

II. TEIL:

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

3. Bestandsaufnahme und -analyse

3.1 Demographie und Wohnungswesen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bewohnerstrukturen, die Bevölkerungsentwicklung und sozialen Bedürfnisse sowie die Belange der Wirtschaft hinsichtlich des Arbeitsmarktes zu berücksichtigen. Ausgangsbasis für die Flächennutzungsplanung sind v. a. die nachfolgend aufgezeigten demographischen Daten.

Gesamteinwohner

Unterschieden werden die Einwohnerzahlen der Landesstatistik von denen der (städtischen) Meldestatistik, welche auch Nebenwohnsitze beinhaltet und für die Wohnbauflächenbetrachtungen herangezogen werden soll. Zum 31.12.2005 (nach Meldestatistik aktualisierte Zahl) waren demnach rund 68.500 Einwohner inkl. der Nebenwohnsitze in Neuwied gemeldet. Diesem Status quo ging im Zeitraum, für den der FNP 1983 ausgelegt war bzw. gilt, eine unstetige Entwicklung bei der Einwohnerzahl und auch bei den Beschäftigten voraus. In beiden Fällen ist zunächst ein Rückgang der Gesamtzahlen bis etwa zur Mitte der 80er Jahre zu verzeichnen, gefolgt von einem deutlichen Anstieg bis zur Mitte der 90er Jahre mit Zuwachsraten von teilweise über 1000 Einwohnern pro Jahr. Der Maximalwert wurde 1996 mit 69.300 Einwohnern (bzw. 1997 laut Landesstatistik mit 67.566 Einwohnern) erreicht. Bei der Einwohnerzahl ist ab Mitte der 90er Jahre ein leichter Rückgang mit anschließender Stagnation bei einem Wert leicht unter 69.000 zu verzeichnen. Für Ende 2006 lässt sich wieder ein weiterer Rückgang feststellen.

Markant ist der Vergleich zur Entwicklung im Landkreis Neuwied, wo über die letzten Jahrzehnte ein kontinuierlicher Anstieg der Gesamteinwohnerzahl registriert werden kann. Der Landkreis Neuwied gilt insofern insgesamt als Zuzugsgebiet mit dauerhaft positiver Bevölkerungsbilanz. Die Stadt Neuwied hat dabei im selben Zeitraum ihren Anteil am Kreisgebiet laufend bis zu einem Gesamtumfang von rund 5 % gegenüber dem Jahr 1975 eingebüßt. Diese Entwicklung ist hinsichtlich der siedlungsstrukturellen und zentralörtlichen Bedingungen und Anforderungen äußerst kritisch zu würdigen, da die Bevölkerungsgewinne zum Großteil auf die Verbands- bzw. auch kleine Ortsgemeinden im Kreis gelenkt wurden.

Die im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel stehende Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung schlägt sich insbesondere langfristig auch in Neuwied nieder. Das Statistische Landesamt (2002) geht z. B. in seinen Modellrechnungen der sogenannten Ausgangsvariante für den Landkreis Neuwied davon aus, dass im Zeitraum 2005 bis 2015 der Anteil der Altersklasse unter 20 Jahren um 2 Prozentpunkte zu Gunsten der Altersklasse über 60 Jahren abnehmen wird. Darüber hinaus wird sich die Alterspyramide entsprechend weiter entwickeln.

Der Ausländeranteil in der Gesamtstadt beträgt derzeit 8,5 % Prozent bei einer deutlichen Zunahme in den letzten Jahren.

Beschäftigte

Die Werte für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bilden nur einen Anteil der insgesamt in Neuwied zu verzeichnenden Arbeitsplätze bzw. Erwerbstätigen ab, können jedoch als Grundlage für die Information über die Entwicklungstrends herangezogen werden. Ein Maximalwert wurde 1993 mit 27.070 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Beschäftigte am Arbeitsort, analog sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze) erreicht. Hier fällt der Rückgang seit Mitte der 90er Jahre mit rund 11 % (3.000) auf den Wert von rund 24.000 wesentlich deutlicher aus als bei der Einwohnerzahl. Die übergreifende arbeitsmarktpolitische und wirtschaftliche Problematik wird damit auch für Neuwied sichtbar und begleitet von entsprechend hohen bzw. gestiegenen Arbeitslosenquoten im Arbeitsamtsbezirk. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort liegt jeweils etwa 4.000 unter den o. g. Werten.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl bezogen auf Wirtschaftsabteilungen verlief innerhalb der vergangenen Jahrzehnte ungebrochen zugunsten des tertiären Sektors bei Rückgang der Anteile des primären und sekundären Sektors. Aufgrund statistischer Abgrenzungsschwierigkeiten lassen sich Zeitreihen nicht umfassend darstellen; zwei Reihen verdeutlichen exemplarisch die Entwicklung:

Tabelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Neuwied nach Wirtschaftsabteilungen

Jahr	Anteil Sektor I (Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei)	Anteil Sektor II (Produzierendes Gewerbe)	Anteil Sektor III (Handel, Verkehr, Dienstleistungen)
2000	0,2 %	38,7 %	61,1 %
2004	0,3 %	35,0 %	64,7 %

Im Hinblick auf die weiter unten entwickelte Position zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen als angebotsorientiertes Baulandmodell wird hier auf eine differenziertere Auswertung der Statistik verzichtet.

Einwohnerverteilung

Die Einwohnerverteilung auf die Stadtteile steht in engem Zusammenhang mit den historischen Anknüpfungspunkten und administrativen Voraussetzungen: Neuwied – die alte Stadt inklusive Heddesdorf – stellt mit derzeit rund 23.400 Einwohnern den größten Anteil und den Stadtkern. Andererseits bestehen mit Altwied (rund 700 Einwohner), Segendorf (rd. 1.900) oder Rodenbach (rd. 1.400) noch eher dörflich strukturierte, kleine Stadtteile, ebenso wie Block und Torney als jüngere Stadtteilgründungen auf alten Gemarkungen. Die weitere Verteilung wird insbesondere von den 7 mittelgroßen Stadtteilen (rd. 3.300 bis 7.400 Einwohner) getragen, wobei Heimbach-Weis der größte Stadtteil nach der Kernstadt ist.

Die Einwohneranteile der Stadtteile an der Gesamtstadt sind recht stabil. Demnach haben sich die Entwicklungen der Gesamteinwohnerzahl im Prinzip auf alle Stadtteile niedergeschlagen, herausragende Schrumpfs- oder Wachstumskerne bestanden weder, noch wurden sie ausdrücklich forciert. Tendenziell besteht ein stärkerer Rückgang in der Kernstadt, während die vier mittelgroßen östlichen Stadtteile tendenziell wachsen. Hier bestanden in den 90er Jahren auch ein stärkeres Baulandengagement bzw. eine stärkere Bautätigkeit.

Wohnungswesen

Die Daten zum Wohnungswesen belegen einen ungebrochenen Trend zum Wohnungsbau bei laufender Netto-Bestandszunahme in den letzten Jahrzehnten, mit entsprechender Steigerung der zur Verfügung stehenden Wohnflächen. Diese Tendenzen werden weiter unten vor allem vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung noch ausführlicher zu bewerten sein.

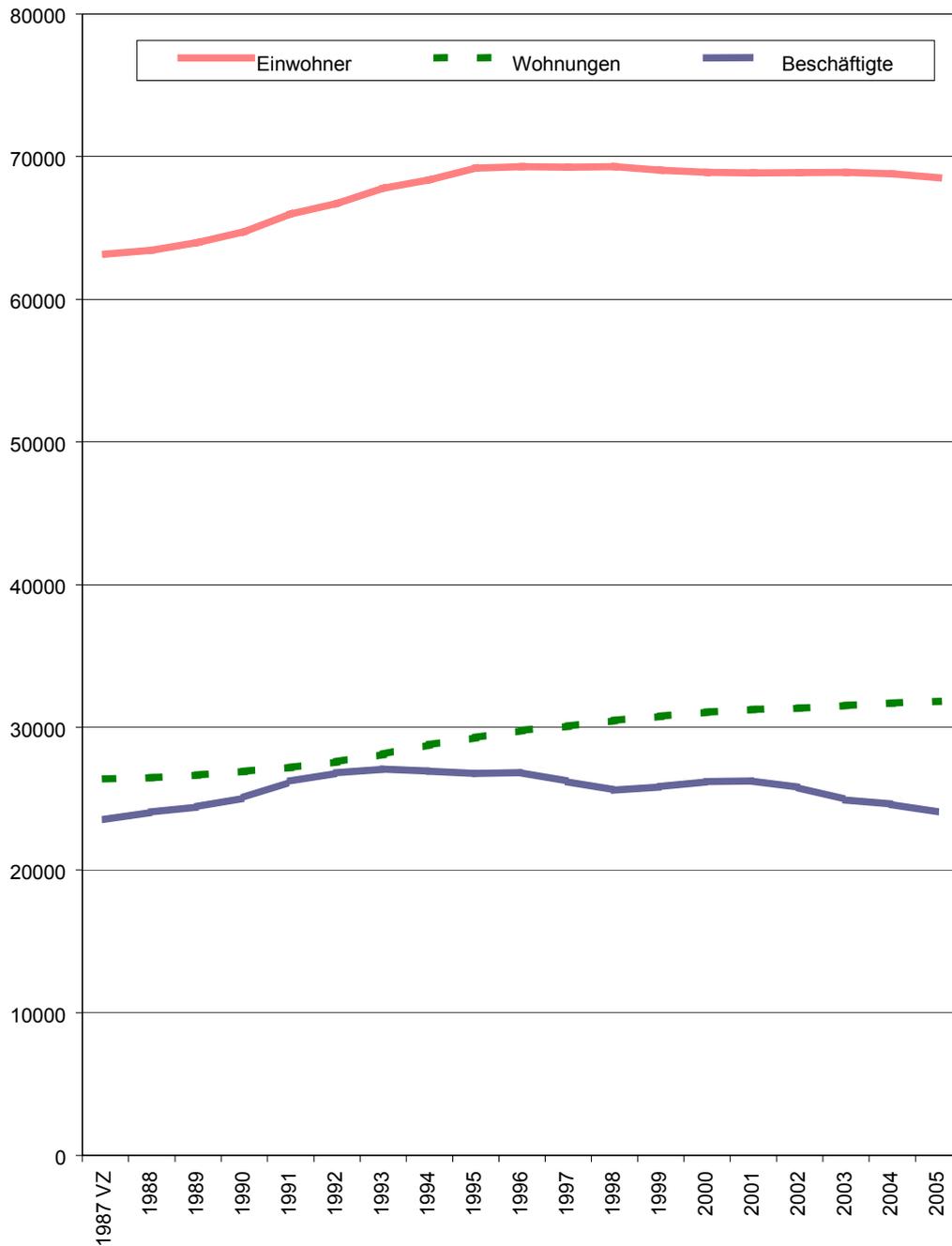
Tabellen: Demographie Basisdaten

STADT NEUWIED - DEMOGRAPHIE BASISDATEN									
Jahr	Einwohner laut	Einwohner laut	Einwohner	Anteil Einwohner	Bestand	Einwohner/	Bestand	Wohnfläche/	Sozialver-
[zum	Meldestatistik	Landesstatistik	Kreis Neuwied	Stadt Neuwied	Wohnungen	Wohnung	Wohnfläche	Einwohner	sicherungs-
31.12]	(inklusive	(Statistisches	(Statistisches	am Kreis Neuwied	insgesamt	[Sp. 2/ Sp. 6]	insgesamt	[Sp. 8/ Sp. 2]	pflichtig
	Nebenwohnsitze)	Landesamt)	Landesamt)	[Sp. 3/ Sp. 4 x 100]			(m ²)	(m ²)	Beschäftigte
				(%)					[zum 30. 06.]
1975	67229	62029	153469	40,4	24649	2,73	k. A.	k. A.	k. A.
1980	66047	60485	154919	39,0	26438	2,50	k. A.	k. A.	24220
1987 VZ	63166	60261	156332	38,5	26384	2,39	2296200	36,4	23522
1988	63444	60665	157657	38,5	26461	2,40	2309700	36,4	24048
1989	63987	61290	160262	38,2	26670	2,40	2332390	36,5	24430
1990	64730	62075	163576	37,9	26913	2,41	2359700	36,5	25067
1991	65986	63318	166388	38,1	27177	2,43	2387600	36,2	26209
1992	66705	64509	169177	38,1	27578	2,42	2429640	36,4	26801
1993	67780	65740	172862	38,0	28110	2,41	2476500	36,5	27070
1994	68371	66353	175538	37,8	28785	2,38	2535008	37,1	26928
1995	69198	67374	178479	37,7	29293	2,36	2581800	37,3	26775
1996	69300	67459	180175	37,4	29795	2,33	2626300	37,9	26825
1997	69243	67566	181997	37,1	30074	2,30	2654767	38,3	26199
1998	69297	67497	183031	36,9	30483	2,27	2694014	38,9	25583
1999	69044	67334	183929	36,6	30776	2,24	2726015	39,5	25846
2000	68886	67057	184278	36,4	31076	2,22	2760900	40,1	26188
2001	68852	67011	185004	36,2	31258	2,20	2780900	40,4	26242
2002	68868	66943	185653	36,1	31350	2,20	2793300	40,6	25779
2003	68905	66860	185739	36,0	31531	2,19	2815543	40,9	24915
2004	68781	66782	186046	35,9	31689	2,17	2837582	41,3	24593
2005	68511	66144	185259	35,7	31834	2,15	2856100	41,7	24048
2006	68241	65750	184518	35,6	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	24010

STADT NEUWIED - DEMOGRAPHIE BASISDATEN									
Stadtteil	Einwohner	Einwohner	Einwohner	Einwohner	Einwohner-	Einwohner-	Einwohner-	Einwohner-	Einwohner-
	zum	zum	zum	zum	anteil an der				
	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2005	Gesamtstadt	Gesamtstadt	Gesamtstadt	Gesamtstadt	Gesamtstadt
					1990	1995	2000	2005	
Neuwied	22917	24185	23366	23365	35,4%	35,0%	33,9%	34,1%	
Irlich	5197	5619	5683	5594	8,0%	8,1%	8,2%	8,2%	
Feldkirchen	5742	5883	5803	5689	8,9%	8,5%	8,4%	8,3%	
Niederbieber	7772 zu-	4872	5049	5160	k. A.	7,0%	7,3%	7,5%	
Segendorf	sammen mit	1987	1986	1910	k. A.	2,9%	2,9%	2,8%	
Rodenbach	Niederbieber	1401	1351	1354	k. A.	2,0%	2,0%	2,0%	
Torney	1946	2051	2009	1983	3,0%	3,0%	2,9%	2,9%	
Altwied	816	853	760	710	1,3%	1,2%	1,1%	1,0%	
Oberbieber	4661	5194	5219	5156	7,2%	7,5%	7,6%	7,5%	
Gladbach	2691	3275	3434	3330	4,2%	4,7%	5,0%	4,9%	
Heimbach-Weis	6828	7392	7527	7549	10,5%	10,7%	10,9%	11,0%	
Engers	5134	5507	5646	5731	7,9%	8,0%	8,2%	8,4%	
Block	1026	979	1053	980	1,6%	1,4%	1,5%	1,4%	
Gesamtstadt	64730	69198	68886	68511	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	Ausländer-	Ausländer-	Ausländer-	Ausländer-					
	anteil zum	anteil zum	anteil zum	anteil zum					
	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2005					
Gesamtstadt	5,1%	7,6%	8,3%	8,5%					

Zentrale Entwicklungslinien zur Demographie und zum Wohnungswesen in Neuwied zeigt folgende Grafik.

Abbildung: Entwicklungstrends Demographie und Wohnungswesen in Neuwied



3.2 Raum- und Siedlungsstruktur

Historische Entwicklung

Die erste Anwesenheit des Menschen im Bereich des Plangebietes nach dem Höhepunkt der letzten Eiszeit ist für etwa 10.400 v. Chr. mit Siedlungsresten bei Gönnersdorf belegt. Mit Ausbruch des Laacher See-Vulkans und der damit verbundenen großflächigen Überdeckung des Raumes mit Trachyttuff bzw. Bims wurden die Menschen im Neuwieder Becken wieder zum Verlassen der Siedlungsplätze gezwungen. Eine erneute Besiedlung des Raumes erfolgte wieder nach Beendigung des quartären Vulkanismus. Der Mensch hat die Landschaftsstruktur des Planungsraumes dann seit rund 4.500 Jahren kontinuierlich verändert. Mit Inkulturnahme des Bodens kam es zu einer fortschreitenden Rodung des Waldes, um Flächen für Ackerbau und Viehhaltung nutzbar zu machen. Waldbestände wurden durch Überweidung zu Heiden und parkähnlichen Landschaften devastiert oder unter intensiver Holznutzung zu Niederwäldern umgeformt. Der nördliche Bereich des heutigen Stadtgebietes (Niederwesterwald) blieb von dieser frühen Inkulturnahme zunächst weitgehend ausgespart. Erst durch einen zunehmenden Bevölkerungsdruck im Mittelalter kam es auch hier zu einer verstärkten Inanspruchnahme des Bodens. Aus dieser Epoche stammen beispielsweise die Rodunginseln um Rockenfeld in der Nordwestecke des Planungsraumes oder um den Burghof nördlich von Heimbach-Weis. Im Laufe der Jahrhunderte entstand so eine vielgestaltige, kleinräumig parzellierte Landschaft, die sich mosaikartig aus Waldbeständen, landwirtschaftlichen Nutzflächen, Kleinstrukturen wie Hecken und Gebüsch und Siedlungen zusammensetzte.

Mit seiner Besetzung, Besiedlung und Kultivierung durch die Römer seit dem ersten Jahrhundert v. Chr. erlebt der Planungsraum einen weiteren bedeutenden Entwicklungsschritt. Neben den Resten von römischen Militäranlagen finden sich aus dieser Epoche die Spuren des berühmten Limes. Das Alter der Siedlungen lässt sich anhand der Ortsnamen-Endungen grob abschätzen. Orte – heutige Gemarkungen bzw. Stadtteile - die auf "-bach" und "-dorf" enden, werden dabei als älteste Ortsgründungen ins 5. bis 7. Jhd. n. Chr. datiert. Sie finden sich überwiegend in siedlungsgünstiger Lage am Rand des Neuwieder Beckens. Die erste urkundliche Erwähnung eines Ortes im Planungsraum Rodenbach geht dabei ins Jahr 773 zurück: Rodenbach. Orte mit den Endungen "-kirchen" und "-feld" werden der spätmittelalterlichen Rodungsperiode (11. bis 14. Jhd.) zugewiesen.

Die Gründung der "alten" Stadt Neuwied erfolgte im Jahre 1653 durch Graf Friedrich III. zu Wied im Bereich der ehemaligen Siedlung Langendorf. Gleichzeitig mit dem Bau des Schlosses begann der Aufbau der Stadt, unbefestigt und schachbrettartig in symmetrischer Form barocker Residenzen, doch ohne Bezug auf das Schloss, wie etwa in Karlsruhe oder im gleichzeitigen Mannheim. Das gräfliche Stadtrecht räumte den Einwohnern größere Freiheiten ein, als gemeinhin im Westfälischen Frieden verbürgt. Hierdurch siedelten sich die unterschiedlichsten Konfessionen und Freikirchen in Neuwied an, u. a. Mennoniten und Herrnhuter. Letztere gründeten 1750 ein eigenes Viertel am südöstlichen Stadtrand. Ihre Manufakturen, ihre Kunsthandwerker, die Brauerei und Weinkellerei mit den gastronomischen Betrieben und die Ofenfabrik machten Neuwied weithin bekannt. Die jüngsten Siedlungen stellen die heutigen Stadtteile Block, gegründet um 1870, und Torney (1936) dar.

Die Siedlungsfläche der einzelnen Stadtteile des Plangebietes hat seit den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts eine enorme Ausweitung erfahren. Um 1820 bildeten die heutigen Ortskerne in etwa die Siedlungsgrenzen und nahmen damit nur einen Bruchteil der derzeitigen Bauflächen ein. Die mit Abstand größte Siedlungsfläche zu dieser Zeit war die "alte" Stadt Neuwied. Ihre Fläche entsprach in etwa dem Zentrum des heutigen Innenstadtbereiches. Der schachbrettartige Grundriss der Innenstadt war im Wesentlichen auch damals schon angelegt. Im weiteren Verlauf kam es zu einer zunächst nur langsamen Ausweitung der Siedlungsflächen. Mit dem Einsetzen des industriellen Zeitalters in der zweiten Hälfte des 19. Jhdts. beschleunigte sich dieser Prozess jedoch merklich. Um 1930 hatte sich die ursprüngliche Siedlungsfläche bereits vervielfacht. Dennoch hatten die heutigen Stadtteile mit Ausnahme des Stadtzentrums ihren dörflich - ländlichen Charakter noch nicht verloren. Zu Beginn der dreißiger Jahre wurde das Stadtzentrum eingedeicht und die erste Rheinbrücke nach Weißenthurm gebaut. Hiermit waren nun die entscheidenden Voraussetzungen für eine sprunghafte Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsflächen gegeben, die in der Nachkriegszeit einsetzte und in den 60er und 70er Jahren ihren Höhepunkt erreichte. Neben einer Ausweitung des Neuwieder Stadtzentrums insbesondere nach Norden (Zusammenschluss mit Heddesdorf) und Osten (Industriegebiete) haben auch die halbkreisförmig vorgelagerten Stadtteile eine große Ausdehnung erfahren. So sind zum Beispiel die ehemals isoliert gelegenen Dörfer Feldkirchen, Fahr, Wollendorf und Irlich längst zu einem Siedlungskonglomerat zusammengewachsen. Das gleiche gilt für den Bereich Niederbieber mit Rodenbach und Segendorf.

Einschneidende Veränderungen haben sich auch durch die Anlage von großflächigen Gewerbegebieten insbesondere zwischen dem Stadtzentrum und Engers sowie in der Wiedaue – hier mit der impulsgebenden Ansiedlung "Rasselstein" - ergeben. Weitere, die Landschaftsstruktur verändernde Maßnahmen waren die Umgestaltung des Gewässernetzes durch Begradigung und Befestigung der Ufer, der Bau der Eisenbahntrasse 1870 sowie Bau und Ausweitung des Straßennetzes insbesondere mit den Bundesstraßen.

Neben der Anlage von Siedlungs- und Verkehrsflächen hat die Ausbeutung von Bodenschätzen zur nachhaltigsten Überformung der Landschaft im Plangebiet beigetragen. Im Bereich der Stadt Neuwied hat sich, basierend auf dem ehemaligen Erzbergbau, schon sehr früh eine industrielle Entwicklung mit dem Schwerpunkt Metallverarbeitung abgezeichnet. Während der Erzbergbau selbst kaum Spuren hinterlassen hat, geht das Walzblechwerk Rasselstein auf eine Eisenhütte zurück, die bereits um 1738 durch Graf Johann Friedrich Alexander gegründet wurde. Die Anlage des "Hammergraben" zwischen Niederbieber und der Wiedmündung ist in diesem Zusammenhang zu sehen. Zu ganz erheblichen Umgestaltungen hat jedoch die Ausbeutung der Bimslager im Plangebiet geführt. Der Abbau der maximal 2 bis 5 m mächtigen Laacher See-Tuffe geht in die Mitte des letzten Jahrhunderts zurück und war eine tragende Säule für die wirtschaftliche Entwicklung mit der Schwemmsteinherstellung. Das Bimsmaterial wurde in kleinen, später größeren Gruben abgebaut. Nach dem zweiten Weltkrieg kam es zu einem rasanten Aufschwung, so dass mit der Zeit viele Abgrabungen mit unzähligen lang gestreckten Abbaukanten entstanden, die auch heute noch für die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten relevant sind. Zahlreiche der bestehenden, dezentralen Gewerbegebiete gehen auf solche ehemaligen Schwemmsteinproduktionsstätten und spätere gewerbliche Umnutzungen zurück.

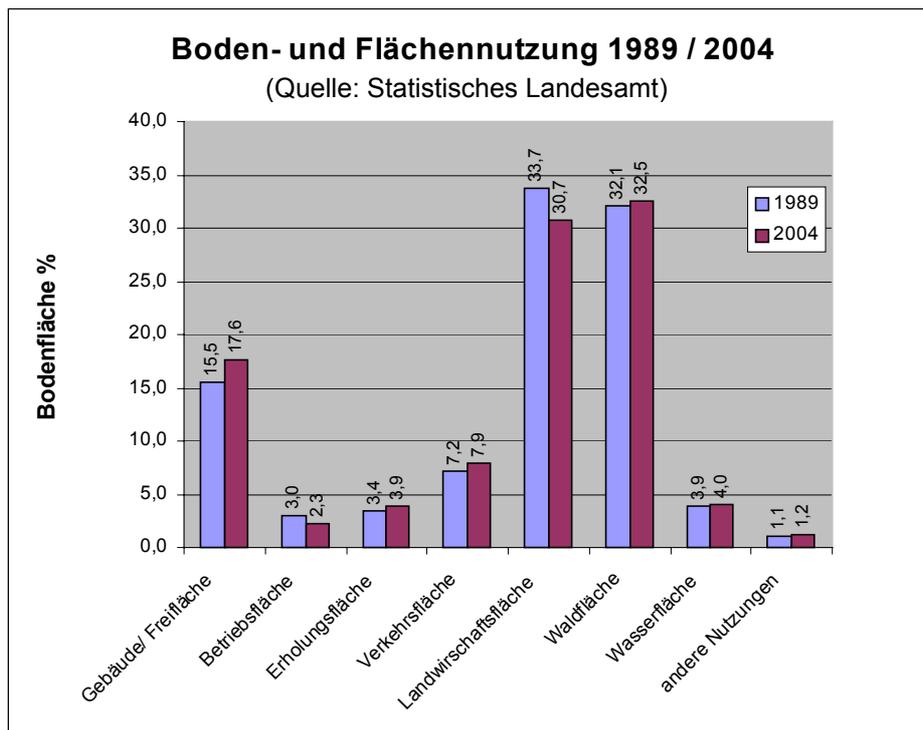
Neben dem Bimsabbau hat die Ausbeutung von Sanden und Kiesen das Landschaftsbild im Planungsraum, insbesondere in den letzten dreißig Jahren, nachhaltig verändert. Südlich von Heimbach-Weis sowie insbesondere im Engerser Feld sind im Zuge von großflächigen Nassauskiesungen künstliche Gewässer mit anstehendem Grundwasser entstanden, die heute europaweite Bedeutung für den Naturschutz haben. Allerdings sind durch die Auskiesungen z. B. die natürlichen Versickerungsflächen des Gladbach und Weiser Bach zerstört worden. Die Fließgewässer im Plangebiet haben durch Bebauung und wasserbauliche Maßnahmen ihr ursprüngliches Erscheinungsbild, der Rhein durch Eindeichung und Verbauung seine ursprüngliche Dynamik verloren. Wied und Aubach wurden insbesondere aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgestaut. Viele kleinere Bäche sind im Bereich von Ortslagen vollständig verrohrt.

Die Waldfläche im Plangebiet ist innerhalb der letzten 170 Jahre in etwa konstant geblieben. Um 1820 waren jedoch die größeren Täler innerhalb des Niederwesterwaldes, die heute durchweg bewaldet sind, nahezu waldfrei und wurden als Grünland genutzt. Hinsichtlich der Waldbewirtschaftung bzw. dem Aufbau der Wälder haben sich jedoch deutliche Veränderungen ergeben, so zum Beispiel durch die Umwandlung von Niederwald in Hochwald bzw. von Laubwald in Fichtenforste. Um 1820 standen große Teile des Plangebietes unter einer ackerbaulichen Nutzung. Im Gegensatz zu heute wurden auch die Sohle des Wiedbachtals und weniger steile Hanglagen beackert. Insgesamt gesehen ist die Ackerfläche, bedingt durch die Umwidmung in Siedlungs-, Gewerbe-, Verkehrs- und Auskiesungsflächen in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ackerschläge durch Zusammenlegung im Zuge von Rationalisierungsmaßnahmen insbesondere im Bereich der Neuwieder Talweitung vergrößert wurden. Die ursprünglich vorhandenen gliedernden und belebenden Landschaftselemente wie z.B. Gehölzstrukturen und Hecken wurden dabei entfernt. Der Grünlandanteil war um 1820 wesentlich höher als heute. Heute befinden sich die meisten Wiesen und Weiden im Westteil des Plangebietes. Größere Grünlandflächen sind auch im Bereich des Rheinufer westlich von Engers sowie im Aubachtal vorhanden.

Der Weinbau hatte im Plangebiet seit der Römerzeit bis Mitte des 19. Jhd. eine hohe Bedeutung. Im Anschluss an den Weinbau setzte sich der Anbau von Obst durch. Es entstand ein fast geschlossener Gürtel mit Streuobstbeständen entlang des Neuwieder Beckenrandes. Größere Reste dieses Streuobstgürtels finden sich heute noch um Heimbach-Weis sowie zwischen Feldkirchen und Rodenbach. Ursprünglich wurden jedoch nicht Obstwiesen angelegt, sondern vielmehr Baumäcker. Erst später wurde dann die oft durch Hanglage und durch die Bäume doppelt erschwerte ackerbauliche Nutzung durch die einfacher zu handhabende Grünlandnutzung ersetzt.

Ausgangssituation

Grundzüge der heutigen Struktur des Plangebietes sind bereits in Kapitel 2.1 dargestellt. Innerhalb der letzten 15 Jahre haben sich v. a. die Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen in ihrer Ausdehnung geändert, wobei anhand folgenden Diagramms eine Abhängigkeit beider Raumnutzungen erkennbar ist:



Aufbauend auf den historischen Anknüpfungspunkten, mit eigenständigen Dörfern bzw. Gemeinden, und der heutigen Einwohnerverteilung (Kap. 3.1) besteht in Neuwied eine polyzentrale Siedlungsstruktur mit dem Kern der "alten" Stadt, sieben mittelgroßen Nebenzentren und den restlichen fünf Dörfern bzw. Stadtteilgründungen. Diese polyzentrale Struktur war und ist ein identitätsstiftendes Merkmal der Stadt.

Bezogen auf Planungskriterien wie Erreichbarkeit innerhalb eines Ortes, Infrastrukturaufwand (Leitungsnetze, Wege u. ä.), Landschaftsverbrauch und Zersiedelung oder etwa die Außenwirkung einer Siedlungsstruktur auf Fremde (Orientierung) wurde eine grobe Analyse der 13 Stadtteile durchgeführt. Negativ fallen mehrere Bereiche im Gebiet der Stadt auf, wo sich Splittersiedlungen oder Ansätze dazu herausgebildet haben, so z. B.: Alte Stadt im Bereich Heddesdorfer Berg/ Dierdorfer Str., Irlich im Bereich Heldenbergstraße, Oberbieber im Bereich Alteck, und massiv in Heimbach-Weis im Bereich Engersbach. Exemplarisch ist der zuletzt genannte Bereich im Hinblick auf die problematische bzw. aufwendige Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Vergleichsweise günstig ist mit Blick auf die o.g. Kriterien eine kompakte Siedlungsstruktur mit einem zentralen Orientierungspunkt - gleich: örtliches Zentrum, in der Regel auch Versorgungsschwerpunkt. Speziell der Stadtteil Gladbach fällt durch einen solchen Grundriß auf. Ähnlich günstige Ausgangsbedingungen haben Oberbieber, Niederbieber, Engers oder Irlich. Stadtteile wie Neuwied, Feldkirchen, Segendorf oder Heimbach-Weis weisen vermehrt Zergliederungsbereiche auf, die teilweise auch im Vergleich zu bisher nicht erschlossenen Ortslagen relativ ungünstig liegen. Beispielhaft sind die Gebiete Max-Dünnebier-Str. in Feldkirchen, oder obere Burghofstr. und Vierzig-Morgen in Heimbach-Weis. Hinzu kommt, dass Neuwied, Feldkirchen und Heimbach-Weis aus mehreren Gemarkungen zusammengewachsen sind. Während sich in der Alten Stadt mehrere Schwerpunkte erhalten bzw. herausgebildet haben und in Heimbach-Weis die beiden Schwerpunkte entlang der Hauptstraße verschmolzen sind, liegt

in Feldkirchen auch wegen der topographischen Voraussetzungen eine diffusere Struktur vor. Altwied und Block weisen nach den o. g. Kriterien größere Schwächen auf, die bei Altwied allerdings hauptsächlich in der Ortslage Kümmeberg (separate Lage, fehlende Infrastruktur) liegen. Block leidet in hohem Maße an den Zergliederungseffekten durch die Verkehrswege, der ungünstigen Verwebung von Gewerbe- und Wohnbereichen und dem Fehlen einer Ortsmitte.

Die Stadt Neuwied ist bezüglich der Lage und Ausstattung mit Verkehrsachsen in hohem Maße quantitativ und qualitativ erschlossen. Einige Stadtteile sind mehrfach an das überörtliche Straßennetz angebunden, Segendorf und Rodenbach befinden sich diesbezüglich eher in einer Randlage. Unmittelbaren räumlichen Bezug zu einer leistungsfähigen Schienenverkehrsachse weisen lediglich die Alte Stadt, Irlich, Feldkirchen, Engers und Block auf. Dieses langfristige Lagepotential ist als Kriterium für die Siedlungsflächenplanung bedeutsam.

Insgesamt jedoch ist die Ausgangslage durch die polyzentrische Struktur mit mehreren tragfähigen bzw. ausbaufähigen Stadtteilen sowie den unterschiedlichen Naturräumen als sehr günstig zu bewerten. Im Detail wurde als Planungsgrundlage eine umfassende Flächennutzungskartierung nach den allgemeinen Bauflächentypen der BauNVO und sonstigen Flächennutzungen durchgeführt. Insbesondere für die Außenbereiche liegt aus der Landschaftsplanung eine umfassende Biotoptypenkartierung vor.

3.3 Infrastruktur

Neben den flächenhaften Grundstücksnutzungen inklusive der naturräumlichen Bereiche ist die Verortung der städtischen, anlagenbezogenen Infrastruktur zweiter übergeordneter Baustein im Darstellungskatalog des Flächennutzungsplanes. Auch dazu wurde im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Abbildung der aktuell bestehenden Infrastrukturausstattung eine umfangreiche Erhebung und Kartierung unter Beteiligung der relevanten Träger durchgeführt. In einer dazu erstellten Übersicht sind die relevanten Einrichtungen und Anlagen aufgelistet (vgl. Anhang 2).

Abgesehen davon, dass hiermit der FNP auch eine Funktion als aktualisierter Bestandsplan hat und der reale Infrastruktur-Bestand die Qualität der örtlichen Entwicklungsmöglichkeiten mitbestimmt, ist auf die Schnittstelle dieser Darstellungen zu anderen Handlungsfeldern hinzuweisen: z. B. Schulentwicklungs-, Kindergarten-, Spielplatz- oder Verkehrsentwicklungsplanung, Abwasserbeseitigungskonzepte usw. Der Flächennutzungsplan kann und soll soweit möglich als Standortverteilungs- und Standortsicherungskonzept bei diesen Handlungsfeldern berücksichtigt werden. Für externe Planungsträger bestehen Anpassungspflichten im Rahmen des § 7 BauGB. Der Umfang und die Qualität der städtischen Infrastruktur stand und steht in sehr engem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung – respektive: dem Wachstum – der ehemaligen Dörfer bzw. der Stadtteile. Während z. B. die Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünanlagen notwendigerweise mit der Bevölkerungszunahme und dem Siedlungswachstum ergänzt, erweitert oder neu organisiert wurden, war und ist die technische Infrastruktur inklusive der Verkehrsanlagen gleichzeitig auch immer Voraussetzung für die weitere Entwicklung.

Aufgrund des engen Zusammenhangs mit der siedlungsstrukturellen Entwicklung (vgl. vorhergehendes Kap.) wird hier auf eine ausführliche historische Analyse verzichtet.

Im Sinne der zentralörtlichen Funktion Neuwieds ist festzuhalten, dass die vollständige mittelzentrale Ausstattung besteht und z. B. mit den speziellen Landesschulen oder der zwischenzeitlich etablierten "Villa Musica" im Schloss Engers bereits um oberzentrale Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt ist. Für den Sportbereich ist der Bau eines Hallenbads hervorzuheben, der bereits im FNP 1983 am betreffenden Standort vorgesehen wurde. Insgesamt liegt aus infrastruktureller Sicht bei den Bereichen "Gemeinbedarf" und "zweckbestimmte Grünflächen" eine gute bis hervorragende Ausgangssituation für die Versorgungsaufgabe und Weiterentwicklung Neuwieds vor – dies auch mit Blick auf die Diskussionen für ein LEP IV hinsichtlich der zukünftigen Rolle und Standards zentraler Orte. Zahlreiche Neuerungen gegenüber dem FNP 1983 haben sich etwa durch die Konzentration oder innerörtlichen Verlegung von Dienststellen der Verwaltungen, durch die Neuerrichtung einzelner Standorte (z. B. Grundschule Heddesdorfer Berg) oder auch Aufgabe einzelner Standorte (z. B. Zollamt, Pionierkaserne) ergeben.

Die Verteilung der Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet bzw. auf die Stadtteile ist recht unterschiedlich. Auch hieraus ergeben sich Anknüpfungspunkte oder Restriktionen für die weitere bauliche Entwicklung unter Aspekten wie Verkehrserzeugung, "Stadt der kurzen Wege" usw.

Das Diagramm auf der nachfolgenden Seite ermöglicht eine Einordnung der Stadtteile.

Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur zeichnet sich Neuwied durch eine sehr umfassende und unmittelbare Erschließung durch alle relevanten Träger wie Straße, Schiene (zwei Haltepunkte) und Wasser (Hafenanlagen) aus. Im Gegenzug bestehen hierdurch allerdings auch erhebliche Barrierewirkungen und Immissionsquellen. Zusätzlich wurde in der Grundlagenarbeit auch das Buslinien- und Radwegenetz als wichtiges Merkmal gewürdigt, da sich auch ohne FNP-Darstellung dieser Infrastrukturelemente - die beim ÖPNV zudem der dynamischen Entwicklung unterliegen – Chancen und Restriktionen für die städtebauliche Entwicklung ableiten lassen.

Auf eine komplette Würdigung der technischen Versorgungs-Ortsnetze konnte verzichtet werden, da ein Ausbau nach Bedarf in der Regel möglich ist. Wichtig für die langfristige Entwicklungsplanung ist die Tatsache, dass Neuwied zwei Einzugsbereiche für die Abwasserbeseitigung mit den Klärwerken I (westliche Stadtteile) und II (östliche Stadtteile) bei unterschiedlichen Kapazitäten und sehr unterschiedlichen Reserven und Voraussetzungen in der Netzstruktur unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbehandlung hat.

Einrichtung/Anlage	Stadtteil												
	Alte Stadt	Irlsch	Feldkirchen	Niederbieber	Segendorf	Rodenbach	Torney	Altwied	Oberbieber	Gladbach	Heimb.-Weis	Engers	Block
Öffentliche Verwaltung	X										O		
Grundschule	X	O	O	O					O	O	X	O	
Haupt-/Real-/Duale Oberschule	X	O		O							O		
Gymnasium	X												
Privatschule				O	O								
Berufsbildende Schule	X		O								O		
Förderschule	X		X						O			X	
Staatliches Studienseminar	O										O		
Volkshochschule	O												
Kirche o. ä. Einrichtung	X	O	X	X				O	O	O	O	X	O
Kindertagesstätte	X	X	X	X		O	O		X	O	X	X	O
Kinder-/Jugendheim	O								O				
Altenwohnheim	X	O		O					O			O	
Altentagesstätte	X	O	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	O
Krankenhaus/Gesundheitseinrichtung	X												
Museum/Galerie	X				O								
Konzert-/Theater-/Veranstaltungshalle	X		O		O						O	O	
Bürgerhaus	O				O		O		O				O
Feuerwehr/Hilfsdienst	X	X	O		O				O	O	O	O	
Sporthalle	X	X	X	X	O	O			X	O	X	X	
Eissporthalle	O												
Hallenbad	X		O						O		X	X	
Pferdesporthalle	O								O				
Tennishalle				O									
Freibad	O		O						O				
Sportplatz	X	O	X	O	O	O		O	O	O	X	X	O
Tennisplatz		O	O	O						O			O
Schießstand		O	X			O				O	O		
Hundeübungsplatz	X					O			O	O			
Pferdesportgelände									O				
Parkanlage	X			O				O	O		O	O	
Spielplatz	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
Dauerkleingärten	X												
Friedhof	X	O	O	X			O	O	O	O	O	X	
Ausstellungsgelände	O												
Camping									O				
Zoo											O		
Golfplatz											O		

O = eine Einrichtung/Anlage X = mehrere Einrichtungen/Anlagen

Abbildung: Infrastruktureinrichtungen in den Neuwieder Stadtteilen

Die ausführliche Darlegung zu den einzelnen Flächen, Einrichtungen und Anlagen der Infrastruktur für den Gemeinbedarf, Verkehr und im technischen Bereich erfolgt unter den jeweiligen Unterpunkten im Kap. 5.

