

STADT NEUWIED

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Begründung und Umweltbericht

Stadt Neuwied

Flächennutzungsplan

Begründung und Umweltbericht gemäß § 2 a Baugesetzbuch

sowie zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

zur öffentlichen Bekanntmachung vom 09.09.2008
über die Erteilung der Genehmigung und
das Wirksamwerden des Planes

Neuwied, den 09.09.2008

Nikolaus Roth
Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Neuwied - Stadtbauamt

Internet: www.neuwied.de

Email: stadtverwaltung@neuwied.de

Bearbeitung und Projektleitung: Dirk Wiehe

Mitarbeit:

Wolfgang Lemke (Planzeichnung/ CAD),

Anne Mohr,

Martin Jacobi,

L.A.U.B. – Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH., Mainz,

C+S-Consult - Gesellschaft für Umwelt-, Stadt- und Verkehrsplanung mbH, Wachtberg,

u. a.

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. TEIL: ALLGEMEINER TEIL

1. Einführung.....	1
1.1 Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans	1
1.2 Erfordernisse für die Flächennutzungsplanung	2
1.3 Bestandteile des Flächennutzungsplans	3
1.4 Rechtsgrundlagen.....	3
1.5 Begleitende Gutachten	4
1.6 Verfahrensablauf.....	5
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	7
2.1 Plangebiet	7
2.2 Raumordnung – Landesplanerische Stellungnahmen	8
2.3 Fachgesetzliche Planungen und Bindungen	13
2.4 Sonstige Planungen und Konzeptionen.....	14

II. TEIL: STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

3. Bestandsaufnahme und –analyse	15
3.1 Demographie und Wohnungswesen.....	15
3.2 Raum- und Siedlungsstruktur	19
3.3 Infrastruktur.....	23
3.4 Stadtentwicklung auf Grundlage des Flächennutzungsplans 1983	26
4. Merkmale für die weitere Stadtentwicklung	28
4.1 Leitwerte "Wohnbevölkerung" und "Baulandbedarf"	28
4.1.1 Vorbemerkungen – Planungshorizont.....	28
4.1.2 Rechenmodell Wohnbauland.....	29
4.1.3 Bevölkerungsentwicklung – Zusatzbedarf an Wohnbauflächen	30
4.1.4 Ergänzungsbedarf an Wohnbauflächen.....	33
4.1.5 Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen	34
4.1.6 Ersatzbedarf an Wohnbauflächen	35
4.1.7 Modellrechnung Baulandbruttobedarf	35
4.1.8 Baulandpotentiale	37
4.1.9 Baulandnettobedarf.....	39
4.1.10 Gewerbebauland	40
4.2 Konzeptionelle Grundaussagen und Kennzeichen.....	40

5. Flächennutzungsplanung	42
5.1 Allgemeine Erläuterungen zur Bauflächenplanung	42
5.2 Allgemeine Erläuterungen zur Integration der Landschaftsplanung und zur Berücksichtigung der Umweltprüfung	45
5.3 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.....	46
5.3.1 Vorbemerkungen	46
5.3.2 Alte Stadt.....	48
5.3.3 Irlich.....	50
5.3.4 Feldkirchen.....	52
5.3.5 Niederbieber	56
5.3.6 Segendorf	59
5.3.7 Rodenbach.....	59
5.3.8 Torney	60
5.3.9 Altwied.....	61
5.3.10 Oberbieber	61
5.3.11 Gladbach	64
5.3.12 Heimbach-Weis	65
5.3.13 Engers	74
5.3.14 Block	79
5.4 Gewerbliche Bauflächen	85
5.4.1 Vorbemerkungen	85
5.4.2 Alte Stadt.....	86
5.4.3 Irlich.....	88
5.4.4 Feldkirchen.....	92
5.4.5 Niederbieber	92
5.4.6 Segendorf und Rodenbach	93
5.4.7 Torney	93
5.4.8 Altwied und Oberbieber	94
5.4.9 Gladbach	94
5.4.10 Heimbach-Weis	95
5.4.11 Engers	96
5.4.12 Block	97
5.5 Sondergebiete	99
5.5.1 Vorbemerkungen	99
5.5.2 Sondergebiete und Darstellungen für Einzelhandelsnutzungen im Planbereich "Distelfeld"	99
5.5.3 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum Heddesdorfer Berg"	109
5.5.4 Großflächiger Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet.....	111
5.5.5 Sonstige Sondernutzungen im Stadtgebiet	111
5.6 Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf	111
5.6.1 Öffentliche Verwaltungen.....	112
5.6.2 Schulen.....	112
5.6.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	114
5.6.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	114
5.6.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	117
5.6.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	117
5.6.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	118
5.6.8 Feuerwehren/ Hilfsdienste.....	119
5.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	119
5.7.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen	119
5.7.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen.....	120

