

# I. TEIL:

## ALLGEMEINER TEIL

### **1. Einführung**

#### **1.1 Aufgaben und Wirkungen des Flächennutzungsplans**

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die zweistufige Bauleitplanung sieht hierzu den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, und Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne vor. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Flächennutzungsplan ist laut Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB)

- für das ganze Gemeindegebiet
- die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung
- nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde
- in den Grundzügen darzustellen.

Der Flächennutzungsplan - kurz: FNP - ist ein behördengerichtetes, planungsbindendes, räumliches Entwicklungsprogramm, und dabei insbesondere die konzeptionelle Grundlage für die nachfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen. Der FNP dokumentiert als Ergebnis seines Aufstellungsverfahrens, nach Abwägung aller maßgeblichen Belange durch den Stadtrat, die Vorgaben für die zukünftige bauliche oder sonstige Nutzung von Flächen. Dabei erzeugt er in der Regel keine unmittelbaren Rechtswirkungen – insbesondere keine Baurechte - gegenüber Dritten. Als vorbereitender Bauleitplan wirkt er allerdings über das sogenannte Entwicklungsgebot für Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB und als Rahmen für Satzungen nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB hinaus, u. a. im Falle des Anpassungsgebots für öffentliche Planungsträger (§ 7 BauGB), bei bestimmten Vorkaufsrechten (§ 24 (1) Nr. 5 BauGB) sowie als öffentlicher Belang gemäß § 35 BauGB bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich.

Der FNP unterliegt der Bindung an überörtliche Ziele der Raumordnung, die in ihm auszuführen sind, einem Abstimmungsgebot in Bezug auf die Planungen von Nachbargemeinden, und er bedarf der Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

Mit Datum der Bekanntmachung vom 10.06.1983 liegt bereits ein Flächennutzungsplan (Ursprungsplan) für das Gebiet der heutigen Stadt Neuwied vor. Aufgrund einzelner, konkreter Planungserfordernisse – wie z. B. bestimmter Ansiedlungsvorhaben - wurde dieser Ursprungsplan in der Zwischenzeit in 33 einzelnen Änderungsverfahren für Teilflächen rechtswirksam fortgeschrieben.

Mit der Bekanntmachung der Neufassung des Flächennutzungsplanes durch die vorliegende Gesamtfortschreibung wird das ursprüngliche Planwerk ersetzt.

## 1.2 Erfordernisse für die Flächennutzungsplanung

Mehrere Planungserfordernisse gaben Anlass, ein Verfahren zur umfassenden Revision und Änderung, somit also zur Gesamtfortschreibung des FNP von 1983 einzuleiten. Hervorzuheben sind dabei folgende Aspekte:

- Eine turnusmäßige Überprüfung der Darstellungen des FNP war nach Ablauf von inzwischen schon über 20 Jahren seit Rechtskraft des Ursprungsplanes prinzipiell angezeigt.
- Es bestehen 33 abgeschlossene Änderungen oder Ergänzungen des FNP 1983. Außerdem laufen weitere Teil-Änderungsverfahren mit Auswirkungen auf das räumliche Gesamtkonzept des Planes, welches auch vor diesem Hintergrund zu überprüfen und soweit notwendig neu auszurichten ist.
- Für 7 Teilbereiche besteht nach wie vor eine zum FNP 1983 beantragte Ausnahme von der Genehmigung, da seinerzeit im Detail noch Prüf- und Planungserfordernisse offen geblieben waren. Diese Teilbereiche sind also immer noch als "weiße Flächen" ohne wirksame, aktuelle Flächennutzungsplanung zu behandeln.
- Der Ursprungsplan 1983 beinhaltet teilweise überholte oder - z. B. wegen entgegenstehender Schutzgebietsvorschriften - nicht mehr ausführbare Darstellungen.
- Neue verbindliche Vorgaben und Restriktionen aus Fachplanungen und –gesetzen, z. B. Straßenplanungen, Planfeststellungen für Kiesabbau, und insbesondere aus dem Bereich Umweltschutz sind in den Plan zu übernehmen und erzeugen Anpassungsbedarf bezüglich anderer Inhalte.
- Neuere rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung insgesamt, hier insbesondere die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, neuerdings auch die Durchführung einer komplexen Umweltprüfung in der Gesamt-Flächennutzungsplanung, sind im Verfahren und Plan umzusetzen.
- Neue verbindliche Ziele der übergeordneten Landes- und Regionalplanung erzeugen unmittelbaren Anpassungsbedarf, Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägungen zum FNP zu berücksichtigen.
- Es bestehen teilweise erheblich geänderte sachliche Rahmenbedingungen durch Entwicklungen im baulichen oder naturräumlichen Bestand, welche die notwendige Neuausrichtung von Planinhalten anzeigen.
- Es gibt teilweise erheblich geänderte planerische Anforderungen und Restriktionen bei Infrastruktureinrichtungen, z. B. bei der Abwasserbeseitigung, die explizit neue Bewertungen und andere Planinhalte bedingen.
- Nicht zuletzt sollen im Zuge der Flächennutzungsplanung generell die städtebaulichen Entwicklungsziele für Neuwied als Wohnort, Gewerbestandort, Handels- und Dienstleistungszentrum, Kultur- und Naturraum insgesamt fortentwickelt oder neu definiert werden.