Mit den demographischen Basisdaten, den Bestandserhebungen und -plänen über die Flächennutzung im Siedlungsbereich und zur Infrastruktur, sowie der Grundlagenkartierung zum Landschaftsplan (Biotop-typenplan) und den Analysen hierzu liegt für den Betrachtungsmaßstab des FNP eine aktuelle und umfassende Informations- und Arbeitsgrundlage für die Konzeption der Stadtplanung Neuwied zu Grunde.

3.4 Stadtentwicklung auf Grundlage des Flächennutzungsplans 1983

- Die Entwicklung der Stadt Neuwied innerhalb des Planungshorizontes des „alten“ Flächennutzungsplanes (ca. 1980 - 1995) war durch eine deutliche Dynamik bei den Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen geprägt: nach rückläufigen Tendenzen bis zur Mitte der 80er Jahre wurden die Abnahmen durch eine impulsartige Entwicklung bis etwa zur Mitte der 90er Jahre mehr als kompensiert.
- Durch die Zuwächse wurde eine Einwohnerzahl von mehr als 2000 über dem ursprünglichen Planungsleitwert für 1995 erreicht, wo sie zur Zeit stagniert. Gleichzeitig entwickelten sich auch die weiteren wohnbauflächenrelevanten Größen steiler als erwartet. Dennoch verbleibt heute mit rund 90 Hektar ein großes Potential noch ausgewiesener, in den Rahmen einer planerischen Neukonzeption einzustellender Wohn- und Mischbauflächen.
- Die Beschäftigtenzahl blieb weit hinter den Erwartungen des FNP 1983 zurück. Für Neuansiedlungen, Umsiedlungen etc. konnten dennoch gewerbliche Flächen entwickelt werden. Der Trend eines Zuwachses des tertiären Sektors zu Lasten von Landwirtschaft, Industrie und produzierendem Gewerbe hielt an. Auch für gewerbliche Flächennutzungen stehen noch Gebiete in einer Größenordnung von über 100 Hektar zur Revision der Darstellungen und weiteren Planung zur Disposition.
- Insgesamt besteht die durch die Gebietsreform entstandene günstige polyzentrische Siedlungsstruktur fort. Das Stadtzentrum sowie die zwölf weiteren Stadtteile verfügen dabei teilweise über deutlich unterschiedliche Nutzungsverhältnisse - z.B. Altwied als reiner Wohnstandort, Block als gewerblich dominierter Stadtteil - bei ebenso unterschiedlicher Infrastrukturausstattung, traditioneller Identität, Lage im Naturraum, Bindung durch Schutzgebiete etc.
- Während sich die Erschließung und Bebauung von Wohnbauflächen auf nahezu alle Stadtteile mit einigen Schwerpunkten verteilte, war die gewerbliche Entwicklung vor allem auf den zentralen Bereich „Distelfeld/ Friedrichshof“ konzentriert. Der zentrale und großflächige Wohnstandort „Heddendorfer Berg“ wurde bis dato nur in Teilen weiter entwickelt.
- Seine Bedeutung als Mittelzentrum in Rheinland-Pfalz konnte Neuwied insbesondere als Stadt der Schulen und des Sports sowie mit den Verwaltungs- und Kultureinrichtungen (z. B. Zoo in Heimbach-Weis, „Villa Musica“ in Engers) festigen und in Richtung teilweiser oberzentraler Funktionen ausbauen. Der Sport- und Erholungsschwerpunkt „Engerser Feld“ wurde angesichts des notwendigen Trinkwasserschutzes und dem inzwischen erreichten europäischen Schutzstatus nicht verwirklicht.

- Als Versorgungszentrum für den Mittelbereich besteht Neuwied unter dem Druck der Einzelhandelsentwicklung in der Region. Im Rahmen bundesweiter wirtschaftlicher und arbeitsmarktpolitischer Probleme besteht die Stadt ebenso als bedeutender Gewerbestandort mit einem vergleichsweise günstigen Mix an Branchen und Betriebsgrößen bei einer Spannweite von lokal bis international agierenden Firmen.
- Während rund ein Drittel des Stadtgebietes, der Bereich des Niederwesterwaldes, Waldfläche mit entsprechenden landschaftsgebundenen Funktionen ist, bildet das restliche Gebiet als Teil des Neuwieder Beckens den Aktionsraum für die Siedlungsentwicklung. Diese steht, da sie regelmäßig das verbleibende Offenland beansprucht, in zunehmender Konkurrenz zu Erfordernissen des Umweltschutzes, zur Funktion der Freiräume als zum Teil hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen, als Gebiete mit Rohstoffressourcen sowie für die Naherholung.
- Das Muster der Flächennutzungen hat sich naturgemäß in den vergangenen Jahren in vielen Gebieten gegenüber dem Bestand zum Ende der 70er Jahre gewandelt oder entgegen ursprüngliche Plandarstellungen entwickelt (z.B. reduzierte Mischnutzungen in den Ortskernen, Einzelhandel in Gewerbegebieten, Aufgabe der Kaserne, langfristige Kiesausbeute usw.). Für diese Gebiete kann der FNP 1983 seine Funktion als vorbereitender Bauleitplan kaum noch wahrnehmen.
- Veränderungen im Bestand an Infrastruktur treten, da Einrichtungen oder Anlagen überwiegend punktuell verortet sind, nur nachrangig im Plan in Erscheinung. Hervorzuheben sind unter anderem die fertiggestellten Abschnitte der B 256 und der nördlichen Entlastungsstraße in Heimbach-Weis, der Grundschulneubau auf dem Heddesdorfer Berg und der Bau des Allwetterbades in der City. Einige Projekte stehen immer noch auf der Tagesordnung (Südmumgebung Heimbach-Weis) bzw. haben sich erledigt (Verwaltungszentrum).
- Die Infrastrukturausstattung gerät auch in Neuwied zunehmend unter den Druck knapper öffentlicher Budgets. Gleichzeitig hat sie, vor allem bei der technischen und Verkehrs-Infrastruktur sowie der „freiwilligen“ Ausstattung z. B. mit Grünflächen, teilweise nachhaltige Wirkung auf die Attraktivität und Tragfähigkeit von Siedlungsgebieten. Beim Wettbewerb der Städte sind dies zunehmend wichtige und entsprechend in die Revision und Fortschreibung des FNP 1983 einzustellende Kriterien.
- Nachdem für lange Zeit der Rohstoffabbau insbesondere die Offenlandbereiche der Stadt nachhaltig geprägt und belastet hat, traten hier durch einige Aktivitäten und Verordnungen Belange des Umweltschutzes vermehrt in den Vordergrund. Dies gilt z. B. für den Natur- und Hochwasserschutz auf Basis fachgesetzlicher Maßnahmen sowie für Natur- und Landschaftsentwicklung durch die begonnene Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Kontext von Bau- bzw. Planungsvorhaben.
- Ausblick: Trotz festzustellender planerischer Handlungsbedarfe und Restriktionen kann für die Flächennutzungsplanung eine insgesamt tragfähige Ausgangslage konstatiert werden, die Möglichkeiten für positive Entwicklungen in allen zentralen Bereichen (Umwelt, Bevölkerung und Soziales, Wirtschaft und Infrastruktur) bei begrenztem quantitativen Wachstum bietet.

4. Merkmale für die weitere Stadtentwicklung

4.1 Leitwerte „Wohnbevölkerung“ und „Baulandbedarf“

4.1.1 Vorbemerkungen - Planungshorizont

Für die Kalkulation der im FNP auszuweisenden Wohn- und Mischbauflächen wird ein bedarfsorientierter Ansatz gewählt. Es werden Annahmen für mögliche Entwicklungsgänge und -zustände im Hinblick auf einen Zielzeitpunkt, den Planungshorizont, getroffen und daraus der Bauflächenbedarf abgeleitet. Dazu werden bestimmte Planungsleitwerte festgelegt und in einem entsprechenden Rechenmodell verarbeitet. Diese Modellrechnung kann ausdrücklich keine definitive Vorausschau der tatsächlichen Entwicklungen sein! Sie bildet vielmehr als Ergebnis der planerischen Analysen, Abwägungen und Entscheidungen den Zustand ab, auf den die Flächennutzungsplanung für Neuwied eingerichtet wird.

Mit Rats-Beschluss aus April 1998 wurden als Grundlage für die Vorkonzeption der Bauflächenplanung erste Planungsleitwerte festgelegt. Dazu lagen je nach Quelle Datenreihen bis zum Jahresende 1997 vor, wobei teilweise mit lückenhaften oder nicht weit zurückreichenden Zeitreihen sowie unterschiedlichen Quellen und Erhebungsmethoden gearbeitet werden musste. Basisjahr war das Jahr 1995. Unter dem Arbeitstitel "Neuwied 1996 bis 2010" wurde einerseits an den vorherigen Flächennutzungsplan von 1983 - dort mit dem Prognosejahr 1995 - angeknüpft, andererseits als neuer Planungshorizont zunächst das Jahr 2010 anvisiert, und damit ein für die Flächennutzungsplanung üblicher Zeitrahmen von 10 - 15 Jahren betrachtet. Der Planungshorizont korrespondierte zu diesem Zeitpunkt mit vorliegenden Prognosen von Land und Bund.

Die Ausarbeitungen und Beratungen des FNP-Entwurfs bis zum vorliegenden Stand beanspruchten einen Zeitraum, der weit in den ursprünglichen Planungshorizont hineinreicht. Im gleichen Zeitraum kam es auch zu deutlichen Änderungen im Verlauf der demografischen Entwicklung. Beides gab Anlass, die Leitwerte wiederholt einer Revision zu unterziehen. Daher wurden noch für die Planfassung 10/ 2006 (Entwurf aus der ersten öffentlichen Auslegung) auf Grundlage jüngerer statistischer Daten und Prognosen die Leitwerte angepasst, auf das Basisjahr 1995 rückgerechnet und der Planungshorizont 2015 betrachtet. Mit Blick auf eine erforderliche erneute öffentliche Auslegung, auf die hiermit wiederum verbundene Verfahrensdauer, sowie auf die inzwischen zu Grunde zu legenden Basisdaten der letzten Jahre wurde die Modellrechnung einer weiteren, kompletten Revision unterzogen und der Planungshorizont nach hinten verschoben. Statistischer Zielzeitpunkt ist nun der 31.12.2019, gleich Jahresbeginn 2020. Für den FNP gilt demnach mit dem neuen Basisjahr 2005 der

Planungshorizont 2020.

Auf die zusammenfassenden Bemerkungen und Bewertungen zur Revision in Kap. 4.1.9 wird verwiesen.

4.1.2 Rechenmodell Wohnbauland

Das Modell baut auf der im folgenden Diagramm dargestellten Subtraktions-Rechnung auf. Dabei gelten folgende Definitionen:

- Baulandbruttobedarf ist der für den Planungshorizont angenommene Bedarf, ausgehend vom status-quo des Wohnungsbestandes und der Einwohnerzahl sowie unter Berücksichtigung der spezifischen Modellannahmen.
- Baulandbruttopotential sind alle ermittelten, ungenutzten Bauflächen bzw. Baugrundstücke auf der Basis der Darstellungen im FNP 1983 bei Annahme bestimmter Kapazitäten und voller Auslastung.
- Baulandnettopotential ist der Teil des Bruttopotentials, für den innerhalb des Planungshorizontes eine tatsächliche Nutzung erwartet werden und der somit der Bedarfsdeckung dienen kann (aktivierbare Potentiale).
- Baulandnettobedarf ist der Bruttobedarf abzüglich des Baulandnettopotentials und repräsentiert damit die für den Planungshorizont zusätzlich, d.h. über die Kapazitäten des "alten" FNP hinaus noch auszuweisenden Wohnbauflächen-Ansätze.

Die einzelnen Bedarfskomponenten, Rechnungen und Revisionen werden in den folgenden Kapiteln erläutert. Zugrundeliegende Daten sind vertiefend im Kapitel 3.1 dokumentiert.

Abbildung: Rechenmodell Wohnbaulandbedarf

<p>BAULANDBRUTTOBEDARF</p> <p>Zusatzbedarf aus Nachfrage wegen zugrundegelegter positiver Bevölkerungsentwicklung und</p> <p>Ergänzungs-, Erweiterungs- und Ersatzbedarf aus Nachfrage wegen Haushaltsverkleinerung, Wohnflächenkonsum und Wohnungsabgängen</p>
<p>MINUS</p>
<p>BAULANDBRUTTOPOTENTIAL abzüglich nicht-aktivierbarer Anteile ("Baulücken"):</p> <p>BAULANDNETTOPOTENTIAL</p>
<p>GLEICH</p>
<p>BAULANDNETTOBEDARF für im Flächennutzungsplan zusätzlich darzustellende Wohnbauflächen</p>

Für das Modell und letztlich die Plandarstellungen werden Mischbauflächen und Wohnbauflächen rechnerisch gleich angesetzt, da sich aus exemplarischen Betrachtungen in einigen Kerngebieten Einwohnerdichten je Hektar Baufläche deutlich über dem städtischen Durchschnitt ergeben, welche sich in der Bilanz mit überwiegend gewerblich genutzten Mischbauflächen wieder nivellieren.

4.1.3 Bevölkerungsentwicklung - Zusatzbedarf an Wohnbauflächen

Der Zusatzbedarf an Wohnbauflächen ergibt sich auf Grund der Nachfrage nach Wohnraum im Zuge einer möglichen positiven Gesamtbevölkerungsentwicklung. Als Ausgangswert wurden zum Jahresende 1995 noch rund 67.400 Einwohner, zum aktualisierten Basisjahr 2005

66.144 Einwohner laut Landesstatistik

in Neuwied gezählt.

Relevante Abweichungen bestehen zwischen der Landesstatistik und der städtischen Meldestatistik, da in der Meldestatistik auch die Einwohner mit Nebenwohnsitz erfasst sind. Da diese Nebenwohnsitze gleichermaßen bauflächenrelevant werden können, muss mit einem entsprechenden Zuschlag zu den Daten der Landesstatistik gerechnet werden. Die Nebenwohnsitzrate hat in der Vergangenheit permanent bis auf einen Wert von ca. 2,9 % Ende 2004 abgenommen, was an der finanziellen Unattraktivität von Zweitwohnungen (Gebührenlast, steuerliche Aspekte) und auch daran liegen mag, dass der steigende Anteil von Ausländern und Aussiedlern weniger Nebenwohnsitze gegründet hat. Zu den Daten der Landesstatistik wird daher zumindest ein

Zuschlag von 2 % für Nebenwohnsitze

zu den Rechenwerten für den Planungshorizont angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Nebenwohnsitze ergab sich für das ursprüngliche Basisjahr 1995 aus der Meldestatistik die Ausgangszahl von rund 69.200 Einwohnern, aktueller gilt für Ende 2005 die Ausgangszahl

68.511 Einwohner laut Meldestatistik.

Die ersten Modellannahmen und Rechnungen bauten auf der „Regionalen Bevölkerungsprognose 1995 - 2010“ des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (1997) auf. Die dort errechneten natürlichen Bevölkerungsentwicklungen in Kreis und Stadt Neuwied konnten übernommen werden, da eine umfangreiche Datenbasis und hohe Stabilität der Einflussgrößen (Sterberaten u. ä.) unterstellt werden kann. Eigene Vorausrechnungen dazu waren entbehrlich.

Zentraler Aspekt der Festlegung eines Planungsleitwertes ist der Ansatz des möglichen Wanderungssaldos, d. h. im Falle eines Wanderungsgewinns eines unterstellten höheren Zuzuges als Wegzuges. Hierzu gibt das Landesamt in Abgleich mit bundesweiten Rechnungen (z. B. Ost-West-Wanderungen) Prognosen in der Regel nur für den Landkreis Neuwied ab. Auf die von der Regionalplanung (Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald) diskutierten "Orientierungswerte" wurde entgegen dem Hinweis in der landesplanerischen Stellungnahme nicht zurückgegriffen, insbesondere da methodische Unterschiede bzw. Unklarheiten vorlagen (z. B. bei der Berücksichtigung der Nebenwohnsitze, bestimmten Modellannahmen wie der Belegungsdichte u. a.). Bis dato existieren hierzu noch keine abgestimmten Werte.

Unterstellt, dass sich zahlreiche relevante, übergeordnete Status-quo-Bedingungen lokal nicht beeinflussen lassen, wurde eine erste Trendrechnung als Umlage der Prognose der Landesstatistik (1997) zur natürlichen Entwicklung bei Annahme bestimmter Wanderungssalden erstellt. Im Ergebnis dieser Kalkulation ergab sich für die Bevölkerungsentwicklung in Neuwied bis zum Jahresende 2010 noch ein erster Leitwert von rund 74.000 Einwohnern bei vorausgesetzten, deutlichen Wanderungsgewinnen im Landkreis.

Revision

In Bezug auf die Gesamtbevölkerung lässt sich für die Jahre 1995 bis 2004 eine Stagnation auf hohem Niveau bei einem Wert um rund 69.000 Einwohner (+/- 300), anschließend ein leichter Rückgang, und insgesamt ein deutlicher Bruch in dem vorhergehenden, progressiven 10-Jahres-Trend bis 1996 feststellen. Auf derartige Entwicklungen, welche im Grundsatz insbesondere durch reduzierte Wanderungsgewinne bei fortschreitenden natürlichen Verlusten geprägt war, hat auch das Statistische Landesamt mit seinen jüngeren regionalen Bevölkerungsprognosen reagiert (vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2001 und 2002). Die Einwohnerzahl des Landkreises Neuwied hat im o. g. Zeitraum dennoch um rund 7.500 - also mit erheblich höheren Wanderungsgewinnen im Kreisgebiet gegenüber der Stadt Neuwied - zugenommen.

Regionale Bevölkerungsprognosen mit bis auf Verbandsgemeinde-/ Stadtebene heruntergebrochenen natürlichen Entwicklungsraten als Einzelberechnung legt das Statistische Landesamt seit der zuletzt verwendeten Quelle (2001) nicht mehr vor. Vielmehr wird mit den Modellrechnungen aus "Rheinland-Pfalz 2050" (Statistisches Landesamt, 2002), und hier insbesondere mit der sogenannten "mittleren Variante" (Variante 3.1) gerechnet. Sowohl im RROP 2006, als auch im LEP IV-E wird hierauf abgestellt. In den Varianten werden natürliche und Wanderungs-Effekte jahrgangsweise bereits unter bestimmten Annahmen verrechnet, was insbesondere zu einer Trendfortschreibung der Jahre 2000 bis 2003 führt. Entsprechend werden für den Landkreis Neuwied noch Zuwächse, für die Stadt jedoch weitere Bevölkerungsverluste angenommen. Diese Modellrechnung liegt aktuell allerdings nur bis zum Jahr 2015 auf Verbandsgemeinde-/ Stadtebene vor.

Modellannahmen

- Die Prognosen des Statistischen Landesamtes zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und im Kreis Neuwied werden im Grundsatz zunächst für einen Planungshorizont 2015 aus der Regionalen Bevölkerungsprognose (2001) übernommen, da die Einflussgrößen sehr stabil und die Rechenergebnisse somit relativ sicher sind: Kreis Neuwied 175.526 EW, Stadt Neuwied 63.826 EW. Für den Planungshorizont 2020 wird auf Basis dieser Berechnungen die weitere Entwicklung mittels Fortschreibung der relativen Abnahmeraten (Sterbeüberschüsse) abgeschätzt. Dies führt zu folgenden Werten: Kreis Neuwied ca. 171.500 EW, Stadt Neuwied ca. 62.100 EW.
- Die Wanderungsgewinne für den Landkreis werden an einem Zwischenwert der Prognosen des Statistischen Landesamtes (2001, 2002) festgemacht, wobei aus "Rheinland-Pfalz 2050" auch auf die Rechnungen mit leicht erhöhten Wanderungsgewinnen für 2020 (Variante 3.2) zurückgegriffen wird. Damit werden z. B. eventuelle Effekte durch Nachzüge bei Aus- und Übersiedlerfamilien abgebildet, die in der Stadt Neuwied durchaus relevant werden. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumord-

nung kommt in seiner Prognose (BBR, 2006) zu noch höheren Werten für den Landkreis. Folgende Datenmodelle liegen somit für den Landkreis vor:

- "Regionale Bevölkerungsprognose 1999-2014": 187.195 EW.
- "Rheinland-Pfalz 2050, Variante 3.1" für 2020: 186.195 EW.
- "Rheinland-Pfalz 2050, Variante 3.2" für 2020: 190.442 EW.
- "Raumordnungsprognose 2020/ 2050" für 2020: 195.300 EW.

Für den Planungshorizont des FNP wird eine Einwohnerzahl im Landkreis Neuwied von rund 188.000 EW bei zunehmendem natürlichen Verlust und gleichzeitiger optimistischer Wanderungsprognose angenommen.

- Für den Gesamtzeitraum 2005 - 2020 wird der zurückliegende, durchschnittliche Anteil (34 %) der Stadt an Zuwanderungsgewinnen des Kreises Neuwied weiter angenommen. Auf das Ergebnis wird analog den ersten Planungsleitwerten aber ein Zuschlag von 5 % gemacht, um die besonderen gewünschten Impulse z. B. durch die städtische Wohnbaulandinitiative im Planbereich "Heddendorfer Berg" abzubilden. Im Gesamtergebnis ergibt sich zudem, dass der Landkreis in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraumes bereits große Anteile der Wanderungsgewinne in den Verbandsgemeinden abschöpfen konnte (s. o.), während die Einwohnerzahl in der Stadt stagnierte. Diese Entwicklung ("Speckgürtel") wird der Funktion der Stadt Neuwied, die sie als Mittelzentrum insbesondere auch für den Mittelbereich übernimmt, längerfristig nicht gerecht. Mit den gewählten Annahmen wird daher auch die Zielsetzung abgebildet, die Einwohner- und Entwicklungsanteile der Stadt im Kreisgebiet und in der Region zu stabilisieren und auch mittels der Wohnfunktion Neuwieds und seiner Stadtteile diese in ihrer Aufgabenwahrnehmung zu unterstützen und auszugleichen.

Modellrechnung

Ausgangszahlen:	
• Einwohner Stadt Neuwied laut Landesstatistik Ende 2005	66.144
• Einwohner Stadt Neuwied laut Meldestatistik Ende 2005	68.511
• Einwohner Kreis Neuwied laut Landesstatistik Ende 2005	185.259
Abschätzung natürliche Bevölkerungsentwicklung:	
• Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Neuwied bis Ende 2019	rd. 62.100
• Natürliche Bevölkerungsentwicklung Kreis Neuwied bis Ende 2019	rd. 171.500

Modellannahmen zum Wanderungssaldo: (gestützt auf die Prognosen des Statistischen Landesamtes, 2001 und 2002):	
• Entwicklung/ Gesamteinwohner Kreis Neuwied zum Ende 2019 inkl. Wanderungen	188.000
• Wanderungsgewinn Kreis Neuwied unter Berücksichtigung der natürl. Entwicklung	16.500
• daraus: Wanderungsgewinn Stadt Neuwied, 34 % Anteil an der Kreisentwicklung	5.610
• zuzüglich: Zuschlag von 5 % auf den Wanderungsgewinn der Stadt Neuwied	5.891
Gesamteinwohnerentwicklung in der Stadt Neuwied:	
• Einwohner zum Ende 2019 unter Berücksichtigung der natürlichen Entwicklung und der Wanderungsgewinne auf Basis der Daten der Landesstatistik	67.991
• zuzüglich Zuschlag von 2 % für Nebenwohnsitze	69.351

Planungsleitwert 2020: Gesamteinwohner Stadt Neuwied (gerundet)	69.000
--	---------------

Insgesamt wird demnach innerhalb des Planungshorizontes nicht von erheblichen Veränderungen der Einwohnerzahl in Neuwied ausgegangen, wengleich der Planungsleitwert gegenüber den früheren Entwurfsstadien bereits deutlich reduziert wurde.

4.1.4 Ergänzungsbedarf an Wohnbauflächen

Diese Bedarfsgröße ergibt sich aus der Nachfrage bzw. einem Zugewinn an Wohnflächen durch die Verkleinerung der Haushaltsgrößen (Abnahme der Zahl der Einwohner je Haushalt bzw. Wohneinheit - EW/WE). Aufgrund der unzureichenden Datenbasis werden Wohneinheiten und Haushalte (HH) rechnerisch gleich gesetzt. Ende 1995 wurden laut Landesstatistik 29.293 Wohnungen (WE) in Neuwied gezählt, zum aktualisierten Basisjahr 2005 waren es 31.834 WE. Bei 68.511 Einwohnern ergibt sich eine durchschnittliche Belegungsdichte als

Ausgangswert (2005) von 2,15 EW/WE.

Frühere Entwicklungslinien der Wohnungsbelegung in Neuwied stellten sich wie folgt dar:

Zeitraum:	durchschnittliche jährliche Abnahme der EW/WE:
1968 - 1995	0,020
1975 - 1995	0,019
1980 - 1995	0,009
1987 - 1995	0,005
1991 - 1995	0,015
1996 - 2005	0,020

Die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Raumordnungsprognose 2010, BfLR, 1996) schätzte für den Zeitraum 2000 - 2010 jährliche Abnahmen von 0,004 EW/HH in der Region Mittelrhein-Westerwald und 0,003 EW/HH in den alten Bundesländern. Mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung in Neuwied wurde in der ersten Modellrechnung von folgenden Ansätzen ausgegangen:

- Die Schwankung (Verringerung der Abnahmeraten) in den 80er bis Anfang der 90er Jahre war ein „Ausreißer“ aus dem langfristigen Trend wegen der besonderen Strukturen im Zusammenhag mit dem Aussiedlerwesen und der Wohnungsnot.
- Die allgemeinen Lebensmodelle (Singles, Alleinerziehende u.ä.) und die Überalterung der Bevölkerung (Rentnerhaushalte) stützen weiterhin den langfristigen Trend. Dieser Trend schwächt sich jedoch ab wegen der weiteren Annäherung an eine natürliche Grenze von 1 EW/HH. Der Überalterungseffekt wird dabei längerfristig die Gesamtentwicklung deutlich bestimmen.
- Als Prozess der Angleichung der jüngeren, abgeschwächten Entwicklung an den langfristigen Trend (Ausgleich des angestauten Ergänzungsbedarfs) wurde für den Zeitraum 1995 bis 2000 noch eine höhere jährliche Abnahme von 0,01 EW/WE angesetzt. Danach wurden bei einer Trendabschwächung und Niveaustabilisierung noch Abnahmeraten von 0,008 EW/WE angesetzt.

Summarisch ergab sich für die o.g. Zeitabschnitte eine absolute Abnahme der Wohnungsbelegung um insgesamt 0,13 EW/WE und durchschnittlich um knapp 0,009 EW/WE pro Jahr. Dieser Ansatz lag zwischen den Angaben der Bundesforschungsanstalt und den in Neuwied beobachteten Werten. Innerhalb der ersten Modellannahmen ergab sich so für das Jahr 2010 eine unterstellte Wohnungsbelegung und damit ein erster Leitwert von durchschnittlich 2,23 Einwohner/ Wohneinheit.

Revision

In der Zwischenzeit kam es zu einer weiteren, maßgeblichen Abnahme der Wohnungsbelegungsichte. Damit wurden der erste Leitwert bereits unterschritten und die progressiven Einflussgrößen bestätigt. Im Zeitraum 1996 - 2005 lag die durchschnittliche jährliche Abnahmerate wieder bei 0,020 EW/WE. Unter Berücksichtigung der o. g. ersten Modellannahmen auf der einen Seite, und der tatsächlichen Entwicklung der letzten Jahre auf der anderen Seite wird bis zum Planungshorizont zumindest mit einer jährlichen durchschnittlichen Abnahmerate von 0,01 EW/WE weitergerechnet. Sie liegt damit geringfügig höher als die ersten Ansätze, ist aber dennoch zurückhaltend in der längerfristigen Projektion und orientiert sich damit u. a. auch an Berechnungen des BBR (1999). Für den verbleibenden Vierzehn-Jahres-Zeitraum bedeutet diese Annahme eine weitere Abnahme um 0,14 EW/WE:

Planungsleitwert 2020: Einwohner je Wohnung	2,01 EW/WE
--	-------------------

4.1.5 Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen

Die Steigerung der Wohnfläche (Wohnungsfläche) je Einwohner - m² WF/EW - aus „luxusbedingtem“ Wohnflächenkonsum bewirkt als weitere Komponente einen Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen. Folgende Zahlen liegen zu Grunde: Für 1995 konnte noch ein Ausgangswert von 37,3 m² WF/EW verzeichnet werden, bei einer Einwohnerzahl von 68.511 und realisierten Wohnflächen von 2.856.100 m² ergibt sich ein

Ausgangswert (2005) von 41,7 m² WF/EW.

Für vergangene Zeiträume lassen sich folgende Wohnflächen-Steigerungen verzeichnen:

Zeitraum:	jährliche durchschnittliche Steigerung:
1968 - 1995	0,49 m ² WF/EW
1987 - 1995	0,11 m ² WF/EW
1996 – 2005	0,42 m ² WF/EW

Auch hierbei kann für die 90er-Jahre von einer Sonderentwicklung (Engpasssituation), beeinflusst durch die starken Zuwanderungen bei unzureichender Bautätigkeit, ein entsprechend hohes Mietniveau u. ä. ausgegangen werden. Diese Engpässe sind nicht mehr so bedeutsam und können wieder zu einem Konsumanstieg führen. Die BfLR (1996) prognostizierte für die Planungsregion im Zeitraum 2000 - 2010 jährliche Zuwachsraten von 0,24 m² WF/EW. Im Hinblick auf die Neuwieder Verhältnisse wurde dieser Wert in der ersten Modellrechnung als Mittelwert übernommen. Damit ergab sich eine Steigerung um 3,6 m² WF/EW auf einen ersten Planungsleitwert für das Jahr 2010 von 40,9 m² Wohnfläche/ Einwohner.

Revision

Auch bei diesem Parameter ließ sich in den vergangenen Jahren eine deutlich höhere Steigerungsrate erkennen. Somit wurde auch hier bereits im Jahr 2003 der erste Planungsleitwert erreicht.

Es ist davon auszugehen, dass Ergänzungs- und Ersatzbedarf sich rechnerisch überlagern bzw. in der Praxis Synergieeffekte bestehen: Durch die nach wie vor erheblichen Haushaltsverkleinerungen im Wohnungsbestand kann bereits ein Großteil des Wohnflächenkonsums gedeckt werden (z. B. durch Verbleib alleinstehender Senioren in der alten Familienwohnung oder Umzugsketten in größere Wohnungen). Insofern ist nur noch ein Differenzbedarf mit neuen Bauflächen zu befriedigen, um einen höheren Leitwert zu erreichen. Trotz der vergangenen, hohen Steigerungsraten wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Haushalte auch für den Planungshorizont 2020 eher vorsichtig nur mit einer weiteren jährlichen Steigerung von 0,25 m² WF/EW gerechnet. Für den Vierzehn-Jahres-Zeitraum ab 2005 ergibt das in der Summe 3,5 m² WF, somit:

Planungsleitwert 2020: Wohnfläche je Einwohner	45,2 m² WF/EW
---	---------------------------------

4.1.6 Ersatzbedarf an Wohnbauflächen

Der Ersatzbedarf ergibt sich aus dem notwendigen Ausgleich von Abbrüchen, Sanierungsfällen u.ä. Die effektiven Rohabgänge an Wohneinheiten durch Abbruch, Zusammenlegung o.ä. liegen im Mittel der betrachteten Jahre bei 0,14 % des Wohnungsbestandes bei einem relativ großen Schwankungsbereich von 0,03 bis 0,31 %. Der öfter angewendete Theorieansatz, 1 % der bis 1918 errichteten Gebäude (das sind 0,22 % des Gesamtbestandes in Neuwied) jährlich ersetzen zu müssen, wird damit deutlich unterschritten. In Rheinland-Pfalz liegt der Mittelwert noch niedriger. Für Neuwied wird der festgestellte Mittelwert als Planungsleitwert fortgeschrieben. Allerdings wird berücksichtigt, dass nach Abbrüchen in der Regel eine Wiedernutzung der Grundstücke stattfindet und insofern kein extern relevanter Bauflächenbedarf in der vollen Größenordnung entsteht. Daher wird ein Abschlag von 75 % vom Bedarf angesetzt.

4.1.7 Modellrechnung Baulandbruttobedarf

Die Berechnung erfolgt zunächst für die Recheneinheit "Wohneinheiten" und wird später in einen Flächenansatz überführt.

Modellrechnung Zusatzbedarf

Bevölkerungszunahme: EW 2020 (Planungsleitwert) - EW 2005	69.000 EW – 68.511 EW = 489 EW
Zusatzbedarf WE bei 2,01 EW/WE Planungsleitwert	489 EW : 2,01 EW/WE = 243 WE

Modellrechnungen Ergänzungs-, Erweiterungs- und Ersatzbedarf

Für alle drei Bedarfsgrößen wird berücksichtigt, dass durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden ein Teil der Nachfrage befriedigt werden kann. Wegen derartiger Bestandsmaßnahmen werden im Rückgriff auf Werte der vergangenen Jahre nur 90 % der Bedarfsmengen für die

Berechnung übernommen. Hinsichtlich möglicher realer Entwicklungen und als Planungsreserve wird zudem ein Schwankungskorridor + 5 % abgebildet.

Befriedigter Wohnungsbedarf (versorgte Einwohner) 2020 aus dem Wohnungsbestand 2005	$31.834 \text{ WE} \times 2,01 \text{ EW/WE}$ $= 63.986 \text{ EW}$
Ergänzungsbedarf WE für den restlichen Einwohnerbestand aus 2005	$68.511 \text{ EW} - 63.986 \text{ EW}$ $= 4.525 \text{ EW} : 2,01 \text{ EW/WE}$ $= \mathbf{2.251 \text{ WE}}$
Implizierte Wohnflächenausstattung 2020 aus dem Wohnflächenbestand 2005	$2.856.100 \text{ m}^2 \text{ WF} : 63.986 \text{ EW}$ $= 44,6 \text{ m}^2 \text{ WF/EW}$
Differenz zum Planungsleitwert "Wohnfläche je Einwohner"	$45,2 \text{ m}^2 \text{ WF/EW} - 44,6 \text{ m}^2 \text{ WF/EW}$ $= 0,6 \text{ m}^2 \text{ WF/EW}$
Anzusetzende durchschnittliche Wohnungsgröße 2020 gemäß den Planungsleitwerten	$2,01 \text{ EW/WE} \times 45,2 \text{ m}^2 \text{ WF/EW}$ $= 90,8 \text{ m}^2 \text{ WF/WE}$
Erweiterungsbedarf WE für die aus dem Wohnungsbestand 2005 versorgten Einwohner zusätzlich über den Wohnflächenbestand hinaus	$63.986 \text{ EW} \times 0,6 \text{ m}^2 \text{ WF/EW}$ $= 38.392 \text{ m}^2 \text{ WF}$ $38.392 \text{ m}^2 \text{ WF/EW} : 90,8 \text{ m}^2 \text{ WF/WE}$ $= \mathbf{423 \text{ WE}}$
Ansatz für den Ersatzbedarf zum Wohnungsbestand 2005 innerhalb des Planungshorizontes	$0,14 \text{ \%}/\text{Jahr} \times 14 \text{ Jahre}$ $= 1,96 \text{ \%} \times 31.834 \text{ WE}$ $= 624 \text{ WE}$
Ersatzbedarf WE: Ansatz abzüglich Abschlag von 75 % wegen Grundstückswiedernutzung	$624 \text{ WE} \times 25 \text{ \%}$ $= \mathbf{156 \text{ WE}}$
Zwischensumme Ergänzungs-, Erweiterungs- und Ersatzbedarf	$2.251 \text{ WE} + 423 \text{ WE} + 156 \text{ WE}$ $= 2.830 \text{ WE}$
abzüglich: Abschlag von 10 % wegen Bestandsmaßnahmen	$2.830 \text{ WE} \times 90 \text{ \%}$ $= 2.547 \text{ WE}$
zuzüglich Zuschlag von 5 % als oberer Korridorwert und Planungsreserve: Summe Ergänzungs-, Erweiterungs- und Ersatzbedarf WE	$2.547 \text{ WE} \times 105 \text{ \%}$ $= \mathbf{2.674 \text{ WE}}$

Gesamtsumme Baulandbruttobedarf

Zusatz-, Ergänzungs-, Erweiterungs- und Ersatzbedarf Planungsleitwert	$243 \text{ WE} + 2.674 \text{ WE}$ $= \mathbf{2.917 \text{ WE}}$
--	--

Es zeigt sich, dass der Baulandbedarf maßgeblich, nach der vorliegenden Modellrechnung zu über 90 %, aus der Einwohnerbestands- und Wohnungsbestandssituation motiviert ist. In der Raumordnung wird hierbei auch vom Eigenbedarf gesprochen. Die Plausibilität dieser Herleitung lässt sich aus der Datenbasis (vgl. Kap. 3.1) ersehen: Im Zeitraum 1995 bis 2005 hat die Einwohnerzahl in Neuwied bei einer leichten Abnahme von rund 1 % grob betrachtet stagniert. Im gleichen Zeitraum - und quasi also für die

gleiche Einwohnerzahl - wurden im Stadtgebiet aber 2.541 neue Wohnungen bei durchschnittlich 108 m² WF/Neubau-WE gebaut!

4.1.8 Baulandpotentiale

Baulandbruttopotential

Unter Berücksichtigung der Bauflächendarstellungen des FNP 1983 inkl. Teilfortschreibungen wurde im Jahre 1997 zum Stichtag Ende 1996 eine umfassende Baulandpotentialerhebung in vier Kategorien mit den nachfolgend dargestellten Ergebnissen durchgeführt. Sofern bei Fehlen einer Plankonzeption - teilweise bestehend z. B. auch für Seniorenwohnanlagen mit hoher WE-Zahl - konkrete Angaben nicht zu machen waren, wurde bei der Betrachtung von folgenden Werten ausgegangen:

Im Bestand waren rund 61 Einwohner je Hektar Baufläche (EW/ha) bei 2,36 Einwohnern je Wohneinheit (EW/WE) und rund 26 WE/ha zu verzeichnen. Da in neueren Bau- bzw. Plangebieten teilweise deutlich höhere Dichten vorgesehen werden, wurden als Durchschnitt zumindest 30 WE/ha für die Potentiale angesetzt, was der Grundstruktur in den Neubaugebieten der Neuwieder Stadtteile entspricht.

- Bauerwartungsland ohne Entwicklung (Wohn- bzw. Mischbauflächen mit in der Regel unzureichender Grundstücksaufteilung und/ oder Erschließung, für die Entwicklungsperspektiven in Form von verbindlichen Bauleitplanverfahren und ggf. Plankonzeptionen noch nicht bestehen): 88,4 ha/ 2.604 WE.
- Bauerwartungsland mit Entwicklung (Wohn- bzw. Mischbauflächen, für die aufbauend auf einer mehr oder weniger konkreten Konzeption Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung laufen): 39,5 ha /1.333 WE.
- Rohbauland (Verbindlich überplante Wohn- bzw. Mischbauflächen ohne Umlegung und/ oder Erschließung): 221 Bauplätze/ 472 WE.
- Baureifes Land (erschlossene, bebaubare Grundstücke; Baulücken): 482 Bauplätze/ 1.016 WE.

In der Summe ergab sich Baulandbruttopotential (Erhebung 1997) in Höhe von 5.425 WE.

