 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 350 II ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter, da es sich um eine kleinere Konversionsfläche von ca. 3 ha handelt, welche aktuell vollflächig versiegelt ist und bereits einer Bebauung unterlag. Gemäß § 2 a BauGB sind im Zuge des Verfahrens alle umweltfachlichen Belange abzuprüfen und in beiden Teilen des Bauleitplanverfahrens in einem Umweltbericht darzulegen.

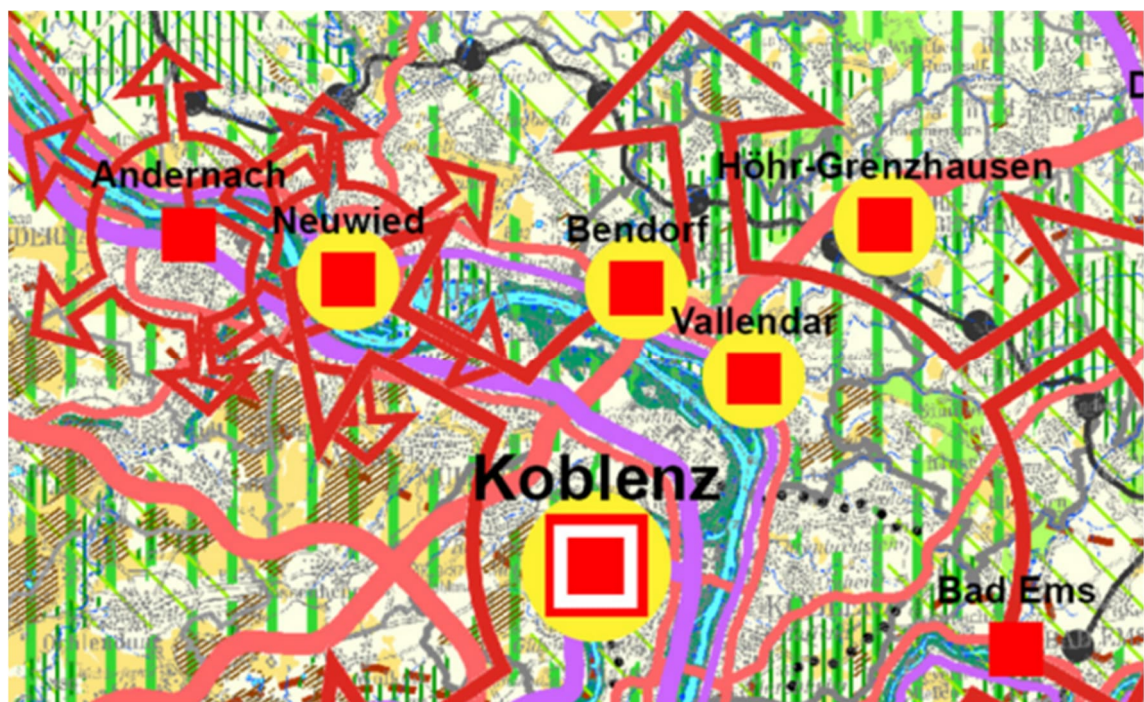


Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV, Quelle: https://rauminfo.rlp.de/rauminfo/index.php?service=lep_open
– Stand: Dezember 2025

5.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Mit der Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids zum Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) wurde dieser gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. in Verbindung mit § 11 Abs. 1 ROG a.F. sowie § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 rechtswirksam.

Der RROP Mittelrhein-Westerwald trifft innerhalb des Plangebiets folgende Aussagen:

- Sonderbaufläche
- Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion

Der RROP Mittelrhein-Westerwald trifft auf den zum Plangebiet angrenzenden Flächen folgende Aussagen:

- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Regionaler Grünzug

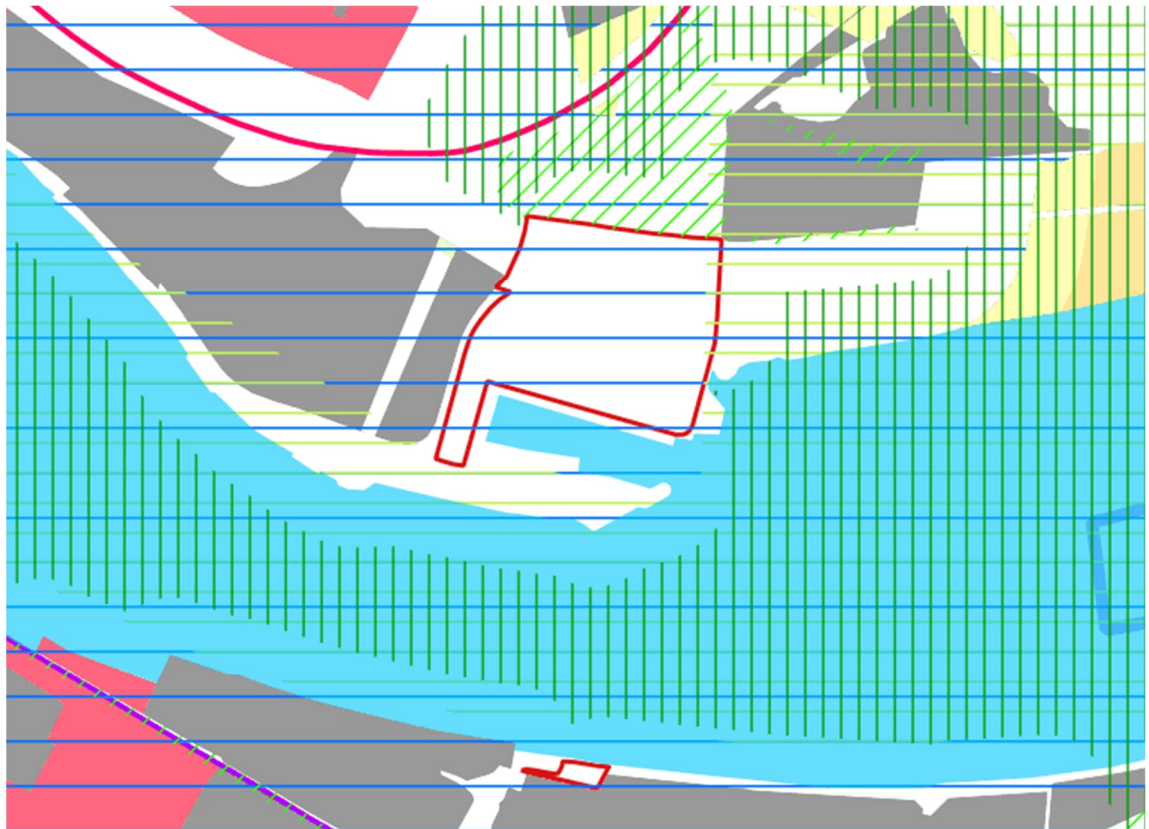


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017; ohne Maßstab; Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

5.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied stellt für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Hafenflächen dar.

Die Planung eines urbanen Quartiers mit Schwerpunkt Wohnnutzung sowie gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen entspricht nicht der Darstellung

einer Gemeinbedarfsfläche. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB zu entsprechen, muss der Flächennutzungsplan für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche an den Planungsbestand und die Planungsabsichten im Parallelverfahren angepasst werden.