## 1.3 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

### Planzeichnung

Die Planzeichnung ist auf den Maßstab 1:10.000 auf Basis der Deutschen Grundkarte ausgelegt. Sie stand im Verfahren bzw. steht nach dessen Abschluss aber auch bis zum Maßstab 1:5.000 zur Verfügung. Der FNP hat insgesamt nur eine bereichsscharfe Ausprägung, insofern sind Lagegenauigkeiten, Flächentiefen oder -breiten unter 10 m bzw. Flächengrößen unter 100 m<sup>2</sup> auf keinen Fall mehr aus der Planzeichnung abzuleiten! Auch darüber hinaus sind die Konkretisierungserfordernisse und -möglichkeiten im Bestand sowie auf Bebauungsplan- oder Vorhabensebene zu beachten. Die Grundkarte bildet ausdrücklich nicht das Liegenschaftskataster ab. Zur besseren Lesbarkeit wird die Planzeichnung auch in zwei Blättern (1. Grundblatt: Flächennutzungen, 2. Deckblatt: Infrastruktureinrichtungen und Schutzgebiete) bereit gehalten. Sie liegt außerdem als Schwarz-Weiß-Fassung vor.

### Planinhalte

Gemäß § 5 BauGB beinhaltet der FNP

- Darstellungen in zeichnerischer und auch textlicher Form, die den planerischen Willen der Stadt dokumentieren und insofern primär Entwicklungsvorgabe für die verbindliche Bauleitplanung sowie ein Kriterium für die Beurteilung von Vorhaben nach § 35 BauGB sind,
- Kennzeichnungen für spezielle, insbesondere umweltrelevante Merkmale von Flächen, sowie
- nachrichtliche Übernahmen von Planungen oder Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, wie z. B. Schutzgebiete. Sofern solche Regelungen in Aussicht stehen, wird dies vermerkt.
- Informative Planinhalte ergänzen den Plan, nehmen aber ausdrücklich nicht an der Bindungswirkung der Darstellungen teil.

Außerdem enthalten die Planunterlagen die relevanten Verfahrensvermerke, Zeichenerklärungen usw.

### Begründung mit Umweltbericht

Die vorliegende, ausführliche Begründung mit Umweltbericht dient dazu, die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des FNP sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung zum FNP darzulegen. Insbesondere mit dem Teil II "Städtebauliche Entwicklung und Ordnung" werden auch die erforderlichen Ergebnisse der Abwägung der verschiedenen Planungsbelange gemäß § 1 BauGB dokumentiert, soweit sie nicht nur spezieller Gegenstand verfahrensbegleitender Unterlagen, Beschlussvorlagen o. ä. sind.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Rechtsgrundlagen für den Inhalt und das Verfahren der Flächennutzungsplanung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

außerdem:

- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.1.1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.4.2005 (GVBl. 2005 S. 98).

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Rheinland-Pfalz zu beachten (auf einen ausführlichen Quellen- und Aktualisierungsnachweis wird hier verzichtet):

Raumordnungsgesetz (ROG), Landesplanungsgesetz (LPIG), Bundesfernstraßengesetz (FStrG), Landesstraßengesetz (LStrG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG), Landeswaldgesetz (LWaldG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), jeweils einschließlich dazu ergangener oder weiterführender Verordnungen, Verwaltungsvorschriften u. ä., sowie Richtlinien der Europäischen Union.

## 1.5 Begleitende Gutachten

Die Gesamtfortschreibung des FNP wird begleitet von einigen Fachgutachten, in denen – teilweise aufgrund entsprechender gesetzlicher Anforderungen – bestimmte Belange ausführlich untersucht und aufgearbeitet werden. Die Gutachten können aus redaktionellen Gründen nicht komplett in den Planunterlagen verarbeitet werden. Sie sind jedoch Bestandteil der Beteiligungsverfahren und Beratungen und ihre Ergebnisse werden im Rahmen der Erwägungen zur Flächennutzungsplanung und in den folgenden Kapiteln dieser Begründung soweit möglich bzw. erforderlich herangezogen.

Folgende übergreifende Gutachten liegen speziell zur Gesamtfortschreibung des FNP vor:

- Landschaftsplan Stadt Neuwied 2006: Gutachten des Büro L.A.U.B – Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Mainz, im Auftrag der Stadtverwaltung Neuwied (L.A.U.B, 2006)  
(als Aktualisierung des Landschaftsplanes Stadt Neuwied 1995, C+S Consult – Gesellschaft für Umwelt-, Stadt- und Verkehrsplanung mbH, Wachtberg – C+S Consult, 1995),
- Abwassertechnische Untersuchung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes: Gutachten des Ingenieurbüros Günster, Neuwied, 2005, im Auftrag der Servicebetriebe Neuwied AöR (Günster 2005)  
(als Aktualisierung einer entsprechenden ersten Untersuchung desselben Verfassers aus dem Jahr 1999),
- Schalltechnische Untersuchung zum Bauflächenkonzept im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuwied: Gutachten des Büros MuUT – Meß- und Umwelttechnik GmbH, Sinzig, 1999, im Auftrag der Stadtverwaltung Neuwied.

Darüber hinaus wurde folgendes Gutachten für die Grundlagenarbeit herangezogen:

- Einzelhandelsgutachten/ Einzelhandelskonzept: Untersuchung im Auftrag der Stadt Neuwied, Büro Junker und Kruse – Stadtforschung - Stadtplanung, Dortmund, 1999.

Daneben wird auf mehrere Gutachten zurück gegriffen, die im Kontext spezieller Einzelprojekte oder –planungen erstellt wurden, aber für die notwendigen Prüfungen und Erwägungen zur Flächennutzungsplanung unmittelbar verwendbar sind. Dies betrifft zum einen verkehrsplanerische Untersuchungen, zum anderen Immissionsgutachten. Auf eine Einzelaufzählung wird hier verzichtet. Verweise auf diese Quellen finden sich unter den jeweils betroffenen Kapiteln bzw. Unterpunkten. Im übrigen wird auf den Anhang 4 "Verzeichnis Gutachten und Quellen" verwiesen.