Revision zum Baulandbruttopotential

Im Laufe der Verfahrensdauer für die Gesamtfortschreibung des FNP bis 2005 kam es in sechs Fällen, parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen, zu ergänzenden Darstellungen von Wohnbau- oder gemischten Bauflächen. Hieraus haben sich für die Bilanz zusätzliche Baulandpotentiale für folgende Gebiete (Bebauungsplanbereiche) in der genannten Größenordnung ergeben:

- "Auf den hundert Morgen": 1,7 ha,
- "Auf'm Schoos": 1,1 ha,
- "Martin-Luther-Str." (zwei Änderungsverfahren): 2,0 ha,
- "Siedlung Vierzig Morgen": 1,5 ha,
- "An der Hintergasser Bach": 1,0 ha.

Die Gesamtgröße der Planbereiche bemisst sich auf 7,3 ha. Mit Blick auf die relevanten Bebauungspläne kann der Durchschnitts-Ansatz von 30 WE/ha angenommen werden, so dass die Baulandbruttopotentiale für die Revision in der Summe um 219 WE zu erhöhen sind.

Baulandbruttopotential (nach Fortschreibung/ Revision)	5.644 WE
---	-----------------

Baulandnettopotential

Insgesamt wurden zum Erhebungszeitpunkt 1997 940 bebaubare Grundstücke in den Kategorien "Rohbauland" und "baureifes Land" gezählt. Hiervon wurde nur die Kapazität derjenigen 703 Grundstücke, d.h. rund 75 %, die in den planmäßig entwickelten Neubaugebieten der 80er- und 90er-Jahre liegen, angerechnet. Da einerseits auch andere Innenbereichsgrundstücke gemäß § 34 BauGB und solche in älteren Baugebieten zur Bebauung gelangen, andererseits ein Teil der angerechneten Grundstücke sich als Baulücke verfestigen werden, kann weiter mit der o.g. Summe von rund 700 Bauplätzen Bruttopotential in diesen Kategorien weitergerechnet werden.

Bezogen auf den Bestand an für Wohnzwecke erschlossenem Bauland 2005 sowie auch 2020 besteht und verbleibt ein bestimmter Anteil an Fläche - analog einer Kapazität an WE - der nicht der Bedarfsdeckung dienen wird, nämlich die Baulücken. Für den bis zum Jahre 2020 aktivierbaren Anteil des Baulandbruttopotentials werden leichte Steuerungsmöglichkeiten allenfalls z. B. für das Entwicklungsgebiet „Heddesdorfer Berg“ im Zusammenhang mit dem kommunalen Baulandengagement unterstellt, womit jedoch nur ein marginaler Effekt erreicht werden kann, um die Verfestigung der Baulückenrate zu senken. Ansonsten ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anteil an Baulücken auch im Jahre 2020 verfestigt bleibt und nicht der unmittelbaren Bedarfsdeckung dienen kann. Aus den Bestandszahlen (29.293 Wohneinheiten Ende 1995/ 1.016 WE-Kapazität in Baulücken Anfang 1997) lässt sich eine Rate von rund 3,5 % ableiten. Um diese Kapazität ist der Baulandbruttobedarf zu erhöhen, oder - wie hier - das Potential zu reduzieren. Diese Rate wird fortgeschrieben.

Revision zum Baulandnettopotential

Die Potentialerhebung 1997 wurde vergleichsweise ausführlich vorgenommen. Viele Bauflächen der Kategorie "Bauerwartungsland ohne Entwicklung" finden sich in der aktuellen Bauflächenkonzeption unverändert wieder. In der Zwischenzeit wurden jedoch auch zahlreiche Bauplätze in den Neubaugebieten bebaut bzw. ehemalige Planbereiche als Neubaugebiete bereits erstmals erschlossen und bebaut. Zu nennen sind u. a. die Baugebiete "Bienenkaul/ Heddesdorfer Berg" (Alte Stadt), "Schuhmacher-Gelände" und "Schmitt-Gelände" in der Alten Stadt, VEP "Villa am Sonnenhügel" (Irlich), "Weißer Berg, AWO" (Niederbieber), "Zum Stausee" (Oberbieber) und "Schulbaugebiet Engers" sowie "Wandplattenfabrik" (Engers). Für die Revision wird auf eine neue Erhebung verzichtet. Im Hinblick auf die vorgenannten Erschließungsmaßnahmen bzw. das beobachtete Baugeschehen wird vielmehr das Bauvolumen aus den Jahren 1996-2005 als Abzug von den Baulandpotentialen in Ansatz gebracht. Die entsprechenden Bauplätze/ Bauflächen mit einem realisiertem Bauvolumen von 2.039 WE haben in dieser Zeit bereits zur Bedarfsdeckung beigetragen.

Angenommener Wohnbaulandbestand (in WE) 2020 unter Berücksichtigung des ermittelten Bruttobedarfs	31.834 WE + 2.917 WE = 34.751 WE
Ansatz für zusätzlichen Baulandbedarf als Abzug analog der Baulückenrate	34.751 WE x 3,5 % = 1.216 WE
Baulandnettopotential WE (Bruttopotential abzüglich realisiertes Bauvolumen 1996-2005 abzüglich Abzugsrate für Baulücken)	5.644 WE - 2.039 WE - 1.216 WE = 2.389 WE

4.1.9 Baulandnettobedarf

Aus der Bilanz ergibt sich der Bedarf an zusätzlich im FNP auszuweisenden Wohnbauflächen, wobei für die Umrechnung der Ergebnisse von WE in Hektar Baufläche auch hier von einer Belegungsdichte von 30 WE/ha ausgegangen wird. Dies entspricht, wie schon ausgeführt, dem Durchschnitt und Standard der üblichen Neubaugebiete in den Neuwieder Stadtteilen, die den Großteil der Kapazitäten und Planflächen stellen werden. Sofern Bauflächen aus dem FNP 1983 gestrichen bzw. zurückgenommen werden, sind diese bilanzmäßig entsprechend zu ersetzen und bei den Neuausweisungen mit zu berücksichtigen.

Baulandnettobedarf WE (Bruttobedarf abzüglich Nettopotential)	2.917 WE – 2.389 WE = 528 WE
Baulandnettobedarf Hektar Baufläche (bei Ansatz 30 WE/ha)	528 WE : 30 WE/ha = 17,6 ha
Planungsleitwert: zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf (gerundet)	18 ha

Generelle Revision

Der Rechenweg lässt sich durch eine Plausibilitätsrechnung nachvollziehen, in dem bspw. die Werte von 1990 als Basis und die relevanten Werte von 1995 (EW, EW/WE, m² WF EW) als "Leitwerte" angenommen werden. In diesem Fall wird deutlich, dass speziell der Ansatz für den Erweiterungsbedarf eine reine Flächenbedarfsgröße in der Einheit WE ist, aber nicht einen tatsächlichen Wohneinheitenbedarf darstellt. In der Tat ergeben sich aus dem Bauvolumen im o. g. Zeitraum durchschnittliche Neubau-WE-Größen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, womit eben dieser zusätzliche Wohnflächenbedarf auch realisiert wurde.

Der Zusatzbedarf ist und bleibt nur eine untergeordnete Bedarfskomponente. Daher ergibt sich bei leicht reduziertem Planungsleitwert für die Gesamteinwohnerzahl, aus der Fortschreibung der übrigen Bedarfskomponenten und wegen deren deutlicher als zunächst erwartet ausgefallenen Ausprägung, für den nach hinten verschobenen Planungshorizont 2020 ein Wohnbauflächenbedarf nicht wesentlich unter dem Ansatz der vorhergehenden Planentwurfssfassung. Dies gilt trotz der im Vergleich zu den Referenzdaten eher zurückhaltenden Annahmen.

Ohne Zweifel besteht im Kontext des in den zurückliegenden Jahren beobachteten Baugeschehens auch eine Leerstandsproblematik insbesondere in der Innenstadt bzw. unattraktiven Wohnlagen oder Beständen der Stadtteile. Hier spielen neben städtebaulichen Aspekten insbesondere private bzw. wirtschaftliche Erwägungen eine zentrale Rolle, auf die in der Flächennutzungsplanung nicht unmittelbar eingegangen werden kann. Bestenfalls werden sich positive Effekte oder Initiativen auch für diesen Wohnungsmarkt ergeben, die letztlich dazu führen können, dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einzelne Bauflächen (Planungsreserven) des FNP nicht zurückgegriffen werden braucht. In diesem Sinne werden in den Steckbriefen zur Bauflächenkonzeption (Kap. 5.3) auch Empfehlungen zur Erschließungs-Chronologie gemacht.

4.1.10 Gewerbebauland

Während das Wohnbauland-Modell bereits mit Variablen und Unwägbarkeiten ausgestattet ist, lässt sich aufgrund der Datenbasis und einigermaßen abgesicherter statistischer Erfahrungen dennoch ein bedarfsorientierter Ansatz begründen. Erheblich schwieriger und unsicherer ist ein solcher Ansatz für den gewerblichen Sektor, unter anderem da hier Betrachtungen nach Branchen angezeigt wären, teilweise deutlich unterschiedliche Flächenansprüche je nach Betrieb bestehen und insbesondere Unternehmensentscheidungen kurzfristig große Flächen beanspruchen oder freisetzen können. Daneben spielen übergeordnete wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Faktoren eine Rolle.

Auch im Hinblick auf die landesweite Bedeutung Neuwieds als Gewerbeort und unter dem Gesichtspunkt, dass Wirtschaftsförderung mit allen Nebeneffekten (z. B. Arbeitsmarkt) primär über attraktive Flächenangebote funktioniert, wird ein angebotsorientierter Ansatz gewählt. In diesem Sinn sollen unter Gesichtspunkten wie der Anknüpfung an bestehende Strukturen, Lage und Erschließung im Stadtgebiet u. ä. städtebaulich "günstige Gewerbeorte" entwickelt werden. Auf die Herleitung von Bedarfswerten wird daher bewusst verzichtet.

4.2 Konzeptionelle Grundaussagen und Kennzeichen

Der Flächennutzungsplanung Neuwied wird bewusst keine abstrakte, übergreifende Entwicklungskonzeption vorangestellt, dennoch lassen sich aus der Planerstellung folgende konzeptionelle Grundaussagen und Kennzeichen des neuen FNP ableiten:

- Die Stadt Neuwied soll ihre Bedeutung als Wohn- und Gewerbeort sichern und sie entsprechend ihrer Aufgaben als starkes Mittelzentrum in der Region und im Land im Rahmen der Potentiale mit Hilfe des neuen FNP ausbauen („Bestand und Wachstum“).
- Bei bestehenden umfangreichen Baulandreserven, unter Berücksichtigung vielfältiger Planerfordernisse aus Bestandsentwicklungen, und aufgrund aktueller Aufgabenstellungen im Interesse der Umweltvorsorge steht nicht die Flächenexpansion, sondern die inhaltliche Neuorientierung im Vordergrund der Gesamtfortschreibung des FNP („Qualitäten statt Quantitäten“).
- An der bewährten polyzentrischen Siedlungsstruktur wird wegen der Vorteile für eine örtliche Nahversorgung, der Qualitäten stadtteilsbezogener Funktionsmischung sowie zur Wahrung der lokalen Identitäten festgehalten. Insbesondere in den fünf kleinen Stadtteilen soll dazu soweit noch möglich eine Stützung der Versorgungsfunktion und ein Abbau struktureller Defizite erfolgen („Stadt der Stadtteile“).
- Da sowohl in den Siedlungsräumen qualitativ und quantitativ unterschiedliche Tragfähigkeiten und Potentiale insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur vorliegen, andererseits auch der Naturraum differenzierte Schutzbedürfnisse und Leistungen aufweist, soll beides zusammen im FNP deutlicher planerisch organisiert werden („Schwerpunkte - Zentren - Achsen“).
- Für die Siedlungsbereiche der Stadtteile sollen dabei folgende Entwicklungsbausteine im Vordergrund stehen:
 - Weiterentwicklung und Vervollständigung des Stadtteilzentrums "Heddesdorfer Berg",
 - prioritäre Innenentwicklung in den Stadtteilen mit entsprechenden Potentialen,

- Gewerbebrachen-Reaktivierung für eine "Stadtteilmitte Block",
- Weiterentwicklung des zentralen Industrie- und Gewerbegebiets "Friedrichshof/ Bimsstraße/ Gladbacher Feld",
- gesteuerte Einzelhandelsentwicklung mit dem Zusatzstandort der "Sondergebiete Planbereich Distelfeld".
- Schwerpunkte im Naturraum sollen wie folgt entwickelt werden:
 - gezielte Landschaftsentwicklung in einer Kulisse von Präferenzräumen für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen,
 - Fokus auf den Planbereich und die Schutzgebiete "Engerser Feld" mit Umsetzung des Nutzungs- und Handlungskonzeptes,
 - Steuerung und Konzentration des großflächigen Rohstoffabbaus.
- Besondere Aspekte bei der Infrastrukturplanung sind:
 - detailliertere Konzeption und Umsetzung im Bereich der Grünflächen als weiche Standortfaktoren, mit Fokus auf Spielleit- und Spielflächenbedarfsplanung, Parks, Durchgrünung und Landschaftsanbindung von Baugebieten,
 - spezielle abwassertechnische Konzeption mit Fokus auf die naturnahe Niederschlagswasserbehandlung.

5. Flächennutzungsplanung

5.1 Allgemeine Erläuterungen zur Bauflächenplanung

Grundsätzliche Inhalte, Methoden, Erwägungen

Die Planung der Bauflächen, insbesondere die Widmung neuer Bebauungsbereiche, stellt in der Regel den Aspekt mit der größten Außenwirksamkeit sowie mit zahlreichen davon abhängigen Inhalten des FNP dar. Das bezieht sich einerseits auf die Bauwünsche privater Grundstückseigentümer, andererseits auf die Folgen der Baulandentwicklung wegen notwendiger Infrastrukturmaßnahmen und möglicher Konflikte zu bisher bestehenden Raumnutzungen und -funktionen im überplanten Bereich.

Der Bauflächenplanung im FNP liegt bereits eine umfangreiche Bewertung und Diskussion von Alternativen zu Grunde. Dazu wurden unter der Prämisse einer denkbaren, plausiblen Weiterentwicklung aller Neuwieder Stadtteile Suchbereiche für neue Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen abgegrenzt, deren Umfang deutlich über den angesetzten Baulandbedarfen für Wohnen (Leitwerte) bzw. einer angemessen realistischen Angebotsplanung für Gewerbe lag. Diese Suchbereiche wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der städtebaulichen und landespflegerischen Bestandsanalysen gefiltert unter den Aspekten

- Versorgung (Infrastruktur für die Grundversorgung mit Versorgungsangeboten für den täglichen Bedarf im Nahbereich),
- Verkehr (unmittelbare Erschließbarkeit sowie Zuordnung zu den Verkehrsnetzen und -trägern),
- Lage (Einordnung in die Siedlungsstruktur sowie sonstige topographische Merkmale),
- Umwelt (potentielle Eingriffsintensität bzgl. des Naturhaushaltes sowie bestehende oder mögliche Umweltbelastungen) und
- Konkurrenz (Stellung einer möglichen Bauflächenausweisung zu konkurrierenden siedlungsbezogenen Raumnutzungen und Planungen).

Eine diesem Vorplanungsstadium angemessene Abwägung jener Aspekte für jeden Suchbereich bzw. im Vergleich der Suchbereiche führte zu einer ersten Fassung eines Bauflächenkonzeptes (Stand 11-1998). Dessen eingehende politische Beratung mündete in eine überarbeitete Konzeption (Stand 04-1999), welche Grundlage für die weitergehende gutachterliche Begleitung und Revision und wiederum in Folge dessen für die Vorentwürfe des Flächennutzungsplanes war.

Nicht nur im Rückgriff auf die in Kapitel 4 erläuterten Leitwerte und kennzeichnenden Planungsziele, sondern auch im Sinne übergeordneter Planungen und Anforderungen an das Mittelzentrum Neuwied wird ein Bedarf für die weitere Widmung und Erschließung von Bauflächen unterstellt. Dem gegenüber stehen die teilweise erheblichen Restriktionen bzw. Bindungen aus Zielen der Raumordnung sowie aus fachgesetzlichen Regelungen. Die konkreten Schutzgebietsvorschriften, welche sich teilweise überlagern, sind an anderer Stelle ausführlicher benannt; dazu kommen beispielsweise Ausweisungen für regionale Grünzüge oder Vorrangflächen, Anforderungen z. B. aus dem Naturschutz-/ Landespflege- oder dem Immissionsschutzrecht sowie die begrenzten Anknüpfungsmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen, vor allem bei der Abwasserbeseitigung und teilweise beim Straßennetz.

Es verbleibt kaum ein Suchbereich, bei dem trotz der unterstellten Entwicklungserfordernisse nicht ein solcher Belang negativ in Rechnung zu stellen wäre. Soweit möglich und zulässig kann die Bauflächenplanung sowohl in Bezug auf einzelne Flächen, als auch in der Gesamtschau insofern nur ein Kompromiss sein, bei dem einige, der Abwägung zugängliche Belange auf Grund der prinzipiellen Konfliktsituation zum Planungsziel Baulandentwicklung bewusst zurückstehen.

Beispielhaft können folgende Belange herausgestellt werden:

Landespflege

Mehrere der Neuwieder Stadtteile haben sich bis an die Grenzen oder bereits in die Bereiche des Streuobstwiesengürtels am Hang des Neuwieder Beckens entwickelt. Dazu zählen mit Feldkirchen, Oberbieber, Gladbach oder Heimbach-Weis Stadtteile, die im Sinne einer polyzentrischen Entwicklung gute bis sehr gute Potentiale und Tragfähigkeiten für Siedlungserweiterungen haben. Während die landwirtschaftliche Nutzung der Streuobstwiesen auf der einen Seite immer mehr zurückgeht bzw. vielfach aufgegeben ist und seitens der Landwirtschaft zuerst die Sicherung der verbliebenen Ackerbauflächen eingefordert wird, stellen Streuobstwiesen auf der anderen Seite Bereiche von hohem Interesse für den Arten- und Biotopschutz sowie im Rahmen einer Biotopverbundplanung dar.

Die Bauflächenplanung zeigt, dass gesamtstädtisch versucht wird, einen Interessensausgleich herbeizuführen. Während z. B. im Stadtteil Gladbach nahezu sämtliche plausiblen Suchbereiche deckungsgleich mit hochwertigen Biotopstrukturen sind und daher im Interesse der Stadtteilentwicklung zumindest ein solcher Bereich zu Lasten landespflegerischer Zielsetzungen auszuwählen ist, kann die Planung im Osten von Feldkirchen diese Strukturen - allerdings hier zu Lasten besserer landwirtschaftlicher Nutzflächen - in Form einer Eingriffsvermeidung berücksichtigen.

Immissionsschutz

Das Stadtgebiet Neuwieds unterliegt durch seine Lage im hochverdichteten Raum mit verschiedenen überörtlichen Verkehrsachsen sowie bedeutenden Gewerbeansiedlungen einer vergleichsweise hohen Vorbelastung mit Immissionen, insbesondere Geräuschimmissionen. Während einzelne Stadtteile bzw. einzelne Suchbereiche für Bauflächen auf der einen Seite günstige Lagemerkmale zu Verkehrsachsen und somit Erschließungsvorteile aufweisen, werden diese Gebiete auch gleichzeitig davon belastet. Beispielhaft sind die zentralen Entwicklungsflächen im Stadtteil Block (mit L 259, B 42 und Bahn), Erweiterungsflächen in Irlich (an der K 16) und Oberbieber (an der L 260) sowie Engers (zwischen B 42 und Bahn) zu nennen. Oft können Bauflächen gerade nur durch die Straßen, die sie potentiell belasten, effektiv unmittelbar erschlossen werden. Als einziger Stadtteil hat Engers durch die Lage an der Bahn mit einem Haltepunkt eine besondere positive Eigenschaft. Attraktive ruhige Wohnlagen befinden sich dagegen in den Stadtteilen häufig im Anschluss an kleinere Wohnstraßen in den zuvor angesprochenen Streuobstbereichen oder Gebieten mit ähnlichen Belangen.

Über das BImSchG und die DIN 18005 werden Anforderungen zum Schallschutz formuliert, die in Form der Orientierungswerte Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung darstellen. Diese Orientierungswerte unterliegen allerdings der Abwägung, bei der auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (bestehende Verkehrswege, Gemengelagen o. ä.) eine Überschreitung möglich sein kann. Im Rahmen der Bauflächenplanung zum FNP musste unter Berücksichtigung der genannten Vorbelastungen auf der einen

Seite, Standortvorteilen auf der anderen Seite bereits in der Vorkonzeption von diesem Abwägungsvorbehalt Gebrauch gemacht werden. Das heißt, dass beim Festhalten an der Auswahl einiger Suchbereiche bewusst die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte in Kauf genommen wurde. Der Aspekt wurde gutachtlich begleitet und ist in Bezug auf einzelne Flächen in den folgenden Kapiteln erläutert.

Abwasserbeseitigung

Aufgrund der hydraulischen Netzzusammenhänge ergeben sich durch einzelne Bauflächen Anforderungen und Folgewirkungen für die Abwasserbeseitigung (Entsorgung), die in der Regel größere Bedeutung als im Bereich der technischen Versorgung haben. Topographiebedingt müssen einerseits schon heute gesamte Stadtteile oder Ortslagen über Pumpen entwässert werden, während solche Notwendigkeiten andererseits auch erst im Zusammenhang mit einer speziellen Planfläche entstehen könnten. Dazu kommt die erforderliche Berücksichtigung einer möglichen Niederschlagswasserversickerung oder -ableitung. Auch dazu ist unter Berücksichtigung der Gutachten-Ergebnisse, der Kostenfragen, der gewünschten Stadtteilentwicklungen usw. abzuwägen und letztlich zu entscheiden, welche Belange an erster Stelle für oder gegen eine Planfläche eingestellt werden. Die unter Abwasserbeseitigungsgesichtspunkten praktikabelste und kostengünstigste Bauflächenkonzeption wird nicht regelmäßig Ergebnis des FNP-Verfahrens sein können.

Weitere Vorbemerkungen und redaktionelle Hinweise

Gegenüber dem FNP 1983 ergeben sich aus der detaillierten Bestandsanalyse und auf Grundlage der aktuellen Kartengrundlage viele kleinteilige Verschiebungen und Änderungen von Darstellungen der Flächennutzung, welche nicht im Einzelnen ausführlich hergeleitet und begründet werden können. Der Abgleich ist unmittelbar aus den Planunterlagen herzustellen. Im FNP werden die Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen nur nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Die Spezifizierung der besonderen Baugebietstypen bleibt der verbindlichen Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO vorbehalten. Lediglich die Sondergebiete werden auf Grund der notwendigen konkreten Zweckbestimmung besonders dargestellt.

Die Abgrenzung der Bauflächen erfolgt entsprechend der Zielsetzung und dem Maßstab des FNP nicht parzellenscharf und metergenau. Die Grenzen der Baugebiete (Baugrundstücksflächen) für einzelne Planbereiche werden erst in den Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der in den folgenden Kapiteln begründeten Grundkonzeption des FNP genau festgelegt. Insbesondere für bereits bebaute Gebiete mit großzügigen Grundstückszuschnitten oder unregelmäßigen Baugrenzen werden die Bauflächen(bestands)darstellungen im Sinne einer schematischen Grundaussage (Bebauungstiefen, Bauzeile) vorgenommen. Dabei werden im Einzelfall rückwärtige Baugrundstücksflächen, z. B. im Bereich Burghofstraße in Heimbach-Weis, bewusst in die "Außenbereichsdarstellungen" als landwirtschaftliche Flächen o. ä. einbezogen, um auf die Vermeidung einer weiteren Ortsrandauflösung hinzuwirken, ohne jedoch bestehende Gartennutzungen o. ä. in Frage zu stellen. Diese Grundaussagen zielen primär auf die Entwicklung von Bebauungsplänen ab. Sie können einer Einzelfallbeurteilung nach § 34 oder 35 BauGB nicht vorweg greifen, sollten hierbei aber verifiziert werden!

Der FNP beschäftigt sich nicht mehr ausführlich mit unbebauten Bauflächen, für die bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet sind und aktuelle bzw. weitreichende Beteiligungsschritte im B-Planverfahren

durchgeführt wurden. In diesen Fällen hat der FNP seine Steuerungs- und Vorbereitungsfunktion erfüllt. Diese Planbereiche sind in der Planzeichnung nicht mehr besonders abgegrenzt. Bauflächen, für die Bebauungsplanverfahren nur eingeleitet sind, diese jedoch ruhen, werden in der Bauflächenkonzeption ausdrücklich noch mit behandelt.

Die einzelnen Bereiche des Bauflächenkonzeptes sind in der Planzeichnung für die Diskussion im Verfahren mit Ordnungsnummern bezeichnet (z. B. WN 4). Unterschieden wird dabei in

- W Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen,
- G Gewerbliche Bauflächen,
- SO Sondergebiet(e),
- ..R Flächen aus der Revision des FNP 1983 (Übernahmen),
- ..N Flächenneuausweisung im Rahmen der Gesamtfortschreibung (tlw. in Kombination mit Revisionsflächen).

Die laufenden Nummern ergeben sich aus der Auswahl aus den Suchbereichen und der Ergänzung von Planbereichen im Laufe des gesamten Verfahrens.

5.2 Allgemeine Erläuterungen zur Integration der Landschaftsplanung und zur Berücksichtigung der Umweltprüfung

Gemäß § 8 (4) LNatSchG werden die "örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflegein Landschaftsplänen dargestellt. Die Landschaftspläne werden als Beitrag für die Bauleitplanung erstellt und unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen. Soweit in den Bauleitplänen von den Inhalten und Zielsetzungen der Landschaftspläne abgewichen wird, ist dies zu begründen." Nach § 2 (4) BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine aktualisierte Landschaftsplanung für den FNP liegt mit dem Gutachten aus 2006 (L.A.U.B.) vor. In der Umweltprüfung (vgl. Umweltbericht als Teil III dieser Begründung) werden bereits die maßgeblichen Inhalte des Landschaftsplanes verarbeitet.

Der FNP ist, anders als die Bebauungspläne, in seiner vorbereitenden Funktion noch keine Maßnahmenplanung mit entsprechender Festsetzungsmöglichkeit und Umsetzungsverbindlichkeit. Der Landschaftsplan Neuwied enthält allerdings bereits zahlreiche konkrete Maßnahmenvorschläge wie z. B. für die Bewirtschaftung von Offenlandflächen, für gewässerbauliche Maßnahmen, für die Beseitigung baulicher Anlagen etc. Für die Inhalte kommt eine unmittelbare Aufnahme in den FNP wegen seiner Rechts- und Darstellungssystematik nicht in Betracht; sie sind auf nachgeordneten Planungsebenen zu verarbeiten. Mittelbar sind die fachlichen Zielsetzungen im Darstellungskatalog des FNP (z. B. Flächen für die Landwirtschaft, Wasserflächen usw.) unterzubringen.

Mit der Darstellung der Planbereiche aus der Bauflächenkonzeption werden die Inhalte und Ziele des Landschaftsplanes für die betreffenden Flächen regelmäßig in der Abwägung zu Gunsten der städtebaulichen Entwicklungsziele zurückgestellt (vgl. auch Erläuterungen unter Kap. 5.1). Dies betrifft in der

Hauptsache Darstellungen und Ziele des Landschaftsplanes für das Offenland. Soweit der Landschaftsplan eine landespflegerisch begründete Siedlungsbegrenzung vorsieht, wird an keiner Stelle im FNP von diesem Ziel abgewichen. Schutzgebiete mit definitiver Ausschlussfunktion oder pauschal geschützte Biotopie werden an keiner Stelle durch die Bauflächenkonzeption tangiert. Die Einzelbeurteilungen zur Umwelterheblichkeit sind ausführlich in der Umweltprüfung dargelegt. Das Fazit der jeweiligen Umweltprüfung wird in den Bauflächensteckbriefen der nachfolgenden Kapitel 5.3 ff. verarbeitet. Auf weitere, spezielle Inhalte und Ziele der Landschaftsplanung oder Ergebnisse der Umweltprüfung wird – soweit angezeigt – in den darauffolgenden Begründungen für die Darstellungen des FNP eingegangen.

Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in der Umweltprüfung die Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Bauflächenplanung nach einem schematischen Bewertungsraster beurteilt, hieraus werden anschließend Ansätze für den Bedarf an externen Ausgleichsflächen abgeleitet (vgl. im einzelnen Kap. 8). Diese Ergebnisse sind in die Bauflächensteckbriefe der folgenden Kapitel übernommen. Es zeigt sich, dass in vielen Fällen ein erheblicher Ausgleichsflächenbedarf ermittelt wurde, der auch über der Größe des eigentlichen Baugebietes liegen kann. Hierzu ist hervorzuheben, dass im Zuge der Umsetzung der Planbereiche durch verbindliche Bebauungspläne in der Regel eine großmaßstäbliche, detailliertere Umweltprüfung mit Eingriffsbeurteilung stattzufinden hat. Hierbei können sich auf Grundlage des konkreten städtebaulichen Entwurfes, der Bestandsbewertung zur Natur und Landschaft und der konkreten Veranschlagung auch gebietsbezogener Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen durchaus andere, bestenfalls geringere Umfänge für extern erforderliche Ausgleichsflächen ergeben.

5.3 Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

5.3.1 Vorbemerkungen

Im FNP werden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen unterschieden.

Gemäß der BauNVO und den Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen dienen Wohnbauflächen vorwiegend dem Wohnen, wobei auch der Versorgung der Gebiete dienende Läden, Wirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, bestimmte Gemeinbedarfseinrichtungen und evtl. weitere Ausnahmen zulässig sein können. Innerhalb der gemischten Bauflächen sind dagegen auch in größerem Umfang Gewerbebetriebe, Geschäftsgebäude, Einzelhandel, u. U. auch landwirtschaftliche Betriebe zulässig. Zwar können sich die einzelnen Flächen je nach der konkreten Gebietsausprägung bzw. -festsetzung deutlich unterscheiden. Da jedoch durch die Wohnnutzung sowie in der stadträumlichen Struktur und Planung wesentliche funktionale Zusammenhänge bestehen, werden beide Bauflächenarten hier gemeinsam behandelt.

Die gemischten Bauflächen sind vor allem für die zentralen Bereiche der Stadt bzw. Stadtteile gegenüber den Wohnbauflächen insgesamt neu abgegrenzt worden. Im Vergleich zum FNP 1983 ergeben sich daraus zahlreiche kleinteilige Änderungen in der Darstellung. Insoweit ist unmittelbar auf die Planzeichnung Bezug zu nehmen. In der Gesamtbilanz sind die Darstellungen für gemischte Bauflächen zu Gunsten der Wohnbauflächen zurückgenommen worden. Prägnante Beispiele hierfür sind

- Bereiche im Ortskern Irlich an der Rodenbacher Str. und am Talweg,
- der historische Ortskern von Fahr im Stadtteil Feldkirchen,

- Abschnitte an der Augustenthaler Str. und am Neuen Weg in Niederbieber,
- Bereiche an der Nodhausener Str. und Austr. in Segendorf sowie
- kleine Gebiete der Ortskerne von Heimbach, Weis und Engers.

Der Reduzierung der gemischten Bauflächen liegen unter anderem folgende übergreifende Entwicklungen und Erwägungen zu Grunde:

Die dem Planentwurf vorangegangene Realnutzungskartierung hat gezeigt, dass an vielen Stellen keine gemischten Strukturen (mehr) bestehen. Durch die Aufgabe kleinerer Geschäfte und Handwerksbetriebe oder landwirtschaftlicher Hofstellen ist gerade in den Ortskernen der Stadtteile die gemischte Nutzung zurückgegangen. Betriebsauslagerungen führen letztlich zur Ausbildung reiner Wohngebiete auf der einen, dem Erfordernis reiner Gewerbegebiete auf der anderen Seite. Dabei spielen zunehmend auch Immissionsschutzbelange zwischen gewerblichen und Wohn-Nutzungen eine trennende Rolle.

Unter diesen Voraussetzungen konnte und kann eine Mischnutzung auch nur schwer planerisch erzwungen werden, sofern keine konkrete vorhabenbezogene Investorenplanung vorliegt. In der Regel tendieren solche Gebiete, mit Ausnahme der City, eher zu klassischen Wohngebieten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aber auch in Wohngebieten Versorgungseinrichtungen und untergeordnetes Gewerbe in Grenzen möglich sind. Insofern kann und sollte bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP vor allem mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ein Mindestmaß an anzustrebender Nutzungsmischung, u. a. im Interesse von Verkehrsvermeidung und Nahversorgung, erreicht werden. In einigen Fällen (z.B. in Niederbieber und Heimbach-Weis) wurden im FNP 1983 Mischbauflächen an Hauptverkehrsstraßen auch hinsichtlich möglicher Immissionsprobleme ausgewiesen. Sofern eindeutig eine mehr oder weniger reine Wohnnutzung bestanden hat oder entstanden ist, keine entgegenstehenden Bebauungsplan-Festsetzungen existieren und eine städtebauliche Entwicklung zu Mischgebieten auch nicht absehbar oder gewollt ist, sind im Plan jetzt Wohnbauflächen dargestellt. Eine bloße "Immissionsschutzausweisung" als Mischbaufläche wäre hier planerisch und rechtlich verfehlt ("Etikettenschwindel"). Dies gilt in gleicher Weise für Grenzlagen reiner Wohnnutzungen zu Gewerbe- oder Industriestandorten (z. B. Standorte in Neuwied-Innenstadt und Niederbieber).

Die Darstellung der Mischbauflächen ist somit insgesamt überwiegend bestandsorientiert und räumlich in erster Linie an die Neuwieder City (Kerngebiete) sowie die zentralen Bereiche der Stadtteile und einiger Ortslagen gekoppelt. Innerhalb des so umgrenzten Bestandes verbleiben immer noch Entwicklungs- oder Umnutzungspotentiale für weitere Geschäfte, Versorgungseinrichtungen, Handwerksbetriebe usw. Bei den Wohnbauflächen ergeben sich unter den oben genannten Bedingungen im Gegenzug entsprechende neue Darstellungen für bereits bebaute Wohngebiete. Eine gezielte Neuplanung gemischter Bauflächen erfolgt z. B. für den Stadtteil Block als Option zur Entwicklung eines örtlichen Versorgungsbezirks, darüber hinaus für weitere einzelne Gebiete z. B. in Oberbieber und Engers (vgl. hierzu die nachstehenden Bauflächen-Steckbriefe).

Die über die bebauten Siedlungsflächen hinausgehenden Darstellungen (Planbereiche) für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sind in der Planzeichnung explizit abgegrenzt und mit Ordnungsnummern entsprechend der fortlaufenden Entwurfsbearbeitung versehen. Insgesamt sind im FNP 43 Planbereiche für Ausweisungen als Wohnbaufläche und/ oder gemischte Baufläche dargestellt und separat abgegrenzt. Einige Planbereiche setzen sich aus mehreren Teilflächen zusammen. 33 dieser Planbereiche

sind aus dem FNP 1983 übernommen (Revisionsbereiche: WR), teilweise aber maßgeblich durch Neuausweisungen (N) vergrößert worden. 10 Planbereiche kommen als reine Neuausweisungen im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP hinzu (Neuausweisung: WN). Dem gegenüber stehen in sieben Fällen Verkleinerungen von Bauflächen aus dem FNP 1983 und sieben komplette Streichungen auf Basis der Revisionsflächen.

Die Bauflächenbilanz (vgl. Anhang) entspricht dem in Kap. 4 ermittelten Planungsleitwert. Mit den Planbereichen kann die Bedarfsdeckung innerhalb des Planungshorizontes im Sinne der Leitwerte und Grundaussagen des FNP vorbereitet werden. Dabei sind die bestehenden Baulandpotentiale, Flächenrücknahmen und –neuausweisungen entsprechend verrechnet und bilanziert worden. Insgesamt umfasst das Konzept 107,3 ha Bauflächen. An Neuausweisungen ergeben sich nach dem derzeitigen Planungsstand noch 33,5 ha, denen Flächenrücknahmen bzw. Flächenstreichungen aus dem FNP 1983 im Umfang von 16,1 ha gegenüber stehen. Die rechnerische Neuausweisung gegenüber dem FNP 1983 beläuft sich also auf rund 17 ha Wohnbauflächen.

In den Außenbereichen der Stadtteile befinden sich weitere Einzelgebäude mit Wohn- oder Mischnutzungen. Im Norden von Gladbach und besonders im Osten von Heimbach-Weis haben sich bereits Ansätze von Splittersiedlungen herausgebildet. Diese Gebäude bzw. Areale werden bewusst nicht als Wohnbauflächen dargestellt, da eine weitere Verfestigung und planmäßige Entwicklung der Nutzungen hier aus städtebaulichen Gründen gerade nicht beabsichtigt ist.

Im folgenden werden die einzelnen Planbereiche – auch als Entwicklungsgrundlage für spätere Bebauungspläne - steckbriefartig beschrieben. Die Angaben zur Gebietsentwässerung (Rubrik Erschließung) beziehen sich auf die Voruntersuchungen des Ingenieurbüros Günster (Günster, 1999 und 2005). Angaben zum Naturschutz beziehen sich auf die Landschaftsplanung Neuwied, Beitrag zum Flächennutzungsplan (C+S-Consult, 1995, sowie LAUB, 2006) sowie die u. a. auf dieser Grundlage erstellte Umweltprüfung, hier speziell die Eingriffsbeurteilung zu den Flächen des Bauflächenkonzeptes (LAUB, 2006).