Ziel der FNP-Änderung ist die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen. Die gewerblichen Bauflächen stellen die Bestandsnutzung im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs dar und arrondieren das nördlich angrenzende Gewerbegebiet. Die gemischten Bauflächen stellen die geplanten Nachnutzungen des Hafengebiets dar und ergänzen die gemischten Nutzungen rund um das Hafenbecken.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 350 II „Yachthafen Neuwied“ am 25.04.2024 wurde auch der Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

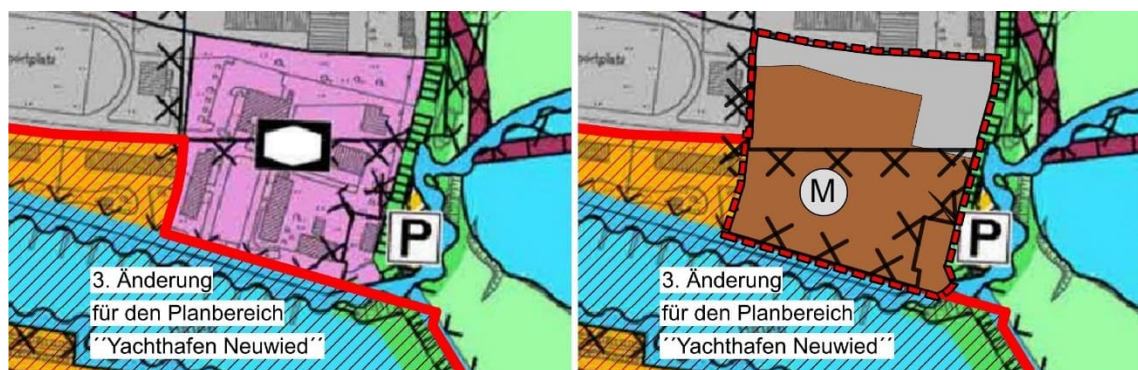


Abbildung 5: Aktuelle Darstellung des FNP von 2008 (links) und angestrebte 15. Änderung des FNP von 2008 (rechts)

5.4. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt, bis auf einen kleinen Bereich entlang des Hafenbeckens, nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

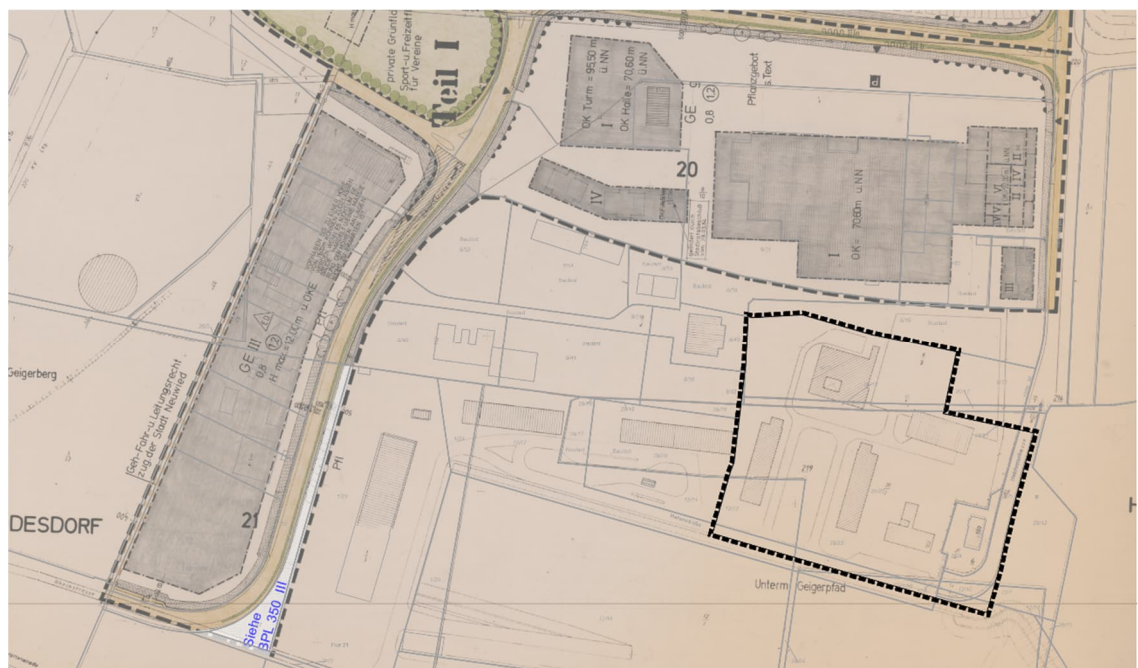


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 350 Teil I (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Neuwied

Für die umliegenden Gebiete liegen gemäß dem Geoportal der Stadt Neuwied Bebauungspläne mit verbindlicher Gebietsfestsetzung vor, und zwar die Bebauungspläne Nr. 350 Teil I und Nr. 350 Teil III, Yachthafen Neuwied“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 350 Teil II wird die planungsrechtliche Entwicklung des Yachthafens Neuwied komplettiert. Im Bereich der Hafenmauer überlagert der Bebauungsplan Nr. 350 II den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 III bis zur festgesetzten Maßnahmenfläche.

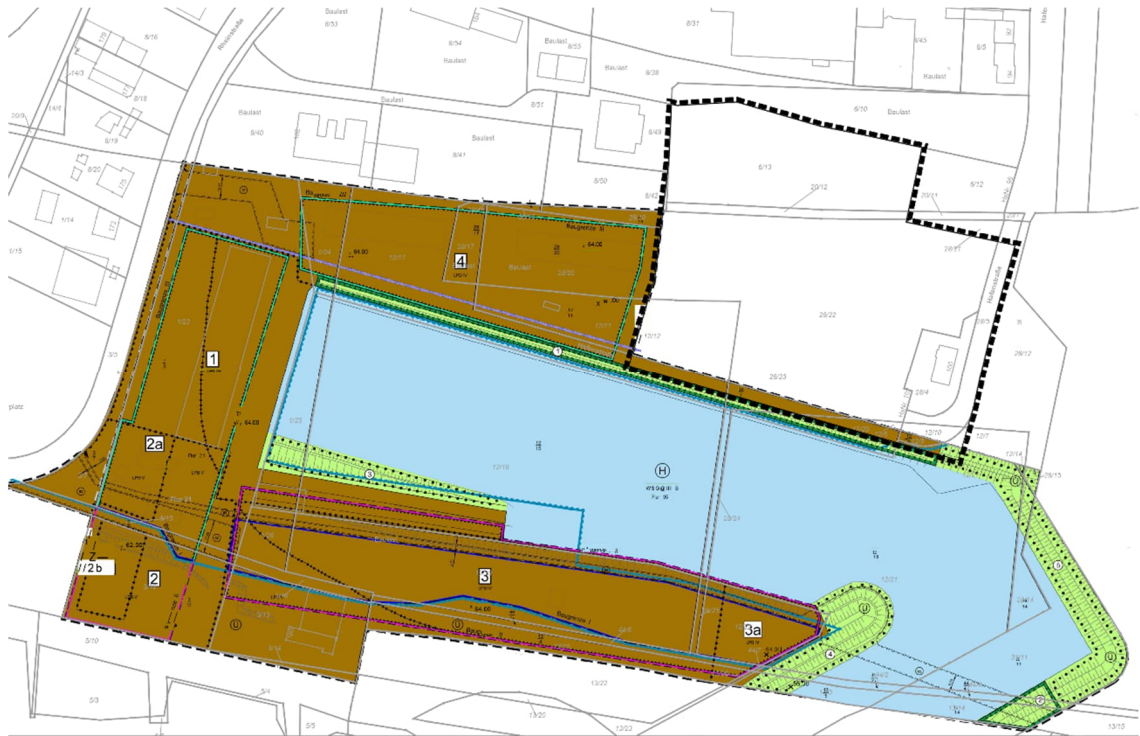


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 350 Teil III (ohne Maßstab), Quelle: Stadt Neuwied

5.5. Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 II liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet; ebenso ist kein Natura-2000-Gebiet unmittelbar betroffen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet weder innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt jedoch das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ (VSG-5511-401) an, welches die Rheininsel „Urmitzer Werth“ sowie angrenzende Feuchtwiesen entlang des Engerser Rheinarms umfasst. Etwa 100 Meter südlich des Geltungsbereichs befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (FFH-5510-301).