## 1.6 Verfahrensablauf

Die wesentlichen Schritte und Daten des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des FNP ergeben sich aus der folgenden Übersicht:

Stadtrats-Beschluss zur Gesamtfortschreibung des FNP gem. § 2 (1) BauGB (BauGB vom 18.12.1986, BGBl. I S. 2253)	19.12.1996
Erste landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied zum Gesamtverfahren/ -plan	15.05.1997
Planungsvor- und Grundlagenarbeiten, ergänzende Beschlüsse zum Verfahren inklusive Überleitung auf das BauGB i. d. F. vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, und Beschlüsse über den Plan-Vorentwurf bis zur Planfassung 01/ 2003 (Fassung für die Beteiligung der Bürger)	bis 06.02.2003
Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB:	
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Gladbach	19.02.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Oberbieber	25.02.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Engers	13.03.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Block	19.03.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Torney	01.04.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Heimbach-Weis	03.04.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Niederbieber	06.05.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Neuwied	08.05.2003
- Bürgerversammlung für die Stadtteile Rodenbach, Segendorf, Altwied	15.05.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Irlich	21.05.2003
- Bürgerversammlung für den Stadtteil Feldkirchen	27.05.2003
Beschluss über den Plan-Vorentwurf, Planfassung 01/ 2004, Planbereich Distelfeld (Fassung für die ergänzende landesplanerische Stellungnahme)	04.03.2004

Beschlüsse zur Überleitung auf das BauGB i. d. F. vom 23.09.2004, BGBl. I, S. 2414, sowie über den Plan-Vorentwurf, Planfassung 02/ 2005 (Fassung für die erste Beteiligung der Behörden)	21.04.2005
Beteiligung der Behörden (Scoping) gem. § 4 (1) BauGB	11.05.2005
Ergänzende landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied zur Planfassung (01/2004), Planbereich Distelfeld	08.12.2005
Beschlüsse über Abwägungen und Stellungnahmen der Stadt zu allen bis zur Plan-Vorentwurfsfassung 02/2005 eingegangenen Stellungnahmen	19.12.2005 und 21.12.2005 sowie 19.01.2006
Beschluss über den Plan-Entwurf, Planfassung 10/ 2006 (Fassung für die öffentliche Auslegung)	28.11.2006
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie gleichzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und nachbargemeindliche Planabstimmung gemäß § 2 (2) BauGB	27.12.2006 bis einschl. 29.01.2007
Beschlüsse über Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie gleichzeitiger Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und nachbargemeindlicher Planabstimmung gemäß § 2 (2) BauGB; Beschlüsse zur Überleitung auf das BauGB in der Änderungsfassung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), über die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB sowie über den Planentwurf, Planfassung 01/ 2008 (Fassung für die erneute öffentliche Auslegung)	30.01.2008
Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie gleichzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und nachbargemeindliche Planabstimmung gemäß § 2 (2) BauGB	25.02.2008 bis einschl. 07.03.2008
Beschlüsse über Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie gleichzeitiger Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und nachbargemeindlicher Planabstimmung gemäß § 2 (2) BauGB	27.05.2008
Abschließender Beschluss ("Feststellungsbeschluss") über den Flächennutzungsplan inklusive Begründung und Umweltbericht (Planfassung 04/ 2008 für die Genehmigungsvorlage)	27.05.2008
Genehmigung durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz	25.08.2008
Bekanntmachung des Flächennutzungsplans	09.09.2008

## 2. Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Plangebiet

Die Stadt Neuwied befindet sich im nördlichen Teil von Rheinland-Pfalz und ist als große kreisangehörige Stadt und Mittelzentrum dem Landkreis Neuwied zugehörig. Übergeordnete Verwaltungszuständigkeiten liegen darüber hinaus im Bereich des ehemaligen Regierungsbezirks Koblenz bei der zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord und der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion.

Umgrenzt wird das Plangebiet im Westen von der Verbandsgemeinde Bad Hönningen, im Norden von den Verbandsgemeinden Waldbreitbach, Rengsdorf und Dierdorf (alle Kreis Neuwied), und im Osten von der Stadt Bendorf (Kreis Mayen-Koblenz). An der Südgrenze im Verlauf des Rheins bestehen Grenzen zur Verbandsgemeinde Weißenthurm (Kreis Mayen-Koblenz) und zur Stadt Andernach. Über diese unmittelbaren Nachbarschaftsbeziehungen und damit Planabstimmungsbedarfe hinaus sind weitere Mittelzentren in der Region und das Oberzentrum Koblenz als Nachbarn anzusprechen.

Die längste geradlinige Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung vom Aubachtal im Norden bis zum Rhein hin beträgt rund 10 km, die vom Wald um Monrepos bis zum Saynbach in West-Ost-Richtung rund 12 km. An den Rhein grenzt das Stadtgebiet auf einer Strecke von ebenfalls rund 12 km. Das Höhenprofil im Stadtgebiet bewegt sich zwischen dem tiefsten Punkt an der äußersten Südwestecke (Rheinablauf, mittlerer Wasserspiegel) bei rund 54 m ü. NN und der höchsten Erhebung im Nordwesten (Kreutzheck) bei rund 369 m ü. NN.

Die Stadt Neuwied in ihren heutigen Grenzen ist im Zuge der Gebietsreform von 1970 durch Zusammenschluss der "alten" Stadt Neuwied mit den ehemaligen Verbandsgemeinden Engers und Niederbieber-Segendorf entstanden. Die Katasterfläche umfasst insgesamt rund 8649 ha (86,49 km<sup>2</sup>). Das Stadtgebiet setzt sich heute aus 13 Stadtteilen zusammen, wobei sich unterschiedliche Zuordnungen zu den Gemarkungen ergeben. In der Flächennutzungsplanung wird, soweit nötig, auf die Stadtteilsgliederung Bezug genommen.