5.3.2 Alte Stadt

Baufläche: "Heddesdorfer Berg" (WR/N 1/2)	
Städtebau	
Flächengröße	18 ha (4 Teilflächen) Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption werden im Gesamtbereich rechnerisch Bauflächen in einer Größe von 5,9 ha gegenüber dem FNP 1983 zurückgenommen. Der brutto noch größeren Flächenstreichung stehen dabei bereits Neuausweisungen auf ehemals dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Grünflächen gegenüber.
Örtlichkeit	Ebene bis schwach geneigte Kuppenlage an zentraler Stelle im Stadtgebiet. Die Planflächen schließen in Außenlage nördlich und östlich an die bestehenden Wohn- und Schulbaugebiete auf dem Heddesdorfer Berg an.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Planung gründet auf der Aufgabe einiger früherer Stadtentwicklungsziele für den Gesamtbereich (v. a. geplantes Verwaltungszentrum sowie Trasse für eine spurgeführte ÖPNV-Verbindung lt. FNP 1983), auf Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 1993 sowie auf der Revision und Anpassung dieser Ergebnisse an

	<p>aktuelle Rahmenbedingungen und Planungserfordernisse, die in ein entsprechendes Entwicklungskonzept mündeten und so vom Stadtrat beschlossen wurden.</p> <p>Insgesamt wird mit diesem größten zusammenhängenden Planbereich die Weiterentwicklung und Vervollständigung des Heddesdorfer Berges als eigenständiger Ortsteil und Wohnbauschwerpunkt in der Stadt angestrebt. Mit dieser Zielrichtung erfolgt auch die explizite Widmung des Sondergebietes im Zentralbereich zur Ansiedlung von Läden und entsprechenden Dienstleistungsbetrieben.</p> <p>Der Ostteil innerhalb des Straßenhalbringes wurde bereits in einer verbindlichen Planung entwickelt, erschlossen und weitgehend bebaut. Im Zuge der vorlaufenden Entwurfsplanungen wurden die Bauflächen gemäß FNP 1983 im Norden bis an die Trasse der bestehenden Hochspannungs-Freileitung zurückgenommen, da eine Verlegung der Leitung nicht zu bewerkstelligen ist und sie sich städtebaulich nur unbefriedigend integrieren ließe.</p> <p>Die Hauptelemente des inneren und äußeren Grünzugsystems sind dargestellt bzw. für die südöstlichen Flächen konzeptionell weitergeführt. Aufgrund der Gesamtgröße des Planbereichs und des Auswachsens der Siedlungsflächen in die Landschaft sollen solche Grünflächen und Landschaftsanbindungen, auch für die schon bestehenden Baugebiete und auch unterhalb der Darstellungsebene des FNP, vorgesehen werden. Die bestehenden Siedlungssplitter an der L 258 werden in die Bauflächen integriert.</p> <p>Für das westliche Teilgebiet und den südöstlichen Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung jeweils ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m²) vorgesehen, beide sind als Standortvorschläge im Plan dargestellt.</p> <p>Zunächst sollen der westliche Teil (WR/ WN 1) des Wohngebietes und das geplante Nahversorgungszentrum als weitere Bauabschnitte realisiert werden.</p>
Erschließung	<p>Im Kontext der städtebaulichen Konzeption und deren verkehrsgutachterlicher Begleitung wird die ehemals vorgesehene Ringstraße aufgegeben zugunsten einer "U-Erschließung" mit Ausrichtung auf die L 258. Elemente daraus mit örtlicher Sammel-funktion sind mit einem Teil des Beverwijker Ringes sowie der Richterswiler Straße als Anbindung an die L 258 dargestellt.</p> <p>Für das westliche Teilgebiet ist laut der Radwegeplanung eine Verbindungsrouten zwischen Beverwijker Ring und Niederbieber (Weißer Berg) zu berücksichtigen. (In der Planzeichnung wird sie nicht als Hauptroute dargestellt.)</p> <p>Für den Planbereich ist – wie beim ersten Bauabschnitt - die Entwässerung im Trennsystem mit Versickerung des Oberflächenwassers geplant. In die öffentliche Kanalisation entwässert nur das Schmutzwasser. Im FNP sind Standortvorschläge für mögliche Versickerungseinrichtungen markiert.</p>
Umweltschutz	
Immissionen	<p>Die östlichen Teilflächen wurden wegen bestehender Verkehrsimmissionen von der L 258 und der B 256 schalltechnisch voruntersucht (MuUT, 1999). Bei freier Schallausbreitung wurden Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) ermittelt. Für den Gebietsrand werden daher Riegelbebauungen bzw. schallabgewandte Gebäudeexpositionen vorgeschlagen. In Verbindung mit Schallschutzfenstern werden somit hinreichende Abschirmeffekte für die Außenbereiche bzw. Wohnräume erreichbar sein. Die Bauflächen gemäß FNP 1983 wurden auch im Hinblick auf diesen Belang bereits um bis zu 90 m zurückgenommen. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung. Für den westlichen Planbereichsrand gelten sie im Hinblick auf die weiter westlich bestehenden und geplanten Gewerbe-/ Industrieansiedlungen im Wiedtal.</p>
Altablagerungen	<p>Mit der Bauflächenrücknahme im Südosten wird der Bereich einer Altablagerung bereits aus der Bauflächenkonzeption ausgeklammert. Grundsätzliche Konflikte sind nach den Angaben im Altablagerungskataster (LfUG, Erfassungsnr. -270) durch die vorliegende Konzeption nicht zu erwarten. Gemäß Lagekennzeichnung im Bereich der randlichen, geplanten Grünfläche ist deren Gestaltung und Nutzung unter dem Gesichtspunkt eventueller Belastungen/ Emissionen im Rahmen der verbindlichen Planung genauer zu prüfen.</p>

	<p>Altablagerungsstelle -274: Die Fläche liegt an der Nordwestecke des Planbereichs. Hier sind Bauschutt- und Erdaushub registriert. Im Zuge der konkreten Planungen für den westlichen Abschnitt des Neubaugebietes wird die Ablagerung genauer zu untersuchen sein. Es bestehen dann auch die Möglichkeiten, den Bereich der Ablagerung für unkritische Nutzungen (z. B. Gemeinschaftsgaragen, Ausgleichsfläche o. ä.) vorzusehen oder mit der verbindlichen Baugebietsplanung geringfügig hinter den Grenzen der FNP-Baufläche zurückzubleiben.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Durch Vorbelastungen der Schutzgüter kann der Eingriff mit einer mittleren Erheblichkeit für die Umwelt bewertet werden. Der Eingriff ist ausgleichbar. Die größte Beeinträchtigung betrifft das Landschaftsbild aufgrund der Kuppenlage des Gebietes. Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Beschränkung der Bauhöhe, könnte auf nachgeordneter Planungsebene eine Minderung der Auswirkungen erreicht werden. Aufgrund der guten Ausprägung der Streuobstbestände in den südlichen Teilflächen wird zur Berechnung des Kompensationsbedarfs ein Zuschlag von 0,25 vergeben. Somit ist ein externer Ausgleich von ca. 13,5 ha erforderlich.</p>

5.3.3 Irlich

Baufläche: "Am Eiskeller/ Heldenbergstraße" (WR/N 5)	
Städtebau	
Flächengröße	1,5 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Gelände mit landwirtschaftlicher (Streuobstwiesen) bzw. gärtnerischer Nutzung in östlicher Randlage des Stadtteils Irlich.
Konzeptionelle Erwägungen	Abrundung und Abschluss der Ortslage Irlich nach Osten. Wegen der Lage im örtlichen Straßennetz (Erschließungsvoraussetzungen) sowie aus landespflegerischen Gründen wird von einer noch größeren Ausweisung Richtung Osten abgesehen. Die Baufläche aus dem FNP 1983 wird übernommen, jedoch um einen schmalen Streifen mit rund 0,6 ha erweitert, so dass die Planung z.B. von zwei Baubändern analog dem bestehenden Grundstücksraster bzw. Wegenetz möglich wird. Die attraktive Wegeanbindung der Ortslage an die Außenbereiche soll im Interesse der Feierabend- und Naherholung gewährleistet werden.
Erschließung	Straßen-Anbindungsmöglichkeiten über die Marienstr. und Am Eiskeller. Empfohlen wird die Entwässerung im modifizierten Mischsystem. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Untersuchungen des Labors Hart zu berücksichtigen, wonach ein zu hoher Versickerungsgrad zu Quellaustritten im Ortskern führen könnte.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die Auswirkungen der geplanten Baufläche sind mit einer mittleren Erheblichkeit für die Umwelt zu bewerten. Beeinträchtigungen bestehen vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Fauna und Flora durch den Verlust wertvoller Biotopstrukturen im Biotopverbund. Auch die Reduzierung von siedlungsnahem Erholungsraumes und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insbesondere im Ortsrandbereich würden sich nachteilig auswirken. Als Minderung und Ausgleich werden eine gute Durchgrünung und eine Siedlungsrandgestaltung erforderlich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,9 ha beziffert.

Baufläche: "Auf Kätchesdell" (WN 3)	
Städtebau	
Flächengröße	0,9 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Gelände mit landwirtschaftlicher Nutzung in nordwestlicher Randlage

	von Irlich.
Konzeptionelle Erwägungen	Abrundung der Ortslage bei Ausnutzung der Erschließungspotentiale durch die bisher nur einseitig angebaute Straße Auf Kätchesdell. Aus Belangen des Umweltschutzes sowie der Landschafts- bzw. Siedlungsstruktur (Kaltluftabflussbahn, Gliederung der Stadtteile) ist eine weitere Bebauung in Richtung Westen nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie (Höhenlage der Straße) soll die Bebauung daher als Ortsabschluss ausgebildet und landschaftlich integriert werden.
Erschließung	Zugang unmittelbar über die Straße Auf Kätchesdell. Empfohlen wird die Entwässerung im modifizierten Mischsystem, aufgrund der ausreichend dimensionierten Kanalisation ist die Entwässerung problemlos möglich.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche kann mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet werden. Wertgebend für die Fläche sind der gut ausgebildete Ortsrand mit einem hohen Landschaftsbildwert sowie der Strukturreichtum als wertvoller Lebensraum für Fauna und Flora mit Biotopverbundfunktion. Außerdem dient der Raum aufgrund seiner Randlage als siedlungsnaher Freiraum. Form- und Flächengröße der Baufläche sind den Siedlungsstrukturen gut angepasst. Mit einer guten Eingrünung sind Minderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen gut möglich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,5 ha beziffert.

Baufläche: "Auf der Hohl" (WN 4)	
Städtebau	
Flächengröße	2,6 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Gelände mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung in Außenlage am nördlichen Ortsrand von Irlich.
Konzeptionelle Erwägungen	Der Dreiecksbereich zwischen Friesenstr., Hochspannungsleitung und Rodenbacher Str. (K 16) bildet die günstigsten Potentiale für eine weitere Wohnbauentwicklung in Irlich. Wegen der primären, unmittelbaren Erschließungsmöglichkeit aus Richtung Osten wird hier eine Teilfläche dieses Suchbereichs als Wohnbaufläche gewidmet. Die verbindliche Planung soll langfristige Anbindungsmöglichkeiten für die weiter westlich gelegenen Flächen offen halten, da die Leitungstrasse als harte Zäsur für eine Wohnbauflächenplanung Richtung Norden anzusehen ist. Die attraktive Wegeanbindung der Ortslage an die Außenbereiche soll im Interesse der Feierabend- und Naherholung gewährleistet werden. Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.
Erschließung	Straßenanbindung unmittelbar an die Rodenbacher Str. (K 16), wobei im Zusammenhang mit der Gewerbebezugszufahrt Im Metzlerskaul auch ein Kreisverkehr (Ortseingangssituation) denkbar wäre. Das Niederschlagswasser soll lokal versickert, das Schmutzwasser zum Kanal in der Friesenstraße geleitet werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Untersuchungen des Labors Hart zu berücksichtigen, wonach ein zu hoher Versickerungsgrad zu Quellaustritten im Ortskern führen könnte. Die Straßenentwässerung und Notentlastungen der Versickerungsanlagen können in die öffentliche Kanalisation geleitet werden. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungsanlage markiert, wobei insbesondere auch die randliche Grünfläche genutzt werden kann.
Umweltschutz	
Immissionen	Die Fläche wurde hinsichtlich der Verkehrsimmissionen seitens der K 16 schalltechnisch bewertet (MuUT, 1999). Aufgrund der Ergebnisse wurde die Baufläche um rund 30 m von der Straße abgerückt. Bei freier Schallausbreitung werden für die so angeordnete Baufläche noch Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 von bis zu 6 dB(A) errechnet. Durch Riegelbebauungen bzw. Gebäude- und Grund-

	stücksexpositionen in der ersten Bauzeile Richtung Südwest in Verbindung mit Schallschutzfenstern sollten hinreichende Abschirmeffekte erreichbar sein. Optional können im Bereich der randlichen Grünfläche aktive Maßnahmen (Wall bzw. Wand) untergebracht werden, diese Alternative sollte aus Gründen des Ortsbildes aber möglichst vermieden werden. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung, dies auch hinsichtlich möglicher Immissionen von Seiten des östlich geplanten Gewerbegebietes.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für die Umwelt. Hohe Beeinträchtigungen entstünden durch den Verlust des wertvollen Offenlandkomplexes mit Streuobstbeständen in einer ansonsten strukturlosen Ackerlandschaft sowohl für die Pflanzen- und Tierwelt als auch für das Landschaftsbild. Weiterhin käme es zur Reduzierung Kaltluft produzierender Flächen mit Wirkung auf die südlich angrenzenden Siedlungsflächen. Als Minderung und Ausgleich werden eine gute Durchgrünung und Siedlungsrandgestaltung erforderlich. Aufgrund der guten Ausstattung der Flächen in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ein Zuschlag von 0,5 vergeben. Somit wird der externe Ausgleich auf eine Fläche von ca. 2,4 ha beziffert.

5.3.4 Feldkirchen

Eine Baufläche am äußersten südwestlichen Ortsrand von Feldkirchen, westlich der Laygasse, wurde aus Gründen von Landespflege, extremer Topographie und damit verbundener schwieriger Erschließungsvoraussetzungen aus der Planung (FNP 1983, Fläche WR 6 "Im Zollersberg" der Revisionsbereiche, 1,1 ha) herausgenommen.

Aus den gleichen Erwägungen wurde die Baufläche "Im Felster" (WR 7, Bereich zwischen Im Felster und Bormark) auf Innenbereichsgrundstücke in einer Gesamtgröße von nur noch rund 0,4 ha reduziert. Die Erschließung kann gewährleistet werden, landespflegerischer Ausgleich ist hier nach § 1a BauGB nicht erforderlich. Die Fläche wird insofern auf Ebene des FNP nicht weiter behandelt.

Baufläche: "Matthias-Claudius-Straße" (WR 8)	
Städtebau	
Flächengröße	0,7 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Gelände in Binnenlage im Südosten von Feldkirchen. Die Grundstücke werden aktuell als Gärten genutzt.
Konzeptionelle Erwägungen	Die ausdrückliche Abgrenzung der Baufläche und Beibehaltung der Widmung aus dem FNP 1983 erfolgt im Hinblick auf die Potentiale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung der Wohnbebauung, welche sinnvoll allerdings nur im Rahmen einer Planung mit Eingriff in die bereits geordnete Grundstücksstruktur bzw. -nutzung erfolgen kann. Hierzu gab es bereits früher erste Initiativen.
Erschließung	Anbindungsmöglichkeiten an das umgebende Straßennetz bestehen noch über Baulücken, die im Zuge einer städtebaulichen Ordnung mit einzubeziehen wären. Empfohlen wird die Entwässerung im modifizierten Mischsystem. Eine Anbindung könnte noch durch die Baulücken von Westen aus der Wilhelm-Haupt-Straße erfolgen. In diesem Fall könnte das Abwasser an der dort liegenden Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Die Beeinträchtigungen betreffen den Verlust lokalklimatischer Ausgleichsflächen und privater Erholungsflächen innerhalb des Stadtgebietes. Der Verlust von Vegetationsstrukturen ist bei guter Durchgrünung des Planbereichs für Arten, die an den Stadtlebensraum angepasst sind, als gering zu bewerten. Die erforderliche externe

	Ausgleichsfläche wird auf ca. 0,4 ha beziffert.
--	---

Baufläche: "Fritz-Reuther-Straße" (WR 9)

Städtebau	
Flächengröße	1,5 ha
Örtlichkeit	In nördlicher Randlage von Feldkirchen gelegener Bereich. Überwiegend landwirtschaftlich (Streuobstwiesen) bzw. gärtnerisch genutzte Grundstücke in südexponierter Hanglage.
Konzeptionelle Erwägungen	Der Bereich wird östlich und südwestlich von bebauten Gebieten eingefasst und bildet den städtebaulichen Abschluss dieser Ortslage entsprechend der Widmung im FNP 1983. Im Hinblick auf die Belange der Landespflege (Streuobstwiesengürtel) und auf Erschließungsrestriktionen (Höhenlage der Wasserversorgung) soll das Gebiet nach Norden abgeschlossen und als Ortsrand ausgebildet werden.
Erschließung	Unmittelbare Anbindung über die Fritz-Reuther-Str. Die Entwässerung des Bereichs kann über die Fritz-Reuter-Straße erfolgen. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Der Anschluss, auch im Mischsystem, ist problemlos möglich. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungseinrichtung markiert.

Umweltschutz

Immissionen	Im Hinblick auf mögliche Immissionen vom nordwestlich gelegenen Schießstand wurde die Baufläche zusammen mit einem östlich benachbarten Bebauungsplangebiet schalltechnisch begutachtet (Kramer, 2001/1). Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen bzw. Betriebszeitenbeschränkungen lassen sich die errechneten Richtwerte-Überschreitungen regeln.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die durch die Bauplanung entstehenden Auswirkungen auf die Umwelt sind als hoch zu beurteilen. Der geplante Bereich liegt in einem landschaftlich wertvollen Gebiet mit landschaftsbildwirksamen Merkmalen, wie Hanglage und typischer Streuobstnutzung. Aufgrund der guten Einsehbarkeit und der Siedlungsrandlage wäre eine Bebauung nur mit Einschränkungen möglich und würde einen hohen Ausgleichsumfang erfordern. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche wird auf ca. 1,8 ha beziffert. An der Darstellung der Fläche als Übernahme aus dem FNP 1983 wird dennoch festgehalten. Unmittelbar im Anschluss ist nördlich ein großer Präferenzraum für Ausgleichsflächen vorgesehen, innerhalb dessen die kritisch beurteilten Eingriffe vor Ort ausgeglichen werden können.

Baufläche: "Im Boberg/ Nördlich der Blindenschule" (WR 10)

Städtebau	
Flächengröße	4,8 ha (2 Teilflächen)
Örtlichkeit	Hangbereiche mit überwiegender landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Nutzung in nördlicher Außenlage von Feldkirchen.
Konzeptionelle Erwägungen	Unter Berücksichtigung der ohnehin eingeschränkten Planungsmöglichkeiten in Feldkirchen ist der Bereich nördlich der Blindenschule - trotz zunehmend entfernter Lage vom Ortskern - als günstigste Entwicklungsmöglichkeit anzusehen. Aus Gründen der Landespflege (Streuobstwiesen), der Topographie (Steillage) und des Immissions-schutzes (nahegelegener Schießstand) wurde die Baufläche gemäß FNP 1983 im Norden um 1,7 ha zurückgenommen. Konzeptionell einbezogen sind die Grundstücke nördlich der Heinrich-Heine-Str., für die bereits ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde. Eine kleine, separate Teilfläche des Planbereichs, unmittelbar an der Rockenfelder Str. gelegen, wurde nach Abwägungen zu den ersten Beteiligungsverfahren wieder in die Darstellung aufgenommen, insbesondere um die hier bereits vorliegenden Erschließungsvoraussetzungen zu berücksichtigen. Der Planbereich ist konzeptionell übergreifend mit dem östlich angrenzenden Bauab-

	<p>schnitt zu betrachten (vgl. die Ausführungen zur WN 6), jedoch als erster Bauabschnitt zu entwickeln. Demnach sind Anbindungsmöglichkeiten vorzusehen. Aufgrund der Gesamtgröße des Planbereichs und des Auswachsens der Siedlungsflächen in die Landschaft sollen attraktive Grünzüge, Wege- bzw. Landschaftsanbindungen, auch für die schon bestehenden Baugebiete und unterhalb der Darstellungsebene des FNP, vorgesehen werden.</p> <p>Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie B (mind. 1500 m²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.</p>
Erschließung	<p>Straßenanbindung über die Heinrich-Heine-Str. sowie die Johann-Gottfried-Herder-Straße. Die Johann-Gottfried-Herder-Straße ist zugleich als Radwegeroute in Richtung Rodenbach zu berücksichtigen und entsprechend einzubinden.</p> <p>Der Bereich wurde im Kanalkataster berücksichtigt und kann problemlos über die Kanalisation in der Johann-Gottfried-Herder-Straße entwässert werden. Eine Versickerung ist anzustreben, im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungsanlage markiert. Dieser ist auch hinsichtlich der abschnittswisen Realisierung noch genauer festzulegen.</p>

Umweltschutz	
Immissionen	<p>Für ein westlich gelegenes Bebauungsplangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte mit dem nördlich der Rockenfelder Str. gelegenen Schießstand durchgeführt (Kramer, 2001/2). Die Ergebnisse können für die Baufläche herangezogen werden. Demnach sind die Belange des Immissionsschutzes bei Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten regelbar.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Insgesamt besteht durch die geplante Baufläche eine mittlere Beeinträchtigung durch den Verlust erholungswirksamen Freiraums und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Hervorzuheben ist die Eingriffintensität bei der kleineren nördlichen Teilfläche durch den Verlust wertvoller Streuobstbestände und Beeinträchtigungen des erhaltenen Bestandes infolge zunehmender Störungen. Daher wird bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs ein Zuschlag von 0,5 vergeben. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche beläuft sich auf ca. 4,4 ha.</p> <p>Die Planung der nördlichen Teilfläche wurde bewusst wieder in den FNP aufgenommen, da hier im Prinzip die Erschließung bereits besteht und genutzt werden kann.</p>

Baufläche: "Auf'm Hintersand/ Nördlich der Blindenschule" (WN 6)	
Städtebau	
Flächengröße	3,7 ha
Örtlichkeit	Hangbereiche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung in nordöstlicher Außenlage von Feldkirchen. Der Planbereich schließt unmittelbar östlich an den Bereich WR 10 an.
Konzeptionelle Erwägungen	<p>Unter Berücksichtigung der ohnehin eingeschränkten Planungsmöglichkeiten in Feldkirchen ist der Bereich nördlich der Blindenschule insgesamt - trotz zunehmend entfernter Lage vom Ortskern - als günstigste Entwicklungsmöglichkeit anzusehen. Aus Gründen der Landespflege (Streuobstwiesen), der Topographie (Steillage) und des Immissionsschutzes (nahegelegener Schießstand) wurde die Baufläche WR 10 gemäß FNP 1983 im Norden um 1,7 ha zurückgenommen. Als Ersatz für diese Rücknahme und im Interesse weitergehender Baulandangebote für die eingeschränkteren westlichen Stadtteile wird dieser Planbereich im Rahmen der Abwägung bewusst ausgewählt.</p> <p>Der gewählte Zuschnitt der Baufläche lässt eine landschaftliche Einbindung ("Abrundung") der Ortslage nach Osten in Anknüpfung an die Gebäude der Landesblindenschule zu, ohne dass ausdrücklich ein Ortsrand ausgebildet werden braucht. Im Osten sollte die verbindliche Planung zudem langfristig Anbindungsmöglichkeiten für die angrenzenden Flächen noch offen halten.</p>

	<p>Der Planbereich ist konzeptionell übergreifend mit dem westlich angrenzenden Bauabschnitt zu betrachten (vgl. die Ausführungen zur WR 10). Aufgrund der Gesamtgröße des Planbereichs und des Auswachsens der Siedlungsflächen in die Landschaft sollen attraktive Grünzüge, Wege- bzw. Landschaftsanbindungen, auch für die schon bestehenden Baugebiete und unterhalb der Darstellungsebene des FNP, vorgesehen werden.</p> <p>Die Baufläche wird hochwertige landwirtschaftliche Nutzflächen beanspruchen. Im Verfahren wurden entsprechende Einwendungen vorgetragen. Um den Belangen der Landwirtschaft entgegen zu kommen, soll der Planbereich WN 6 - als zweiter Bauabschnitt nördlich der Blindenschule, unter Berücksichtigung des Monitorings zur Bauflächenplanung sowie der Erwägungen zu den anderen Planbereichen - erst zeitlich nachgeordnet nach der Realisierung der übrigen Bauflächen im Gebiet der westlichen Stadtteile entwickelt werden.</p>
Erschließung	<p>Straßenanbindung über die Planstraßen des Planbereichs WR 10 durch die Weiterführung der Heinrich-Heine-Str. sowie der Johann-Gottfried-Herder-Straße. Die Johann-Gottfried-Herder-Straße ist zugleich als Radwegroute in Richtung Rodenbach zu berücksichtigen und entsprechend einzubinden.</p> <p>Die Entwässerung kann über den Anschluss an die Heinrich-Heine-Straße erfolgen. Niederschlagswasser muss versickert oder gedrosselt weitergegeben werden. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungsanlage markiert. Dieser ist auch hinsichtlich der abschnittswisen Realisierung der beiden angrenzenden Planbereiche noch genauer festzulegen.</p>

Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die Auswirkungen der geplanten Baufläche sind aufgrund bestehender Vorbelastungen mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten. Ein wichtiger Aspekt bei der Bewertung ist das Landschaftsbild. Durch die geplante Baufläche treten Beeinträchtigungen der Sichtbeziehung auf die nördlich angrenzenden Hanglagen auf. Weiterhin kommt es zu einer Einschränkung des Erholungsraumes. Erforderlich sind eine Begrenzung der Bauhöhe sowie eine gute Einbindung der Baukörper in die Fläche, um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 2,2 ha beziffert.</p>

Baufläche: "Hüllenberg" (WN 7)	
Städtebau	
Flächengröße	0,8 ha
Örtlichkeit	Ebenes, landwirtschaftlich genutztes Gelände in nordwestlicher Außenlage des Ortsteils Hüllenberg.
Konzeptionelle Erwägungen	Die wegen der Lagemerkmale des Ortsteils nur geringfügige Ergänzung der Bauflächen steht in engem Zusammenhang mit der Planung zur Verlegung der Kreisstraße K 111, mit der die Verkehrssituation im Ort verbessert werden soll (vgl. hierzu Kap. 5.7.2). Vorgesehen sind zwei Bauzeilen bzw. die Umbauung eines Platzes als Ortsabschluß nach Nordwesten, jeweils als zurückhaltende Ergänzung des Bauplatzangebotes in der Ortslage.
Erschließung	<p>Unmittelbar durch die Planstraße. Die Verlegung der K 111 wurde in Vorgesprächen mit den Fachbehörden bereits erörtert. Auf der (verlegten) Trasse der K 111 ist laut Radwegeplanung die Führung einer Radwegroute zu berücksichtigen. (In der Planzeichnung ist diese nicht als Hauptroute dargestellt.)</p> <p>Die Entwässerung kann über die zwischenzeitlich hergestellte Kanalisation in der Höhenstraße erfolgen. Das Niederschlagswasser sollte versickert oder dem nahe liegenden Waschebach zugeführt werden. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungsanlage markiert.</p>
Umweltschutz	
Immissionen	Der Planbereich wurde wegen der möglichen Verkehrsimmissionen im Zuge der (ver-

	legten) K 111 schalltechnisch voruntersucht (MuUT, 1999). Demnach sind im Bereich der straßenzugewandten Seiten Richtwert-Überschreitungen möglich, die durch Festsetzungen zur Gebäudeexposition bzw. für passiven Schallschutz geregelt werden können. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit in Bezug auf die Umwelt. Die Beeinträchtigungen betreffen den Verlust klimatischer Ausgleichsfläche, die Reduzierung des siedlungsnahen Freiraums und vor allem die Störung der verbleibenden Biotopstrukturen durch den nahe gelegenen Baukörper. Aus klimatischen Gründen sollten auf nachgeordneter Planungsebene eine geringe Bauhöhe sowie das Belassen von Luftabflussschneisen festgelegt werden. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche wird auf ca. 0,5 ha beziffert.

5.3.5 Niederbieber

Baufläche: "An der Bonifatiuskirche/ An der freien Anwand" (WR 11/ WN 8)	
Städtebau	
Flächengröße	2,6 ha
Örtlichkeit	Mittel geneigte Ackerfläche in östlicher Randlage des Stadtteils.
Konzeptionelle Erwägungen	Trotz der für Neuwied seltenen Nordwest-Exposition handelt es sich mit Blick auf die siedlungsstrukturelle Einbindung und die Infrastrukturausstattung in Niederbieber um eine günstige Erweiterungsfläche für diesen Stadtteil. Die Widmung des FNP 1983 wird daher noch geringfügig um 0,7 ha ausgedehnt, ist letztlich aber durch die Trasse der Hochspannungs-Freileitung begrenzt. Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.
Erschließung	Straßenanbindung in erster Linie über die Moselstr. bzw. die Straße Waldblick. Die Entwässerung kann über einen neu zu verlegenden Kanal in der Kurt-Schumacher-Straße erfolgen und an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Prinzipiell ist aber eine Versickerung des Niederschlagswassers wahrscheinlich möglich und auch anzustreben. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungseinrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Wegen der Nähe zur Bundesstraße 256 wurde die Baufläche schalltechnisch bewertet (MuUT, 1999). Bei freier Schallausbreitung wurden Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 12 dB(A) errechnet. Aufgrund der Örtlichkeit wird die Erweiterung der schon bestehenden Lärmschutzwand entlang der B 256 empfohlen. Durch die weiteren Abschirmeffekte der Bebauung sowie evtl. durch Schallschutzfenster in der ersten Bauzeile ist eine Regelung des Immissionskonfliktes im Rahmen der verbindlichen Planung zu erwarten. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Durch die geplante Baufläche entsteht eine geringe Eingriffserheblichkeit, die den Verlust von Offenland als siedlungsnahem Freiraum mit Verbundfunktion betrifft. Für die Fläche bestehen aufgrund der Lage erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich Lärmbelastung und Landschaftsbildwert. Eine Eingrünung wäre aus beiden Gründen erforderlich, außerdem sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Baufläche erforderlich (s. o.). Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ein Abschlag von 0,5 vergeben. Der externe Ausgleich beläuft sich somit auf 0,8 ha.

Baufläche: "Michelsheck" (WR 12)

Städtebau	
Flächengröße	0,7 ha
Örtlichkeit	Leicht hängige, profilierte Innenbereichsfläche in zentraler Lage des Stadtteils. Die Grundstücke werden derzeit als Wiesen bzw. Gärten genutzt.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Darstellung der Wohnbaufläche wurde zunächst in den Vorentwürfen des FNP insbesondere aus Erwägungen zur unzureichenden Erschließung und städtebaulichen Struktur teilweise in Grünfläche geändert und somit aus der Bauflächenkonzeption herausgenommen. Gleichwohl bestanden noch Nachverdichtungspotentiale im Randbereich. Im Sinne der Innenbereichsentwicklung und Nachverdichtung wurden die Planungsmöglichkeiten im Zuge des Verfahrens weiter diskutiert und geprüft. Da sich hieraus bessere Optionen für die Erschließung und Bebauung des Planbereichs oder zumindest größerer Teilflächen ableiten lassen, soll die Fläche wieder in die Bauflächenkonzeption aufgenommen werden, da sie sich durch die besonders zentrale Lage in Niederbieber und in Bezug auf die örtlichen Infrastruktureinrichtungen auszeichnet. Insgesamt kommt der Planbereich noch für eine offene, lockere Wohnbebauung in Frage.
Erschließung	Die straßenseitige kann von Süden aus der Alten Schulstraße erfolgen, wobei die Nutzung derzeit bebauter Grundstücke in Frage kommt. Von Norden bestehen fußläufige Anbindungen. Außerdem wurden von Seiten der Römerstraße zusätzliche Möglichkeiten in Erwägung gezogen, durch Gebäude(teil)abrisse Straßenanbindungen herzustellen. Details sind auf der nachgeordneten Bebauungsplan-Ebene und ggf. im Rahmen städtebaulicher Verträge zu regeln. Zur Abwasserbeseitigung wurde eine ergänzende Begutachtung im Auftrag der Servicebetriebe Neuwied vorgenommen. Demnach kann das Schmutzwasser über die örtliche Kanalisation entwässert werden. Aufgrund der Örtlichkeit und Topographie kommt eine Niederschlagswasserversickerung nicht in primär in Frage, vielmehr bietet sich ein Abschlag im Trennsystem in den Aubach an.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche ist nicht prüfungsrelevant, da bereits nach § 34 BauGB Baurecht existiert. Prinzipiell ist die Fläche im Siedlungsinnenbereich für eine Wohnbebauung geeignet. Das Eingriffsrisiko wird aufgrund der Gegebenheiten als gering angenommen.

Baufläche: "Im Bruchborn" (WN 9)

Städtebau	
Flächengröße	0,9 ha
Örtlichkeit	Überwiegend landwirtschaftlich genutztes Gelände mit mittlerer Neigung. Randliche Außenlage im Osten des Stadtteils.
Konzeptionelle Erwägungen	Entlang der Aubachstraße (alte B 256) ergab sich bereits in den letzten Jahren eine erhöhte Entwicklungsdynamik mit Umnutzungen gewerblicher Liegenschaften bzw. Neubauvorhaben im Wohn- und Gewerbebereich. Die Planfläche greift diese Entwicklungsansätze auf und steckt den städtebaulichen Rahmen im Kontext der bestehenden Wohnbauflächen sowie des Sondergebiets ab (Lückenschluss). Unter notwendiger Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange wird dieser Widmung der Vorzug gegenüber weiteren Flächenausdehnungen in anderen, absoluten Außenbereichslagen gegeben. Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.
Erschließung	Anbindung über die Straße Im Bruchborn. Empfohlen wird die Entwässerung im modifizierten Mischsystem. Eine Ableitung von

	Niederschlagswasser kann nicht mehr empfohlen werden. Das Wasser müsste lokal versickert, dem Aubach zugeführt oder gemeinsam mit der Rückhaltung der angrenzenden Sonderfläche eingeleitet werden.
Umweltschutz	
Immissionen	Das Gebiet wurde hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte von Seiten der B 256 bereits für einen ersten städtebaulichen Entwurf schalltechnisch untersucht (TÜV, 1997). Demnach ergeben sich Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von bis zu 10 dB(A) an der südöstlichen Gebietsflanke. Durch entsprechende Exposition von Gebäuden bzw. Räumen sowie schalldämmende Bauweise lassen sich die Belange des Immissionsschutzes regeln, wobei geringfügige Überschreitungen der Werte in den Außenflächen zu Gunsten der o. g. konzeptionellen Erwägungen in Kauf genommen werden. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung. Immissionskonflikte mit der benachbarten Sondergebietsnutzung wurden bereits bei der Planung und Realisierung dieses Standorts ausgeschlossen.
Ergebnis der Umweltprüfung	Durch die geplante Baufläche entsteht eine geringe Eingriffserheblichkeit, die den Verlust von Offenland als siedlungsnahem Freiraum mit Verbundfunktion betrifft. Für die Fläche bestehen aufgrund der Lage erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich Lärmbelastung und Landschaftsbildwert. Eine Eingrünung wäre aus beiden Gründen erforderlich, außerdem werden zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Baufläche erforderlich (s. o.). Der externe Ausgleich wird auf ca. 0,5 ha beziffert.

Baufläche: "Am Moogsberg" (WN 29)

Städtebau	
Flächengröße	0,6 ha
Örtlichkeit	Geländestreifen am äußersten Südrand des Stadtteils, noch auf der östlichen Hangkante des Einschnitts vom Wiedtal zwischen Heddesdorfer Berg und Heldenberg. Teilweise gärtnerisch genutzte, teilweise mit Nadelholz bestockte Grundstücksflächen.
Konzeptionelle Erwägungen	In diesem Bereich besteht ein zersplitterter Siedlungsrand, wobei die Gebäude über Wohnwege erschlossen sind. Es bestanden bereits Initiativen zur Entwicklung größerer Bauvorhaben. Unter siedlungsstrukturellen Erwägungen wird jedoch nur vorgesehen, die Bebauungsmöglichkeit im Zuge der genannten Wohnwege zu arrondieren und den Ortsrand dabei abzuschließen. Die Baufläche war schon in den Vorentwürfen des FNP dargestellt, aber nicht explizit im Rahmen des Bauflächenkonzepts abgegrenzt, u. a. weil auch Verfahrensfragen und die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten diskutiert wurden.
Erschließung	Straßenanbindung über den Moogsberg und die Wohnwege. Der Planbereich wurde bisher abwassertechnisch nicht vorgeprüft. Da nur wenige Gebäude errichtet werden können, sollte die Entwässerung im modifizierten Mischsystem mit evtl. Rückhaltung des Schmutzwassers möglich sein. Ggf. kommt auch ein Niederschlagswasserabschlag in den Hammergraben in Frage.

Umweltschutz	
Immissionen	Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen hinsichtlich der Immissionen seitens der L 255 bzw. des Gewerbegebiets erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Durch die geplante Baufläche entstehen hohe Beeinträchtigungen für die Umwelt. Der zu rodende Wald setzt sich zwar überwiegend aus standortfremden Nadelhölzern zusammen, doch übernimmt er eine klimatische Ausgleichsfunktion des ohnehin inversionsgefährdeten Gebietes, eine Biotopverbundfunktion entlang des Wiedtals, und er hat einen hohen Landschaftsbildwert in der ansonsten freien, strukturlosen Ackerlandschaft. Eine Bebauung sollte nur mit Einschränkung der GRZ erfolgen und bedarf eines hohen Ausgleiches. Der externe Ausgleich wird auf ca. 0,8 ha beziffert. Angesichts der städtebaulichen Anknüpfungspunkte und des in Bezug auf das gesamte

	Stadtgebiet und die örtliche Situation kleinflächigen Eingriffs in Waldbestand wird dennoch an der Planung festgehalten.
--	--

5.3.6 Segendorf

Für den Stadtteil Segendorf standen aus dem FNP 1983 keine Bauflächen mehr für die Plan-Revision zur Verfügung. Im Rahmen der Vorauswahl, Bewertung und Diskussion von Suchbereichen für Neuausweisungen wurden insbesondere auf Grund diverser Restriktionen (Erschließbarkeit, Landespflege, überörtliche Planung) keine Flächen für eine erstmalige Widmung ausgewählt. Die Potentiale für Segendorf bleiben insofern auf die Innenbereiche (Baulücken) beschränkt. Wenngleich die quantitative flächenbezogene Entwicklung daher als weitgehend abgeschlossen bezeichnet werden muss, profitiert der Stadtteil dennoch durch die Infrastruktur und siedlungsstrukturelle Einbindung zu Niederbieber.

5.3.7 Rodenbach

Aufgrund der Prüfung der Umweltverträglichkeit wurde eine kleine Baufläche im Nordosten des Stadtteils an der Straße Tonnenwiese (WR 14 gemäß Darstellung im FNP 1983, 0,5 ha) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Insbesondere auf Grund der bestehenden Biotopstrukturen wurde hier ein überdurchschnittlicher Eingriff prognostiziert. Die zunächst im FNP-Vorentwurf diskutierte Baufläche "Stolz" (WN 12, nördliche Ortsrandlage Richtung Segendorf), wurde aufgrund der Stellungnahmen und Abwägungen nach den ersten Beteiligungsverfahren wieder aus der Konzeption genommen.

Baufläche: "Auf der Dornheck" (WR 13)	
Städtebau	
Flächengröße	0,6 ha
Örtlichkeit	Schwach geneigte Fläche in südwestlicher Randlage von Rodenbach, landwirtschaftlich genutzt.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Fläche greift die Darstellungen des FNP 1983 auf und bietet noch geringe Potentiale zur Ergänzung der Wohnnutzung in Rodenbach. Die Erschließbarkeit über die bisher nur einseitig angebaute Straße ist bereits gegeben, allerdings hinsichtlich der weiteren Anbindung an die K 112 auch begrenzt, so dass die Fläche im Westen geringfügig um 0,2 ha zurückgenommen wurde. Die mögliche Bauzeile südlich der Straße soll den Ortsabschluß nach Süden, welcher anschließend durch die 20-kV-Freileitung verfestigt ist, bilden.
Erschließung	Unmittelbar über die Straße Auf der Dornheck. Die Abwasserbeseitigung ist problemlos möglich, empfohlen wird die Entwässerung im modifizierten Mischsystem.
Umweltschutz	
Immissionen	Etwa 80 m südlich der Baufläche liegt gemäß entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan der Sportplatz Rodenbach. Ein Immissionsgutachten wurde in Bezug auf die Baufläche noch nicht erstellt. Eine überschlägige Kalkulation in Anlehnung an Literaturangaben bzw. städtebauliche Erfahrungswerte lässt auf die Regelbarkeit dieses Belangs schließen. Diese Fragestellung wird im Rahmen der Bebauungsplanung aufzugreifen sein. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die durch die geplante Baufläche entstehenden Beeinträchtigungen entsprechen einer mittleren Erheblichkeit. Vordergründig geht unversiegelter Boden verloren, der für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet ist. Aufgrund der Strukturarmut und des geringen Landschaftsbildwertes (fehlende Raumkante entlang der vorhandenen Stra-

	ße) ist die Fläche für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Zur Eingliederung ist eine Siedlungsrandbegrünung erforderlich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,4 ha beziffert.
--	---

5.3.8 Torney

Im Rahmen der Revision des FNP 1983 wurde die Widmung für eine gemischte Baufläche (WR 15, 0,7 ha) östlich der Dierdorfer Str. (L 258) aufgegeben, da unter den Aspekten der siedlungsstrukturellen Einbindung und Entwicklung sowie der Erschließung von einer weiteren Bebauung in diesem Bereich zu Gunsten der Planungen "Hinter der Straße" abgesehen werden soll.

Baufläche: "Hinter der Straße" (WN 13)	
Städtebau	
Flächengröße	4,4 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Landwirtschaftsgelände im Osten des Stadtteils, zwischen der Wohnortslage und der Bebauung entlang der Dierdorfer Straße (L 258) gelegen.
Konzeptionelle Erwägungen	Aufgrund der Örtlichkeit und siedlungsstrukturellen Einbindung günstige Fläche zur Entwicklung und Funktionsstärkung des kleineren Stadtteils Torney, insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung der Versorgungsstruktur (Sicherung des Kindergartenstandortes, evtl. bessere Potentiale für kleine Läden u. ä.). Die Planung hat unter Berücksichtigung des in unmittelbarer Nachbarschaft gewidmeten eingeschränkten Gewerbegebietes zu erfolgen, wobei eine Fahrverbindung zwischen diesen Gebieten ausgeschlossen werden soll. Aufgrund der Plateaulage und Einsehbarkeit soll das Baugebiet nach Norden hin landschaftlich eingebunden werden, dazu wird der Grünstreifen am Gebietsrand dargestellt.
Erschließung	Straßenanbindung ausschließlich über die Brandenburgstraße, deren Ausbau im Zuge der Erschließung des Wohngebietes erforderlich wird. Eine Fahr-Verbindung zum östlichen Gewerbegebiet ist zur Vermeidung von Schleichverkehren durch die Wohngebiete nicht vorzusehen. Die Entwässerung soll in das Kanalnetz Richtung Niederbieber erfolgen, dazu wird örtlich eine Rückhaltung bzw. Drosselung erforderlich. Niederschlagswasserversickerung ist vorgesehen, dazu ist im FNP einen Standortvorschlag für eine Einrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Derzeit bestehen lediglich im Südteil des Gewerbegebietes entlang der Dierdorfer Str. entsprechende Nutzungen. Im FNP ist die Funktionsaufteilung Wohnen - Gewerbe im Gesamtbereich "Hinter der Straße" als städtebauliche Zielsetzung bewusst vorgesehen. Als Option für Immissionsschutzmaßnahmen, die über reine Abstandsflächen im Sinne einer Gebiets-Zonierung hinausgehen, ist in dem geplanten Grünstreifen zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch die Errichtung bspw. eines Lärmschutzwalles vorsehbar. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die Beeinträchtigung der Umwelt durch die geplante Baufläche ist von mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzung und strukturarme Ackernutzung beschränkt sich die Erheblichkeit weitgehend auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Bodenverdichtung und -versiegelung). Außerdem wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 2,6 ha beziffert.