Das Plangebiet selbst liegt vollständig im hochwassergefährdeten Bereich HQ 200.

5.6. Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt und konnten für das Plangebiet durch Beprobung nicht festgestellt werden.

5.7. Bodendenkmäler

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

5.8. Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Rheinland-Pfalz wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

6. PLANUNG

6.1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Heddesdorf der kreisangehörigen Stadt Neuwied und befindet sich ca. 2 km östlich der Innenstadt Neuwieds am rechten Rheinufer, bzw. nördlich des Hafenbeckens und in direkter Nachbarschaft zum östlich angrenzenden VSG-Gebiet „Engerser Feld“ und FFH-Gebiet „Mittelrhein“.

Es befindet sich auf dem ehemaligen Gelände eines Militärhafens der Bundeswehr und des heutigen Yachthafens Neuwied. Nach dem Abbruch der ursprünglich vorhandenen Lagerhallen liegt das Gelände seit einigen Jahren größtenteils brach. Lediglich im Südosten des Gebietes befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist geprägt von gewerblichen Nutzungen, insbesondere den Einrichtungen der Stadtwerke Neuwied und mehreren größeren Gewerbehallen, die nördlich an das Plangebiet angrenzen.



Abbildung 8: Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

6.2. Gegenwärtige verkehrliche Erschließung.

Der geplante Geltungsbereich wird über die Hafenstraße erschlossen, die östlich des Plangebietes bis zum Hafenbecken verläuft. Die Hafenstraße ist über den Sandkauler Weg im Norden erreichbar und nach Westen verbinden private Verkehrsflächen über das Hafengelände bis zur Rheinstraße.

Gegenwärtig befinden sich keine Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in der näheren Umgebung des Plangebietes.

6.3. Städtebauliches Konzept

Das Städtebauliche Konzept sieht vordergründig eine Wohnnutzung und vorwiegend ergänzende, hafenauffine Büronutzungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor.

Nördlich des Hafenbeckens ist eine Struktur aus unterschiedlichen Geschosswohnungsbauten sowie ein Zeilenbau mit gemischter Nutzung geplant. Im rückwärtigen Bereich wird dies durch eine Quartiersgarage und ein Winterlager für Yachten ergänzt.

Die Wohnbebauung nach Norden ist geschlossen und von der Verkehrserschließung abgesichert, während sich zur Seite des Hafenbeckens die Bebauung durch drei Punkthäuser mit Wohnnutzung öffnet.

Darüber hinaus sind entlang des Hafenbeckens im Westen und Osten des Plangebietes zwei Platzbereiche vorgesehen, die als Treffpunkte dienen und die Aufenthaltsqualität steigern.

6.4. Grünordnung / Grün- und Freiflächen

Für den gesamten Bereich des Yachthafens Neuwied wurde das Landschaftsarchitekturbüro geskes.hack mit der Erstellung eines Masterplans für die Freianlagen beauftragt. Der Masterplan liegt in der Fassung vom April 2024 vor.

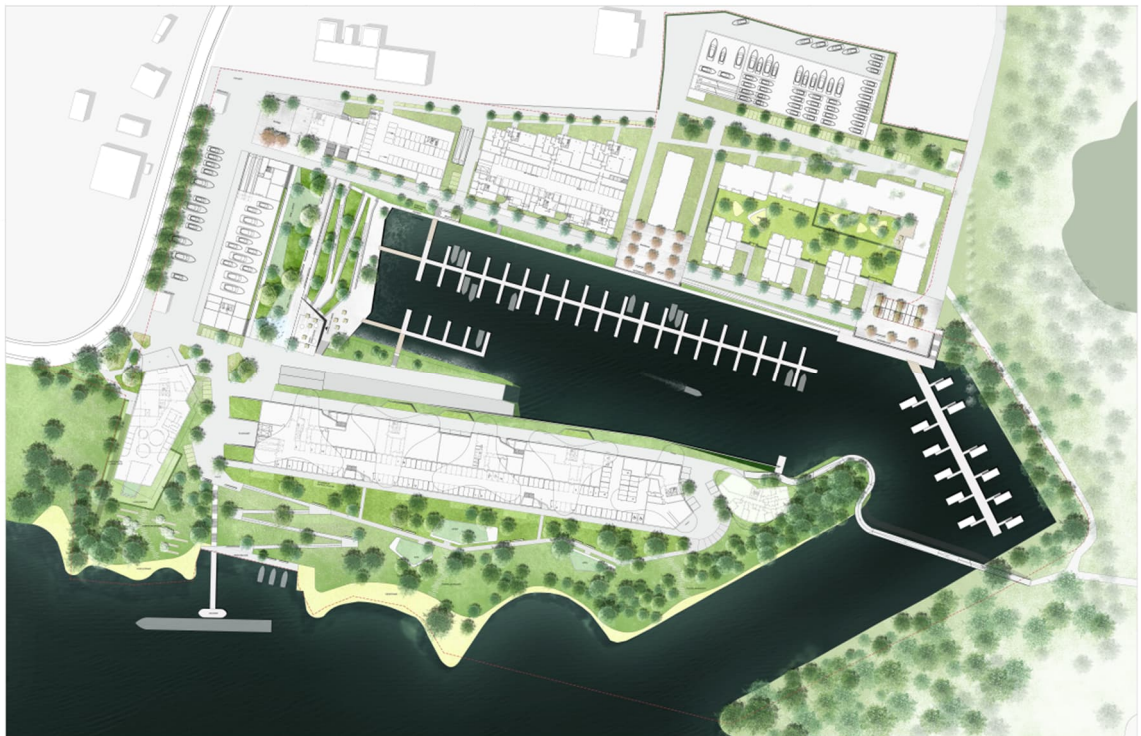


Abbildung 9: Masterplan Freiflächen Yachthafen Neuwied, Quelle: geskes.hack Landschaftsarchitekten GmbH (Stand: April 2024)

6.5. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 350 II „Yachthafen Teil 2“ wird über die Hafenstraße erschlossen, die am Knotenpunkt Sandkauler Weg/Hafenstraße/Im Langendorfer Feld an das örtliche Straßennetz angebunden ist. Im Inneren des Gebiets ist eine von der Hafenstraße nach Westen abzweigende Erschließungsstraße mit Wendehammer vorgesehen. Zudem ist ab der Abzweigung in die westliche Erschließungsstraße die Hafenstraße als verkehrsberuhigter Bereich geplant. Für die weitere Erschließung sind im Süden Geh- und Leitungsrechte erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus ist zur Erschließung des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 350 III ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen.

Tiefgaragen sind im Plangebiet nicht vorgesehen; der ruhende Verkehr wird in einer Quartiersgarage im nördlichen Bereich aufgenommen. Vereinzelt können auch oberirdische Stellplätze angeordnet werden. Insbesondere für die gewerblichen Einheiten ist das im Rahmenplan entlang der Planstraße nach Westen so vorgesehen.