<b>Stadtteil</b>	<b>Gemarkungen (Kleinanteile anderer Gemarkungen jeweils unberücksichtigt)</b>
Neuwied	Neuwied, Heddesdorf, Gladbach, Heimbach
Irlich	Irlich, Wollendorf
Feldkirchen	Wollendorf, Gönnersdorf, Hüllenberg, Fahr, Irlich, Rockenfeld
Niederbieber	Niederbieber
Segendorf	Segendorf
Rodenbach	Rodenbach, Segendorf
Torney	Niederbieber, Oberbieber, Gladbach
Altwied	Altwied
Oberbieber	Oberbieber
Gladbach	Gladbach
Heimbach-Weis	Heimbach, Weis
Engers	Engers, Weis
Block	Heimbach, Engers

Die grobe Gliederung des Plangebiets lässt sich insbesondere aus der Aufteilung in zwei wesentliche Raumeinheiten ablesen. Im Südteil bilden die Ebene, Terrassen bzw. Hangbereiche des Mittelrheinischen Beckens - umgangssprachlich oft als Neuwieder Becken bezeichnet – mit den hier liegenden Stadtteilen, Infrastruktur-, Abbau- und Landwirtschaftsflächen die wahrnehmbare "Stadt" Neuwied und somit auch den Handlungsraum für städtebauliche Weiterentwicklungen und -planungen. Im Nordteil bilden mit rund einem Drittel der Stadtfläche die zusammenhängenden Waldgebiete des Niederwesterwaldes einen naturräumlichen und topographischen Gegenpol.

In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur, und wesentlich in Verbindung damit auch hinsichtlich der Siedlungsstruktur, ist der Planungsraum vor allem Bestandteil der Rheinschiene. Neben dem Rhein als Bundeswasserstraße und der stark frequentierten rechtsrheinischen Strecke der Deutschen Bahn ist hier die Bundesstraße 42 von Bedeutung. In Nord-Süd-Richtung markieren der Verlauf der Wied mit der begleitenden Landesstraße 255 sowie östlich parallel die Achse der B 256 (mit ihrem weiterem Verlauf auf die Höhen des Niederwesterwaldes) markante topographische bzw. siedlungsgeographische Elemente. Entlang dieser Hauptachsen liegen und entwickeln sich bereits elf der o. g. Neuwieder Stadtteile.

Bezüglich weiterer Charakteristika des Plangebiets wird insgesamt auf die Bestandsaufnahmen und Analysen in den folgenden Kapiteln verwiesen.

## **2.2 Raumordnung – Landesplanerische Stellungnahmen**

Gemäß § 1 (4) BauGB und § 4 (1) ROG sind Bauleitpläne den verbindlichen Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung – hierzu zählen auch die Entwürfe der Raumordnungspläne - sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Folgende konkrete Erfordernisse der Raumordnung waren im Laufe des Verfahrens bzw. sind für die vorliegende Flächennutzungsplanung zu beachten:

- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 1988 (kurz: RROP 1988),
- Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 1995 (im Folgenden: LEP III),
- ungenehmigter/ nicht wirksam gewordener Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald – Teilplan Windenergienutzung, Fassung 12/ 2005 (im Folgenden: RROP "Wind" 2005),
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Neuaufstellung 2006 (RROP 2006),
- Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogramms IV, Fassung 11/ 2006 (im Folgenden: LEP IV-E).

Ebenso wie der Entwurf des FNP unterlagen auch die Entwürfe zur Neuaufstellung des RROP im Verfahren erheblichen Änderungen und Anpassungen. Hierbei fand eine gegenseitige Abstimmung statt. Für die Neuaufstellung eines Landesentwicklungsprogramms IV lief im ersten Halbjahr 2007 ein förmliches Beteiligungs- bzw. Anhörungsverfahren nach § 8 (1) LPlG. In diesem Verfahren hat auch die Stadt Neuwied eine umfassende Stellungnahme abgegeben, der LEP IV-E blieb insoweit auch nicht ohne Kritik. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass der LEP IV-E in den räumlich konkreten Planaussagen in