5.3.9 Altwied

Für den Stadtteil Altwied standen aus dem FNP 1983 keine Bauflächen mehr für die Plan-Revision zur Verfügung. Im Rahmen der Vorauswahl, Bewertung und Diskussion von Suchbereichen für Neuausweisungen wurden insbesondere auf Grund diverser Restriktionen (Siedlungsstruktur, Erschließbarkeit, Geologie u. a.) keine Flächen für eine erstmalige Widmung ausgewählt. Ein zunächst diskutierter Planbereich "Aufm Backstein" (WN 26), Ortslage Kümmelberg, wurde aus diesen Erwägungen wieder aus der Planung genommen.

5.3.10 Oberbieber

Baufläche: "Edelweißstraße/ Südlich der Hochstraße" (WR 16/ WN 14)	
Städtebau	
Flächengröße	2,5 ha
Örtlichkeit	Ebenes bzw. nach Südosten ansteigendes Gelände mit landwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzung in Randlage am westlichen Ortseingang des Stadtteils.
Konzeptionelle Erwägungen	Entlang der Friedrich-Rech-Str. und weiter der Aubachstr. (alte B 256) hat sich eine bandartige Siedlungsstruktur mit vielfältiger Nutzungsmischung entwickelt. Die Planung greift diese Struktur gezielt auf, indem auch der besonders guten äußeren Anbindung Rechnung getragen wird und hinsichtlich der örtlichen Einbindung ausnahmsweise bewusst von der räumlichen Trennung und Gliederung der Stadtteile abgewichen wird. Die Baufläche schließt die Lücke zwischen dem Feuerwehrstandort und der bestehenden Wohnbebauung. Die Widmung als gemischte Baufläche erfolgt gezielt mit Blick auf die Standortpotentiale für nicht störendes Gewerbe, Tankstellen o. ä. sowie im Anschluss für Wohnbebauung; diese Widmung ist wegen der Immissionssituation auch angebracht. Es bestehen bereits erste Anfragen für derartige gewerbliche Nutzungen. Die Baugebietsplanung soll langfristig Optionen für die Anbindung der Bereiche südöstlich der Hochstraße noch offen halten.
Erschließung	Anbindung von Seiten der Friedrich-Rech-Str. Im Zusammenhang mit der Einmündung Im Mühlengrund ist die Anlage eines Kreisverkehrs denkbar. Die Bauflächenerschließung kann die bestehenden Wohngebiete Im Boden usw. zusätzlich anbinden. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, wobei das Niederschlagswasser über den Entlastungskanal des Regenüberlaufbeckens Mühlengrund in den Aubach abgeschlagen werden kann.
Umweltschutz	
Immissionen	Wegen der Nähe und Lage der B 256 (neu) sowie der Friedrich-Rech-Str. ergeben sich Immissionsbelastungen für die Baufläche. Nach der Begutachtung (MuUT, 1999) wurden bei freier Schallausbreitung Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) bzw. 9 dB(A) (nachts) noch im Abstand von etwa 30 m zur Friedrich-Rech-Str. errechnet. Im Rahmen der verbindlichen Planung ist dies bei der Gebietszonierung der Nutzungsarten sowie der Gebäudeexposition zu berücksichtigen. Durch gebäudeseitige Abschirmeffekte und passiven Schallschutz ist die ausreichende Regelbarkeit der Immissionsschutzbelange zu erwarten. Geringfügige Überschreitungen der Schallpegel in den Außenbereichen können wegen der konzeptionellen Erwägungen (Nutzungsarten) in Kauf genommen werden. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplante Baufläche sind als mittel erheblich zu bewerten. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes, v. a. der Lärmbelastung durch die nahe gelegene Bundesstraße und deren Abfahrt Friedrich-Rech-Straße sowie durch angrenzende Bebauung ergeben sich für das strukturarme Gebiet nur mitt-

	lere Beeinträchtigungen. Hervorzuheben ist diesbezüglich die geplante Flächenversiegelung mit nachteiliger Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 2,0 ha beziffert.
--	--

Baufläche: "Wallwiesenweg" (WR 17)

Städtebau	
Flächengröße	0,9 ha
Örtlichkeit	Landwirtschaftlich genutzter Geländestreifen mit mittlerer Neigung in nördlicher Randlage von Oberbieber.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Widmung gemäß FNP 1983 wird mit Blick auf die schon bestehenden Erschließungsvoraussetzungen beibehalten, lediglich am nördlichen Ende wird sie klar auf die Planung einer Bauzeile entlang des Wallwiesenweges um 0,1 ha zurückgenommen. Für den Planbereich und zur Versorgung der nördlichen Ortslage von Oberbieber ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.
Erschließung	Die unmittelbare Grundstückserschließung besteht durch den Wallwiesenweg. Die Abwasserbeseitigung im Kanal ist problemlos möglich, empfohlen wird die Entwässerung im modifizierten Mischsystem.

Umweltschutz

Ergebnis der Umweltprüfung	Die Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplante Baufläche sind als mittel zu bewerten. Betroffen sind vor allem das Schutzgut Arten und Biotope aufgrund des Verlustes von wertvollem Streuobstbestand mit Biotopverbundfunktion sowie Boden und Wasser durch die Neuversiegelung. Ebenso besteht infolge der Geländeneigung eine erhöhte Landschaftsbildwirksamkeit, die zu Beeinträchtigungen führt. Die gewählte Form und Ausdehnung der Baufläche passt sich jedoch gut in die Siedlungsstruktur ein. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,5 ha beziffert.
----------------------------	---

Baufläche: "Südlich der Hochstraße" (WN 14 Ost)

Städtebau	
Flächengröße	5,6 ha
Örtlichkeit	Überwiegend landwirtschaftlich genutzter Bereich in südlicher Außenlage, mittel geneigtes Gelände mit Nordwest-Exposition.
Konzeptionelle Erwägungen	Der Bereich im Winkel der Gladbacher Str. (L 260) und Hochstr. stellt wegen der siedlungsstrukturellen Einbindung und äußeren Anbindung eine vergleichsweise günstige Option für die Entwicklung von Oberbieber dar. Unter Berücksichtigung der dezentralen Bauflächenverteilung im Stadtgebiet wird die Planfläche aber auf eine Ausdehnung von etwa 300 m südwestlich der L 260 begrenzt. Die verbindliche Planung sollte langfristig Straßenanbindungsmöglichkeiten für die westlich anschließenden Flächen noch offen halten. Innerhalb des Baugebiets sollten außerdem attraktive fußläufige bzw. landschaftliche Anbindungen des Ortskerns an die freie Landschaft integriert werden. In Folge der Stellungnahmen und Abwägungen aus den ersten Beteiligungsverfahren wurde der Bauflächenzuschnitt im Interesse landwirtschaftlicher Belange (Parzellenstruktur) noch modifiziert. Zur Abgrenzung und landschaftlichen Einbindung nach Süden und Osten ist ein Grünstreifen am Gebietsrand dargestellt.
Erschließung	Straßenanbindung primär von der Gladbacher Str., wobei im Zusammenhang mit der Straßeneinmündung Zum Stausee die Anlage eines Kreisverkehrs in Frage kommen kann (Ortseingangssituation). Neben einer eventuellen zweiten Anbindung von der Gladbacher Str. kommt untergeordnet die Anbindung an die Hochstr. in Betracht. Die Ableitung des Schmutzwassers über das anschließende Kanalnetz ist problemlos möglich. Das Schmutzwasser kann an die Kanalisation im Reiterpfad angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser muss im Gebiet selbst versickert werden. Hierzu ist

	im FNP ein Standortvorschlag für eine Versickerungseinrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Die Fläche wurde hinsichtlich der Schallimmissionen seitens der L 260 untersucht (MuUT, 1999). Durch das Abrücken der Baufläche von dieser Straße (Grünstreifen) verbleiben für die erste Bauzeile demnach noch Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 von ca. 5 dB(A). Der Immissionsschutzbelang wird insofern durch aktiven oder passiven Schallschutz an der Gebietsgrenze, zweckentsprechende Gebäudeexposition und somit weitere Abschirmeffekte regelbar sein. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hat eine mittlere Erheblichkeit hinsichtlich der negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Erheblichkeit betrifft vor allem den Verlust wertvollen Bodens mit negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie den Verlust von Offenland als Kaltluftproduktionsfläche mit klimatischer Ausgleichswirkung für den nördlich angrenzenden Siedlungsbereich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 3,4 ha beziffert.

Baufläche: "Wingertsberg" (WN 31)

Städtebau	
Flächengröße	0,3 ha
Örtlichkeit	Dreiseitig umbaute Grundstücksfläche in Waldrandlage des Wingertsberg, teilweise Garten- bzw. Grünfläche, teilweise mit Wald bestockt. Steile, südexponierte Hanglage.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Planung greift eine eigentümersseitige Initiative auf mit dem Ziel, insbesondere Optionen für die Bestandsentwicklung bzw. den Ausbau der Hotelnutzung auf dem selben Grundstück offen zu halten. Die Nutzung ist hier derzeit auf die Bauzeile unmittelbar an der Wingertsbergstraße begrenzt, der restliche Grundstücksteil beurteilt sich noch als Außenbereich. Die Darstellung erfolgt angesichts des Bestandes und im Projektsinn gezielt als gemischte Baufläche. Dabei werden auch Bestände nördlich der Wingertsbergstraße (u. a. Büronutzung) in die Mischbauflächendarstellung einbezogen. Aufgrund der Exposition der Fläche und ihre Lage im Naturpark sowie Erholungsbereich Aubachtal ist auf die bauliche Gestaltung besonders Wert zu legen.
Erschließung	Eine unmittelbare Straßenanbindung für das Grundstück existiert bereits in Bezug auf das bestehende Hotelgebäude, die mögliche bauliche Nutzung hat sich insoweit projektbezogen in Anlehnung an den Bestand zu entwickeln. Mit dem Projektbezug ist ggf. auch die Verträglichkeit mit dem Ausbaugrad und der Netzfunktion der Wingertsbergstraße nachzuweisen bzw. herzustellen. Zur Abwasserbeseitigung wurde eine ergänzende Begutachtung im Auftrag der Servicebetriebe Neuwied vorgenommen. Demnach kann das Schmutzwasser über die örtliche Kanalisation entwässert werden. Aufgrund der Örtlichkeit und Topographie kommt eine Niederschlagswasserversickerung nicht bevorzugt in Frage, vielmehr bietet sich ein Abschlag im Trennsystem in den Aubach an. Sämtliche Erschließungsdetails sind auf der nachgeordneten Planungsebene zu konkretisieren.

Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Durch die geplante Baufläche entstehen hohe Beeinträchtigungen für die Umwelt. Ausschlaggebend sind im Vergleich zu anderen Standorten die speziellen Bodenverhältnisse, der hochwertige Baumbestand mit Anschluss an große zusammenhängende Waldflächen sowie die Ortsrandlage. Der externe Ausgleich wird auf ca. 0,4 ha beziffert. Wegen des besonderen, möglichen Projektbezuges in Anknüpfung an den baulichen Bestand und der vergleichsweise geringen Bauflächengröße wird die Darstellung im FNP dennoch vorgenommen.

5.3.11 Gladbach

Baufläche: "Fluger" (WR 18)	
Städtebau	
Flächengröße	2,0 ha
Örtlichkeit	Schwach bis mittel geneigter Randbereich im Nordwesten des Stadtteils, landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung.
Konzeptionelle Erwägungen	Wegen des vergleichsweise geringen Eingriffspotentials und der guten siedlungsstrukturellen Integration wird die Baufläche aus dem FNP 1983 im Prinzip übernommen. Hinsichtlich der begrenzten Anbindungsmöglichkeiten einerseits und des nahen Gewerbegebiets andererseits wird sie geringfügig im Zuschnitt geändert. Das Baugebiet soll hier den Abschluss der Ortslage bilden. Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.
Erschließung	Straßenanbindung primär über die Sandgasse. Eine weitere Anbindung an die Althohl ist über noch bestehende Baulücken denkbar. Soweit topografisch möglich, sollte die Entwässerung zur Weingartenstraße erfolgen. Der Rest kann an die Sandgasse angeschlossen werden. Niederschlagswasser muss versickert werden, hierfür ist im FNP ein Standortvorschlag für eine Versickerungseinrichtung markiert. Die Versickerung kann auch gemeinsam mit den nahe liegenden Gebieten GR 7 und WR 19/ WN 15 erfolgen. In diesem Fall wäre eine direkte Verbindungsleitung zwischen WR 18 und WR 19/WR 15 zu berücksichtigen. Bei dieser Variante müsste zuerst das Baugebiet "Gesetz" erschlossen werden!
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte eine mittlere Erheblichkeit hinsichtlich der negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Der größte Konflikt besteht in der Lage im Wasserschutzgebiet. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Der Standort ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet und der Eingriff kann ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 1,2 ha beziffert.

Baufläche: "Gesetz/ Ober der Gesetzhecke" (WR 19/ WN 15)	
Städtebau	
Flächengröße	6,5 ha
Örtlichkeit	Westliche Außenlage mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen. Vergleichsweise exponierte Siedlungsrandzone mittlerer Neigung am Fuße des Neuwieder Beckenhangs.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Fläche schließt als erweiterter Bauabschnitt an die Wohnbebauung westlich der Weingartenstraße an, wo bereits die Erschließungsvoraussetzungen für die weiteren Planflächen gemäß FNP 1983 im Rahmen einer rechtskräftigen Bebauungsplanung geschaffen wurden. Da sämtliche Suchbereiche im Stadtteil Gladbach relativ starke Eingriffe in Natur und Landschaft verzeichnen, wurde eine Erweiterung dieser Baufläche gegenüber dem FNP 1983 um 1,9 ha gerade wegen der Erschließungsoptionen ausgewählt und auf neue Planbereiche an anderen Standorten im Stadtteil verzichtet. Das Baugebiet ist zudem äußerst günstig in die kompakte Siedlungsstruktur des Stadtteils eingebunden. Nach Westen soll unter Berücksichtigung der geplanten Grünflächen der Ortsrand ausgebildet und entsprechend landschaftlich eingebunden werden. Innerhalb des Baugebiets sollten außerdem attraktive fußläufige bzw. landschaftliche Anbindungen der Ortslage an die freie Landschaft integriert werden, welche im weiteren bereits massiv

	durch die Umgehungsstraße eingegrenzt wird. Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.
Erschließung	Straßenanbindung über das östlich anschließende, bestehende Straßennetz sowie unmittelbar aus Norden von der Paul-Klee-Straße. Eine Entwässerung im Trennsystem mit Versickerung des Niederschlagswassers und Ableitung des Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation ist problemlos möglich. Die Versickerung kann auch gemeinsam mit den nahe liegenden Gebieten GR7 und WR 18 erfolgen. In diesem Fall wäre eine direkte Verbindungsleitung zu berücksichtigen, der Planbereich müsste demnach zuerst erschlossen werden! Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungseinrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Die Fläche wurde hinsichtlich der Schallimmissionen seitens der L 260 untersucht (MuUT, 1999). Bei dem gewählten Flächenzuschnitt sind allenfalls sehr geringe Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 unter 3 dB(A) im südwestlichen Eckbereich zu verzeichnen. Dieser Belang ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung regelbar. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche ist mit sehr hohen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das Schutzgut „Mensch“ sowie auf Kultur- und Sachgüter verbunden. Das Gebiet stellt einen sehr wertvollen Landschaftsbestandteil dar, der vollständig verloren ginge. Dies würde zu einer Unterbrechung der Biotopvernetzung führen, darüber hinaus würden die Flächen auch ihre Aufenthaltsqualität als Naherholungsflächen verlieren. Eine Bebauung wäre nur in eingeschränktem Maße und unter sehr hohem Ausgleichsaufwand möglich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 11,7 ha beziffert. Der Planbereich liegt zum Teil innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Unter Berücksichtigung der o. g. konzeptionellen Erwägungen in Bezug auf den gesamten Stadtteil wird dennoch an der Planung festgehalten. Auf die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Umweltprüfung (Kap. 5.2) wird an dieser Stelle besonders hingewiesen. Insbesondere sind in der städtebaulichen Konzeption Minderungsmaßnahmen durch Integration der bestehenden Landschaftselemente zu prüfen, um den Ausgleichsflächenbedarf zu reduzieren.

5.3.12 Heimbach-Weis

Eine größere Innenbereichsfläche am Hilgenpfad (WR 31 aus der Revision, 0,7 ha) wird angesichts der unzureichenden weiteren Erschließungs- und Ordnungsmöglichkeiten gezielt als Grünfläche an Stelle von Baufläche – gemäß Bestand - dargestellt.

Baufläche: "Reylsweg" (WR 20)	
Städtebau	
Flächengröße	0,7 ha
Örtlichkeit	Schwach geneigte Ortsrandlage mit landwirtschaftlicher sowie gärtnerischer Nutzung, im Südwesten des Stadtteils.
Konzeptionelle Erwägungen	Übernahme aus dem FNP 1983 als Abschluss der Ortslage und der Bebauung entlang des Reylswegs, wo die Erschließungsvoraussetzungen im Prinzip bestehen. Aufgrund der Exposition der Baufläche soll im Rahmen der verbindlichen Planung eine geeignete landschaftliche Einbindung nach Süden und Westen vorgesehen werden.

Erschließung	Unmittelbar Grundstückerschließungen über den Reylsweg. Aufgrund der geringen Gebietsgröße könnte eine Entwässerung im Mischsystem möglich sein. Die öffentliche Kanalisation ist hierfür ausreichend leistungsfähig. Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Vorteile soll eine grundstücksbezogene Versickerung vorgenommen werden.
--------------	---

Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die negativen Auswirkungen der geplanten Baufläche hätten eine mittlere Erheblichkeit in Bezug auf die Umwelt. Hauptkonflikte sind die weitgehend unbelastete Lage des Gebietes mit Anschluss an eine großflächig freie Landschaft und die bestehende Trinkwasserschutzzone, welche den Wert der Fläche ausmachen. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Prinzipiell ist der Eingriff ausgleichbar. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,4 ha beziffert.

Baufläche: "Unterbüngstraße" (WR 21)

Städtebau	
Flächengröße	0,6 ha
Örtlichkeit	Schwach geneigte Fläche in zentraler Binnenlage des Stadtteils, entlang der umgebenden Straßen weitgehend umbaut. Gärtnerisch genutzte Grundstücke.
Konzeptionelle Erwägungen	Der Bereich ist im Ortserneuerungskonzept Heimbach-Weis, das als informelle Diskussionsgrundlage bereits beschlossen wurde, für die Entwicklung einer "neuen Mitte" vorgeschlagen. In diesem Sinne wird die Baufläche explizit dargestellt und hinsichtlich der möglichen Funktionen (Versorgungseinrichtungen) für den wachsenden Stadtteil ausdrücklich als gemischte Baufläche gewidmet. Zusätzlich wird damit den Belangen der Nachverdichtung respektive des Außenbereichsschutzes Rechnung getragen. Trotz der komplexen Erschließungsfragen sollte dennoch angestrebt werden, die Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand zu entwickeln.
Erschließung	Die fußläufige und Straßen-Anbindung ist in der verbindlichen Planung differenziert zu behandeln, da diese Erschließung nur noch über teilweise bebaute Grundstücke oder Baulücken erfolgen kann. Abwassertechnisch ist die Erschließung problemlos über das Kanalnetz möglich, die Niederschlagswasserversickerung ist mit Blick auf die o. g. städtebauliche Funktion und dabei aus Platzgründen primär nicht vorgesehen und nur sehr eingeschränkt möglich.

Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die Auswirkungen der geplanten Baufläche hätten eine mittlere Erheblichkeit durch den Verlust innerstädtischer Grünfläche mit lokaler klimatischer Ausgleichsfunktion und privater Erholungsfunktion. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,3 ha beziffert.

Baufläche: "Weiser Bach" (WR 22)

Städtebau	
Flächengröße	0,7 ha
Örtlichkeit	Schwach geneigtes Gelände in Binnenlage des Stadtteils. Gärten mit Grünland in unmittelbarer Nachbarschaft zum Weiser Bach.

Konzeptionelle Erwägungen	Flächenpotential zur Nachverdichtung und Innenentwicklung an sehr zentraler Stelle des Stadtteils. Im Ortserneuerungskonzept Heimbach-Weis (vgl. auch WR 21) wird der Bereich für eine solche bauliche Nutzung auch analog dem FNP 1983 vorgeschlagen und in diesem Sinne hier explizit dargestellt. Mit der Entwicklung als allgemeines Wohngebiet lassen sich zusätzlich zur Fläche Unterbüngstraße auch noch untergeordnete Versorgungseinrichtungen ermöglichen. Der Weiser Bach soll soweit wie möglich als natürliches und auch städtebauliches Element berücksichtigt werden. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand erfolgen.
Erschließung	Straßenanbindung von Norden über die Flurstraße. Weitere Anbindungsmöglichkeiten sind im Rahmen der verbindlichen Detailplanung zu untersuchen. Die Entwässerung im Kanal ist im Kanalkataster bereits berücksichtigt. Aufgrund der Nähe zum Weiser Bach soll aber eine Trennkanalisation mit Abschlag des Niederschlagswassers in die Vorflut erfolgen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße ist eine Überlastung des Weiser Bachs nicht zu befürchten.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die Auswirkungen der geplanten Baufläche hätten eine mittlere Erheblichkeit durch den Verlust innerstädtischer Grünfläche mit lokaler klimatischer Ausgleichsfunktion und privater Erholungsfunktion. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,4 ha beziffert.

Baufläche: "In der Fürth" (WR 23)	
Städtebau	
Flächengröße	2,3 ha
Örtlichkeit	Schwach bis mittel geneigte Fläche in nordöstlicher Ortsrandlage von Heimbach-Weis. Überwiegend als Streuobstwiesen genutzte Gärten und Grünlandbereiche.
Konzeptionelle Erwägungen	Die gesamte nordöstliche Ortslage des Stadtteils hat durch die teilweise fertiggestellte bzw. in den letzten Abschnitten in Planung befindliche "nördliche Erschließungs- und Entlastungsstraße" günstige Erschließungs- und Entwicklungsvoraussetzungen. Im Sinne dieser langfristigen Entwicklungsplanung, die bereits im FNP 1983 ihren Niederschlag fand, wird die Baufläche in der Widmung beibehalten. In der Abwägung wird der vergleichsweise hohe Eingriff in Natur und Landschaft aus den genannten Gründen zurückgesetzt, zumal weiter nordöstlich ein großräumiger Verbund an Streuobstwiesen verbleibt und gezielt als Präferenzraum für Ausgleichsflächen vorgesehen ist. Zusätzlich zu den erschließungstechnischen Gründen (s. u.) soll auch aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen die Entwicklung dieser Baufläche erst nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsbzw. Nachverdichtungspotentiale im Stadtteil Heimbach-Weis begonnen werden.
Erschließung	Straßenanbindung von Seiten des Kieselborner Weges. Das Schmutzwasser kann problemlos in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Da ein geeigneter Vorfluter nicht zur Verfügung steht, muss das Niederschlagswasser versickert oder gedrosselt dem Weiser Bach zugeführt werden. Möglich und sinnvoll ist eine gemeinsame Versickerungsanlage der Gebiete WR23 und WR42. Die Versickerung könnte am Kieselborner Weg erfolgen. In diesem Fall hat zunächst die Erschließung der Baufläche WR 42 zu erfolgen.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine hohe Erheblichkeit durch den Verlust eines wertvollen Landschaftsbestandteils mit wenig Vorbelastungen und einer hohen Bedeutung für fast alle Schutzgüter. Die Größe der Baufläche am empfindli-

	<p>chen Siedlungsrand mit hoher landschaftlicher Wirksamkeit trägt zu einer Erhöhung der Eingriffsintensität bei. Ein Ausgleich wäre nur in hohem Umfang möglich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 2,8 ha beziffert.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Aufgrund der o. g. konzeptionellen Erwägungen wird allerdings an der Planung festgehalten.</p>
--	---

Baufläche: "Stiegelsweg" (WR 24)

Städtebau	
Flächengröße	0,9 ha
Örtlichkeit	Streuobstwiesen- und Gartengelände mit schwacher bis mittlerer Neigung in Binnenlage im Nordosten des Stadtteils.
Konzeptionelle Erwägungen	Flächenpotential zur Innenentwicklung und Nachverdichtung mit äußerst guten Erschließungsvoraussetzungen. Die Fläche wird aus dem FNP 1983 im Sinne der dortigen Entwicklungsplanung im Zuge der "nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße" übernommen. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand erfolgen.
Erschließung	Straßenanbindung unmittelbar von der Waldstraße und vom Stiegelsweg. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Die Entwässerung ist problemlos möglich, auch im Mischsystem. Angestrebt wird die Niederschlagswasserversickerung, es kann auch eine gemeinsame Anlage mit dem angrenzenden Gebiet WR 25 vorgesehen werden. Der FNP enthält dazu einen Standortvorschlag.

Umweltschutz

Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine mittlere Erheblichkeit durch den Verlust eines wertvollen Landschaftsbestandteils. Diese Einstufung ist u. a. auf die Vorbelastungen zurückzuführen, die sich aus den bereits als Baufläche nach § 34 BauGB zu beurteilenden Anteilen ergeben. Insgesamt ist die Gesamtplanung als erheblicher zu beurteilen als der Verlust der eingriffsrelevanten Bauflächen allein, da der wertvolle Biotopbestand vollständig verloren geht, was gleichzeitig den Verlust von siedlungsbezogener Grünfläche zur Folge hat.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Prinzipiell ist die Fläche dennoch für eine Bebauung geeignet. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,3 ha beziffert.</p>
----------------------------	---

Baufläche: "Im Gärtchen" (WR 25)

Städtebau	
Flächengröße	1,5 ha
Örtlichkeit	Streuobstwiesen und Gartenland in nordöstlicher Binnenlage von Heimbach-Weis, schwach bis mittel geneigtes Gelände.
Konzeptionelle Erwägungen	<p>Flächenpotential zur Innenentwicklung und Nachverdichtung mit äußerst guten Erschließungsvoraussetzungen. Die Fläche wird aus dem FNP 1983 im Sinne der dortigen Entwicklungsplanung im Zuge der "nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße" übernommen. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand erfolgen.</p> <p>Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag darge-</p>

	stellt.
Erschließung	<p>Straßenanbindung vom Stiegelsweg.</p> <p>Das Schmutzwasser kann problemlos in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Da ein geeigneter Vorfluter nicht zur Verfügung steht, muss das Niederschlagswasser versickert oder dem Weiser Bach zugeführt werden. Es kann auch eine gemeinsame Versickerungsanlage mit dem angrenzenden Gebiet WR 24 vorgesehen werden. Im FNP ist dort ein Standortvorschlag markiert. Die Baufläche kann in diesem Fall erst nach der Erschließung des Planbereichs WR 24 entwickelt werden.</p>

Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine mittlere Erheblichkeit. Aufgrund des Verlusts eines wertvollen Landschaftsbestandteils und der Größe der geplanten Baufläche wird ein Zuschlag von 0,5 vergeben. Eine Einstufung der Beeinträchtigung in die Kategorie „hoch“ erfolgt nicht, da der bereits als Baufläche nach § 34 BauGB zu wertende Anteil den Biotopwert der verbleibenden Fläche um ein erhebliches Maß reduziert.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Prinzipiell ist die Fläche für eine Bebauung geeignet, doch sollte der Grünanteil aus klimatischen Gründen sowie aufgrund der Wohnumfeldfunktion möglichst hoch sein. Zusätzlich ist zu beachten, dass im Zuge des Baus der Entlastungsstraße, die nordöstlich entlang der Fläche führen soll, eine erhöhte Lärmbelastung zu erwarten ist. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 1,1 ha beziffert.</p>

Baufläche: "Waldstraße" (WR 26)

Städtebau	
Flächengröße	0,8 ha
Örtlichkeit	Leicht geneigtes Gelände in nordöstlicher Außenlage des Stadtteils. Die Grundstücke werden aktuell als Gärten bzw. Streuobstwiesen genutzt.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Baufläche war zwischenzeitlich nicht mehr Bestandteil der Bauflächenkonzeption im Rahmen der Gesamtfortschreibung des FNP. Im Ergebnis der Abwägungen zu vorliegenden Stellungnahmen und weitergehenden Überlegungen zur Konzeption soll die Option für eine Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich analog der Darstellung im wirksamen Ursprungsplan von 1983 doch offen gehalten werden. Entsprechend wird die Darstellung (wieder) im Plan aufgenommen. Die Baufläche soll dennoch den Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich bilden und ist demnach als Ortsrand zu gestalten. Aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen soll die Entwicklung dieser Baufläche erst nach Ausschöpfung der Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotentiale im Stadtteil Heimbach-Weis begonnen werden.
Erschließung	<p>Straßenanbindung unmittelbar bzw. mittels einer Erschließungsstraße über die Waldstraße.</p> <p>Die Baufläche wurde in Bezug auf die Abwasserbeseitigung nicht gesondert untersucht. Wegen ihrer geringen Größe wird aber davon ausgegangen, dass die Schmutzwasserableitung im bestehenden Kanalnetz erfolgen kann, ggf. mit Rückhaltemaßnahmen. Angestrebt wird die Niederschlagswasserversickerung, der FNP enthält dazu einen Standortvorschlag für eine entsprechende Einrichtung.</p>

Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine hohe Erheblichkeit aufgrund des Verlustes der Landschaftsbestandteile eines strukturreichen Ortsrandes. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 1,0 ha beziffert.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p>

Baufläche: "Auf'm Held" (WR 27)	
Städtebau	
Flächengröße	1,6 ha
Örtlichkeit	Östliche Randlage des Stadtteils mit mittel bis schwach geneigtem Gelände. Überwiegend Streuobstwiesen sowie Gärten und Grünland.
Konzeptionelle Erwägungen	<p>Die "nördliche Erschließungs- und Entlastungsstraße" ist gemäß langfristiger Planung, so auch schon verankert im FNP 1983, die Entwicklungsachse für die nordöstlichen bzw. östlichen Ortslagen von Heimbach-Weis. Mit den letzten Abschnitten zwischen Waldstr. und Sayner Str. sollen neben dem verkehrstechnischen Lückenschluss auch die Erschließungsvoraussetzungen für Bauflächen geschaffen werden. Trotz des vergleichsweise hohen Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Widmung beibehalten, zumal der Bereich später in Insellage gerät und weiter nördlich und östlich im Gegenzug umfangreiche Streuobstweisenbereiche gesichert bzw. als Präferenzräume für Ausgleichsflächen entwickelt werden sollen.</p> <p>Die Entwicklung dieser Baufläche ist von der Straßenbaumaßnahme abhängig. Zusätzlich zu den erschließungstechnischen Gründen soll auch aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen die Entwicklung dieser Baufläche erst nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsbzw. Nachverdichtungspotentiale im Stadtteil Heimbach-Weis begonnen werden.</p>
Erschließung	<p>Straßenanbindung mittelfristig von Seiten der Erschließungs- und Entlastungsstraße. Das Schmutzwasser kann problemlos in die öffentliche Kanalisation (Ackersweg) abgeleitet werden. Da ein geeigneter Vorfluter nicht zur Verfügung steht, muss das Niederschlagswasser versickert werden. Im FNP ist dazu ein Standortvorschlag für eine Einrichtung markiert. Vor der Festlegung des Standortes muss die Höhenlage des Gebiets vermessen werden.</p> <p>Die Versickerung könnte evtl. auch gemeinsam mit den Planbereichen WR 28, WR 29 und WR 30 erfolgen. Hierfür wären geeignete Verbindungsleitungen oder Gräben vorzusehen und die Chronologie der Planbereichs-Entwicklung zu berücksichtigen.</p>
Umweltschutz	
Immissionen	Notwendige Immissionsschutzvorkehrungen (Bauabstände und -maßnahmen) bzgl. des potentiellen Verkehrslärms sind erst nach Inbetriebnahme der Straße im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine sehr hohe Erheblichkeit aufgrund des Verlusts eines sehr wertvollen Landschaftsbestandteils. Diese Erheblichkeit ergibt sich aus der Flächengröße und dem besonders hohen Strukturreichtum. Eine Umsetzung der geplanten Baufläche wäre mit einem hohen Ausgleichsumfang verbunden. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 3,0 ha beziffert.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Aufgrund der o. g. konzeptionellen Erwägungen wird dennoch an der Planung festgehalten.</p>

Baufläche: "Ackersweg" (WR 28)	
Städtebau	
Flächengröße	0,6 ha
Örtlichkeit	Binnenlage im östlichen Randbereich des Stadtteils. Gärten und Streuobstwiesen auf mittel bis schwach geneigter Fläche in Südexposition.
Konzeptionelle Erwägungen	Bereich zur weiteren Innenentwicklung und Nachverdichtung, die im Umfeld auch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB stattgefunden hat. Da die Aktivierung der

	verbleibenden Baulandpotentiale hier ggf. noch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung bedarf, wird die Baufläche explizit, aufbauend auf der Widmung im FNP 1983, dargestellt. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand erfolgen.
Erschließung	Mittelbar über Holz- und Ackersweg im Kontext einer noch zu erstellenden, vertiefenden Straßen- bzw. Ausbauplanung. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Die Entwässerung ist problemlos möglich. Aufgrund der geringen Gebietsgröße könnte auch eine Entwässerung im Mischsystem möglich sein. Gemeinsam mit den Gebieten WR 27, WR 29 und WR 30 könnte auch eine Versickerung erfolgen. Hierfür wären geeignete Verbindungsleitungen oder Gräben vorzusehen und die Chronologie der Planbereichs-Entwicklung zu berücksichtigen. Der FNP enthält an entsprechenden Stellen Standortvorschläge für Versickerungseinrichtungen.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche ist nicht prüfungsrelevant, da bereits nach § 34 BauGB Baurecht existiert. Prinzipiell ist die Fläche im Siedlungsinnenbereich für eine Wohnbebauung geeignet. Das Eingriffsrisiko wird aufgrund der Gegebenheiten als gering angenommen. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.

Baufläche: "Holzweg" (WR 29)	
Städtebau	
Flächengröße	1,0 ha
Örtlichkeit	Binnen liegender Bereich mit Garten- und Grünlandnutzung östlich des Ortskernes von Weis. Süd exponierte Flächen mittlerer bis schwacher Neigung.
Konzeptionelle Erwägungen	Bereich zur weiteren Innenentwicklung und Nachverdichtung, die im Umfeld auch bereits auf Grundlage des § 34 BauGB stattgefunden hat. Die Widmung bestand bereits im FNP 1983. Da die Aktivierung der verbleibenden Baulandpotentiale hier ggf. noch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung bedarf, wird die Baufläche explizit dargestellt. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand erfolgen.
Erschließung	Mittelbar über Holz- und Ackersweg im Kontext einer noch zu erstellenden, vertiefenden Straßen- bzw. Ausbauplanung. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Die Entwässerung ist problemlos möglich. Aufgrund der geringen Gebietsgröße könnte auch eine Entwässerung im Mischsystem möglich sein. Gemeinsam mit den Gebieten WR 27, WR 28 und WR 30 könnte auch eine Versickerung erfolgen. Hierfür wären geeignete Verbindungsleitungen oder Gräben vorzusehen und die Chronologie der Planbereichs-Entwicklung zu berücksichtigen. Der FNP enthält an entsprechenden Stellen Standortvorschläge für Versickerungseinrichtungen.
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine mittlere Erheblichkeit für die Umwelt. Die Fläche ist prinzipiell für eine Wohnbebauung geeignet, da sie im stark vorbelasteten Innenbereich liegt. Die Erheblichkeitsbewertung ergibt sich aus der Wirkung der Bebauung auf die Bewohner im Umfeld im Hinblick auf Verschattung und den Verlust der privaten Erholungsflächen (Gärten), die hinsichtlich ihres Biotopwertes jedoch schnell ersetzbar wären. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,6 ha beziffert. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "En-

	gerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.
--	--

Baufläche: "Kühestück" (WR 30)

Städtebau	
Flächengröße	4,0 ha
Örtlichkeit	Garten- und Streuobstwiesenflächen in Außenlage östlich des Ortsrandes von Heimbach-Weis. Schwach bis mittel geneigtes Gelände in südlicher Exposition.
Konzeptionelle Erwägungen	Die "nördliche Erschließungs- und Entlastungsstraße" ist gemäß langfristiger Planung, so auch schon verankert im FNP 1983, die Entwicklungsachse für die nordöstlichen bzw. östlichen Ortslagen von Heimbach-Weis. Mit den letzten Abschnitten zwischen Waldstr. und Sayner Str. sollen neben dem verkehrstechnischen Lückenschluss auch die Erschließungsvoraussetzungen für Bauflächen geschaffen werden. Trotz des vergleichsweise hohen Eingriffs in Natur und Landschaft wird die Widmung beibehalten, zumal der Bereich später in Insellage gerät und weiter nördlich und östlich umfangreiche Streuobstweisenbereiche gesichert bzw. im Gegenzug als Präferenzräume für Ausgleichsflächen entwickelt werden sollen. Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie B (mind. 1500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt. Die Entwicklung dieser Baufläche ist von der Straßenbaumaßnahme abhängig. Unter Berücksichtigung erschließungstechnischer Aspekte (s. u.) sollte aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen die Entwicklung dieser Baufläche erst nach Ausschöpfung der Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotentiale im Stadtteil Heimbach-Weis begonnen werden.
Erschließung	Straßenanbindung primär von der Erschließungs- und Entlastungsstraße, darüber hinaus sind Anbindungen an die bestehenden Wohnstraßen möglich. Da ein geeigneter Vorfluter nicht zur Verfügung steht, muss das Niederschlagswasser versickert werden. Vor der Festlegung des Standortes eines Versickerungsbeckens muss die Höhenlage des Gebiets vermessen werden. Im FNP sind entsprechende Standortvorschläge markiert. Sofern hier eine Versickerung gemeinsam mit den Planbereichen WR 27, 28 und 29 erfolgen soll, hat die Entwicklung des Planbereichs WR 30 vorrangig zu erfolgen.
Umweltschutz	
Immissionen	Notwendige Immissionsschutzvorkehrungen (Bauabstände und -maßnahmen) bzgl. des potentiellen Verkehrslärms sind erst nach Inbetriebnahme der Straße im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung, die sich auch auf den Schutz vor gewerblichen Immissionen vom östlich gelegenen Betriebsstandort bezieht.
Ergebnis der Umweltprüfung	Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine sehr hohe Erheblichkeit aufgrund des Verlusts eines sehr wertvollen Landschaftsbestandteils. Diese Erheblichkeit ergibt sich aus der Flächengröße und dem besonders hohen Struktureichtum. Weiterhin ergeben sich Belastungen durch den geplanten Bau der östlich angrenzenden Entlastungsstraße durch Verlärmung und Bewegungsunruhe. Eine Umsetzung der geplanten Baufläche wäre mit einem hohen Ausgleichsumfang verbunden. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 7,2 ha beziffert. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Aufgrund der o. g. konzeptionellen Erwägungen wird allerdings an der Planung festgehalten.

