

# 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](http://www.neuwied.de)

Email: [stadtverwaltung@neuwied.de](mailto: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**

<b>1. Einführung.....</b>	<b>1</b>
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
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
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**

<b>3. Bestandsaufnahme und –analyse .....</b>	<b>15</b>
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
<b>4. Merkmale für die weitere Stadtentwicklung .....</b>	<b>28</b>
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

<b>5. Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>42</b>
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**

<b>6. Einleitung zum Umweltbericht .....</b>	<b>171</b>
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 -**

<b>Planungen von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>190</b>
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 Plandarstellungen .....231**

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

---

<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b> .....	Anlage
---	--------