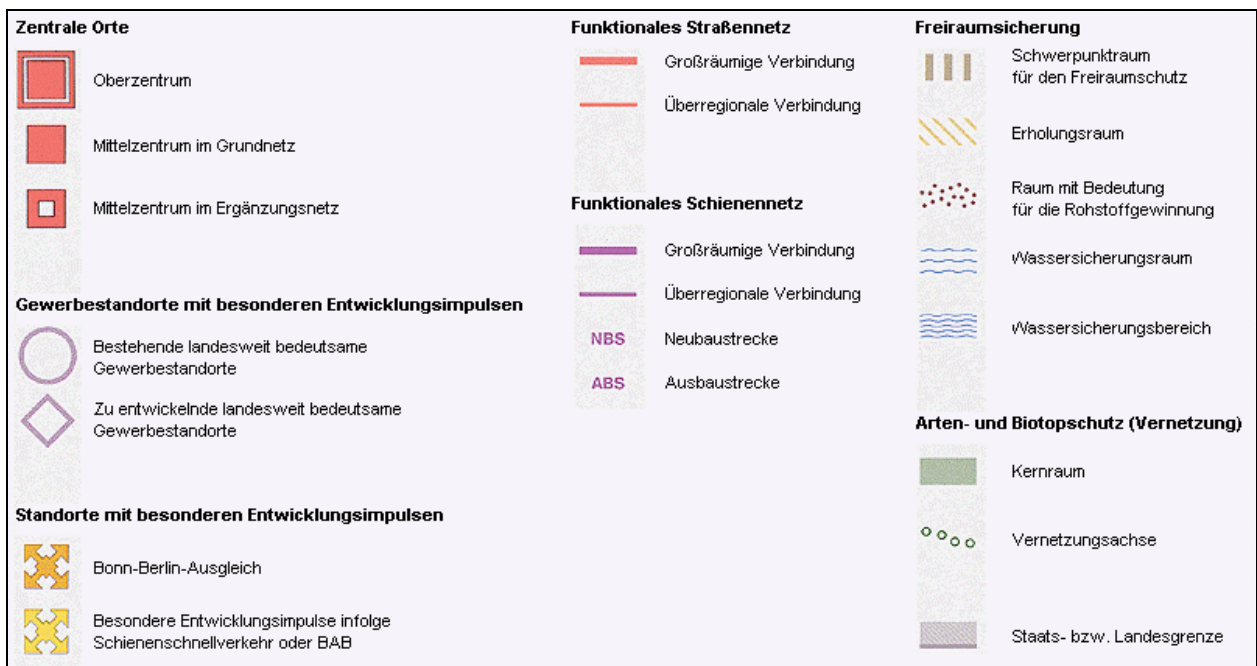
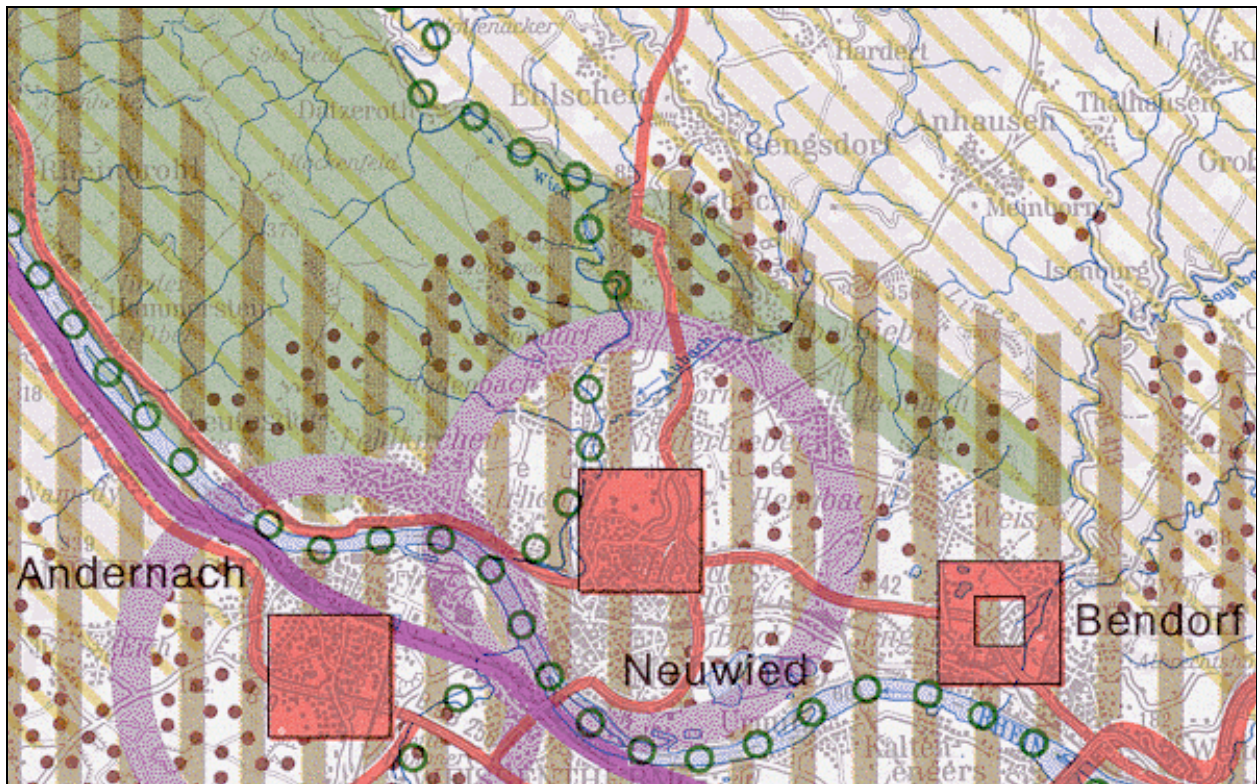
weiten Teilen unmittelbar auf Ausweisungen der Regionalplanung – hier: RROP 2006 - sowie bestehende Schutzgebietsausweisungen o. ä. aufbaut. Hieraus ergibt sich insofern kein zusätzliches Abwägungsmaterial. Bei zahlreichen Planungsthemen ist die Regionalplanung in der Folge ausdrücklich Adressat von Handlungs- oder Entwicklungszielen des LEP IV-E, nicht unmittelbar die Bauleitplanung. Sofern sich konkreter Abwägungsbedarf zu einzelnen Inhalten des LEP IV-E ergibt, wird darauf in den folgenden Kapiteln eingegangen.