6.6. Technische Infrastruktur

Detaillierte Planungen und weiterführende Abstimmungen zu den einzelnen Versorgungsmedien erfolgen im Verlauf des weiteren Verfahrens. Über die Hafenstraße und die Planstraße wird der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz hergestellt.

7. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt. Hierbei werden insbesondere die Themen Verkehr, Artenschutz, Schallschutz, Entwässerung und Bodengrund betrachtet. Bereits zur frühzeitigen Beteiligung werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB die Umweltauswirkungen geprüft dargestellt. Zur Offenlage wird der Umweltbericht vervollständigt.

7.1. Umweltbericht und Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung ist in Gänze dem Umweltbericht zu entnehmen (*Umweltbericht, Team IUS Institut für Umweltstudien August 2025*).

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschafts- und Ortsbild, Mensch/Erholung sowie Kultur- und Sachgüter verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Planung, die ausgeglichen werden müssten.

In der Bilanzierung wird deutlich, dass im Plangebiet überwiegend bereits stark vorbelastete, geringwertige Biotoptypen vorhanden sind. Durch die Bebauung gehen zwar rund 1.5 ha Fläche für Versickerung, Vegetation und Lebensräume verloren, jedoch werden im Gegenzug umfangreiche Begrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen umgesetzt.

Die integrierte Biotopbewertung ergibt im Planzustand einen deutlich höheren Gesamtwert als im Ist-Zustand und damit eine deutliche Nettoaufwertung. Daher ist keine zusätzliche Kompensation erforderlich; alle erheblichen Beeinträchtigungen

werden vollständig ausgeglichen. Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Mensch ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere.

7.2. Verkehrsuntersuchung

Es wurde eine *Verkehrsplanerische Begleituntersuchung* durch das Büro VERTEC GmbH Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik erstellt, welche die Entwicklung des gesamten Hafenareals als Gegenstand hat (Koblenz, den 25. Juni 2025).

Die Knotenstromerhebungen fanden an folgenden Stellen statt:

- **K1** Sandkauler Weg / nördliche Rampe B256
- **K2** Sandkauler Weg / Rheinstraße
- **K3** Sandkauler Weg / Hafenstraße / Im Langendorfer Feld
- **K4** Rheinstraße / südliche Rampe B256
- **K5** Rheinstraße / Rheinstraße (THW Ortsverband Neuwied)
- **K6** Rheinstraße / Yachthafen
- **Q1** Hafenstraße (Höhe Parkplatz Aussichtsplattform)

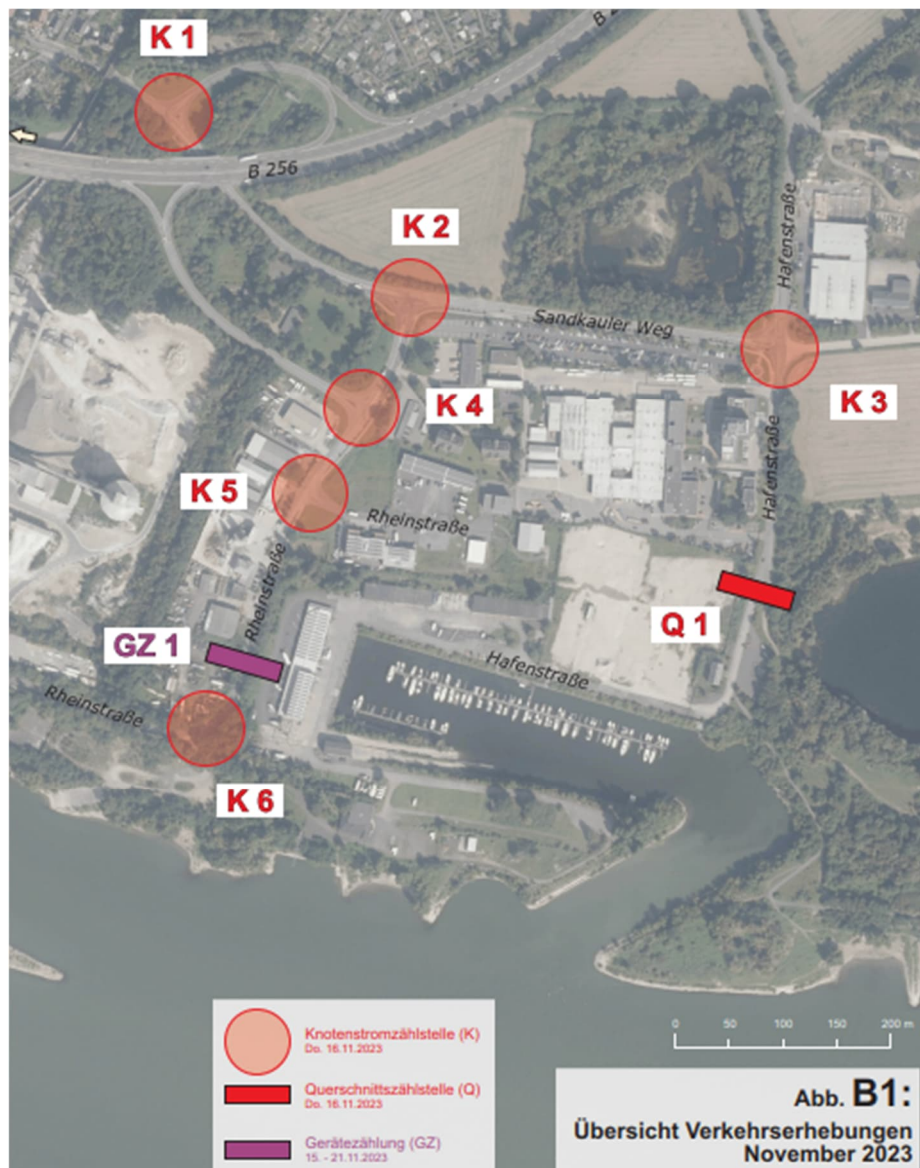


Abbildung 10: Übersicht Verkehrserhebungen, Stand 2023

Die Knotenpunktzählungen fanden am Donnerstag, den 16.11.2023 im Zeitbereich 0:00 bis 24:00 Uhr statt. Beeinträchtigungen durch Witterung oder sonstige Einflüsse (Baustellen, Umleitungsbeschilderungen, Sonderveranstaltungen, etc.) lagen nicht vor. Die Zählungen erfolgten in ¼ Std.-Intervallen.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug):

- Am Knotenpunkt K1 werden gegenüber dem A0-Fall die geringsten Zunahmen von rd. 1.200 Kfz/d prognostiziert. An den Knotenpunkten K2 und K3 werden verkehrliche Zuwächse von rd. 1.800 Kfz/d bis zu 2.100 Kfz/d. erwartet. Am Knotenpunkt K4 werden die höchsten Zunahmen von rd. 2.300 Kfz/d prognostiziert. Zunahmen von ca. 2.000 Kfz/d werden auch am Knotenpunkt K5 prognostiziert.
- Durch die Erschließung der geplanten Umgestaltung des Yachthafens entstehen drei neue Anbindungspunkte in/aus dem Plangebiet (K7, K8, K9). Für die Zufahrt 1 Rheinstraße (K7) wird im Planfall P1 eine Einfahrmenge von rd. 3.100 Kfz/d ermittelt. Die Zufahrt 2 Rheinstraße (K8) weist eine Einfahrmenge von rd. 3.800 Kfz/d auf. Andererseits weist die Zufahrt 3 Hafenstraße (K9) eine Einfahrtmenge von rd. 1.100 Kfz/d auf.
- Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeit und Verkehrsflusses kommen zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen infolge der Umgestaltung des Yachthafens keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite entstehen. Alle Knotenpunkte und Zufahrten zum Plangebiet weisen eine sehr gute Verkehrsqualität auf.
- Die berechneten Mehrbelastungen durch das Plangebiet im P1-Fall werden aus fachtechnischer Sicht als verträglich bewertet. Das vorgesehene Erschließungskonzept kann daher befürwortet werden. Aus verkehrsplanerischer Sicht können die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen ohne maßgebende Verkehrsflussdefizite abgewickelt werden, so dass aus verkehrlicher Sicht einer Realisierung des Planungsvorhabens nichts entgegensteht.