Baufläche: "Bereich zwischen Burghofstraße und Kieselborner Weg" (WR 42)

Städtebau	
Flächengröße	5,5 ha (zwei Teilflächen beiderseits der nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße Heimbach-Weis)
Örtlichkeit	Garten-, Grünland- und Streuobstflächen mit Südexposition im Norden des Stadtteils.
Konzeptionelle Erwägungen	<p>Die gesamte nordöstliche Ortslage des Stadtteils hat durch die teilweise fertiggestellte bzw. in den letzten Abschnitten in Planung befindliche "nördliche Erschließungs- und Entlastungsstraße" günstige Erschließungs- und Entwicklungsvoraussetzungen. Im Sinne dieser langfristigen Entwicklungsplanung, die bereits im FNP 1983 ihren Niederschlag fand, wird die Baufläche in der Widmung beibehalten. In der Abwägung wird der vergleichsweise hohe Eingriff in Natur und Landschaft aus den genannten Gründen zurückgesetzt, zumal weiter nordöstlich ein großräumiger Verbund an Streuobstwiesen verbleibt und als Präferenzraum für Ausgleichsflächen entwickelt werden soll.</p> <p>Aufgrund der Gesamtgröße des Planbereichs und des Auswachsens der Siedlungsflächen in die Landschaft sollen attraktive Grünzüge, Wege- bzw. Landschaftsanbindungen, auch für die schon bestehenden Baugebiete und unterhalb der Darstellungsebene des FNP, vorgesehen werden.</p> <p>Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie B (mind. 1500 m²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.</p> <p>Ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst, dass Verfahren jedoch noch nicht weitergeführt.</p>
Erschließung	<p>Die äußere Straßenanbindung kann unmittelbar über die Straße Am Königsgericht bzw. im weiteren über die bestehenden Anlieger-/ Sammelstraßen erfolgen.</p> <p>Das Niederschlagswasser muss versickert oder dem Weiser Bach zugeführt werden. Möglich und sinnvoll ist eine gemeinsame Versickerungsanlage der Gebiete WR23 und WR42, auch aus diesen Gründen soll die Entwicklung der Baufläche vorrangig erfolgen. Die Versickerung könnte am Kieselborner Weg vorgesehen werden, im FNP ist ein Standortvorschlag markiert.</p>

Umweltschutz

Immisionen	Im unmittelbaren Nahbereich der nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße ist die Notwendigkeit aktiver oder passiver Immissionsschutzvorkehrungen zu prüfen. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine hohe Erheblichkeit aufgrund des Verlusts eines sehr wertvollen Landschaftsbestandteils, der durch Strukturreichtum geprägt ist. Diese Erheblichkeit ergibt sich außerdem aus der empfindlichen Ortsrandlage mit hohem Landschaftsbildwert und vor allem dem vergleichsweise großflächigen Eingriff. Die Nutzungsarten lassen das Vorkommen seltener und geschützter Arten von Flora und Fauna vermuten. Die Fläche ist nur bedingt für eine derartig große Wohnbausiedlung geeignet, ein Ausgleich würde in großem Umfang erfolgen müssen. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 6,6 ha beziffert.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>An der Übernahme der Fläche aus dem FNP 1983 wird gemäß den o. g. konzeptionellen Erwägungen dennoch festgehalten.</p>

Baufläche: "Auf'm Langenstück" (WR 43)

Städtebau	
Flächengröße	2,8 ha Entsprechend der Abgrenzung eines bereits eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens

	ergeben sich zwei Teilflächen nördlich und südlich der Straße Langenstück.
Örtlichkeit	Südwestliche Lage im Stadtteil. Die nördliche, nur leicht nach Süden geneigte Teilfläche befindet sich in Binnenlage, es handelt sich um Streuobstwiesen und Gartenland. Der Heimbach durchfließt den Bereich. Die südliche Teilfläche mit Garten- und Grünlandflächen ragt in den Außenbereich entlang der Blocker Straße. Der Heimbach wird hier bereits verrohrt geführt.
Konzeptionelle Erwägungen	Bereich, der sich insbesondere mit der nördlichen Teilfläche zur weiteren Innenentwicklung und Nachverdichtung anbietet. Der vergleichsweise hohe Eingriff wird aus diesen städtebaulichen Erwägungen zur Schonung von Außenbereichsflächen an anderer Stelle in Kauf genommen. Im Zusammenhang mit der südlichen Teilfläche soll insbesondere auch eine bessere Straßenanbindung des Langenstück umgesetzt werden. Die Flächen waren bereits im FNP 1983 gewidmet und werden so übernommen. Dies gilt auch für die Grünfläche entlang des Heimbaches, die ausdrücklich mit Zielrichtung der Sicherung und Entwicklung dieses noch verbliebenen Bachabschnitts dargestellt wird. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche prioritär vor der Inanspruchnahme anderer Planbereiche, insbesondere von Außenbereichsflächen am Ortsrand, erfolgen.
Erschließung	Straßenanbindung über das Langenstück bzw. die Blocker und Schönfeldstraße. Für dieses Gebiet besteht eine Vorplanung, die die Entwässerung im Trennsystem und die Ableitung des Niederschlagswassers in den Hintergasser Bach vorsieht. Im Hintergasser Bach ist hierfür der Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens erforderlich.

Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Der Eingriff durch die geplante Baufläche hätte eine hohe Erheblichkeit aufgrund des Verlusts eines sehr wertvollen Landschaftsbestandteils. Vor allem der südliche Teilbereich in Siedlungsrandlage greift nachhaltig in ein schützenswertes Gebiet ein. Es bestehen Vorbelastungen durch fortgeschrittene Verbuschung, wodurch sich die Artenzusammensetzung von typischen Streuobstbewohnern zu Waldbewohnern (insbesondere Vogelarten) veränderte. Die Eingriffsintensität ergibt sich weiterhin aus der vergleichsweise großen Eingriffsfläche. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Die Fläche ist überwiegend für eine Bebauung geeignet, der südliche Teilbereich ist gesondert zu betrachten und nur bedingt geeignet. Ein Ausgleich des Eingriffs ist möglich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 2,6 ha beziffert.

5.3.13 Engers

Aufgrund der unzureichenden Erschließungsvoraussetzungen und der ungünstigen Lage unmittelbar an der B 42 wurde eine kleinere Restbaufläche an der Kolpingstraße (WR 34, 0,7 ha) aus dem FNP 1983 herausgenommen. Der in den ersten Beteiligungsverfahren behandelte Planbereich WR 37, "Neuwieder Straße", wurde inzwischen weitgehend auf Grundlage von Genehmigungen nach § 34 BauGB erschlossen und bebaut, er ist daher hier nicht weiter zu behandeln.

Baufläche: "Im Ahlen" (WR 32)	
Städtebau	
Flächengröße	5,6 ha
Örtlichkeit	Außenlage im Nordwesten des Stadtteils. Überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen in ebenem Gelände mit Höhenunterschieden durch Bimsabbaukanten.
Konzeptionelle Erwägungen	Aufbauend auf der Widmung im FNP 1983 wird die Baufläche als günstige, größere Erweiterungsmöglichkeit für den ansonsten an seine Grenzen gestoßenen Stadtteil dargestellt. Die Entwicklung nähert sich hiermit auch den Grenzen innerhalb der be-

	<p>stehenden Siedlungsstrukturen und ist darüber hinaus ausschließlich an die Erschließungsmöglichkeiten von Osten zu orientieren, daher sollte das Baugebiet als Ortsrand ausgebildet werden (vgl. auch die Grünplanung).</p> <p>Aufgrund der Gesamtgröße des Planbereichs und des Auswachsens der Siedlungsflächen in die Landschaft sollen attraktive Grünzüge, Wege- bzw. Landschaftsanbindungen, auch für die schon bestehenden Baugebiete und unterhalb der Darstellungsebene des FNP, vorgesehen werden. Optionen für die Anbindung weiter westlich gelegener Flächen können dennoch offen gehalten werden.</p> <p>Im Interesse des Außenbereichsschutzes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung soll der Planbereich erst nach Erschließung der übrigen Gebiete im Stadtteil entwickelt werden. Bimsabbau ist insbesondere hinsichtlich der topografischen Entwicklung zu beurteilen, sollte nach Möglichkeit aber berücksichtigt und vor bzw. im Zuge der verbindlichen Planung und Erschließung durchgeführt werden.</p>
Erschließung	<p>Straßenanbindung an die Werner-Egk-Straße und Kurt-Weill-Straße.</p> <p>Das Baugebiet kann über die Kanalisation im Schulbaugebiet Engers sowie am Bahndamm entwässert werden. Das Niederschlagswasser muss versickert oder dem verrohrten Bachlauf Gladbach/Heimbach/Weiser Bach zugeführt werden. Hierbei müsste aber die hydraulische Leistungsfähigkeit des Bachkanals unbedingt überprüft und wahrscheinlich erhöht werden. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Versickerungseinrichtung markiert.</p>

Umweltschutz	
Immissionen	<p>Die Baufläche ist von zwei Seiten mit Verkehrslärm belastet. Im Norden werden analog zu dem östlich anschließenden Baugebiet aktive Maßnahmen durch die Verlängerung des Lärmschutzwalles entlang der B 42 und evtl. ergänzend passive Maßnahmen notwendig. Die Immissionen von Seiten der südlichen Bahnstrecke wurden gutachterlich untersucht (MuUT, 1999). In Folge der Ergebnisse wurde die Darstellung der Baufläche gemäß FNP 1983 im Süden bereits um 1,6 ha zurückgenommen. Es verbleiben nun noch Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 um bis zu 6 (tags) bzw. 18 dB(A) (nachts) bei freier Schallausbreitung. Im Baugebiet werden entsprechende passive Maßnahmen zwingend erforderlich, zudem wirken die Abschirmeffekte der ersten Bauzeilen. Die Fläche wird trotz der vergleichsweise hohen Wertüberschreitungen in diesem Zuschnitt gewidmet. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die geplante Baufläche hätte aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Erheblichkeit für die Umwelt. Entscheidend ist eine weitere Reduzierung des Offenlandes in einem bereits sehr dicht besiedelten Raum. Es sollten Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung vorgesehen werden. Eine Abpflanzung hätte gleichzeitig den Effekt einer notwendigen Ortsrandgestaltung. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 3,4 ha beziffert.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p>

Baufläche: "Händelstraße" (WR 33)	
Städtebau	
Flächengröße	1,3 ha
Örtlichkeit	Grünland- und Gartenflächen in relativ zentraler Binnenlage im Norden des Stadtteils. Eben bis schwach geneigtes Gelände auf Bims, das im Norden durch eine Abbaukante begrenzt wird.
Konzeptionelle Erwägungen	Bereich zur Innenentwicklung mit sehr günstigen Erschließungsvoraussetzungen, der sich zusätzlich durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhaltopunktes Engers auszeichnet. Die Baufläche wird in der vorliegenden Form aus dem FNP 1983 übernom-

	men. Von der Widmung weiter nördlich gelegener Flächen wird wegen Restriktionen in Bezug auf Topographie, Erschließung und Immissionsschutz abgesehen. Optionen für die Anbindung dieser Bereiche sollten im Rahmen der konkreten Gebietsplanung dennoch untersucht und soweit möglich offen gehalten werden. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen.
Erschließung	Unmittelbare Anbindung über die Händelstr. und von Seiten der Sayner Landstraße. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Das Niederschlagswasser muss daher versickert werden. Die Versickerung könnte gemeinsam mit den Gebieten WR 35 und WR 36 erfolgen, wenn geeignete Trassen für die Verbindungskanäle möglich sind. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine Einrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Die Baufläche grenzt im Osten unmittelbar an eine Gemengelage aus einer bestehenden gewerblichen Nutzung und einzelnen Wohngebäuden. Entlang der Sayner Landstraße kann gezielt ein Mischgebiet vorgesehen werden, da sich abgesehen von der Gebietsabstufung hier die Ansiedlung weiterer nicht besonders störender Betriebe auch noch anbietet. Die Planung der heranrückenden Wohnnutzung hat die gewerblichen Immissionen durch geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen, Optionen für aktive Schutzvorkehrungen (Wand o. ä.) bieten die explizit dargestellten Grünflächen. Insgesamt werden unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Planungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie zur Innenentwicklung Kompromissregelungen vorzusehen sein. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Erheblichkeit im Bezug auf die Umwelt. Ausschlaggebend ist vor allem der Verlust von unversiegelter Fläche in einem bereits sehr dicht besiedelten Raum. Es sollten Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung vorgesehen werden. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,8 ha beziffert. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.

Baufläche: "Nikolaus-Ehlen-Straße" (WR 35)	
Städtebau	
Flächengröße	0,7 ha
Örtlichkeit	Gartengrundstücke in Binnenlage im nördlichen Randbereich von Engers. Ebene Flächen, die sich nach Bimsausbeute auf verschiedenen Niveaus bewegen. Nach Westen begrenzt eine markante Abbaukante die Fläche.
Konzeptionelle Erwägungen	Analog der Widmung aus dem FNP 1983 wird die Fläche aufgrund der schon bestehenden Erschließungsmöglichkeiten und im Interesse der Aktivierung der Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotentiale dargestellt. Wegen dieser städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen. Im Gebiet bzw. Umfeld des Planbereichs ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m ²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.
Erschließung	Straßenanbindung unmittelbar seitens der Nikolaus-Ehlen-Straße. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Trotz der geringen Größe und der damit eventuell möglichen Entwässerung im Mischsystem sollte eine Versickerung oder Rückhaltung durchgeführt werden, um die bestehende Kanalisation nicht zu überlasten. Die Versickerung könnte gemeinsam mit den Gebieten WR 33 und WR 36 erfolgen, wenn geeignete Trassen für die Verbindungskanäle möglich sind. Im Plan ist ein Standortvorschlag für eine Einrichtung markiert.

Umweltschutz	
Immissionen	Die Baufläche grenzt im Südwesten unmittelbar an eine Gemengelage aus einer bestehenden gewerblichen Nutzung und einzelnen Wohngebäuden. Die Planung der heranrückenden Wohnnutzung hat die gewerblichen Immissionen durch geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen, Optionen für aktive Schutzvorkehrungen (Wand o. ä.) bieten die explizit dargestellten Grünflächen. Insgesamt werden unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Planungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie zur Innenentwicklung Kompromissregelungen vorzusehen sein. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Erheblichkeit in Bezug auf die Umwelt. Der Verlust des dichten Gehölzbestandes hat vor allem Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldqualität der Anwohner sowie das Landschaftsbild. Die exponierte Lage auf der Hangkante ist auf der nachgeordneten Planungsebene zu berücksichtigen. Eine Eingrünung ist aufgrund der guten Einsehbarkeit und der zu erwartenden Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr der B 42 anzuraten. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Die Fläche ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet und der Eingriff kann ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,4 ha beziffert.

Baufläche: "Sayner Landstraße" (WR 36)

Städtebau	
Flächengröße	0,6 ha
Örtlichkeit	Ebene Garten- und Ruderalflächen in relativ zentraler Binnenlage im Nordosten des Stadtteils.
Konzeptionelle Erwägungen	Bereich zur Innenentwicklung und Nachverdichtung, der sich neben den guten Erschließungsvoraussetzungen durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofpunktes Engers auszeichnet. Die Widmung fußt auf den Darstellungen des FNP 1983. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen.
Erschließung	Verkehrsanbindungen können über die nördlich liegenden Wohnstraßen sowie im Rahmen einer übergreifenden Bebauungs- und Erschließungsplanung unmittelbar von der Sayner Landstraße aus erfolgen. Die Entwässerung ist problemlos möglich. Der Anschluss-Kanal muss ggf. vergrößert oder leichte Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden. Die Versickerung könnte gemeinsam mit den Gebieten WR 35 und WR 36 erfolgen, wenn geeignete Trassen für die Verbindungskanäle möglich sind. Alternativ kann die Entwässerung im modifizierten Mischsystem erfolgen.

Umweltschutz	
Immissionen	Die Baufläche grenzt im Westen unmittelbar an eine Gemengelage aus einer bestehenden gewerblichen Nutzung und einzelnen Wohngebäuden. Die Planung der heranrückenden Wohnnutzung hat die gewerblichen Immissionen durch geeignete Festsetzungen zu berücksichtigen, Optionen für aktive Schutzvorkehrungen (Wand o. ä.) bieten die explizit dargestellten Grünflächen. Insgesamt werden unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Planungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie zur Innenentwicklung Kompromissregelungen vorzusehen sein. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Die innerörtliche Lage verursacht einige Vorbelastungen für die Fläche, wodurch die meisten Schutzgü-

	<p>ter relativ unempfindlich gegenüber Veränderungen sind. Wertgebend für das Offenland ist die Lage im Trinkwasserschutzgebiet. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Weiterhin erfolgt eine weitere Versiegelung bereits dicht besiedelter Flächen mit Mangel an klimatisch wirksamer Ausgleichsfläche. Eine gute Durchgrünung könnte mindernd wirken. Die Fläche ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet und der Eingriff kann ausgeglichen werden. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,4 ha beziffert.</p>
--	---

Baufläche: "Kunosteinstraße/ Oberm Steinweg" (WR 38/ WN 27)

Städtebau	
Flächengröße	2,4 ha
Örtlichkeit	Weide- und Grünlandflächen in südöstlichster Stadtrandlage. Mit der östlich auf Bendorfer Stadtgebiet befindlichen gewerblichen Bebauung ergibt sich eine Binnenlage für die eben bis schwach geneigten Grundstücke.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Widmung geht zurück auf erste konkrete Nutzungsabsichten für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe, in deren Kontext die Erschließung der Flächen von der Bendorfer Straße aus erst ermöglicht werden kann. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die Potentiale zur relativ zentral gelegenen Innenentwicklung und Nachverdichtung in Engers erfolgt die Darstellung explizit als gemischte Baufläche unter Einbezug der aus dem FNP 1983 noch verbliebenen (Wohnbau-)Fläche. Wegen der städtebaulichen Potentiale soll eine Entwicklung dieser Baufläche nach Möglichkeit vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen. Bei der Bebauungsplanung ist die Sicherung und Einbindung des südlich gelegenen geschützten Landschaftsbestandteils zu berücksichtigen.
Erschließung	Straßenanbindung an die Bendorfer Straße; zur Kunosteinstraße besteht eine fußläufige Anbindung. Aufgrund der Nähe zum Rhein soll das Gebiet im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser kann in der Klostersgasse angeschlossen werden. Ein Anschluss zur Bendorfer Straße wird aufgrund der Höhenlage wahrscheinlich nicht möglich sein.
Umweltschutz	
Immissionen	Die Fläche trennt eine reine Wohnnutzung entlang der Kunosteinstraße vom Gewerbe im Norden und Osten (Stadtgebiet Bendorf). Im Rahmen der Vorplanungen, die im Interesse einer Gebietsabstufung explizit für eine gemischte Baufläche erfolgten, wurde von dritter Seite ein erstes Gutachten beauftragt (Pies, 1999/1). Demnach ließe sich die Fläche unter Berücksichtigung von Vorkehrungen (Riegelbebauung, Lärmschutzwand, passive Maßnahmen) entsprechend entwickeln. Für weitere Verfahrensschritte besteht hierzu allerdings noch Prüf- und Abstimmungsbedarf. In jedem Fall soll im Rahmen der verbindlichen Planung das zukünftige Mischgebiet eindeutig gegliedert werden in einen östlichen Teil mit Beschränkung auf mischgebietsverträgliche, gewerbliche Nutzungen ohne Wohnen, und einen westlichen Teil als "klassisches" Mischgebiet mit gewerblichen und Wohn-Nutzungen. Für mögliche weitergehende Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche wäre mit mittleren Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Im Vordergrund steht bei dieser geplanten Baufläche der Mensch als Schutzgut, denn die Freifläche ist die einzig verbleibende im östlichen Siedlungsteil und dient als „Abstandhalter“ zu den gewerblich genutzten Flächen im Norden und Osten. Der derzeitige Charakter würde verloren gehen, die Fläche könnte sich aber durch eine geeignete Bebauungsform und den Bebauungsumfang (starke Durchgrünung, Gliederung) zu einem positiven Siedlungskomplex entwickeln. Sie ist grundsätzlich für eine Bebauung in der geplanten Form geeignet und der Eingriff kann ausgeglichen werden.

	Auf eventuelle Nutzungseinschränkungen insbesondere am Rand des Überschwemmungsgebiets ist zu achten. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 1,4 ha beziffert.
--	---

5.3.14 Block

Nach der Revision der Bauflächenausweisungen des FNP 1983 wurde eine kleinere Wohnbaufläche östlich der Stargarder Straße (WR 41, 0,7 ha) insbesondere wegen der erheblichen Immissionsbelastungen seitens der Bahn und wegen der teilweisen Lage innerhalb der Wasserschutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Engerser Feld (Bauverbot) aufgegeben.

Die Neuausweisung einer Wohnbaufläche (Bauzeile) südlich der Elbinger Straße wird hier nicht weiter behandelt, da diese Widmung bereits in einem parallelen FNP-Änderungsverfahren zu einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung Gegenstand ist. Die Fläche ist dem entsprechend nachrichtlich dargestellt (WN/P 28).

In Block bestehen in integrierter Lage auf dem brach gefallenem "Dahm-Gelände" (WR 39/40/ WN 24) sowie westlich des Mittelweges sehr gute Möglichkeiten zur Baulanderschließung und damit gleichzeitig an zentraler Stelle besondere Potentiale zur strukturellen Entwicklung des Stadtteils. Ein Teil dieser Bereiche war schon im FNP 1983 trotz bestehender Gewerbenutzung als Wohnbaufläche ausgewiesen. In verschiedenen Konzeptionen und informellen Planungen wurden bereits Alternativen für die städtebauliche Nutzung und Ordnung einer "neuen Mitte Block" bearbeitet und erörtert. Zentrale Aspekte sind dabei die gegenseitige Gliederung der Wohn- und Gewerbeflächen, die räumliche Verknüpfung der bisher separaten Wohngebiete und Infrastruktureinrichtungen, die Überwindung der Barrierewirkung des Mittelweges und - auch in diesem Zusammenhang - die Berücksichtigung der erheblichen Immissionsbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr sowie Gewerbelärm.

Übergreifend ergibt sich aus den nachstehend beschriebenen Einzelbereichen die folgende Gesamtkonzeption. Eine vom Neuwieder Stadtrat in 1999 als informelle Planung beschlossene Stadtteilentwicklungsplanung wurde dabei aufgrund der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und weiterer Gutachten noch modifiziert:

Durch die Ergänzung von Wohn- und gemischten Bauflächen südlich von Memelstraße, Rastenburger Straße und Elbinger Straße sowie die weitgehende Übernahme der Wohnbaufläche südlich der Kirche gelingt es, die Wohnbereiche zu einem kompakten Ortsbereich zu verknüpfen und die bestehende Infrastruktur (Kindergarten, Kirche, Bürgerhaus) darin zu integrieren. Als Option für die Ausbildung einer Ortsmitte mit Läden, Dienstleistungseinrichtungen oder ggf. weiterer Infrastruktur sowie zur Sicherung einer landwirtschaftlichen Hofstelle wird der Zentralbereich gezielt als gemischte Baufläche dargestellt. Die für den kleinen Stadtteil vergleichsweise umfangreiche Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen in einer Gesamtgröße von über 10 Hektar zielt auch auf das Erreichen notwendiger Tragfähigkeiten für Versorgungseinrichtungen ab.

Für den südlichen Bereich wird die Weiter- und Wiedernutzung für gewerbliche Vorhaben vorgesehen, die aus Immissionsschutzgründen entsprechend zu beschränken sind. Wohn- und Gewerbezone werden durch eine übergreifende Grünzäsur gegliedert, die auch Raum für aktive Immissionsschutzmaßnahmen

(z. B. Lärmschutzwall) sowie zur Führung einer Fuß- und Radwegeverbindung bietet, welche die Ortsteile - auch südlich der Bahnstrecke - miteinander verbindet. Eine Hauptradwegeroute ist dementsprechend im FNP dargestellt.

Die städtebauliche Neuordnung orientiert sich außerdem an der Neutrassierung des Mittelweges mit dem Verschwenk über das "Dahm-Gelände". Die auch unter Immissionsschutzgesichtspunkten ungünstige Dammlage kann weitestgehend aufgegeben werden und die neue Trasse erschließt unmittelbar und niveaugleich den zentralen Bereich. Durch die Führung entlang der Gewerbeflächen und die Trennung von den Wohnbereichen durch die Grünzäsur werden Immissionskonflikte im südlichen Bereich weitgehend vermieden, die gewerblichen Grundstücke darüber hinaus unmittelbar angeschlossen. Durch den Verschwenk wird der Streckenabschnitt, welcher die gemischten Bauflächen durchschneidet, vergleichsweise kurz gehalten. Deren Widmung erfolgt auch schon unter dem Gesichtspunkt geringerer Immissionskonflikte. Passive Maßnahmen in den Baugebieten werden zusätzlich erforderlich sein.

Baufläche: "Nördlich der Kirche" (WR 39)	
Städtebau	
Flächengröße	2,2 ha
Örtlichkeit	Flächen in Binnenlage des Stadtteils. Eben bis schwach geneigte Grundstücke, die noch durch die in Dammlage verlaufende Trasse des Mittelweges begrenzt sind, mit Ackernutzung.
Konzeptionelle Erwägungen	Auf die vorstehenden zusammenfassenden Ausführungen zur Planung für den Stadtteil wird verwiesen. Teilbereich zur Innenentwicklung des Stadtteils, mit der ein Zusammenwachsen der verschiedenen Wohn- und Infrastrukturbereiche sowie die Ausbildung einer "neuen Mitte" des Stadtteils erreicht werden kann. Die Widmung der gemischten Bauflächen erfolgt gezielt als Option für zentrale Versorgungs- oder Dienstleistungseinrichtungen und als Bestandsschutz für einen bestehenden Landwirtschaftsbetrieb. Hinsichtlich der Neutrassierung des Mittelweges ist die Widmung dieser gemischten Bauflächen auch wegen der Immissionsschutzbelange hierhin orientiert. Aufgrund der städtebaulichen Potentiale soll der Planbereich vor der Erschließung von Außenbereichsflächen (WR 44) entwickelt werden.
Erschließung	Die Straßenanbindung ist primär an die neue Trasse des Mittelweges gekoppelt. Von dort aus soll die weitere innere Erschließung der Bauflächen mit Anbindung des nordwestlichen Gewerbegebietes sowie der öffentlichen Einrichtungen im Süden erfolgen. In dem Grünzug kann eine übergreifende Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen werden, welche auch die Wohngebiete südlich der Bahn an die "neue Mitte" anbindet. Gemäß der Radwegeplanung ist außerdem die Route Memelstraße als Verbindung Block – Gewerbegebiete Distelfeld zu berücksichtigen. (Diese ist in der Planzeichnung nicht als Haupttroute dargestellt.) Die Abwasserbeseitigung im Kanal ist grundsätzlich gewährleistet, bedeutet in Block aber regelmäßig erhöhten Aufwand wegen des erforderlichen Pumpens. Deshalb soll - auch unter Berücksichtigung der günstigen Topographie und des Untergrundes - möglichst weitgehende Niederschlagswasserversickerung vorgesehen werden.. Die Versickerung sollte gemeinsam mit dem nahe liegenden Gebiet WR 44, möglicherweise auch mit dem Gebiet WR 40/ WN 24 und mit GR 13 stattfinden. Im FNP sind Standortvorschläge für Einrichtungen markiert. In der alten Trasse des Mittelweges läuft die Leitung für die Oberflächenentwässerung der B 42, deren Sicherung bzw. Verlegung im Zuge der konkreten Ausbauplanungen zu prüfen ist.
Umweltschutz	
Immissionen	Die Wohnbereiche in Block werden in hohem Maße von Lärmimmissionen seitens der

	<p>Bahnstrecke sowie mehrerer Straßen, außerdem durch Gewerbe beeinträchtigt. In Bezug auf den Gewerbelärm wird zum einen die Gebietsabstufung durch die gemischten Bauflächen sowie -trennung durch die Grünzäsur vorgenommen, zum anderen werden weitergehende Festsetzungen für aktive und passive Schutzmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen in der verbindlichen Planung zu treffen sein.</p> <p>Für den Mittelweg und verschiedene Varianten für dessen Verlegung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Pies, 1999/2). Bei allen Varianten verbleiben wegen der Verkehrsbedeutung der L 259 Belastungen für angrenzende Baugebiete, zumal es sich im Prinzip nicht um eine neue Straßenverbindung, sondern nur die Neutrassierung innerhalb der Ortslage zwischen der Anschlussstelle B 42 und der Bahnunterführung handelt. Bei der gewählten Variante werden im Bereich der geplanten gemischten Bauflächen auch zukünftig Pegel von 70 dB(A) (tags) bzw. 60 dB(A) (nachts) unmittelbar an der Straße erreicht, was bei freier Schallausbreitung zu Überschreitungen der Werte der 16. BImSchV von rund 6 dB(A) bzw. der DIN 18005 um rund 10 dB(A) führt. Insofern werden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Gebäudestellungen und -gliederungen) festzusetzen sein. Der FNP enthält entsprechende Darstellungen. Verbleibende Pegelüberschreitungen in den Außenbereichen werden als Kompromiss der gesamtkonzeptionellen Überlegungen hingenommen.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die geplante Baufläche hätte Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für die Umwelt. Der Hauptkonflikt besteht in dem Verlust unbebauter Fläche im Trinkwasserschutzgebiet. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Engenser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Aufgrund der isolierten Lage und intensiver Ackernutzung ist die Fläche von geringer Bedeutung für den Biotopschutz. Prinzipiell ist die Fläche für eine Bebauung geeignet, v. a. um die Kirche in das Siedlungsbild einzugliedern. Ein Lärmschutz wird aufgrund erhöhten Straßenlärms für den Bereich jedoch erforderlich. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 1,8 ha beziffert.</p>

Baufläche: "Rastenburger Straße/ Dahm-Gelände" (WR 40/ WN 24)	
Städtebau	
Flächengröße	6,0 ha
Örtlichkeit	Fläche mit ebener bis schwacher Neigung in Binnenlage des Stadtteils; brachgefallene Industriegrundstücke.
Konzeptionelle Erwägungen	<p>Auf die vorstehenden zusammenfassenden Ausführungen zur Planung für den Stadtteil wird verwiesen.</p> <p>Teilbereich zur Innenentwicklung des Stadtteils, mit der ein Zusammenwachsen der verschiedenen Wohn- und Infrastrukturbereiche sowie die Ausbildung einer "neuen Mitte" des Stadtteils erreicht werden kann. Die teilweise Widmung der gemischten Bauflächen erfolgt gezielt als Option für zentrale Versorgungs- oder Dienstleistungseinrichtungen. Hinsichtlich der Neutrassierung des Mittelweges ist die Widmung dieser gemischten Bauflächen auch wegen der Immissionsschutzbelange hierhin orientiert. Südlich der Rastenburger Str. war bereits im FNP 1983 eine Wohnbaufläche gewidmet, die insoweit übernommen bzw. modifiziert wird.</p> <p>Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie B (mind. 1500 m²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.</p> <p>Aufgrund der städtebaulichen Potentiale soll der Planbereich vor der Erschließung von Außenbereichsflächen (WR 44) entwickelt werden.</p>
Erschließung	Die Straßenanbindung kann zukünftig unmittelbar von der neuen Trasse des Mittelweges aus erfolgen, darüber hinaus seitens der Rastenburger Str. und in Verlängerung der Elbinger Str. In dem Grünzug kann eine übergreifende Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen werden, welche an die Infrastruktureinrichtungen im Westen und auch die Wohngebiete südlich der Bahn an die "neue Mitte" anbindet.

	<p>Dieser Bereich wurde im Kanalkataster als Mischwassergebiet mit Entwässerung zum Mittelweg berücksichtigt, allerdings mit reduziertem Abflussbeiwert. Die Abwasserbeseitigung im Kanal ist grundsätzlich gewährleistet, bedeutet in Block aber regelmäßig erhöhten Aufwand wegen des erforderlichen Pumpens. Deshalb soll - auch unter Berücksichtigung der günstigen Topographie und des Untergrundes - möglichst weitgehende Niederschlagswasserversickerung vorgesehen werden. Bei einer eventuell geplanten Tieferlegung des Mittelweges ist der dort verlaufende Kanal zur Entwässerung der B 42 zu beachten. Im oberen Bereich ist nur eine eingeschränkte Tieferlegung möglich. Für Versickerungseinrichtungen sind im FNP Standortvorschläge markiert, wobei auch gemeinsame Einrichtungen zusammen mit den übrigen Planbereichen in Frage kommen.</p>
Umweltschutz	
Immissionen	<p>Die Wohnbereiche in Block werden in hohem Maße von Lärmimmissionen seitens der Bahnstrecke sowie mehrerer Straßen, außerdem durch Gewerbe beeinträchtigt. In Bezug auf den Gewerbelärm wird zum einen die Gebietsabstufung durch die gemischten Bauflächen sowie -trennung durch die Grünzäsur vorgenommen, zum anderen werden weitergehende Festsetzungen für aktive und passive Schutzmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen in der verbindlichen Planung zu treffen sein. Für den Mittelweg und verschiedene Varianten für dessen Verlegung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Pies, 1999/2). Bei allen Varianten verbleiben wegen der Verkehrsbedeutung der L 259 Belastungen für angrenzende Baugebiete, zumal es sich im Prinzip nicht um eine neue Straßenverbindung, sondern nur die Neutrassierung innerhalb der Ortslage zwischen der Anschlussstelle B 42 und der Bahnunterführung handelt. Bei der gewählten Variante werden im Bereich der geplanten gemischten Bauflächen auch zukünftig Pegel von 70 dB(A) (tags) bzw. 60 dB(A) (nachts) unmittelbar an der Straße erreicht, was bei freier Schallausbreitung zu Überschreitungen der Werte der 16. BImSchV von rund 6 dB(A) bzw. der DIN 18005 um rund 10 dB(A) führt. Insofern werden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Gebäudestellungen und -gliederungen) festzusetzen sein. Der FNP enthält entsprechende Darstellungen. Verbleibende Pegelüberschreitungen in den Außenbereichen werden als Kompromiss der gesamtkonzeptionellen Überlegungen hingenommen.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die geplante Baufläche hätte Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit für die Umwelt. Aufgrund der Vorbelastungen aus früherer gewerblicher Nutzung und der bereits bestehenden Versiegelung in Teilbereichen wird ein Abschlag von 0,5 vergeben. Die mittlere Erheblichkeit ergibt sich aus dem sich vermutlich bereits eingestellten höheren Biotopwert infolge der Nutzungsaufgabe. Dies ist auf B-Plan-Ebene zu prüfen. Eine Ausgleichbarkeit ist jedoch gegeben, da es sich um schnell wieder herstellbare Ruderalfluren handelt.</p> <p>Der Hauptkonflikt besteht in der Versiegelung innerhalb der Wasserschutzzone. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 2 ha beziffert.</p>

Baufläche: "Elbinger Straße Süd" (WN 28)	
Städtebau	
Flächengröße	1,1 ha
Örtlichkeit	Ebener Geländestreifen in zentraler Ortslage, derzeit als Betriebsgelände bzw. Lagerfläche genutzt.
Konzeptionelle Erwägungen	Verfahrenshinweis: Der Planbereich war formell zunächst nicht Gegenstand der Gesamtfortschreibung des FNP, da er in einem gesonderten Änderungsverfahren zum FNP 1983, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, behandelt wurde. Hierzu fanden im Vorfeld bereits eine separate Bürger- und Behördenbeteiligung statt, woran mit der (erneuten) öffentlichen Auslegung des Gesamtentwurfs zum FNP aus verfah-

	<p>renstechnischen und zeitlichen Gründen angeknüpft werden kann.</p> <p>Die Planung greift eine eigentümerseitige Baulandinitiative auf mit dem Ziel, Wohnbaugrundstücke in Block anzubieten, den bestehenden Siedlungsbereich in Block zu arrondieren sowie die neuen Übergänge zum verbleibenden Gewerbegebiet verträglicher zu gestalten. Letztlich ist die Errichtung einer Bauzeile südlich der Elbinger Str. vorgesehen, wo auf der gegenüberliegenden Seite bereits Wohnbebauung besteht. Auf die oben stehenden zusammenfassenden Ausführungen zur Planung für den Stadtteil Block wird zudem verwiesen. Die Bauflächenplanung südlich der Elbinger Straße ist als Baustein in dieser übergreifenden Entwicklungskonzeption einzuordnen. Der Initiator der Baulandinitiative ist identisch mit der Firma, in deren Betriebsgelände durch die Planung eingegriffen wird. Der Bebauungsplan befasst sich daher auch mit den gewerblichen Bauflächen zur Regelung und Organisation der unterschiedlichen Nutzungsarten.</p>
Erschließung	<p>Die straßenseitige Anbindung erfolgt durch die unmittelbare Grundstückserschließung von der auszubauenden Elbinger Straße.</p> <p>Zur Abwasserbeseitigung wird angesichts des geringfügigen Bebauungsumfangs ein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation vorgesehen, wobei das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückgehalten bzw. versickert werden soll.</p>

Umweltschutz	
Immissionen	<p>Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen bzw. deren Hineinrücken in den südlichen Gewerbebereich besteht Regelungsbedarf hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte. Für die (Bebauungs-)Planung liegt bereits ein Schallschutz-Gutachten (Pies, 2001) vor. Im Ergebnis wird in der Planung eine Lärmschutzwand/- wandkombination zwischen der Wohnbaufläche und den gewerblichen Bauflächen vorgesehen. Hierzu werden im FNP der Grünstreifen als Trennungs- und Gliederungselement sowie die entsprechende Immissionsschutz-Signatur für Vorkehrungen bzw. Maßnahmen dargestellt. Darüber hinaus sind weitere Nutzungsbeschränkungen für die gewerblichen Bauflächen und/ oder die Wohnbaufläche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen städtebaulicher Verträge denkbar und vorgesehen (flächenbezogener Schalleistungspegel, Baurechte auf Zeit u. ä, bauliche Maßnahmen, Betriebsbeschränkungen). Insgesamt ist zu erwarten, dass die Belange des Immissionsschutzes damit zu bewältigen sind.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die geplante Baufläche ist nicht prüfungsrelevant, da bereits eine bauliche Nutzung erfolgt und nach § 34 BauGB Baurecht existiert. Prinzipiell ist die Fläche im Siedlungsinnenbereich für eine Wohnbebauung geeignet. Das Eingriffsrisiko wird aufgrund der Gegebenheiten als gering angenommen. Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs wurden dennoch auf Grundlage einer landespflegerischen Beurteilung Festsetzungen zur Grünordnung vorgesehen, die zu einer Aufwertung des Bereichs führen. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p>

Baufläche: "Südlich der Kirche" (WR 44)	
Städtebau	
Flächengröße	2,3 ha
Örtlichkeit	Südwestliche Außenlage des Stadtteils. Ebene bis schwach geneigte Flächen, landwirtschaftlich genutzt.
Konzeptionelle Erwägungen	<p>Auf die vorstehenden zusammenfassenden Ausführungen zur Planung für den Stadtteil wird verwiesen.</p> <p>Die Widmung wird im wesentlichen aus dem FNP 1983 übernommen, unter gesamt-konzeptionellen Erwägungen in diesem Bereich allerdings um 1, 6 ha reduziert. Mit</p>

	<p>diesem Gebiet gelingt die strukturelle Ordnung und Entwicklung des Stadtteils im Umfeld der schon lange bestehenden Infrastruktureinrichtungen mit Kindergarten, Kirche und Bürgerhaus, welche somit in die "Mitte" rücken, sowie eine städtebauliche Orientierung zu den Wohnbereichen südlich der Bahnlinie. Das Baugebiet wird gleichzeitig als Abschluss zu der westlichen Siedlungszäsur zu den Gewerbegebieten Distelfeld verstanden und soll daher mit einem entsprechenden Ortsrand ausgebildet werden.</p> <p>Für den Planbereich ist gemäß der Spielflächenbedarfsplanung ein Spielplatzstandort der Kategorie C (mind. 500 m²) vorgesehen und im Plan als Standortvorschlag dargestellt.</p> <p>Im Interesse des Außenbereichsschutzes soll der Planbereich erst nach Entwicklung der übrigen Baugebiete im Stadtteil erschlossen werden.</p>
Erschließung	<p>Anbindung von Seiten des Mittelweges, wobei dessen Neutrassierung und damit evtl. verbundene Höhenveränderungen zu beachten sind. In dem Grünzug kann eine übergreifende Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen werden, welche an die Wohngebiete südlich der Bahn und an die "neue Mitte" anbindet.</p> <p>Die Abwasserbeseitigung im Kanal ist grundsätzlich gewährleistet, bedeutet in Block aber regelmäßig erhöhten Aufwand wegen des erforderlichen Pumpens. Um eine hydraulische Überlastung zu vermeiden, soll eine weitest gehende Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgen. Die Versickerung sollte gemeinsam mit dem nahe liegenden Gebieten WR 39, möglicherweise auch mit dem Gebiet WR 40/ WN 24 und GR 13 stattfinden. Der FNP enthält dazu Standortvorschläge für entsprechende Einrichtungen.</p>
Umweltschutz	
Immissionen	<p>Die Wohnbereiche in Block werden in hohem Maße von Lärmimmissionen seitens der Bahnstrecke sowie mehrerer Straßen, außerdem durch Gewerbe beeinträchtigt.</p> <p>In bezug auf den Gewerbelärm wird zum einen die Gebietstrennung durch die Grünzäsur vorgenommen, zum anderen werden weitergehende Festsetzungen für aktive und passive Schutzmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen in der verbindlichen Planung zu treffen sein.</p> <p>Für den Mittelweg und verschiedene Varianten für dessen Verlegung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Pies, 1999/2). Bei allen Varianten verbleiben wegen der Verkehrsbedeutung der L 259 Belastungen für angrenzende Baugebiete. Im südlichen Abschnitt verbleibt der Mittelweg nahezu auf der ursprünglichen Trasse, hier liegt auch eine Überlagerung mit den Emissionen von der Bahnstrecke vor.</p> <p>Auf den Bahnlärm wird mit einer Rücknahme der Baufläche im Süden in eine Entfernung reagiert, bei der nur noch Überschreitungen der Richtwerte gemäß DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) (tags) zu verzeichnen sind. Diese Werte werden auch entlang der L 259 in einer Tiefe ab 40 bis 60 Meter erwartet, weshalb die Planung der Grünzäsur auch als Option für aktive Schutzmaßnahmen vorgenommen wird. Weiter werden passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Gebäudestellungen und -gliederungen) festzusetzen sein. Verbleibende Pegelüberschreitungen in den Außenbereichen werden als Kompromiss der gesamtkonzeptionellen Überlegungen zu Gunsten der Entwicklung des Stadtteils hinzunehmen sein.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die geplante Baufläche hätte durch den Verlust von Biotopstrukturen und des abwechslungsreichen Landschaftsbildes im Komplex mit den angrenzenden Flächen eine mittlere Erheblichkeit in Bezug auf die Umwelt. Die Inanspruchnahme der Fläche reduziert den Lebensraum der Tierwelt und könnte durch erhöhte Frequentierung im Zuge einer siedlungsnahen Erholungsnutzung Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung haben. Eine genauere Untersuchung des Artenspektrums wäre zur endgültigen Erheblichkeitsbewertung erforderlich. Eine Minderung des steigenden Lärmpegels und des Vegetationsverlustes wäre durch entsprechende Durchgrünung möglich.</p> <p>Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind</p>

	zu beachten. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 1,4 ha beziffert.
--	--

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1. Vorbemerkungen

Im FNP werden gewerbliche Bauflächen ohne weitere Unterscheidung dargestellt. Gemäß der BauNVO und den Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen für Gewerbe- oder Industriegebiete dienen gewerbliche Bauflächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen, öffentlichen Betrieben, Tankstellen, tlw. auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und weiterer, ausnahmsweise möglicher Nutzungen.