Die Erfordernisse der Raumordnung wurden gemäß § 20 LPiG im Rahmen mehrerer landesplanerischer Stellungnahmen durch die zuständige Kreisverwaltung Neuwied abgeprüft und mitgeteilt. Im einzelnen liegen verfahrensbegleitend vor:

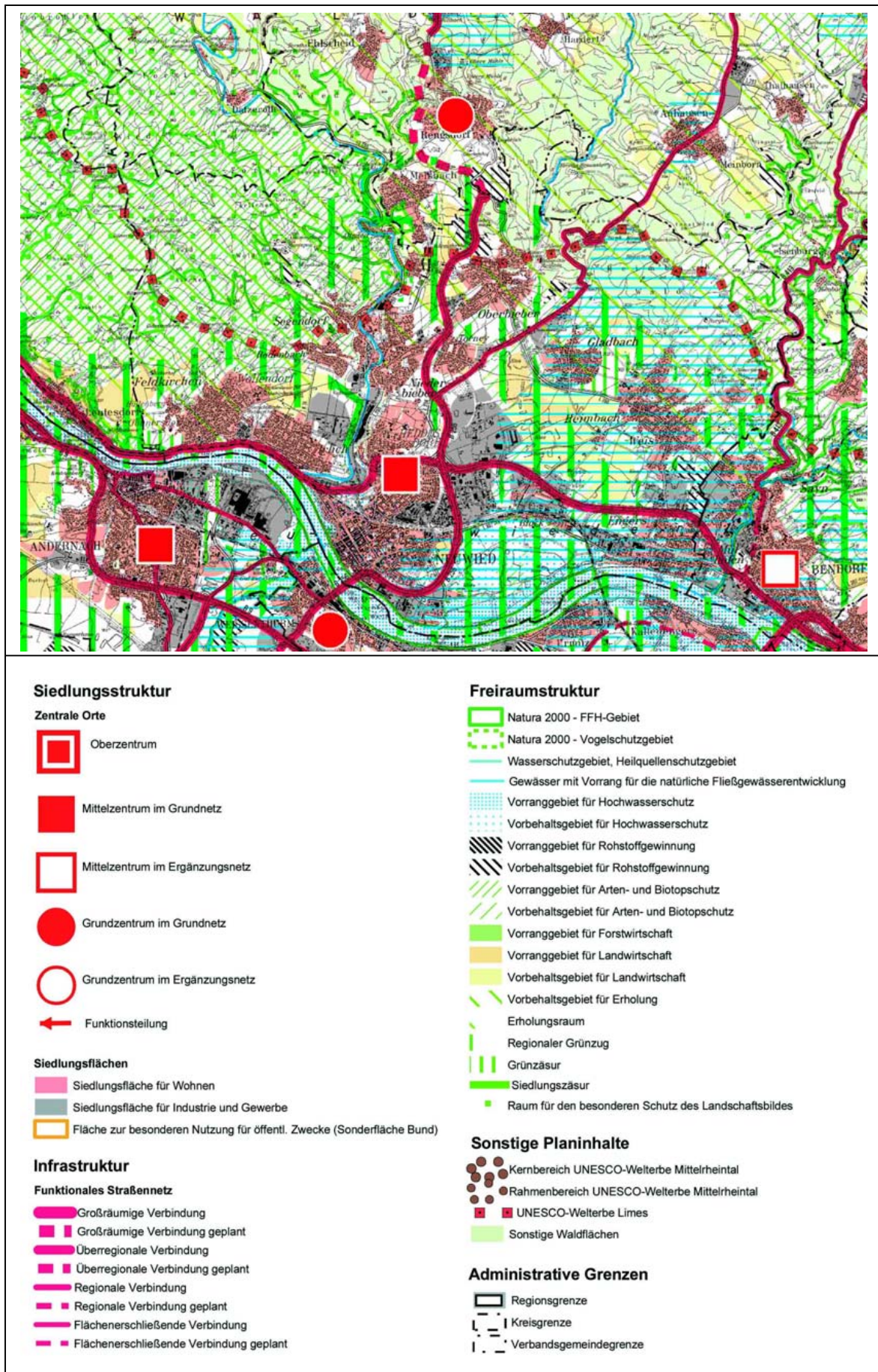
- Erste, übergreifende landesplanerische Stellungnahme vom 15.05.1997:  
Diese Stellungnahme wurde ausdrücklich und im Einvernehmen mit der Kreisverwaltung als "input-orientierte" Stellungnahme im Nachgang zum generellen Beschluss zur Gesamtfortschreibung des FNP beantragt, ohne dass zu diesem Zeitpunkt bereits ein erster Planentwurf vorlag.
- Ergänzende Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde vom 28.09.2005 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Planfassung 02/2005:  
Diese Stellungnahme wurde angesichts der längeren, bereits abgelaufenen Verfahrensdauer und der laufenden Fortschreibungen bei der Regionalplanung ausdrücklich auch als Ergänzung, Aktualisierung und Konkretisierung der ersten landesplanerischen Stellungnahme formuliert. Bezüglich der Neuaufstellung des RROP orientiert sie sich allerdings zwangsläufig noch an einer älteren Planentwurfs-Fassung des RROP. Die letzte Fassung des RROP war also darüber hinaus zu würdigen.
- Ergänzende, spezielle landesplanerische Stellungnahme vom 08.12.2005 zur Darstellung von Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel im Planbereich Distelfeld:  
Diese Stellungnahme bezieht sich auf spezielle Antragsunterlagen und die Planfassung 01/ 2004 für den betreffenden Planbereich bzw. die übergreifenden FNP-Inhalte zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsnutzungen.
- Vereinfachte raumordnerische Prüfung – Schreiben der Kreisverwaltung Neuwied vom 15.05.2006 zum Projekt Nahversorgungszentrum Heddesdorfer Berg:  
Diese Stellungnahme bezieht sich ebenfalls auf spezielle Antragsunterlagen für den betreffenden Planbereich, respektive die Sondergebietsfläche SO 16.

Die Inhalte der Raumordnungspläne sind entsprechend ihrer Wirksamkeit oder ihres Verfahrensstandes bekannt und veröffentlicht. Zur Vermeidung umfassender textlicher Beschreibungen und Zitate wird zunächst auf die relevanten Planausschnitte für das Stadtgebiet Neuwied verwiesen. Aus dem LEP III sowie dem RROP 2006 – Ausschnitte für den Bereich der Stadt Neuwied – ergeben sich Erfordernisse der Raumordnung gemäß den folgenden Plankarten und Legenden.