In den Bebauungsplan werden keine verkehrsregelnden Festsetzungen aufgenommen.

7.3. Schallschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine *schalltechnische Untersuchung und ein Schallschutzkonzept* durch das Büro LP Akustik, Stand 18. August 2025, erstellt. Hierbei wurden die Berechnungen sowohl für die freie Schallausbreitung (ohne Bebauung) als auch unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durchgeführt, jeweils getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum.

Ergebnis

Um städtebauliche Randbedingungen für das Baufeld 5 des Projektes „Yachthafen Neuwied“, welches sich zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungsplänen Nr. 350 I und Nr. 350 III befindet, zu etablieren. Dabei soll der Bebauungsplan Nr. 350 II „Yachthafen Neuwied“ zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für ein urbanes Gebiet (MU) auf dem Baufeld 5 neu aufgestellt werden. Der Schwerpunkt des Quartiers wird auf Wohnnutzung und ergänzenden gewerblichen, hafenaffinen Büronutzungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen. Zudem sollen hierdurch die erschließenden Verkehrsflächen gesichert werden. Ziel des Gutachtens

war es, ein Gesamtbild der schallimmissionsschutzrechtlichen Kenntnisse als Ausgangsdaten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 350 II zu verwenden.

Für die schalltechnische Untersuchung wurden Immissionsrichtwerte durch eine Kombination zwischen der TA-Lärm und der DIN 18005 verwendet, um die Geräuschbelastung auf das Plangebiet sowie die durch die im Plangebiet neu entstehenden Nutzungen verursachte Geräuschbelastung zu beurteilen. Die Gebietseinstufung erfolgte nach den in den Bebauungsplänen zugewiesenen baulichen Nutzungen. Demnach ist das nördliche Nachbargebiet des Baufeldes 5 als Gewerbegebiet ausgewiesen, während das westlich angrenzende Gebiet ein urbanes Mischgebiet ist. Für das Baufeld 5 in Frage ist eine Einstufung als urbanes Gebiet im Sinne der TA-Lärm ebenfalls angestrebt. Demnach gelten Orientierungswerte von 63 dB(A) für die Tageszeit sowie 45-50 dB(A) in der Nacht.

Gemäß den Untersuchungsergebnissen werden die festgelegten Orientierungswerte für das Plangebiet sowohl beim Verkehrslärm als auch beim Gewerbelärm eingehalten. Somit ist eine Einstufung des Plangebietes als urbanes Gebiet im Sinne der DIN 18005 & der TA-Lärm schallimmissionstechnisch konform und die Festsetzung von schallschützenden Maßnahmen nicht erforderlich.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde auch die potenzielle Geräuschbelastung durch die benachbarte Firma Dyckerhoff betrachtet. Laut des Gutachtens stellt der LKW-Verkehr die maßgebliche Emissionsquelle dar, während die Anlagengeräusche selbst nur einen untergeordneten Beitrag leisten. Der LKW-Verkehr der Firma Dyckerhoff wurde in den vorliegenden schalltechnischen Berechnungen bereits im allgemeinen Straßenverkehr berücksichtigt.

Die im TÜV-Gutachten ermittelten Schalldruckpegel am nächstgelegenen Messpunkt (MP1) liegen auf einem niedrigen Niveau und sind als unbedenklich zu bewerten. Der Messpunkt befindet sich etwa 180 Meter westlich der Grenze des Plangebiets (Baufeld 5). Aufgrund dieses deutlichen Abstands ist nicht von relevanten schalltechnischen Auswirkungen der Firma Dyckerhoff auf das Plangebiet auszugehen.

Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für die geplanten Nutzungen eingehalten werden. Eine zusätzliche Abschirmung oder besondere Schutzmaßnahme ist daher nicht erforderlich. Die Firma Dyckerhoff hat somit keine relevanten Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung im Baufeld 5.

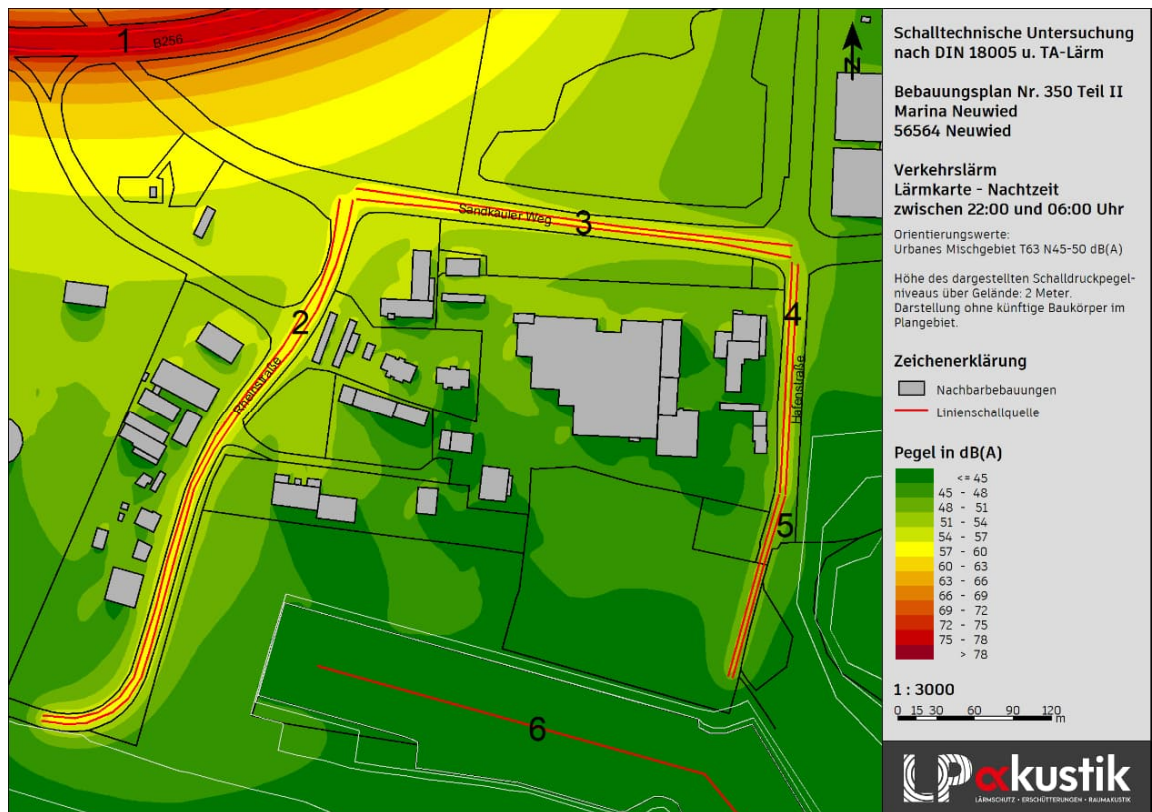


Abbildung 11: Verkehrslärm Lärmkarte ohne Baukörper – Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr

7.4. Bodengrundgutachten

Für den gesamten Hafenbereich des Yachthafens Neuwied wurde ein Geo- und umwelttechnisches Vorgutachten (Stand: September 2023) angefertigt. Im Gutachten wurden die durchgeführten geo- und umwelttechnischen Untersuchungen dokumentiert und hinsichtlich einer allgemeinen Bebaubarkeit und möglichen Gründungsvarianten der Neubauten bewertet. Weiterhin wurden erste geotechnische Hinweise zur Bauausführung sowie zur Gründung und Abdichtung möglicher geplanter Neubauten erarbeitet. Gleiches gilt für die Errichtung erforderlicher Erschließungsstraßen und Grundstückerschließungsstraßen.