Im Rahmen der Revision des FNP 1983 werden gewerbliche Bauflächen in einer Größe von 47,1 ha (zehn Bereiche) verkleinert oder ganz aus den Darstellungen zurückgenommen. Sie rekrutieren in der Hauptsache mit rund 30 ha aus Grundstücken, für die in der Zwischenzeit der Kiesabbau mit Grundwasserfreilegung genehmigt bzw. begonnen oder abgeschlossen wurde. Diese Flächen im Bereich der Alten Stadt und Heimbach-Weis/ Engers werden auch nach der Kiesausbeute nicht mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen (vgl. hierzu auch Kap. 5.12).

Die Bauflächenkonzeption umfasst insgesamt nur neun Planbereiche mit einem Umfang von 103,2 ha. Dabei werden 30,5 ha als Neuausweisungen in den Plan aufgenommen, wobei unter Berücksichtigung der o. g. Rücknahmen in der Bilanz ein Verlust gewerblicher Bauflächen in einer Größe von 16,6 ha zu verzeichnen ist. Die Neuausweisungen haben im Sinne der Standortgunst und Weiterentwicklung bestehender Gewerbe- und Industriestandorte einen herausragenden Schwerpunkt im Bereich nordöstlich der B 42 (Bimsstraße/ Gladbacher Feld, rund 21 ha; Gesamtplanbereichsflächen hier rund 59 ha).

Der Konzeption für die gewerblichen Bauflächen geht bewusst keine nachfrageorientierte Flächenbedarfsermittlung voraus, da diese unter den gegebenen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und angesichts oft kurzfristiger betriebswirtschaftlicher Unternehmensentscheidungen nicht plausibel hinsichtlich zu erwartender, branchenspezifischer Flächenbedarfe abgeleitet werden kann. Vielmehr wird ein angebotsorientierter Ansatz gewählt, bei dem - unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstrukturen, Lagemerkmale, Erschließungsvoraussetzungen und anderer Faktoren - städtebaulich "günstige" Standorte weiterentwickelt werden sollen.

Gemäß LEP III-Ziel hat die Bauleitplanung durch Standortvorsorgeplanung die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Baulandangebotes für gewerbliche Nutzungen sicherzustellen. Neuwied ist hier als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort ausgewiesen. Im RROP 1988 ist Neuwied noch als gewerblicher Entwicklungsort, im RROP 2006 als Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe – jeweils mit ähnlichen Planungszielen bzw. –grundsätzen – ausgewiesen. Der FNP berücksichtigt durch seine Darstellungen insoweit die Belange der Wirtschaft im Sinne von § 1 BauGB.

In Folge der Überlegungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet sollen zukünftig weitere Einzelhandelsansiedlungen - bei einigen Ausnahmen - innerhalb der gewerblichen Bauflächen ausgeschlossen werden. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Kap. 5.5 sowie die textlichen Darstellungen ausdrücklich verwiesen.

Im folgenden werden die einzelnen Planbereiche – auch als Entwicklungsgrundlage für spätere Bebauungspläne - steckbriefartig beschrieben. Die Angaben zur Gebietsentwässerung (Rubrik Erschließung) beziehen sich auf die Voruntersuchungen des Ingenieurbüros Günster (Günster, 1999 und 2005). Alle Angaben zur Landespflege beziehen sich auf die Landschaftsplanung Neuwied, Beitrag zum Flächennutzungsplan (C+S-Consult, 1995, sowie LAUB, 2006) sowie die u. a. auf dieser Grundlage erstellte Umweltprüfung, hier speziell der Eingriffsbeurteilung zu den Flächen des Bauflächenkonzeptes (LAUB, 2006).

5.4.2 Alte Stadt

Im Rahmen der Revision wird aus dem FNP 1983 eine gewerbliche Baufläche am Sandkauler Weg (GR 2, 5,5 ha) gestrichen, da insbesondere Belange der Abwasserbeseitigung, des Grundwasser- und Naturschutzes sowie die örtliche Situation (Kiessee) gegen die weitere Planung sprechen.

Baufläche: "Bimsstraße/ Gladbacher Feld" (GR/N 1)	
Städtebau	
Flächengröße	58,8 ha (8 Teilflächen beiderseits der geplanten Hauptsammelstraße)
Örtlichkeit	Teils ebenes, teils leicht und am Westrand deutlicher geneigtes Areal in zentraler Lage des Stadtgebietes. Weit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Teilflächen umklammern einen bereits seit vielen Jahren bestehenden Industrie- und Gewerbestandort, der im Süden und Westen von den Trassen der Bundesstraßen 42 und 256 begrenzt wird. Weiter im Osten schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an.
Konzeptionelle Erwägungen	Das Gewerbe- und Industriegebiet Friedrichshof stellt bereits heute – zusammen mit den südlich der B 42 gelegenen Gebieten – den Standortschwerpunkt für Gewerbe in Neuwied dar. Nachdem sich dieser Schwerpunkt in der Nachkriegszeit bis zum Ende des 20. Jahrhunderts zunächst vor allem auf Grundlage der Baustoffindustrie und im Zusammenhang mit der Nähe zur Bahn-Hauptstrecke etabliert und zuletzt im Bereich "Distelfeld" durch Einzelhandelsentwicklungen umstrukturiert hat, sind heute zwei Aspekte für die Weiterentwicklung nördlich der B 42 ausschlaggebend: Die äußere Erschließung unmittelbar über die B 42 und B 256 an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist hervorragend. Hinsichtlich der topografischen Voraussetzungen und der Entfernung zu einzelnen Stadtteilen handelt es sich um den einzigen größeren relevanten Standort, der auch noch als Industriegebiet entwickelt werden kann. Die gewerblichen Bauflächen im FNP werden daher aufbauend auf früheren Entwicklungsstudien um 21 ha ergänzt. Aufhänger für die Flächenplanung ist die Weiterführung einer großen Ringstraße um das zentral gelegene, bestehende Betriebsgelände herum. Damit können auch die nördlichen Flächen inklusive des Geländes der ehemaligen Stadtgärtnerei vernünftig angebunden bzw. integriert werden. Westliche Teile des Suchbereiches GN 1 sind u. a. wegen der örtlichen Topographie entlang der B 256 bewusst ausgeklammert worden. Im Interesse landwirtschaftlicher Belange wird entgegen früheren Entwurfsfassungen auf noch größere Flächenerweiterungen im Nordosten verzichtet. Westlich der B 256

	<p>befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung bzw. –mast. Bei der verbindlichen Bebauungsplanung für die nordwestlichen Gewerbeflächen ist dieser Belang besonders zu berücksichtigen. Je nach konkretem Untersuchungsergebnis sind Wohnnutzungen und ggf. einzelne, empfindliche gewerbliche Nutzungen dort auszuschließen.</p> <p>Mit der Bauflächenplanung ergibt sich langfristig ein immenser Siedlungskörper in relativ offener Tallage. Im Interesse der landschaftlichen Einbindung und Gliederung wird bereits auf FNP-Ebene ein Grünzugsystem vorgesehen, dass auf Ebene der verbindlichen Planung konkretisiert und ergänzt werden soll. Der dargestellte Haupt-Grünzug greift eine bestehende überörtliche Wegebeziehung zwischen den Stadtteilen Neuwied/ Heddesdorf und Torney bzw. Gladbach auf. Im Osten bestehen im Verlauf der Wirtschaftwege die Anknüpfungspunkte. An den Planbereichsrändern, insbesondere in Richtung Osten, sind als Übergang zur Landschaft entsprechende Grünflächen vorgesehen.</p> <p>Im Bereich der nordöstlichen Teilflächen sind die Trassenverläufe der Kreiswasserleitung und der Ferngasleitung zu berücksichtigen.</p> <p>Für die bestehende 20-KV-Freileitung wird eine Verlegung oder im Bereich der Bauflächen eine Erdverkabelung vorgesehen, sie ist insoweit nicht mehr dargestellt.</p> <p>Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.</p>
Erschließung	<p>Die Straßen-Erschließung kann und soll ausschließlich über die bestehenden Anschlussstellen und Unterführungen im Bereich der B 42 erfolgen. Diese Konzeption mit ausdrücklichem Verzicht auf weitere Anbindungen im Westen und/oder Norden wurde gutachterlich untersucht (Vertec, 1998) und bestätigt. Im Rahmen des Monitorings zur Bauleitplanung werden die tatsächlichen Verkehrsentwicklungen und die Notwendigkeit eventueller Maßnahmen im Bereich der Anschlussstellen bzw. Knotenpunkte zu berücksichtigen sein.</p> <p>Gemäß Radwegenetzplanung sind Radwegerouten über den zentralen Grünzug als Verbindung Heddesdorf – Gladbach/ Torney, außerdem unmittelbar auf dem Wirtschaftsweg entlang der Äste des Neuwieder Kreuzes und über die Rudolf-Diesel- und Rostocker Straße zu berücksichtigen. (Diese sind in der Planzeichnung nicht als Haupttrouten dargestellt.)</p> <p>Die Entwässerung dieses Bereichs wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Für den Anschluss ist der Bau von mindestens einem Regenrückhaltebecken erforderlich. Eine Vordimensionierung hierfür erfolgte nicht, da der Grad der zu versickernden Flächen noch nicht genügend genau angegeben werden kann. Grundsätzlich ist aber der Anschluss an die bestehende Kanalisation, wie schon im Kanalkataster geplant, möglich. Für die weitere Festlegung sind noch differenzierte Versickerungsuntersuchungen erforderlich. Insbesondere ist zu klären, ob eine zentrale Versickerung oder die Einrichtung von mehreren Versickerungsanlagen sinnvoll ist. Der Plan enthält einen Standortvorschlag für eine entsprechende Einrichtung mit Rückhaltefunktion an der Hauptübergabestelle im Bereich B 42. Zudem können insbesondere auch die Flächen der Grünzüge für solche Zwecke mit herangezogen werden.</p>
Umweltschutz	
Immissionen	<p>Hinsichtlich der o. g. landwirtschaftlichen Betriebe können Nutzungsbeschränkungen im nordwestlichen Teil des Planbereichs erforderlich werden. Außerdem sind Nutzungsbeschränkungen für die gewerblichen Bauflächen vorzusehen, um unverträgliche Immissionsbelastungen für das gegenüber dem Autostraßenkreuz gelegene Wohngebiet am Raiffeisenring auszuschließen. Hierfür erfolgen entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Aufgrund der Größe der geplanten Baufläche in weitgehend offener Landschaft besteht eine mittlere Erheblichkeit für die Umwelt. Gründe sind die Versiegelung wertvollen Bodens, die Grundwasserverschmutzungsgefahr im Baugebiet, der Verlust von wertvollen Biotopen in Teilbereichen und vor allem die weitere Verringerung der Offenlandflächen zur Kaltluftproduktion für das zu Inversionswetterlagen neigende</p>

	Neuwieder Becken. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und des Schutzgutes Mensch bestehen Vorbelastungen, so dass der Eingriff insgesamt als mittel zu bewerten ist. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche wird auf ca. 47,0 ha beziffert. Der Planbereich liegt mit der östlichsten Teilfläche innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engenser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.
--	---

5.4.3 Irlich

Im Sinne einer Schwerpunktplanung für Gewerbegebiete mit vergleichsweise guter Standortgunst wird auch der Planbereich "Heldenberg" im Stadtteil Irlich entwickelt. Hierzu wurde bereits 1998 eine Entwicklungskonzeption erarbeitet und als informelle Planungsgrundlage für die Bauleitplanung beschlossen.

Ziele der Entwicklungskonzeption sind u. a.

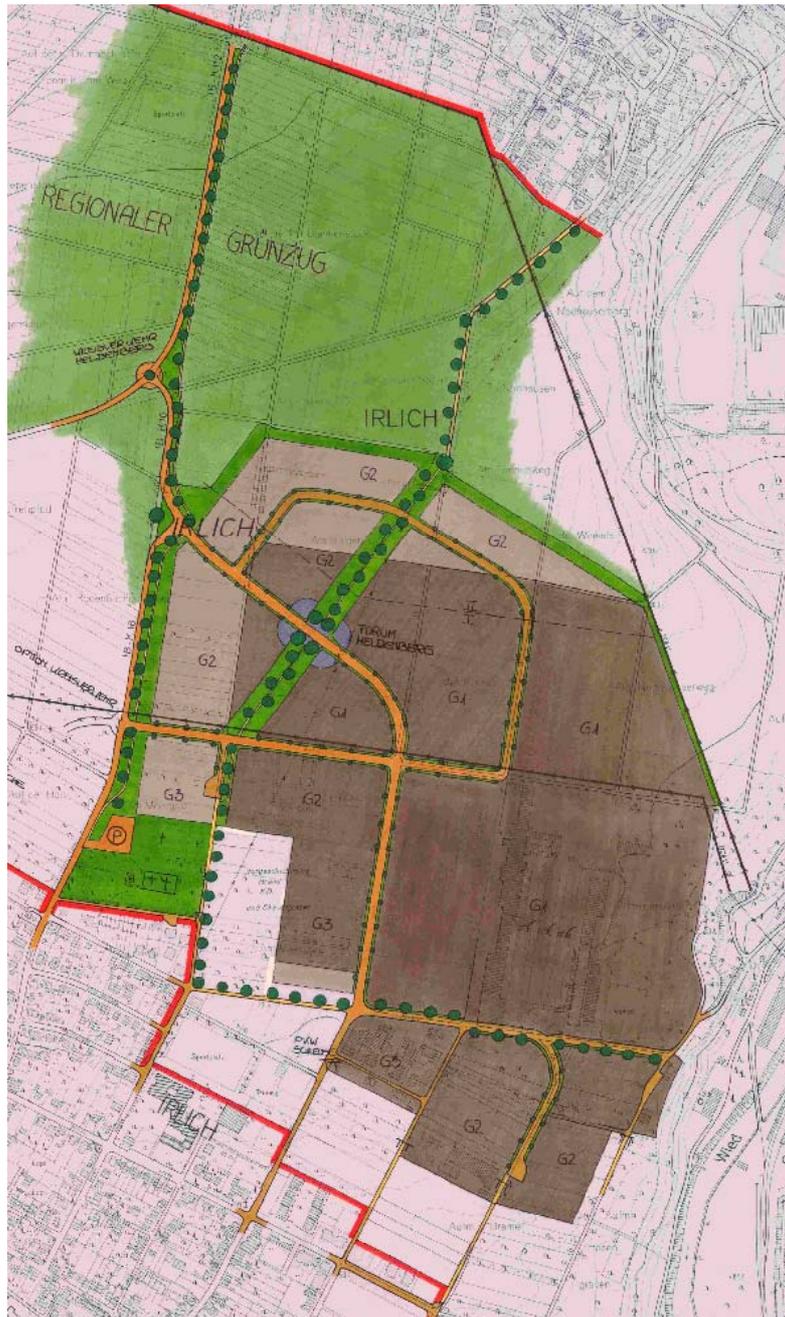
- die planerische Vorbereitung für einen der zukünftig wichtigen gewerblichen Standortbereiche im Stadtgebiet,
- die Schaffung von Baurechten in (ersten) Teilbereichen des Gebietes, um die Disposition vermarktungsfähiger Grundstücke im Stadtgebiet zu verbessern,
- die Schaffung von Baurechten für eine attraktive äußere Erschließung unter Würdigung der Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung Irlich (Vertec, 1996/98).

Zentrale Bestandteile dieser Entwicklungskonzeption sind

- die Planung einer zentralen Erschließungsachse, ausgehend vom Knotenpunkt K 112/ K 16 – hier Umbau zum Kreisverkehr – mit direkter Führung in das Gewerbegebiet,
- die Erweiterung und Entwicklung der gewerblichen Bauflächen über den FNP 1983 hinaus, orientiert an der o. g. Erschließungsplanung,
- die Berücksichtigung eines übergreifenden Grünzugsystems,
- die Entwicklung der nördlichen Planbereiche in zwei Abschnitten.

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Entwicklungskonzeption.

Abbildung: Entwicklungskonzept Gewerbegebiet Heldenberg – Auszug



Baufläche: "Heldenberg (südöstliche Erweiterung)" (GR 4)	
Städtebau	
Flächengröße	6,8 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Gelände in Plateaulage unmittelbar westlich des Wiedtales. Überwiegend landwirtschaftlich (extensiv) genutzte Grundstücke. Außer im südöstlichen Eckbereich schließen jenseits der Planbereichsgrenzen jeweils bereits gewerbliche Nutzungen an.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Bauflächen werden aus dem FNP 1983 übernommen; sie sind bereits lange Bestandteil der Entwicklungsplanung für gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich. Bereits 1998 wurde hierzu ein weitergehendes Entwicklungskonzept beschlossen,

	<p>welches Grundlage für die laufende Bebauungsplanung für den westlichen Gebietsteil (mit den Planflächen GN 2) ist. Hierbei werden insbesondere auch Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für den Stadtteil Irlich umgesetzt. Auf die einführenden Erläuterungen in diesem Kapitel wird verwiesen. Der Planbereich GR 4 geht in dieser Gesamtkonzeption auf.</p> <p>Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.</p>
Erschließung	<p>Straßenanbindung über den Ausbau der Uwierstraße und im weiteren über die Planstraße mit Anbindung an die K 16.</p> <p>Auf der Uwierstraße ist laut Radwegeplanung die Führung der Route Irlich – Niederbieber/ Wiedtal zu berücksichtigen. (Diese ist in der Planzeichnung nicht als Hauptroute dargestellt.)</p> <p>Für die Abwasserbeseitigung besteht für den Bereich unterhalb der Uwierstraße eine Entwurfsplanung. Danach wird das Gebiet im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird wo möglich versickert. Die verbleibenden Wassermengen werden über den geplanten Stauraumkanal Heldenbergstraße an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Entlastung erfolgt in die Wied.</p> <p>Der Bereich oberhalb der Uwierstraße ist schwieriger zu entwässern. Das Gelände fällt entgegen den möglichen Entwässerungsanlagen ab. Die Entwässerung des Schmutzwassers müsste daher über eine Pumpe erfolgen. Das Regenwasser müsste ebenfalls gepumpt oder in einem separaten Kanal zur Wied geleitet werden. Ggf. ist auch ein Anschluss an die weiter nördlich gelegenen Entlastungsanlagen möglich.</p>

Umweltschutz	
Immissionen	<p>Aufgrund der Nähe zu der südlich bestehenden Wohnbebauung und Wohnbauflächenplanung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Gebiet Vorkehrungen oder Beschränkungen für den Immissionsschutz erforderlich werden. Hierfür erfolgen entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die Beeinträchtigungsintensität der geplanten Baufläche ist als mittel zu beurteilen. Besonders betroffen ist der wertvolle Biotopkomplex im nordöstlichen Teilbereich, der für Fauna und Flora sowie das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung hat. Weiterhin gehen in einem Mangelgebiet unbebauter Räume Flächen für die siedlungsnaher Erholung verloren. Die zu bebauende Fläche sollte verringert und die nordöstlich vorhandenen Gehölzbestände möglichst erhalten werden. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche wird auf ca. 5,4 ha beziffert.</p> <p>An der Planung wird jedoch als Übernahme aus dem FNP 1983 sowie wegen der insgesamt negativen Bilanz der Gewerbeflächenplanung im Stadtgebiet festgehalten.</p>

Baufläche: "Heldenberg (westliche Erweiterung)" (GR 4/ GN 2)

Städtebau	
Flächengröße	<p>19,1 ha (3 Teilflächen)</p> <p>Unter der Bezeichnung GP 3 wurden in der Entwurfsfassung 10/ 2006 nur die über den FNP 1983 hinausgehenden gewerblichen Erweiterungsflächen bilanziert, da im übrigen davon ausgegangen wurde, dass die restlichen Flächen aus dem FNP 1983 im Rahmen des Bebauungsplanes vor Abschluss der FNP-Gesamtfortschreibung verbindlich überplant sein würden und sie deshalb in diesem Rahmen nicht mehr zur Diskussion stehen. Da jetzt der gesamte Planbereich inklusive der Flächenerweiterung Bestandteil der FNP-Gesamtfortschreibung wird, erhöht sich der Umfang der Flächengrößen auch um diese Revisionsflächen. Gleichzeitig wird eine aus dem FNP 1983 im Norden vorgesehene Flächenrücknahme als redaktionelle Korrektur in der Bauflächenbilanz mit aufgeführt. Aufbauend auf der Entwicklungskonzeption und mit Blick auf den möglichen Zuschnitt eines späteren, weiteren Bauabschnitts wird die gewerbliche Baufläche im Norden um 2,7 ha zurückgenommen.</p>
Örtlichkeit	<p>Ebene Landwirtschaftsflächen in nördlicher Ortslage, Grundstücksflächen im südli-</p>

	<p>chen Teil im unmittelbaren Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzungen.</p>
<p>Konzeptionelle Erwägungen</p>	<p>Verfahrenshinweis: Der Planbereich war formell zunächst nicht Gegenstand der Gesamtfortschreibung des FNP, da er in einem gesonderten Änderungsverfahren zum FNP 1983 behandelt wurde. Hierzu fanden im Vorfeld bereits eine separate Bürger- und Behördenbeteiligung statt, woran mit der (erneuten) öffentlichen Auslegung des Gesamtentwurfs zum FNP aus verfahrenstechnischen und zeitlichen Gründen angeknüpft werden kann.</p> <p>Der Planbereich zum Bebauungsplan 030 I, der auch die westlichen Erweiterungsflächen "Heldenberg" (Planflächen GP 3 laut Planfassung 10/ 2006, jetzt GN 2) umfasst, war Gegenstand der vorgenannten Verfahren. Bezüglich der darüber hinausgehenden nördlichen Erweiterungsflächen laut der Entwicklungskonzeption wurden Bedenken hinsichtlich des umfangreichen Eingriffs in landwirtschaftliche Nutzflächen vorgetragen. Diese Bedenken werden im aktuellen FNP insoweit berücksichtigt, als dass auf die Darstellung der zuvor geplanten nördlichen, weiteren Erweiterungsflächen verzichtet wird. Zudem erfolgt hier eine Rücknahme gegenüber dem FNP 1983, so dass sich die Erweiterungsflächen in der Bilanz nur mit 3,9 ha zu Lasten der Landwirtschaftsflächen auswirken. Als langfristige Option sollen die Planungsmöglichkeiten im Sinne des Entwicklungskonzeptes allerdings offen gehalten werden.</p> <p>Hinsichtlich der einzelnen konzeptionellen Erwägungen für die Bauflächendarstellung wird auf die einführenden Erläuterungen in diesem Kapitel verwiesen. Die Planflächen GR 4/ GN 2 sind zusammen mit der Erschließungsplanung insgesamt als wesentlicher Baustein zur Umsetzung der Entwicklungskonzeption anzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung soll das Gebiet hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Nutzungsmaße abgestuft zониert und somit insgesamt umgebungsverträglich gestaltet werden.</p> <p>Mit der Entwicklungskonzeption für die Gewerbegebiete auf dem Heldenberg wird auch eine klare Gliederung und Abgrenzung zu den bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen angestrebt. Für die Bereiche östlich der Rodenbacher Straße ergibt sich eine durchgehende Grünflächen- bzw. Landwirtschaftszone zwischen der Südgrenze des Gewerbegebietes und der Nordgrenze der Wohngebiete. Aufbauend auf einer konkreten Nutzungsanfrage wird in diesem Sinne eine Grundstücksfläche östlich der Gotenstraße mit dem Planbereich GN 2 ergänzt.</p> <p>Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.</p> <p>Die das Gebiet querende Hochspannungsleitung wird gemäß Bestand dargestellt und ist entsprechend zu berücksichtigen. Eine kleinere, den Bereich in Nordost-Südwest-Richtung querende 20-kV-Leitung kann als Erdkabel umgerüstet werden. Diese Leitung ist nur noch in der Grundkarte verzeichnet und wird im FNP nur noch bis zur Bauflächengrenze dargestellt.</p>
<p>Erschließung</p>	<p>In Bezug auf bestehende Verkehrsengpässe und die Entwicklung der Bauflächen im Stadtteil Irlich wurde bereits im Vorfeld der Planungen ein erstes Verkehrsgutachten beauftragt, dass in der Folge um einen weiteren Planfall – der im Prinzip die o. g. städtebauliche Entwicklungskonzeption berücksichtigt – ergänzt wurde (Vertec 1996/98). Im Ergebnis werden bauliche und verkehrslenkende Maßnahmen vorgeschlagen und erforderlich.</p> <p>Für die Planung wird ein beschlossener Maßnahmenkatalog zugrundegelegt, das betrifft insbesondere die Sperrungen von Gotenstraße, Talweg, Im Bremer und Am Eiskeller jeweils zwischen dem Gewerbegebiet und der übrigen Ortslage. Für die genannten Straßen ergeben sich damit erhebliche Entlastungseffekte in den Wohngebieten selbst zur heutigen Situation. Die zentrale Erschließungsachse für das Gewerbegebiet von der K 16/ K 112 ist tragendes Element der Konzeption. Hieran ist die Bauflächenplanung ausgerichtet. Dabei steht die Erschließung über die K 112 mit Anschluss an die B 42 im Vordergrund, da hier vor allem der Schwerlastverkehr gut bewältigt werden kann und die Ortslage Irlich insgesamt umfahren wird.</p> <p>Der Knotenpunkt K 112/ K 16 soll als Kreisverkehr ausgebildet werden. Als örtliche</p>

	<p>Hauptverkehrsstraße wird im Flächennutzungsplan eine neue, vom vorgenannten Kreisverkehr relativ direkt in die Bauflächen führende Anbindung dargestellt. Es ist außerdem vorzusehen, die Rodenbacher Straße trotz ihrer Einstufung als Hauptsammelstraße insbesondere im nördlichen Abschnitt erheblich weiter zu beruhigen, so dass der Ziel-/ Quellverkehr des Gewerbegebietes weitestgehend ferngehalten und von diesem primär die Route über die K 112 gewählt wird. Hierzu sind bauliche und verkehrsordnende Maßnahmen sukzessive zu prüfen und umzusetzen. Die Mehrbelastungen auf der K 112 in Richtung Rodenbach bewegen sich nach den verschiedenen Modellrechnungen jeweils in Grenzen, die im weiteren Straßennetz noch verträglich abgewickelt werden können.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption mit den Grünzügen am bzw. im Plangebiet sieht ausdrücklich vor, zu Gunsten von Fuß- und Radwegeverbindungen (Radwegenetzplanung) und damit auch im Interesse der Nah- und Feierabenderholung Optionen zu eröffnen.</p> <p>Zur Abwasserbeseitigung wurden bereits auf konkreter Entwurfsebene für die Bebauungsplanung mehrere Varianten diskutiert. Aufgrund der komplexen topografischen, geologischen und abwassertechnischen Belange soll letztlich die folgende Entwässerungsvariante verfolgt werden: Die Gebietsentwässerung erfolgt insgesamt im Trennsystem, mit Ableitung des Schmutzwassers über die auszubauende Kanalisation. Das Niederschlagswasser wird getrennt einem zentralen Rückhalte- und Versickerungsbecken am Ostrand des Planbereichs zugeführt, das einen Abschlag über eine Kanaltrasse in die Wied erhält. Für das Becken ist im FNP per Symbol der Standort markiert.</p>
Umweltschutz	
Immissionen	<p>Gegenüber der benachbarten Wohnbebauung bzw. Wohnbauflächenplanung werden Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen im Gewerbegebiet erforderlich. Im Bebauungsplankonzept ist dazu bereits eine Gebietsgliederung vorgesehen. Es erfolgen entsprechende Darstellungen für Immissionsschutz in der Planzeichnung.</p>
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Die Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplante Baufläche sind von mittlerer Erheblichkeit. Hier fallen zum einen die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ins Gewicht, welches auf Grund der Großflächigkeit des Vorhabens, der bioklimatisch bedeutsamen Lage zwischen Irlich und Heddesdorf (Kaltluftabfluss/ Belüftung der Innenstadt) und der Vorbelastung des Neuwieder Beckens besonders betroffen ist. Zum anderen ergeben sich mittlere Auswirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser (Bodenverdichtung und –versiegelung) und das Landschaftsbild.</p> <p>In Bezug auf die Raumkanten des geplanten Planbereichs ergibt sich gegenüber dem FNP 1983 keine wesentliche Änderung hinsichtlich lokalklimatischer Aspekte. Insbesondere wird der etwa 500 Meter breite Korridor zwischen dem Planbereich und Rodenbach bewusst offen gehalten, dies auch mit der Option eines weiteren, nördlichen Planungsabschnitts. An der Planung wird insoweit festgehalten.</p> <p>Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 15,3 ha beziffert.</p>

5.4.4 Feldkirchen

Im Stadtteil Feldkirchen sind weder Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen über den Bestand hinaus noch explizite Flächenrücknahmen vorgesehen.

5.4.5 Niederbieber

Im Rahmen der Revision wird eine gewerbliche Baufläche "In der Laach" (GR 5) nicht weiter dargestellt, da eine planmäßige Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen an dieser Stelle aus städtebauli-

chen Erwägungen – insbesondere unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen – nicht beabsichtigt ist. Die bestehende Nutzung bleibt im Rahmen des Bestandsschutzes davon unberührt.

5.4.6 Segendorf und Rodenbach

In den Stadtteilen Segendorf und Rodenbach sind weder Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen über den Bestand hinaus noch explizite Flächenrücknahmen vorgesehen.

5.4.7 Torney

Baufläche: "Hinter der Straße" (GR 6)	
Städtebau	
Flächengröße	4,7 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Gelände in östlicher Randlage des Stadtteils. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise Brachland aus ehemaliger gewerblicher Nutzung. Der Gesamtbereich "Hinter der Straße" wird von drei Seiten durch Siedlungsflächen eingegrenzt (vgl. auch Planbereich WN 13).
Konzeptionelle Erwägungen	Die Fläche wird aus dem FNP 1983 übernommen, allerdings im Kontext der Planungen für die westlich gelegenen Wohnbauflächen um 3 ha zurückgenommen. Es verbleibt somit aber die Möglichkeit, im Sinne der dezentralen Entwicklung der Neuwieder Stadtteile auch für Torney in untergeordnetem Umfang noch ortsnahe Ansiedlungen gewerblicher Nutzungen bei guter äußerer Erschließung vorzusehen. Die Planung hat unter Berücksichtigung des in unmittelbarer Nachbarschaft gewidmeten Wohngebietes zu erfolgen, wobei eine Fahrverbindung zwischen diesen Gebieten ausgeschlossen werden soll. Aufgrund der Plateaulage und Einsehbarkeit soll das Baugebiet nach Norden hin landschaftlich eingebunden werden, dazu wird der Grünstreifen am Gebietsrand dargestellt. Im Ostteil des Bereichs ist der Trassenverlauf der Kreiswasserleitung zu berücksichtigen. Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.
Erschließung	Straßenanbindung für eine interne Gebietserschließung von der Dierdorfer Straße aus. Eine Fahr-Verbindung zum westlichen Wohngebiet ist zur Vermeidung von Schleichverkehren nicht vorzusehen, hier ist aber eine Fußwegeanbindung zu berücksichtigen. Die Entwässerung dieses Bereichs kann – eingeschränkt – über die geplante Kanalisation des Gebiets WN 13 erfolgen, oder – im Rahmen der Erschließung der Bereiche GR/ GN 1 – zur Dierdorfer Straße erfolgen. Bei der Planung der Entwässerung in der Dierdorfer Straße wurde lediglich der Schmutzwasseranfall berücksichtigt. Bei einer Entwässerung über die geplante Kanalisation des Gebiets WN 13 ist zu berücksichtigen, dass dessen Abfluss gedrosselt werden muss; es wären also extrem große Rückhalteanlagen erforderlich. Das Gebiet kann daher nur dann zur Erschließung empfohlen werden, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Aufgrund der teilweisen Nutzung als Lagerfläche ist zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit eine Bodenuntersuchung erforderlich. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine entsprechende Einrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Derzeit bestehen lediglich im Südteil des Gewerbegebietes entlang der Dierdorfer Str. entsprechende Nutzungen. Im FNP ist die Funktionsaufteilung Wohnen - Gewerbe im Gesamtbereich "Hinter der Straße" als städtebauliche Zielsetzung bewusst vorgesehen. Als Option für Immissionsschutzmaßnahmen, die über reine Abstandsflächen im Sinne einer Gebiets-Zonierung hinausgehen, ist in dem geplanten Grünstreifen zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleit-

	planung auch die Errichtung bspw. eines Lärmschutzwalles vorsehbar. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die Beeinträchtigungen der Umwelt durch die geplante Baufläche sind von mittlerer Erheblichkeit. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzung und strukturarme Ackernutzung beschränkt sich die Erheblichkeit weitgehend auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Bodenverdichtung und –versiegelung). Außerdem wird das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 3,8 ha beziffert.

5.4.8 Altwied und Oberbieber

In den Stadtteilen Altwied und Oberbieber sind weder Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen über den Bestand hinaus noch explizite Flächenrücknahmen vorgesehen.

5.4.9 Gladbach

Baufläche: "Sandgasse" (GR 7/ GN 6)	
Städtebau	
Flächengröße	2,6 ha
Örtlichkeit	Landwirtschaftlich genutztes Gelände in leichter Südhanglage am nordwestlichen Ortsrand von Gladbach.
Konzeptionelle Erwägungen	Mit dem größeren Gewerbegebiet Gladbach ist bereits aus dem FNP 1983 ein wesentliches, örtliches Flächenangebot verbindlich geplant. Dabei ist eine Verbindungsstraße zwischen der Paul-Klee-Straße und der Sandgasse vorgesehen, die auch den Planbereich "Sandgasse" erschließen wird. Dementsprechend wird die Bauflächendarstellung aus dem FNP 1983 übernommen und durch einen leicht geänderten Zuschnitt noch um 0,8 ha erweitert. Im Kontext der gesamten Siedlungsflächenplanung für Gladbach und wegen der Lagemerkmale soll der Planbereich jedoch nach Westen als Ortsrand abgeschlossen werden. Hierzu ist im Plan eine Grünfläche gezielt dargestellt. Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.
Erschließung	Straßenanbindung unmittelbar über die direkt östlich vorgesehene Planstraße, im Weiteren über die Sandgasse und Paul-Klee-Straße. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Da ein geeigneter Vorfluter nicht zur Verfügung steht, muss das Niederschlagswasser versickert werden. Die Versickerung kann auch gemeinsam mit den nahe liegenden Gebieten WR 18 und WR 19/ WN 15 erfolgen. In diesem Fall wäre eine direkte Verbindungsleitung zwischen dem Planbereich und der Fläche WR 19/ WR 15 zu berücksichtigen. Die Wohnbaufläche hätte im Rahmen einer Erschließungschronologie dann Vorrang. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine entsprechende Einrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Für den südlich der Paul-Klee-Straße gelegenen Planbereich wird die Entwicklung als allgemeines oder auch reines Wohngebiet vorgesehen. Im Interesse entsprechender Nutzungsmöglichkeiten ohne besondere passive Schutzmaßnahmen soll daher ein Gewerbegebiet "Sandgasse" im südlichen Bereich angemessen gegliedert und beschränkt werden. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Mit der geplanten Baufläche ist eine mittlere Beeinträchtigung der Umwelt verbunden. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes durch bereits vorhandene gewerbliche Nutzung, strukturarme Ackernutzung und der allseitig vorhandenen Verkehrsstrassen

	beschränkt sich die Erheblichkeit weitgehend auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Bodenverdichtung und –versiegelung). Hinsichtlich des Biotopverbundes besteht eine weitere Reduzierung des noch vorhandenen Offenlandes auf eine erheblich kleinere Fläche mit fraglicher Funktionalität in dieser Hinsicht. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 2,1 ha beziffert.
--	--

Baufläche: "Gesetzstück" (GR 8)

Städtebau	
Flächengröße	1,0 ha
Örtlichkeit	Landwirtschaftliche bzw. Garten-Grundstücke auf nur leicht geneigtem Gelände in südlicher Ortslage, unmittelbar im Anschluss an bestehende gewerbliche Nutzungen.
Konzeptionelle Erwägungen	Der Bereich war bereits im FNP 1983 dargestellt und wird im Hinblick auf eine Arrondierung des bereits bestehenden Gewerbegebietes in der Planung weiter vorgesehen. Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.
Erschließung	Straßenanbindung aus dem südöstlich angrenzenden Straßen- bzw. Wegenetz. Das Gebiet wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Da ein geeigneter Vorfluter nicht zur Verfügung steht, muss das Niederschlagswasser, soweit mit der Lage im Wasserschutzgebiet vereinbar, versickert werden. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine entsprechende Einrichtung markiert.

Umweltschutz

Immissionen	Auf Grund der Nähe zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der Tieflage des Geländes werden Nutzungsbeschränkungen erforderlich. Hierfür oder für mögliche Vorkehrungen erfolgt eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte eine mittlere Erheblichkeit hinsichtlich nachteiliger Umweltauswirkungen. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft und der weitgehend isolierten Lage beschränkt sich die Erheblichkeit weitgehend auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Bodenverdichtung und –versiegelung). Außerdem wird die Entfernung des Gewerbegebietes zum stark frequentierten Friedhof und der Wohnnutzung verringert. Eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung wäre aus diesem Grund und der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ratsam. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,8 ha beziffert.