Abbildungen: Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm III (Quelle: Staatskanzlei, 1995)



Abbildungen: Auszüge aus dem RROP 2006 (Quelle: Planungsgemeinschaft, 2006)



Konkrete Erfordernisse der Raumordnung werden, soweit angezeigt, in den nachfolgenden Teilen II und III im Rahmen der dortigen Erwägungen und Begründungen behandelt. Dies gilt auch für Inhalte, die sich aus den vorstehenden Planausschnitten nicht unmittelbar ergeben. Folgende Aspekte im Verhältnis der Raumordnungspläne zum FNP sowie folgende Erfordernisse der Raumordnung sind - auch im Rückgriff auf die vorliegenden landesplanerischen Stellungnahmen - an dieser Stelle hervorzuheben:

- Übergreifende, teilweise konkurrierende Planungserfordernisse ergeben sich durch die Einstufung Neuwieds als Mittelzentrum im Grundnetz mit seiner Lage im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied. Dabei soll u. a. die Funktionsfähigkeit der hochverdichteten Räume als Gebiete mit hohen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interdependenzen und als Standort für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe, aber auch für die Erholung erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Gleichzeitig gilt der Hauptteil des Stadtgebietes als ökologischer Sanierungsraum mit entsprechenden umweltspezifischen Entwicklungsgrundsätzen und -erfordernissen.

Als Mittelzentrum gilt Neuwied als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen, sowie als Verknüpfungspunkt der öffentlichen Nahverkehrsbedienug. Neuwied verfügt über eine vollständige mittelzentrale Ausstattung und ist Versorgungsschwerpunkt seines Verflechtungsbereichs. Damit verbunden sind die besonderen Funktionen "Wohnen", "Gewerbe" (landesweit bedeutsamer Gewerbestandort) und zusätzlich "Erholung".

Insgesamt ergibt sich daraus ein Geflecht an Erfordernissen, das letztlich Grundlage für eine mehr oder weniger umfassende bzw. zielkonkurrierende Steuerung und Entwicklung sämtlicher Flächennutzungen im Stadtgebiet zu sein hat. Entsprechend gilt für nahezu alle Darstellungen des FNP, dass mit ihrer Hilfe gleichzeitig versucht werden muss, alle betroffenen Erfordernisse der Raumordnung zu erfüllen. Dieser grundsätzliche, übergreifende Abwägungsvorgang ist prinzipiell bei den nachfolgenden Detailbegründungen zu Grunde zu legen!

- Zahlreiche Ziele und Grundsätze des LEP III richten sich primär an die Regionalplanung und werden durch die Neufassung des RROP räumlich oder sachlich konkretisiert. Im Sinne des Gegenstromprinzips wurde sowohl der Entwurf des RROP bei der Bearbeitung des FNP gewürdigt, als auch eine Berücksichtigung des sich verfestigenden FNP-Entwurfes im RROP-Entwurf vorgenommen. Die Bauflächenplanung für den FNP steht demnach gänzlich nicht mehr im Widerspruch zu Zielen oder Grundsätzen des RROP 2006! Die o. g. ergänzende Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 28.09.2005 ist insoweit überholt. Maßgebliche, räumlich konkrete Inhalte der Regionalplanung ergeben sich deshalb in erster Linie für den Freiraum. Auf die Herleitung entsprechender Darstellungen des FNP sowie den Umweltbericht wird insgesamt verwiesen.
- Für großflächige Einzelhandelsnutzungen werden durch die Raumordnung das Konzentrationsgebot, das städtebauliche Integrationsgebot und das Nichtbeeinträchtigungsgesbot (in Bezug auf benachbarte Zentren) formuliert. Die Entwicklung der Einzelhandelskulisse in der Region Koblenz/Neuwied stand und steht im Fokus der interkommunalen Diskussionen. Soweit der FNP mit der Darstellung spezieller Sondergebiete für Einzelhandelsnutzungen bzw. zur allgemeinen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen Aussagen macht, sind diese durch die landesplanerische Prüfung und Stellungnahme vom 08.12.2005 gedeckt und bestätigt. Im übrigen wird auf Kap. 5.5 verwiesen.

- Im RROP 1988 und auch im LEP III werden umfangreiche Räume mit Bedeutung für die Rohstoffgewinnung behandelt und im Detail ausgewiesen. Im RROP 2006 sind dagegen nur (noch) einzelne Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung im Bereich der Stadt Neuwied verortet. Da es sich hierbei um eine Konkretisierung des LEP III handelt und viele Darstellungen im RROP 1988 durch Abbau oder entgegenstehende Schutzgebietsausweisungen obsolet geworden sind, kann auch nur auf den RROP 2006 Bezug genommen werden. In Bezug auf den Bimsabbau trifft der FNP keinerlei konkrete, ausdrücklich steuernde oder beschränkende Regelungen, die über die allgemeinen Vorschriften des § 35 BauGB hinausgehen. Im übrigen wird auf Kap. 5.12 verwiesen.
- Im RROP "Wind" 2005 sowie dem RROP 2006 wurden im Verfahren für das Stadtgebiet Neuwied weder Vorrang-, noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen. Große Bereiche des Stadtgebietes galten als Ausschlussgebiet, Teilbereiche verblieben als "weiße Flächen" ohne regionalplanerische Steuerung. Die Planungen zur Steuerung der Windenergienutzung auf Regionalplanebene blieben letztlich ohne Genehmigung – verbindliche Ziele sind insoweit nicht zu beachten. Zur Prüfung entsprechender Planerfordernisse und Darstellungen im FNP wird auf Kap. 5.22 verwiesen.
- Das im Auftrag der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald erstellte Entwicklungskonzept für die Stadtregion Koblenz/ Neuwied beinhaltet als informelle Diskussions-, Planungs- und Organisationsgrundlage noch keine weiterführenden, konkreten Inhalte oder Erfordernisse, die für den FNP zu beachten wären. Gleiches gilt für die in Teilen der Region diskutierte Einzelhandelskonzeption. Orientierungswerte zur Bevölkerungsentwicklung und zum Baulandbedarf wurden seitens der Planungsgemeinschaft im Entwurf erarbeitet und werden weiter diskutiert, ohne dass eine Verbindlichkeit hergestellt oder gar eine raumplanerische Umsetzung in Vorranggebiete für Wohnen bzw. Gewerbe erfolgt wäre. Für den FNP werden eigene Leitwerte hergeleitet, die durch die landesplanerische Prüfung und ergänzende Stellungnahme bestätigt bzw. akzeptiert werden. Hierzu wird auf Kap. 4.1 verwiesen.