Die Untersuchung umfasste sowohl geotechnische als auch umwelttechnische Aspekte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet in weiten Teilen aus mächtigen anthropogenen Auffüllungen besteht, die zum Teil Bauschutt, Schlacke und andere Fremdmaterialien enthalten. Diese heterogenen Auffüllungen sind auf die langjährige Nutzung des Geländes, unter anderem als Kiesgrube, Pionierhafen der Bundeswehr und Lagerfläche, zurückzuführen. Punktuell wurden auch hausmüllähnliche Ablagerungen dokumentiert. Zudem wurden ehemalige unterirdische Tankanlagen aufgefunden, deren Stilllegungszustand bislang nicht vollständig geklärt ist.

Im Untersuchungsbereich wurden je nach Lage unterschiedliche Tragfähigkeiten festgestellt, was eine differenzierte Planung der Gründungsmaßnahmen erforderlich macht. Weiterhin steht das Gelände im Einflussbereich des Rheins, was zu schwankenden und zum Teil hohen Grundwasserständen führt. Die chemische Analyse des Grundwassers ergab eine sehr hohe Magnesiumkonzentration, wodurch dieses als stark betonangreifend einzustufen ist. Damit ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Abdichtung und Materialwahl für unterirdische Bauteile.

7.5. Entwässerungskonzept

Das Entwässerungskonzept für das Baufeld 5 des Yachthafens Neuwied wurde im Juni 2025 von der FWI Teamplan GmbH, Brohl-Lützing erstellt. Das Schmutz- und Niederschlagswasser der Gebäude/Grundstücke wird über jeweils 2 Hausanschlüsse dem neuen Trennsystem zugeführt. Das häusliche Schmutzwasser wird über die Anschlussleitungen in den geplanten SE-Kanal geleitet und zu einem zentralen SW-Pumpwerk geführt. Das Niederschlagswasser wird über die Grundstücksanschlussleitungen in den RW-Kanal im Plangebiet eingeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers ist über die vorhandene Einleitestelle (Schacht 017) in das Hafenbecken vorgesehen.

Das vorliegende Bodengutachten weist für den anstehenden Boden grundsätzlich eine Versickerungsfähigkeit mit kf-Werten innerhalb der Bandbreite der DWA-A 138 nach. Im Rahmen der abfalltechnischen Voruntersuchung wurden jedoch in den aufgefüllten Böden (Schicht 1a–1c) Belastungen gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bis zur Klasse BM-F3 festgestellt.

Da die Auffüllungen im Plangebiet inhomogen aufgebaut sind und sich die Bodenschichten abschnittsweise deutlich unterscheiden, ist eine gleichmäßige und schadlose Versickerung des Oberflächenwassers nicht gewährleistet. Zudem besteht aufgrund der festgestellten Belastungen die Gefahr einer Schadstoffmobilisierung bei Einleitung in den Untergrund.

Aus Vorsorgegründen wird daher auf eine Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet. Die Ableitung erfolgt über die vorhandenen Einleitstellen in das unmittelbar angrenzende Hafenbecken, von wo aus eine Einleitung in den Rhein möglich ist.

Zusätzlich tragen Maßnahmen wie Versickerungspflaster, Schotterwege und Zisternen zur Reduzierung der Abflussmengen bei. Die Dimensionierung der Anlagen erfolgt nach den einschlägigen DWA-Regelwerken, für die Regenwasserableitung ergibt sich ein maximaler Abfluss von rund 340 l/s.

Eine wasserrechtliche Genehmigung ist im weiteren erforderlich.

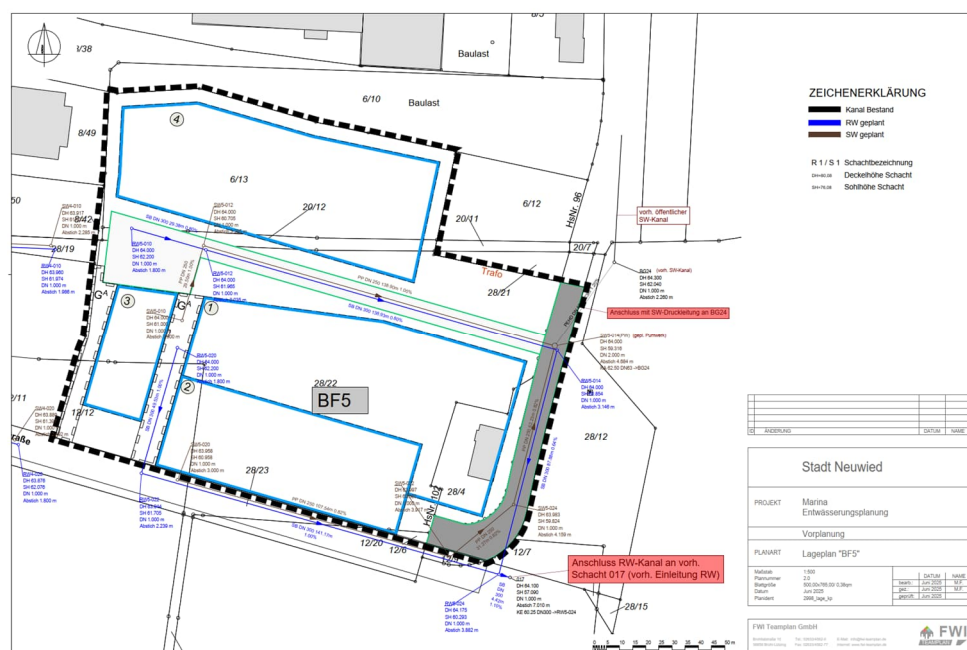


Abbildung 12: Vorplanung Entwässerungsplanung, Quelle: FWI Teamplan GmbH

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als urbanes Gebiet mit Mischnutzung nach § 6a BauNVO festgesetzt, so dass insgesamt die Entstehung eines urbanen Wohnquartiers gefördert wird. Die urbanen Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung orientiert sich am angrenzenden Bebauungsplan Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“ und ermöglicht eine verträgliche Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe.

Das städtebauliche Konzept sieht vorrangig eine Wohnnutzung sowie ergänzende, hafenauffine Büronutzungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor. Die Bebauung öffnet sich zum Hafenbecken durch drei Punkthäuser, während sie nach Norden eine geschlossene Struktur bildet.

Der Vorentwurf nimmt hierbei eine Feinsteuerung der allgemein zulässigen Nutzungen für die jeweiligen Baufelder vor, um die Nutzungsverteilung gemäß städtebaulichem Konzept zu sichern und ein urbanes Gebiet zu generieren, das sich aus mehreren Baufeldern (BF 1 bis BF 4) zusammensetzt.