5.7.3 Fußgängerbereiche.....	122
5.7.4 Öffentliche Platz-/ Parkplatzflächen	123
5.7.5 Bahnanlagen	123
5.7.6 Haupt-Radwege	124
5.7.7 Haupt-Wanderwege	125
5.7.8 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr – Bauschutzbereich	125
5.7.9 Erläuterungen zum öffentlichen Personennahverkehr	125
5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	126
5.8.1 Elektrizität	127
5.8.2 Gas	127
5.8.3 Fernwärme.....	127
5.8.4 Wasser, Brunnen/ Quellen.....	128
5.8.5 Abfall	128
5.8.6 Abwasser	128
5.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	130
5.9.1 Strom-Freileitungen	130
5.9.2 Gasleitungen.....	131
5.9.3 Wasserleitungen.....	131
5.9.4 Abwasserleitungen.....	132
5.10 Grünflächen	132
5.10.1 Allgemeine Grünflächen	132
5.10.2 Parkanlagen	133
5.10.3 Dauerkleingärten.....	134
5.10.4 Sportplätze.....	134
5.10.5 Spielflächen.....	135
5.10.6 Freibäder	136
5.10.7 Friedhöfe	137
5.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	137
5.11.1 Wasserflächen.....	137
5.11.2 Bundeswasserstraße Rhein.....	139
5.11.3 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Überschwemmungsgebiete	139
5.11.4 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen – Wasserschutzgebiete	140
5.12 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	140
5.13 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald.....	143
5.13.1 Flächen für die Landwirtschaft.....	143
5.13.2 Flächen für die Landwirtschaft – Extensivnutzung	145
5.13.3 Wald.....	146
5.14 Flächen für die natürliche Entwicklung	148
5.15 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	150
5.15.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	150
5.15.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	150
5.16 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	154
5.16.1 Denkmalzonen	154
5.16.2 UNESCO-Weltkulturerbe "Limes"	154
5.16.3 Hinweis auf Sanierungsgebiete.....	155
5.17 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.....	156

5.18 Kennzeichnungen von Flächen mit Bodenbelastungen.....	156
5.19 Informative Planinhalte	157
5.19.1 Präferenzräume für Ausgleichsflächen	157
5.19.2 Sonstige informative Planinhalte	162
5.20 Textliche Darstellungen	163
5.21 Flächenbilanzierung	165
5.22 Prüfungen zur Darstellung von Flächen für die Windenergienutzung	165

III. TEIL: UMWELTBERICHT

6. Einleitung zum Umweltbericht	171
6.1 Festlegungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	171
6.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes.....	176
6.3 Relevante Umweltschutzziele aus Fachgesetzen sowie deren Berücksichtigung.....	177
6.3.1 Naturschutz und Landschaftspflege	177
6.3.2 Wald.....	178
6.3.3 Bodenschutz	179
6.3.4 Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung	179
6.3.5 Immissionsschutz.....	180
6.3.6 Kultur- und Sachgüter	180
6.4 Relevante Umweltschutzziele aus Fachplänen sowie deren Berücksichtigung.....	181
6.4.1 Landesentwicklungsprogramm III (LEP III).....	181
6.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald (RROP).....	183
6.4.3 Landschaftsplan Stadt Neuwied (LP)	185
6.4.4 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz	186
6.4.5 Planung Vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz	187
6.4.6 Sonstige Gutachten und Planungen	188

7. Raumprüfungen:

Umweltprüfung zum Gesamtplan sowie zu übergreifenden Planinhalten -

Planungen von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	190
7.1 Bestandsaufnahme – Natürliche Grundlagen	190
7.1.1 Naturräumliche Gliederung.....	190
7.1.2 Geologie und Böden	191
7.1.3 Wasser.....	192
7.1.4 Klima	195
7.1.5 Biotopstrukturen	196
7.1.6 Landschaftsbild und Erholung.....	200
7.2 Bauflächenkonzeption.....	200
7.3 Planungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	206
7.4 Planungen im Bereich von Schutzgebieten	209
7.4.1 Planbereich "Engerser Feld".....	209
7.4.2 Naturschutzgebiet "Meerheck".....	213
7.4.3 Naturpark Rhein-Westerwald.....	216
7.4.4 Wasserschutzgebiet "Engerser Feld"	219
7.4.5 Überschwemmungsgebiet Rhein	221
7.4.6 Überschwemmungsgebiet Wied	221

7.4.7 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete.....	222
7.4.8 Wälder mit Schutzfunktionen.....	222
7.5 Übergreifende Umweltschutzbelange	223
7.6 Planungen von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in Präferenzräumen	225

8. Einzelprüfungen:

Umweltprüfung zu einzelnen Planbereichen oder Plandarstellungen231

8.1 Vorbemerkungen zu den Planungsalternativen	231
8.2 Wohnbauflächen und gemischte Flächen.....	232
8.2.1 Alte Stadt.....	232
8.2.2 Irlich.....	234
8.2.3 Feldkirchen.....	239
8.2.4 Niederbieber	249
8.2.5 Rodenbach.....	255
8.2.6 Torney	257
8.2.7 Oberbieber.....	258
8.2.8 Gladbach	265
8.2.9 Heimbach-Weis	269
8.2.10 Engers	293
8.2.11 Block.....	302
8.3 Gewerbliche Bauflächen	309
8.3.1 Alte Stadt.....	309
8.3.2 Irlich.....	311
8.3.3 Torney	315
8.3.4 Gladbach	317
8.3.5 Engers	320
8.3.6 Block.....	322
8.4 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum Heddesdorfer Berg"	326
8.5 Straßenplanung "Aubachtal"	328

9. Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung.....331

9.1 Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	331
9.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung – Monitoring	331
9.3 Zusammenfassung zur Umweltprüfung	334

IV. TEIL: ANHANG

Anhang 1: Übersicht zum Bauflächenkonzept	Anhang Seite 1
Anhang 2: Übersicht zu Infrastruktureinrichtungen	Anhang Seite 8
Anhang 3: Übersicht Schutzgebiete und Schutzobjekte	Anhang Seite 21
Anhang 4: Verzeichnis der Gutachten und Literaturquellen.....	Anhang Seite 24

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	Anlage
---	--------