### **2.3 Fachgesetzliche Planungen und Bindungen**

Planungen oder Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt oder vorgesehen sind, werden im FNP nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt. In aller Regel ergeben sich daraus definierte Vorrangfunktionen einzelner Flächen oder Planbereiche, insbesondere aber Beschränkungen, teilweise auch mit Schutzzonen über die im engeren Sinn betroffenen Grundstücke hinaus. Soweit fachgesetzliche Planungen und Bindungen zu bestimmten Inhalten in der Planzeichnung führen, ist dies unter dem jeweiligen Titel in Kap. 5 genauer erläutert und teilweise im Anhang 3 "Schutzgebiete und Schutzobjekte" aufgeführt. Nachfolgende Liste gibt einen ersten Überblick:

- Nach Bundes- oder Landesrecht gebaute oder geplante Bundes-, Landes- und Kreisstraßen mit Bauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone.
- Nach Eisenbahnrecht planfestgestellte bzw. als planfestgestellt und gewidmet geltende Bahnanlagen.

- Nach Luftverkehrsrecht geregelte Bauschutzbereiche.
- Nach den jeweils gültigen Fachgesetzen geplante und gebaute Infrastrukturanlagen im Bereich der Energieversorgung (Anlagen, Leitungen mit Schutzstreifen usw.), Abwasser- und Abfallbeseitigung.
- Nach Wasserrecht ausgewiesene bzw. bestehende Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete und die Bundeswasserstraße Rhein.
- Nach Bergrecht, Bimsgesetz bzw. Wasserrecht zugelassene Rohstoffabbauvorhaben oder -flächen.
- Nach EU- bzw. Naturschutzrecht ausgewiesene Gebiete und Objekte zum Schutz bestimmter Arten, Biotope und von Natur- und Landschaft, auch nach Fachplanungsrecht festgesetzte Ausgleichsflächen und -maßnahmen.
- Nach Landesrecht geschützte Denkmäler und Denkmalzonen.

## 2.4 Sonstige Planungen und Konzeptionen

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind im FNP auch die Ergebnisse sonstiger beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder Planungen zu berücksichtigen. In der folgenden Übersicht sind die wesentlichen derartigen planerischen Grundlagen aufgezeigt.

- Konzeption zur Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen nördlich der B 42, Entwicklungsstudie November 1995: Diese Studie wurde mit einem Auftrag an die Verwaltung beschlossen, die entsprechenden Schritte einzuleiten, um die weiteren konkreten Planungen und Verfahren für die Planbereiche Friedrichshof/ Bimsstraße/ Gladbacher Feld voranzutreiben.
- Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Heldenberg, Juli 1998: Zur städtebaulichen und verkehrstechnischen Weiterentwicklung wurde diese Konzeption im September 1998 als informelle Planungsgrundlage für nachfolgende Bauleitplanverfahren beschlossen.
- Nutzungs- und Handlungskonzept Engerser Feld, April 2001: Mit diesem Konzept wird eine Grundlage geschaffen, um für den Planbereich Engerser Feld die divergierenden Nutzungsansprüche zu koordinieren, Nutzungskonflikte zu minimieren, Schutzfunktionen zu stärken, Ausgleichs- bzw. "Öko-Konto"-Maßnahmen und evtl. auch Förderprojekte zu konkretisieren. Das Konzept wurde im Mai 2001 vom Stadtrat als Grundlage für die Entwicklung des Planbereichs beschlossen und sollte demnach in den FNP integriert und in den Beteiligungsverfahren diskutiert werden.
- Großräumiges Radwegenetz, Planung/ Fortschreibung des Landes Rheinland-Pfalz 2003: Festlegung der überörtlichen Hauptradwegerouten. Für die Stadt ist außerdem eine detaillierte Radwegenetzplanung unter Berücksichtigung des großräumigen Radwegenetzes in Arbeit.
- Funktionale Gliederung des Straßennetzes, Februar 2005: Die Planung der Straßennetzgliederung wurde im Juni 2005 als Leitlinie zur Ausgestaltung einzelner Straßenräume sowie zur Entwicklung des Straßennetzes beschlossen, und soll nach Rückkopplung mit dem FNP-Entwurf auch als Vorgabe für die vorbereitende Bauleitplanung hinsichtlich der Darstellung der Verkehrsflächen dienen.
- Spielflächenbedarfsplanung, Teil II a, März 2006: Gesamtstädtische Standortkonzeption zum Bestandserhalt, zur Neuplanung oder zur Aufgabe von Spielflächen bei Integration von Ergebnissen des "Modellprojekts Spielleitplanung Neuwied". Die Anbindung der Standortkonzeption an die FNP-Gesamtfortschreibung wurde im Mai 2000 bzw. Mai 2006 ausdrücklich vorgesehen.