Im Baufeld BF 1 ist der gesamte allgemein zulässige Nutzungskatalog eines urbanen Gebiets zulässig. Es können Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe errichtet werden. Ebenso zulässig sind Anlagen für Verwaltungszwecke sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen. Es handelt sich bei Baufeld BF 1 um die städtebaulich markanteste Fläche im Plangebiet. Es bildet von der Hafenstraße aus kommend den räumlichen Auftakt für das Gebiet und schafft zugleich einen geordneten städtebaulichen Abschluss des Hafengebiets. Daher ist hier erwünscht, eine urbane Qualität mit einer hohen Nutzungsmischung zu schaffen.

In den Baufeldern BF 2a bis BF 2d ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen, andere Nutzungen sind hier nicht zulässig. Das Innere des Plangebiet soll dem Wohnen gewidmet werden und durch den Ausschluss von anderen Nutzungen einen privaten Charakter schaffen.

Die Baufelder BF 3 und BF 4 sind für Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie für Anlagen mit öffentlichen oder sozialen Funktionen wie Verwaltung, Kultur, Gesundheit und Sport vorgesehen, um ein räumliches Gegengewicht zu den Wohnnutzungen im Inneren des Gebiets zu bilden. In Baufeld BF 3 ist hervorzuheben, dass hier mit einem gewerblich genutzten Gebäude der Anschluss an das benachbarte urbane Gebiet geschaffen wird.

Zudem ist in BF 4 die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das gesamte Gebiet in einem Quartiersparkhaus geplant, das sich durch seinen, gegenüber dem Wohnen erhöhten Störgrad besser in die gewerblichen und sonstigen Nutzungen einfügt.

In den Baufeldern BF 1, BF 3 und BF 4 können zudem sonstige Handelsbetriebe mit Direktvermarktung zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche einen

untergeordneten Teil der Geschossfläche einnimmt und 200 m² nicht überschreitet. Mit der Festsetzung werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuwied geschützt.

In allen Baufeldern BF 1 bis BF 4 sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß dem gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Neuwied unzulässig. So werden Trading-Down-Effekte und Mehrverkehre vermieden und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuwied geschützt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), deren zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und den Festsetzungen des Bebauungsplans, der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen durch das Höchstmaß (GHmax) in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

8.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen (Hauptanlagen) nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundfläche ist der festgesetzte Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Flächen von Terrassen und Balkonen sowie Treppenanlagen sind als Teil der Hauptanlage in die zulässige GRZ miteinzurechnen.

Die zulässige GRZ als Höchstmaß ergibt sich aus der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes der Planzeichnung.

Der Orientierungswert für urbane Gebiete nach § 17 BauNVO sieht eine Ausnutzungszahl von max. 0,8 vor. Entsprechend der Lage des Plangebiets in einer Randlage zum Innenbereich der Stadt Neuwied und dem Anspruch, neben dem Hafencharakter ein durchgrüntes Quartier mit Freiraumqualitäten zu fördern, bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans hinter dem Orientierungswert des Gesetzgebers zurück und es werden in den Baufenstern zulässige Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,6 festgesetzt. Gemeinsam betrachtet ergibt sich für das urbane Gebiet so ein Mittelwert von 0,5.

Die höchste Dichte ist im Baufeld BF 1 zu finden, in dem ein Wert von 0,6 festgesetzt wird. Dies berücksichtigt die exponierte Lage an der Hafenstraße/Planstraße und den gewünschten urbanen Charakter.

Für die Baufelder BF 2a bis BF 2d ist jeweils mit einer max. GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird der Wohnnutzung Rechnung getragen, die einen Bedarf an begrünten Außenwohnbereichen hat. Gleichzeitig werden die Werte für allgemeine Wohngebiete, die bei 0,4 liegen, geringfügig überschritten, um mit einer höheren Dichte den ehemaligen Hafencharakter widerzuspiegeln.

Im Baufeld BF 3 ist mit einer zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,4 der geringste Wert festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die Platzaufweitung zum Hafenbecken, die innerhalb des Baufelds liegt.

Die gewerbliche Nutzung und das Quartiersparkhaus nördlich der Planstraße werden mit einer max. GRZ von 0,5 festgesetzt. Der kompakte Baukörper einer Quartiersgarage

und die erforderlichen Bewegungsflächen für die gewerbliche Erdgeschossnutzung rechtfertigen den festgesetzten Wert.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird in den Baufeldern BF 1 bis BF 2d durch das Gesetz geregelt. Für Baufeld BF 1 sind das max. 0,8, für die Baufelder BF 2a bis BF 2d jeweils die 50% Überschreitung, sprich 0,75. Der Gesetzgeber hat bereits ausreichend Gestaltungsspielraum geregelt und die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bedarf keiner weiteren Regelung. Zudem wirkt sich der Entfall von Tiefgaragen und die Bündelung von Stellplätzen in der Quartiersgarage positiv auf die Bilanz aus. Es handelt sich bei den Anlagen also ausschließlich um oberirdische Nebenanlagen. Stellplätze sind nicht ausgeschlossen, aber ihre Anzahl ist durch die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten begrenzt. Es wird so gesichert, dass z. B. Behindertenstellplätze, die eine Nähe zum Eingangsbereich benötigen, eingerichtet werden können, aber das Großteil der erforderlichen Stellplätze in der Quartiersgarage untergebracht wird.

In den Baufeldern BF 3 und BF 4 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Im Baufeld BF 3 zählen hierzu besonders die versiegelten Flächen für den Platz zum Hafen und die Wegebeziehungen von der Planstraße zur Hafenpromenade und die Promenade selbst.

Beim Baufeld BF 4 sind mit der Festsetzung die Außenflächen für die gewerbliche Nutzungen berücksichtigt, die beim Winterquartier z. B. Rangierflächen umfassen.

8.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und ausreichenden Sicherung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbilds wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) je Gebietskategorie festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln. Die zulässige GFZ ergibt sich aus der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes der Planzeichnung. Die Werte liegen hierbei alle im Rahmen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO und bedürfen daher keiner gesonderten städtebaulichen Begründung, da ihre Verträglichkeit durch den Gesetzesrahmen gesichert ist. Die Differenzierung in den Baufeldern entspricht der städtebaulichen Figur des Rahmenplans.

Da Garagengeschosse nach § 21a BauNVO im Baufeld BF 4 privilegiert sind, steuert die zulässige Geschossflächenzahl in diesem Baufeld nur die allgemein und ausnahmsweise, zulässigen Nutzungen und ihren Flächenbedarf. Die Steuerung der Kubatur erfolgt hier nicht über die Geschossflächenzahl, sondern über die max. zulässige Höhe und Anzahl der Vollgeschosse. Die Flächen für die Quartiersgarage (oberirdische Garagengeschosse) sind zwar nicht in die Geschossfläche einzurechnen, aber die Höhe und Anzahl der Geschosse ist geregelt. Diese Festsetzung soll die Ansiedlung der Quartiersgarage in diesem Teilgebiet fördern. In den übrigen Baufeldern sind oberirdische Garagengeschosse nicht ausgeschlossen, aber eine Umsetzung bedeutet immer einen Flächenverlust für andere Nutzungsarten. Daher bietet sich Baufeld BF 4 für die Quartiersgarage an.

8.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dient zusätzlich zur Geschossflächenzahl als weiteres Steuerungselement für das Maß der baulichen Nutzung und zur Sicherung der städtebaulichen Figur. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes der Planzeichnung und setzt die Rahmenplanung um.

Staffelgeschosse sind grundsätzlich zulässig. Eine Steuerung erfolgt über die maximale Höhe der baulichen Anlage.

8.2.4. Höhe der baulichen Anlage

Als weiteres regelndes Maß nach § 16 BauNVO wurde die Höhe der baulichen Anlagen in den Festsetzungen aufgenommen. Es wird für alle Baufelder ein absolutes Maß in Metern über Normalhöhennull angegeben (m ü. NHN).

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an der max. zulässigen Höhe im benachbarten Bebauungsplan Nr. 350 III, damit im Hafengebiet ein einheitliche Höhenentwicklung und ein gemeinsames Erscheinungsbild entsteht.

Dachaufbauten und technisch notwendige Anlagen dürfen die festgesetzte max. bauliche Höhe überschreiten, soweit sie einen Abstand zur Außenmauer einhalten, der mindestens ihrer baulichen Höhe entspricht. So wird gesichert, dass diese Anlagen stadträumlich nicht wahrnehmbar sind, bzw. untergeordnet in Erscheinung treten. Die Überschreitungsmöglichkeiten fördern die Errichtung von technischen Anlagen wie Solaranlagen auf dem Dach.

8.3. Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan wird je nach Baufenster eine differenzierte Bauweise festgesetzt. In den Baufenstern BF 1 und BF 2a ist eine abweichende Bauweise (a) mit Baukörperlängen von bis zu 125 Metern vorgesehen, wobei seitliche Grenzabstände vergleichend mit der offenen Bauweise einzuhalten sind. Für die Baufenster BF 2b bis BF 2d sowie BF 3 gilt die offene Bauweise (o). Im Baufenster BF 4 ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt, hier sind Baukörperlängen von bis zu 110 Metern zulässig, ebenfalls unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände. Die festgesetzten Bauweisen sichern die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO mit und Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzten Baugrenzen setzen eine grundsätzliche, maximale Überbaubarkeit im Plangebiet fest. Im Sinne eines Angebotsplans bieten die Baugrenzen Entwicklungsmöglichkeiten. Gleichzeitig wird die Umsetzung der städtebaulichen Figur des Rahmenplans ermöglicht - indem teilweise kleinteilige Baufenster gewählt wurden.

8.5. Flächen für Stellplätze (St), Garagen (G) und Nebenanlagen (N)

Der Bebauungsplan steuert die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nur geringfügig. Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbilds des Plangebiets, daher liegt der Fokus auf den Flächen zwischen Bebauung und öffentlichen Verkehrsflächen.

8.5.1. Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet werden der Großteil der erforderlichen Stellplätze in der Quartiersgarage untergebracht. Tiefgaragen sind ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad und den Eingriff in den vorgenutzten Boden im Hafengebiet niedriger zu halten. Oberirdische können vereinzelt Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden, um Sondernutzungsbedarfe, wie z. B. Besucher der gewerblichen Nutzungen, Behindertenfahrzeuge oder Lieferdienste, Parkmöglichkeiten mit kurzen Wegen anbieten zu können.

8.5.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Im Vorgartenbereich, das heißt auf den Flächen zwischen der straßenseitigen Vorderseite der Bebauung und der angrenzenden öffentlichen Fläche, sind diese aber auf ein Maß von 15 m² pro Eingangsbereich reduziert. Dadurch wird eine bauliche Unterordnung gewährleistet und die grünordnerische Gestaltung der Vorgärten zu sichern.

8.5.3. Müllbehälterstandplätze

Die Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes. Durch die Beschränkung der Müllbehälterstandplätze und Unterflurcontainer auf festgesetzte Flächen wird eine ungeordnete Verteilung im öffentlichen Raum vermieden und ein einheitliches, gepflegtes Erscheinungsbild des Baugebiets gewährleistet.

8.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.6.1. Umgang mit Niederschlagswasser und wasserdurchlässige Befestigungen

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sieht vor, dass das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Flächen auf den privaten Grundstücken möglichst vor Ort zurückgehalten wird. Hierzu soll es vorrangig auf dem Grundstück versickert, in angrenzende Pflanzflächen abgeleitet oder über geeignete Anlagen, wie beispielsweise Zisternen, gesammelt und gegebenenfalls weiterverwendet werden. Erst nach entsprechender Zurückhaltung und Drosselung ist eine Ableitung in den zu errichtenden Regenwasserkanal zulässig, über den das Niederschlagswasser ins Hafenbecken eingeleitet wird. Durch die Versickerung auf dem Grundstück, die Ableitung in angrenzende Pflanzflächen oder die Sammlung und Nutzung in Zisternen wird ein Beitrag zur Rückhaltung von Regenwasser, zur Grundwasserneubildung und zur Verbesserung des Lokalklimas geleistet.

Um eine ortsnahe Versickerung zu begünstigen, sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und sonstigen Grundstücksflächen in privaten Flächen wasserdurchlässig zu gestalten.

8.6.2. Dachbegrünung

Die Festsetzung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima (Temperaturregulierung, Schutz vor unerwünschter Sonneneinstrahlung durch geringe Strahlungsreflexion, Luftreinigung), die Rückhaltung von Regenwasser vor Ort

(Verdunstung) sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes aus.

8.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.7.1. Geh- und Leitungsrecht Hafen

Zur Sicherstellung der fußläufigen Erschließung der Baufelder 2b–2d sowie zur Schaffung einer durchgängigen Hafenpromenade in Verlängerung der Hafenstraße ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt worden. Gleichzeitig werden am südlichen Rand des Plangebiets neue Entwässerungsleitungen angelegt. Die hierfür erforderliche Trassenführung wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert.

8.7.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Westen

Zur Sicherstellung einer Anknüpfung an den angrenzenden Bebauungsplan in Fortführung der Planstraße im Norden des Gebietes ist ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten, der Ver- und Entsorgungsträgern und ihren Rechtsnachfolgern gesichert worden.

9. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung nach Landesbaurecht aufgenommen. Zum Stand des Vorentwurfs umfasst dies Regelungen zur Dachform, Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

Zur Förderung der Dachbegrünung werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° festgesetzt, da hier eine Umsetzung in der Regel wirtschaftlicher ist.

Die Festsetzung zu Einfriedungen sichert Offenheit, Durchlässigkeit und naturnahe Gestaltung der Grundstücksgrenzen. Sie schützt Licht, Luft und die Bewegungsmöglichkeiten von Kleintieren und verhindert übermäßige Abschottung durch hohe oder blickdichte Einfriedungen.

Das Verbot der Anlage flächenhafter Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen soll zur Vermeidung von Hitzeinseln, Verbesserung des lokalen Kleinklimas sowie der Förderung der örtlichen Fauna beitragen.

10. HINWEISE

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Fachbeiträge sowie Informationen, Angaben und Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu beachten, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

11. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geltungsbereich gesamt	25.341 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	20.610 m ²
<i>Zulässige Grundfläche MU (GRZ 0,5)</i>	<i>10.305 m²</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.731 m ²

Alle Angaben ohne Gewähr

12. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 2025 (GVBl. 2025 S. 2549)

Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473. 475)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015 | S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 | S. 127), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024. (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 | S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)

13. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

- *Geo- und umwelttechnisches Vorgutachten* durch UGB Umwelt & Baugrund GmbH & Co. KG, Stand September 2023
- *Schalltechnische Untersuchung* durch Ingenieurbüro LP Akustik, Stand August 2025

- *Vorplanung Entwässerungsplanung* durch FWI Teamplan GmbH, Stand Juni 2025
- *Verkehrsplanerische Begleituntersuchung* durch VERTEC GmbH, Stand Juni 2025
- *Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz und integriertem Grünordnungsplan* von IUS Institut für Umweltstudien, Stand August 2025