5.4.10 Heimbach-Weis

Im Bereich zwischen Heimbach-Weis und Engers waren im FNP 1983 in großem Umfang gewerbliche Bauflächen östlich der Engersgaustraße dargestellt. Hier kam es in der Zwischenzeit zu großflächigen Kiesabbauten mit dauerhafter Freilegung von Grundwasser. Die Kiesausbeute ist noch nicht abgeschlossen, ebenso wenig die Rekultivierung. Gemäß den wasserrechtlichen Planfeststellungen bzw. Genehmigungen sind Rekultivierungsmaßnahmen unter Beibehaltung der Baggerseen festgesetzt. Aus diesem Grund entfallen im FNP die Bauflächen in einer Gesamtgröße von 23,6 Hektar (GR 9, "Östlich der Engersgaustraße").

5.4.11 Engers

Im Zuge der Revision des FNP 1983 wird eine kleinere gewerbliche Baufläche (GR 10: 1,5 ha) aus den Darstellungen gestrichen. Auf die Ausführungen zum Stadtteil Heimbach-Weis wird diesbezüglich verwiesen.

Baufläche: "Bahnhof Engers" (GN 7)	
Städtebau	
Flächengröße	2,1 ha
Örtlichkeit	Brachliegendes Bahngelände in zentraler integrierter Ortslage, südlich der Bahn-Hauptstrecke, nördlich angrenzend an bestehende gewerbliche Nutzungen.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Verfügungsmöglichkeit über die Flächen hat sich im Zuge des FNP-Verfahrens bzw. der Dispositionsüberlegungen der DB erst ergeben und wurde neu in die Bauflächenkonzeption aufgenommen. Grundsätzlich drängt sich die Revitalisierung der Brachflächen und im städtebaulichen Kontext die Nutzung für gewerbliche Zwecke auf. Die Bahnflächen unterliegen derzeit noch der eisenbahnrechtlichen Widmung, die Darstellung im FNP erfolgt jedoch im Einvernehmen und auf Initiative der DB. Der Grundstückszuschnitt erlaubt entweder eine eigenständige Erschließung in zweiter Reihe oder die Mitnutzung durch die Anlieger. Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.
Erschließung	Anbindung über die Straße Am Lokschuppen oder unmittelbar über Anliegergrundstücke. Im westlichen Bereich soll zur besseren Anbindung des Haltepunktes Engers ein attraktiver Zugang ("Südausgang") zu den Bahnanlagen vorgesehen werden. Der Planbereich wurde abwassertechnisch bisher nicht untersucht. Aufgrund der vormaligen Nutzung wird auch nach der wahrscheinlich erforderlichen Geländeaufbereitung eine Niederschlagswasserversickerung angesichts der Lage im Wasserschutzgebiet nur bedingt möglich sein, wenngleich die Flächen auch heute bereits beregnet werden. Insofern kann im Interesse der städtebaulichen Ziele auch eine modifizierte Mischwasserentlastung und/ oder Rückhaltung angezeigt sein.
Umweltschutz	
Immissionen	Für die Fläche selbst bietet sich aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der Vornutzung und wegen der unmittelbaren Lage an der Bahnstrecke die gewerbliche Nutzung an. Soweit diese an die südliche Wohnbebauung heranrückt, ist sie auf gebietsverträgliche Betriebe und Anlagen zu begrenzen. Das Gewerbegebiet selbst hat auch gegenüber der Bahn Schutzbedürfnisse. Für mögliche Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen erfolgen entsprechende Darstellungen in der Planzeichnung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte eine geringe Erheblichkeit hinsichtlich der Umweltauswirkungen. Aufgrund der bereits vorhandenen Belastungen durch Überformung der Fläche und aufgrund der isolierten Lage inmitten von dichter Bebauung beschränkt sich das Risiko auf den Grundwasserschutz. Daher wird ein Abschlag von 0,5 vergeben. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Bekannt ist, dass der Trockenstandort Bahntrasse teilweise seltene, wärmeliebende Arten (insbesondere Insekten) anlockt, was genauer zu untersuchen ist. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnbebauung kann Lärmschutzvorkehrungen erforderlich machen. Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 0,9 ha beziffert.

5.4.12 Block

Im Zuge der Revision des FNP 1983 wird eine gewerbliche Baufläche (GR 11) an der Engerser Landstraße in einer Größe von 2 ha aus den Darstellungen herausgenommen. Gegen die weitere Planung dieses Standortes sprechen siedlungsstrukturelle Erwägungen, die Topographie und der Zustand der Fläche (Altablagerung) und die selbst für gewerbliche Nutzungen hohen Immissionen von Seiten der Bahn am Knotenpunkt der rechtsrheinischen Hauptstrecke mit der Rheinquerung.

Zur Stadtteilentwicklungsplanung wird insgesamt auf Kap. 5.3.1 verwiesen.

Baufläche: "Dahm-Gelände" (GR 12)	
Städtebau	
Flächengröße	4,7 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebenes Brachgelände (Industriebrache) in zentraler Lage des Stadtteils mit heterogener angrenzender Nutzungsstruktur (Gewerbe, Wohnen, Gemeinbedarf, Verkehr).
Konzeptionelle Erwägungen	Analog der seinerzeit bestehenden gewerblichen Nutzung war hier bereits im FNP 1983 eine (größere) gewerbliche Baufläche dargestellt, die für den südlichen Teilbereich übernommen wird, aber im Norden um 2,3 ha reduziert wird zugunsten der Wohnbauflächenplanung. Gegenüber den ersten Planfassungen zur FNP-Gesamtfortschreibung wird die Flächendisposition damit bewusst noch weiter zu Lasten der Gewerbeflächen modifiziert. Auf die ausführlichen konzeptionellen Begründungen zur Stadtteilentwicklung in Kap. 5.3.1 wird hier insgesamt verwiesen. Die Revitalisierung der Gewerbeflächen im Süden des Dahm-Geländes bietet sich auf Grund der Restriktionen für andere Nutzungen wegen der Immissionsbelastung an. Im Interesse der Wohnbau- bzw. Ortsmittinentwicklung wird das Gewerbegebiet dennoch zu beschränken sein. Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.
Erschließung	Die Straßenanbindung kann zukünftig von der neuen Trasse des Mittelweges aus erfolgen, sowohl unmittelbar grundstücksbezogen und/ oder mit Anbindung der internen Gebietserschließung. In dem nördlich angrenzenden Grünzug kann eine übergreifende Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen werden, welche an die Infrastruktureinrichtungen im Westen, die Wohngebiete südlich der Bahn und an die "neue Mitte" anbindet. Diese Route ist auch Bestandteil der großräumigen Radwegenetzplanung. Auf die ursprünglich noch vorhandene und im FNP dargestellte Industriegleis-Trasse wird aus wirtschaftlichen, konzeptionellen und technischen Erwägungen verzichtet. Der Planbereich wurde im Kanalkataster als Mischwassergebiet, allerdings mit reduziertem Abflussbeiwert berücksichtigt. Es wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil des anfallenden Niederschlagswassers zu versickern, wobei aber die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen ist. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine entsprechende Einrichtung markiert. Die erhöhten Anforderungen an die Abwasserbeseitigung im Stadtteil Block werden bewusst im Interesse der Stadtteilentwicklungs-möglichkeiten im Rahmen der Abwägung überwunden.
Umweltschutz	
Immissionen	Während von Seiten des neu trassierten Mittelweges keine erheblichen Belastungen für die geplanten gewerblichen Bauflächen zu erwarten sind, können sich aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Frequentierung seitens der Bahntrasse selbst für ein Gewerbegebiet Orientierungswert-Überschreitungen ergeben. Hierzu sind Vorkehrungen vorzusehen. Für die gewerbliche Baufläche selbst sind Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der nördlich geplanten Wohnbauflächen notwendig. Der Plan enthält hierzu entsprechende Darstellungen.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche ist von mittlerer Erheblichkeit bezüglich der Umweltauswirkungen. Da es sich um eine ehemalige Gewerbefläche handelt und das Gebiet z. T.

	<p>bereits versiegelt ist, wird ein Abschlag von 0,5 vergeben. Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem höheren Biotopwert, der sich infolge der Nutzungsaufgabe vermutlich bereits eingestellt hat. Dies ist auf B-Plan-Ebene zu prüfen, ebenso die Frage nach eventuell vorhandenen Altlasten. Die Ausgleichbarkeit ist jedoch gegeben, da es sich um schnell wieder herstellbare Ruderalflur handelt.</p> <p>Der Hauptkonflikt besteht in der Versiegelung innerhalb der Wasserschutzzone. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten.</p> <p>Der externe Ausgleich wird auf eine Fläche von ca. 1,9 ha beziffert.</p>
--	--

Baufläche: "Hermann-Luchterhand-Straße" (GR 13)

Städtebau	
Flächengröße	3,4 ha
Örtlichkeit	Nahezu ebene Landwirtschaftsflächen in nordwestlicher Randlage des Stadtteils. Im Planbereich verläuft mittig bereits eine provisorische Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet.
Konzeptionelle Erwägungen	Die Baufläche war bereits Gegenstand des FNP 1983 sowie eines begonnenen Bebauungsplanverfahrens, das bisher nicht abgeschlossen werden konnte. Auf Grundlage dieser Bebauungsplanung wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt und die provisorische Erschließungsstraße errichtet. Da zunächst davon ausgegangen wurde, dass dieses Planverfahren auf Grundlage des FNP 1983 bzw. einer parallelen FNP-Änderung weitergeführt wird, war die Baufläche bisher nicht Gegenstand der FNP-Gesamtfortschreibung. Im Rahmen der Prüfung und Modifikation des Bauflächenkonzeptes wird sie ausdrücklich mit abgegrenzt und gegenüber dem FNP 1983 um 0,5 ha reduziert. Inhaltlich bleibt es bei dem Ziel, an dieser Stelle die ordnungsgemäße Erschließung und Arrondierung bereits vorhandener Gewerbestandorte planerisch vorzubereiten. Nach Westen hin ist das Gebiet landschaftlich einzubinden und als Ortsabschluss auszubilden, hierzu ist eine Grünfläche im Plan dargestellt. Die textlichen Darstellungen zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sind zu berücksichtigen.
Erschließung	Straßenerschließung unmittelbar über die Hermann-Luchterhand-Straße. Dieser Bereich wurde im Kanalkataster berücksichtigt. Eine Entwässerung kann daher erfolgen, auch zur Vermeidung von hydraulischen Engpässen soll aber eine Versickerung unter Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet vorgenommen werden. Eine Versickerung könnte gemeinsam mit den Gebieten WR 39 und WR 44 stattfinden. Im FNP ist ein Standortvorschlag für eine entsprechende Einrichtung markiert.
Umweltschutz	
Immissionen	Die südlich angrenzende gemischte Baufläche wird bereits im Interesse einer Gebietsabstufung dargestellt. Dennoch werden im Gewerbegebiet Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der (geplanten) Wohnnutzungen und der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlich werden. Der FNP enthält hierfür eine entsprechende Darstellung.
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche hätte eine mittlere Erheblichkeit in Bezug auf die Umwelt. Die Auswirkungen betreffen vor allem die weitere Reduzierung unbebauten Offenlands in dem bereits dicht bebauten Gebiet. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen hinsichtlich Isolation und Lärmeinflüssen aus der umgebenden Nutzung besteht allerdings eine geringe Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Veränderungen. Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Engerser Feld", die Regelungen entsprechend der Rechtsverordnung (vgl. Anhang 3) sind zu beachten. Weiterhin sollte eine Eingrünung der Gewerbeflächen erfolgen, um die Bebauung möglichst in das Landschaftsbild einzubinden. Der externe Ausgleich wird auf eine

Fläche von ca. 2,7 ha beziffert.

5.5 Sondergebiete

5.5.1 Vorbemerkungen

Die Darstellung von Sonderbauflächen erfolgt für mehrere Bereiche des Stadtgebietes, da hier solche bauliche Nutzungen im Bestand gesichert bzw. gezielt ermöglicht werden sollen, die sich von den typischen Gebietsausprägungen in Wohnbauflächen, gemischten oder gewerblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Da es sich jeweils um spezielle Nutzungen handelt, werden die Darstellungen für Sondergebiete gemäß den §§ 10 und insbesondere 11 BauNVO konkretisiert. Diese Sondergebiete (SO) sind in der Planzeichnung mit Ordnungsnummern bezeichnet. Die jeweils erforderliche Zweckbestimmung erfolgt - auch zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung - entsprechend diesen Nummern in den textlichen Darstellungen des FNP. Im Plan werden 16 verschiedene Sondergebiets-Typen für insgesamt 25 abgegrenzte Sondergebietsflächen unterschieden.

5.5.2 Sondergebiete und Darstellungen für Einzelhandelsnutzungen im Planbereich "Distelfeld" Planungserfordernisse

Bestimmte großflächige Einzelhandelsnutzungen sind gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. In den zurückliegenden Jahren bestand wie in anderen Städten und Regionen auch in Neuwied eine Dynamik beim Einzelhandel, welche Auswirkungen auf das Standortgefüge insbesondere bei Fach- und Verbrauchermärkten hatte. In der Folge betriebswirtschaftlicher Strategien und Standortkonkurrenzen waren umfangreiche Ansiedlungen, Aussiedlungen bzw. Nutzungsänderungen für großflächigen Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne oder sogar außerhalb der zentralen Orte zu verzeichnen. Damit verbundene negative Konsequenzen im Bereich der Städte (Stichwort: Verödung der Innenstädte) und der Region (Stichwort: Schwächung der zentralen Orte) erzeugen Planungserfordernisse.

Unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO sowie der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bestehen Steuerungsmöglichkeiten und -bedarfe in bezug auf den Einzelhandel, wobei vorrangig die Standorte außerhalb der Stadtkerne und dabei insbesondere die Gebiete ohne Bebauungsplan oder mit liberaleren Baurechten nach einer älteren BauNVO zu behandeln sind. Das "Distelfeld" in Neuwied, nordöstlich des Stadtzentrums und südöstlich des Neuwieder Kreuzes gelegen, ist der unter diesen Gesichtspunkten relevante Planbereich. Unabhängig von den vorgenannten rechtlichen Vorgaben und externen Einflussfaktoren besteht für die Stadt Neuwied als Standortgemeinde aus sich heraus ein Interesse und Erfordernis, im Sinne der Versorgungsfunktionen des Einzelhandels für die Neuwieder City und die Stadtteile sowie für den Einzugsbereich des Mittelzentrums Neuwied, und dabei aus städtebaulichen Gründen auch für die wirtschaftliche Bestandspflege und Entwicklung des Einzelhandels im Sinne von § 1 (5) Nr. 8 BauGB planerisch steuernd einzugreifen. Als Informationsgrundlage liegt für Neuwied das "Einzelhandelsgutachten/ -konzept Neuwied" des Büros Junker und Kruse aus dem Jahre 1999 vor.

Für Teile des Planbereichs Distelfeld bestehen verschiedene Bebauungspläne, auch älteren Datums. Teile des Planbereichs sind noch nicht verbindlich überplant bzw. die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist noch im Verfahren, womit die o. g. liberaleren Baurechte derzeit noch konkret greifen können. Im FNP 1983 wurden bis auf ein Grundstück alle Flächen im Distelfeld als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Lediglich für einen bestehenden Verbrauchermarkt im äußersten Nordwesten des Planbereiches bestand eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großmarkt". Nach dem Umzug des Marktes wurde im August 1989 ein Änderungsverfahren wirksam abgeschlossen, mit dem eine weitere Sonderbaufläche für "Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO" an der Königsberger Straße dargestellt wurde.

Mit der vorliegenden Konzeption für das Distelfeld, der Änderung des FNP, den daraus zu entwickelnden Bebauungsplänen und der auf dieser Grundlage möglichen Genehmigung bzw. Realisierung von Vorhaben soll wieder eine der klassischen, hierarchischen planungsrechtlichen Systematik entsprechende Steuerung des Einzelhandels bewerkstelligt werden.

Ausgangslage

Aus der Raumordnung ergeben sich gemäß LEP III bzw. RROP 2006 folgende beachtliche Ziele:

Das Konzentrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe über 2000 m² Geschossfläche auf Mittel- und Oberzentren wird in Neuwied regelmäßig erfüllt. Das städtebauliche Integrationsgebot wird für den Planbereich Distelfeld nicht erfüllt; es handelt sich um einen klassischen Zusatzstandort in Außenlage ("grüne Wiese"), der insoweit einer Kerngebietsentwicklung im Zusammenhang mit dem zentralen Einkaufsbereich Neuwieds nicht zugänglich ist und gemäß BauNVO der Festsetzung von Sondergebieten bedarf. Als weitere Zielformulierungen sind das Nichtbeeinträchtigungsgebot in Bezug auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche sowie die Agglomerationsvermeidung betreffend nichtgroßflächiger Einzelhandelsnutzungen zu beachten.

Auf die Grundsätze der Raumordnung zur Nahversorgung, zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, zur Kongruenz neuer Einzelhandelsplanungen, zur Planung von Zusatzstandorten und Beschränkung von Gewerbegebieten usw. wird hier insgesamt verwiesen. Sie sind in den folgenden Erwägungen berücksichtigt. Mit dem LEP IV-E wird für nicht-integrierte Einzelhandelsstandorte bzw. -agglomerationen auch eine konkrete Verkaufsflächenbegrenzung diskutiert. Die nachfolgend aufgezeigte Konzeption wurde bereits in diesem Sinne verfasst.

Die wesentlichen Grundlagendaten zur Einzelhandelsstruktur in der Stadt Neuwied wurden im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens ermittelt, für den Planbereich Distelfeld wurde die Erhebung der Einzelhandelsbetriebe mit Stand Januar 2004 aktualisiert und vertieft. Insgesamt haben sich die Rahmendaten (z. B. Einwohnerzahlen, Einzelhandelsprojekte) seit 1999 nicht maßgeblich verändert. Bei der vollständigen Begehung des Neuwieder Stadtgebietes wurden insgesamt rund 500 Ladengeschäfte des Einzelhandels erfasst. Die gesamte Verkaufsfläche (VKF) in Neuwied beträgt demnach etwa 167.000 m².

Die sortimentspezifischen Verkaufsflächenschwerpunkte liegen beim langfristigen Bedarf mit Waren aus den Bereichen Möbel/ Teppiche/ Wohnungseinrichtung/ Hobby-/ Bau- und Heimwerkerartikel (rd. 53 % der Gesamt-VKF), Bekleidung (rd. 18 %) und Lebensmittel (rd. 13 %). Bei der Anzahl der Betriebe liegen die Schwerpunkte anders gereiht, und zwar bei den Sortimenten Lebensmittel (rd. 26 % der

erfassten Ladengeschäfte), Bekleidung (rd. 19 %) und Möbel/ Teppiche/ Wohnungseinrichtung/ Hobby-/ Bau- und Heimwerkerartikel (rd. 17 %). Es wurden 41 Betriebe gezählt, die über eine Verkaufsfläche von 700 m² und mehr verfügen. Die Verkaufsfläche dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beläuft sich dabei auf etwa 74 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsflächen verteilen sich sehr unterschiedlich im Stadtgebiet. Das Gewerbegebiet Distelfeld besitzt mit rund 45 % Anteil (rd. 75.000 m²) eine höhere Verkaufsflächenausstattung als die Neuwieder Kernstadt mit rund 37 % (rd. 61.000 m²). Die restlichen 18 % verteilen sich auf das übrige Stadtgebiet, insbesondere auf die Stadtteile mit einer deutlich kleinteiligeren und kleinflächigeren Betriebsstruktur.

Insgesamt resultiert ein quantitatives Ausstattungsniveau von 2,42 m² Verkaufsfläche/ Einwohner in Neuwied. Diese Ergebnisse werden allerdings wesentlich von den hohen Flächenanteilen der Möbel-, Bau- und Heimwerkermärkte und eines Verbrauchermarktes getragen. Im Bereich der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zeigt sich ein gesamtstädtisch gesehen knapper bundesdurchschnittlicher einwohnerbezogener Ausstattungswert, der allerdings auf der Ebene der Stadtteile erhebliche Unterschiede aufweist.

Umsatz- und Kaufkraftkennziffern

Für den jährlichen Gesamtumsatz in Neuwied wird ein Betrag von rund 420 Mio. € abgeleitet. Der Einzugsbereich des Neuwieder Einzelhandels reicht – so die Ergebnisse der Passantenbefragung – deutlich über das Stadtgebiet hinaus. Gut 28 % (rund 120 Mio. €) des Umsatzes des Neuwieder Einzelhandels stammen als Zufluss von auswärtigen Besuchern, wodurch die Versorgungsbedeutung des Neuwieder Einzelhandels für das Umland unterstrichen wird. Bei der Passantenbefragung wurden rund 62 % Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet, d. h. dem Stadtgebiet Neuwied, 17 % Kunden aus einem "inneren" Einzugsgebiet mit der Stadt Bendorf und den Verbandsgemeinden Bad Hönningen, Rengsdorf, Dierdorf und Weißenthurm, sowie 21 % Kunden aus dem weiteren Einzugsgebiet angetroffen. Auf Grundlage der Einwohnerzahl und bundesdurchschnittlicher Kaufkraftkennziffern wird für Neuwied ein Kaufkraftpotential von rund 334 Mio. € abgeleitet.

Auf der Grundlage der Haushaltsbefragung in Neuwied wurde eine räumliche Analyse der Einkaufsorientierung und Kaufkraftflüsse abgeleitet. Demnach werden von dem ansässigen Kaufkraftpotential rund 301 Mio. € in der Heimatstadt gebunden. Mit einer Kaufkraftbindung von gut 90% ist das somit im Neuwieder Stadtgebiet verbleibende Kaufkraftpotential der Neuwieder Bürger vor dem Hintergrund des umfangreichen Angebotes im Umland immer noch positiv einzuschätzen.

Der Kaufkraftabfluss aus Neuwied wird mit rund 33 Mio. €, das sind rund 10 % des Potentials, taxiert. An erster Stelle stehen Kaufkraftabflüsse der Warengruppen Möbel/ Teppiche/ Wohnungseinrichtung mit etwa 9 Mio. €, gefolgt von Bekleidung mit etwa 7 Mio. € sowie Hobby-/ Bau- und Heimwerkerartikel mit etwa 4 Mio. €. Hauptempfänger der abfließenden Kaufkraft sind Anbieter in Koblenz sowie in Mülheim-Kärlich. Eine taxierte Rate von gut 50 % des Kaufkraftabflusses - insbesondere im Sortimentsbereich Bekleidung - in Richtung der Stadt Koblenz ist angesichts dessen oberzentraler Funktion und Ausstattung plausibel. In Richtung Mülheim-Kärlich wird eine Rate von etwa 36 % des Kaufkraftabflusses (v. a. Möbel/ Elektroartikel/ Heimwerkerbedarf) taxiert. Hier wird eine erhebliche Konkurrenzsituation und Schiefelage im zentralörtlichen System deutlich. In der Gesamtschau der Umsatz- und Kaufkraft-

kennziffern ist für Neuwied ein Zentralitätswert (Verhältnis von Umsatz zum Kaufkraftpotential) von 1,26 festzustellen. Dies ist ein - auch angesichts der Standortkonkurrenzen im Umland - für das Mittelzentrum Neuwied guter Ausgangswert, der allerdings auch gerade dank des Einzelhandelsbesatzes am Zusatzstandort Distelfeld erzielt werden kann.

Einzelhandel im Planbereich Distelfeld

Der Einzelhandelsbesatz im Distelfeld ist durch eine heterogene Struktur an Branchen bzw. Sortimenten, Betriebsgrößen und Vertriebsformen gekennzeichnet. Die Standorte sind mit einigen Schwerpunktbildungen im gesamten Planbereich verteilt. Im Rahmen der aktualisierten Bestandserfassung wurden im Distelfeld 69 Einzelhandelsstandorte mit einer Verkaufsfläche von rund 75.000 m² erfasst. Die Geschossflächen-Summe (nach § 20 (3) Satz 1 BauNVO) hierfür beträgt rund 124.300 m².

Die erfassten Betriebe lassen sich, bei einigen Abgrenzungsproblemen, bestimmten Kernsortimenten zuordnen. Demnach bestehen folgende Angebotsschwerpunkte in bezug auf die Verkaufsflächen im Planbereich: Möbel/ Teppiche/ Wohnungseinrichtung (rund 26.900 m² VKF), Hobby-/ Bau- und Heimwerkerbedarf (rund 14.000 m²), Kraftfahrzeuge/ Kfz-Teile und -Zubehör (rund 5.300 m² zzgl. Außenverkaufsflächen), Lebensmittel (rund 10.200 m², davon allein rund 6.700 m² bei einem Verbrauchermarkt), und Gartenbedarf (rund 5.300 m²).

Die quantitative und qualitative Ausstattung des Planbereichs Distelfeld hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass erhebliche Kaufkraftströme in dieses Gebiet gelenkt wurden. Dies gilt, je nach Sortiment unterschiedlich, nicht nur für die Kaufkraftzuflüsse aus Nachbargemeinden bzw. der Region, sondern insbesondere auch für Kaufkraftzuflüsse aus den Neuwieder Stadtteilen und der Kernstadt. Hierbei wird maßgeblich auch das Sortiment Lebensmittel nachgefragt, was für die Nahversorgung nicht unproblematisch ist. Die Kaufkraftabschöpfung in den Sortimenten Möbel/ Teppiche/ Wohnungsreinigung und Hobby-/ Bau- und Heimwerkerartikel ist angesichts der sortimentspezifischen Standortanforderungen dagegen akzeptabel.

Ausdrücklich kann als Fazit einer Bestandsanalyse festgehalten werden, dass sich mit Blick auf die Einzelhandelsentwicklungen in Neuwied und im Umland sowie auf Grund des planungsrechtlichen Rahmens Steuerungsbedarfe ergeben, dass sich aber gleichzeitig und gerade wegen der Einzelhandelsausstattung im Planbereich Distelfeld die Stadt Neuwied gut im Sinne ihrer mittelzentralen Aufgaben und gegenüber der teilweise erheblichen Standortkonkurrenz positionieren konnte.

Planungsziele

- In ein städtisches Zentrenkonzept wird der Planbereich Distelfeld als nicht integrierter großflächiger Einzelhandelsstandort (Zusatzstandort) in enger Arbeitsteilung mit der Neuwieder Innenstadt eingeordnet.
- Die Neuwieder Innenstadt ist und bleibt städtisches "A-Zentrum" mit vollständiger Ausstattung mittelzentraler Handels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen. Das Gebiet Distelfeld erfüllt dabei auch zukünftig nur Teilfunktionen eines A-Zentrums bei Konzentration auf die Aufgabe des Versorgungseinkaufs.

- Innerhalb dieser bestehenden Aufgabenteilung und etablierten Funktionen wird der Bestand an Betrieben und Nutzungen - auch im Distelfeld - weitestgehend geschützt.
- Zur Schaffung von Spielräumen für die Kernstadt soll die Verkaufsfläche im Planbereich Distelfeld begrenzt werden, mögliche Erweiterungen sollen primär im nicht-innenstadtrelevanten Sortimentsbereich gewährt werden. Zugunsten der wohnortnahen Grundversorgung in den Stadtteilen soll hier insbesondere auch das Lebensmittelangebot gesteuert werden.
- Durch eine gezielte städtebauliche Ordnung soll die Nutzung des Planbereichs Distelfeld für den Einzelhandel räumlich-funktional konzentriert und gegliedert werden, um in den restlichen Gebietsteilen die Rolle als klassischer Gewerbestandort wieder deutlicher herauszuarbeiten. Letzteres gilt im notwendigen Umfang auch für die übrigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet Neuwied.

Zeichnerische Darstellungen

Im Sinne der aufgezeigten Planungsstrategie erfolgt im Planbereich Distelfeld eine Schwerpunktplanung mit Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO in einer Größe von zusammen rund 24 ha. Die gesamträumliche Konzentration der Einzelhandelsnutzungen wird durch die Abgrenzung von drei Zonen erreicht, mit denen die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Planbereich im Wesentlichen erfasst werden. In 4 Fällen bestehen zwar noch weitere Standorte mit großen Geschossflächen, die jedoch nur in zwei Fällen über Verkaufsflächenanteile im Bereich der Großflächigkeit verfügen und bei der Gebietsgliederung dennoch in der strategischen Planung für die gewerblichen Bauflächen berücksichtigt werden. Der größte Teilbereich der Sondergebiete liegt an den Straßenzügen der Allensteiner und Breslauer Straße, die beiden kleineren Teilbereiche an der Königsberger/Danziger Straße sowie an der Stettiner Straße.

Die interne Ordnung dieser Teilbereiche erfolgt, aufbauend auf den bereits anzutreffenden Sortimenten, durch die bausteinartige Aufgliederung in zwei verschiedene Sondergebietstypen SO 1 und SO 2.

Textliche Darstellungen - Zweckbestimmung der Sondergebiete für Einzelhandel

Der Gliederung in die zwei Sondergebietstypen liegen folgende Erwägungen und Zielsetzungen zu Grunde:

Für beide Sondergebietstypen wird auch die Nutzungsart Gewerbe im Sinne des § 8 BauNVO vorgesehen, da die Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben der Produktion und Weiterverarbeitung, Speditionen etc. der Hauptfunktion der "Gewerbegebiete Distelfeld" entsprechen und daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen.

Für den Einzelhandel wird in der Flächennutzungsplanung eine dieser Planungsstufe angemessene Differenzierung über die Zweckbestimmung und teilweise Beschränkung auf bestimmte Kernsortimente vorgenommen. Die Zweckbestimmung ist begrenzt auf Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) Nr. 2 und in analoger Anwendung Nr. 3 BauNVO. Einkaufszentren gemäß § 11 (3) Nr. 1 sind somit nicht vorgesehen. Eine ausdrückliche Zweckbestimmung bzw. Begrenzung nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe ist angesichts der Bestandssituation weder angezeigt noch möglich.

Das SO 1 wird beschränkt auf bestimmte Kernsortimente:

- Das Kernsortiment "Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör" wird generell zugelassen, da es in der Regel keine Innenstadtrelevanz besitzt, einen hohen Flächenanspruch hat und zumeist auch in engem Verbund mit weiteren gewerblichen Nutzungen (Werkstätten, Lackierereien usw.) steht. Im Planbereich bzw. innerhalb der Sondergebiete sind derartige Betriebe ansässig. Mit dieser Zweckbestimmung werden auch Kraftfahrzeugteile und Reifen - als notwendiger Zubehör - umfasst.
- Ähnliche Kriterien gelten für das Kernsortiment "Kraft-, Brenn- und Schmierstoffe", das ebenso generell zugelassen wird. Hiermit wird auch die mögliche Ansiedlung von Tankstellen umfasst.
- Die Sortimente "Möbel", "Bau- und Heimwerkerbedarf" und "Gartenbedarf" werden bereits im LEP III expressis verbis vom städtebaulichen Integrationsgebot ausgenommen. Mehrere Fachmärkte mit diesen Hauptsortimenten sind im Planbereich angesiedelt und werden ebenfalls in beiden Sondergebietstypen zugelassen. Aufgrund der besonderen Flächenansprüche soll das Distelfeld insbesondere auch diesen Betrieben als Standort dienen, zumal eine wesentliche Konkurrenzsituation zur Innenstadt nicht gegeben ist und dort adäquate Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. In diesen Kernsortimenten eröffnen und rechtfertigen sich auch Optionen, die Kaufkraftbindung in Neuwied angesichts der Konkurrenzsituation im Umland zu verbessern.
- Generell wird noch Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben zugelassen, wobei eine deutliche Unterordnung des Handelsanteils an den jeweiligen Betriebsstandorten vorgesehen werden soll. Diese Sortimente wurden bereits auch in früheren Planaussagen der Regionalplanung positiv berücksichtigt; sie umfassen in diesem Sinne auch das Sortiment "Installationsbedarf" im Verbund mit entsprechenden Betrieben.

Die SO 2 sind am weitest gehenden für - groß- wie kleinflächigen - Einzelhandel geöffnet. Eine Differenzierung bzw. Beschränkung der Sortimente erfolgt auf Ebene des FNP nicht. In diesen Gebieten besteht neben einigen großflächigen Betrieben bereits eine Agglomeration kleinflächiger Anbieter im Stil eines Ladengebiets im Kreuzungsbereich Allensteiner/ Breslauer Straße. Dieses Gebiet übernimmt bereits Nahversorgungsfunktionen für das fußläufig erreichbare Wohngebiet "Raiffeisenring". Die Betriebsformen und Sortimente in den SO 2 sind vielfältig inklusive erheblicher Anteile an innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Steuerung ist teilweise nicht oder nur sehr begrenzt möglich, insbesondere z. B. bei Vertriebsformen wie Verbraucher- oder Restpostenmärkten mit äußerst breiten Sortimenten.

Von dem Bestand an Einzelhandelsnutzungen im Distelfeld werden innerhalb der zuvor beschriebenen Sondergebiete 33 Standorte (Einzelgrundstücke, Einzelgebäude auf mehrfach genutzten Grundstücken oder Firmensitze auf mehreren zusammenhängenden Grundstücken) mit rund 85.600 m² Geschossfläche (GF) und rund 63.200 m² Verkaufsfläche erfasst. Das sind rund 84 % des Gesamtbestandes der realisierten Verkaufsflächen innerhalb des gesamten Planbereichs.

Über die aktuell bereits mit Einzelhandelsnutzungen besetzten Grundstücke hinaus erfolgt mit dieser Sondergebietsplanung eine Arrondierung in einer Größenordnung von rund 36.600 m² Grundstücksflächen, mit der zweckentsprechende Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen möglich werden. Diese Potentiale werden aber städtebaulich gezielt und überwiegend nur für den Sondergebietstyp SO 1, also nicht-innenstadtrelevante Kernsortimente, in einer Größenordnung von rund 29.500 m² Grundstücksflächen eröffnet. Für das SO 2 beträgt die Arrondierung rund 7.100 m² Grundstücksfläche. Innerhalb der

SO 1 bestehenden allerdings bisher auf rund 21.300 m², innerhalb der SO 2 auf rund 3.900 m² Grundstücksflächen Einzelhandelsnutzungen nur im Kernsortiment "Kraftfahrzeuge/ Kfz-Zubehör". Die Arrondierungen dienen - im Sinne der strategischen Zielsetzungen - der räumlichen Konzentration und Entwicklung der Sondergebietsnutzungen, ausdrücklich auch als Option für Verlagerungen aus den restriktiv überplanten Gebietsteilen bzw. Gewerbegebieten im Stadtgebiet.

Textliche Darstellungen - Verkaufsflächenzahlen

Als spezielles Instrument zur Steuerung des Einzelhandels soll für die Sondergebiete die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen eingeführt werden. Hiermit kann - analog der Bemaßung der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) nach §§ 19 u. 20 BauNVO - die Art der baulichen Nutzung als Verhältniszahl der Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche genauer bestimmt werden. Durch die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (VFZ) als Höchstwerte wird letztlich die Obergrenze der Gesamtverkaufsflächen in den Sondergebieten definiert und offengelegt. Sie dienen damit der strategischen Funktionsbestimmung des Planbereichs Distelfeld gegenüber der Innenstadt und gleichzeitig der Gewährung von begrenzten Bestandsentwicklungsoptionen für den Zusatzstandort.

Die im Planbereich anzutreffenden und festzusetzenden GRZ und GFZ bewegen sich im üblichen Rahmen für Gewerbegebiete. Dies ist in den standardmäßigen Bauweisen, Gebäudekubaturen und -höhen sowie insbesondere auch den Stellplatznachweisen begründet, entspricht letztlich aber auch der Zweckbestimmung als klassisches Gewerbegebiet. Die vorgesehenen VFZ dagegen fallen - ebenfalls aufbauend auf den standardmäßigen und bestehenden Nutzungsstrukturen - relativ niedrig aus. Im Bestand können für die Sondergebiete folgende VFZ für die mit Einzelhandel belegten Grundstücke ermittelt werden:

- SO 1: 0,08 bis 0,62 (im Mittel 0,35)
- SO 2: 0,05 bis 0,55 (im Mittel 0,25).

Als Vorgabewerte für die Umsetzung der strategischen Planungsziele (Bestandsentwicklung und -begrenzung) in der verbindlichen Bauleitplanung werden folgende VFZ-Höchstwerte veranschlagt:

- SO 1: 0,5
- SO 2: 0,4.

Hiermit ergeben sich zunächst im Durchschnitt noch ausreichende Erweiterungsoptionen für die bestehenden Standorte bei Vermeidung von Planungsschäden. In zwei Fällen liegen die Bestandswerte in den SO 1 bereits höher (VFZ 0,61 bzw. 0,62), was in der ausnahmsweisen Mehrgeschossigkeit der Gebäude begründet ist (Breslauer Str. 88 und Danziger Str. 3). In den SO 2 sind ebenfalls in zwei Fällen (Breslauer Str. 80 und Bromberger Str. 12) höhere Werte mit 0,44 bzw. 0,55 zu verzeichnen. Hierzu sind im Einzelfall höhere VFZ-Werte vorzusehen, um die o. g. Planungsziele zu erreichen: dafür werden grundstücksbezogen die VFZ von 0,7 (SO 1) bzw. 0,5 (SO 2) angesetzt und als Ausnahmen vorgesehen.

Textliche Darstellungen – Randsortimente, Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben

Zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsnutzungen werden für die SO 1 noch die folgenden Vorgaben für die Bebauungsplanung vorgesehen:

- Begrenzung der Verkaufsfläche für Randsortimente auf einen Anteil von maximal 10 %, höchstens jedoch 800 m² je Betrieb,
- Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben auf maximal 10 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 50 m² je Betrieb,
- Definition der Kern- und Randsortimente des SO 1 über detaillierte Positiv- oder Negativlisten.

Entwicklung von Bebauungsplänen

Es bleibt insoweit Aufgabe der verbindlichen Bebauungsplanung, die Nutzungsarten, (Rand-)Sortimente, Verkaufsflächen usw. soweit möglich und nötig im Detail zu regeln und die Sondergebiete bei Bedarf weiter zu untergliedern. Dabei wird auch der Einsatz spezieller planerischer Regelungen zu prüfen sein, die der Transparenz und Absicherung der Festsetzungen dienen können, wie z. B. die Einrechnung von Aufenthaltsflächen (Verkaufsflächen) außerhalb von Vollgeschossen gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO.

Für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus den zuvor erläuterten Darstellungen des FNP soll insbesondere folgendes Instrumentarium auch noch geprüft bzw. eingesetzt werden: Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben wie Bankfilialen, Reisebüros, Apotheken u. ä. oder ausschließlich ladenmässig betriebenen Handwerksbetrieben wie Bäckereiverkauf o. ä., um weitere Synergieeffekte und die Ausbildung vollständiger City-Funktionen zu begrenzen. Für bestehende Betriebe können auch dabei Ausnahmeregelungen vorgesehen werden.

Gewerbliche Bauflächen im Planbereich Distelfeld

Im Planbereich Distelfeld sind außerhalb der geplanten Sondergebiete weitere Einzelhandelsnutzungen anzutreffen. Dabei handelt es sich zu einem großen Teil entweder um Betriebe, die Sortimente ohne Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO führen (v.a. Betriebe mit dem Kernsortiment "Kraftfahrzeuge"), oder um kleinflächige Geschäfte. Dabei kommen diverse Sortimente zum Angebot: Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Farben, Küchenmöbel, Teppiche, Raumausstattung, Betten, Gardinen, Lebensmittel, Büroartikel, Elektronik u. a.

Gemäß den o. g. strategischen Überlegungen werden trotz dieses weiteren Besatzes mit Einzelhandel keine zusätzlichen Sondergebiete ausgewiesen. Die Betriebe liegen teilweise gestreut in den restlichen Bereichen des Distelfeld, für welche über die Darstellung gewerblicher Bauflächen schwerpunktmäßig wieder nur klassisches Gewerbe im Bereich Produktion/ Weiterverarbeitung/ Handwerk zugelassen werden soll. Gerade weil hier noch mehr Agglomerations- und Synergieeffekte bestehen bzw. entstehen könnten, sollen diese Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten im Rahmen der verbindlichen Planung zurückgedrängt werden. Dazu können für diesen restlichen Einzelhandelsbestand gezielte, grundstücks- bzw. betriebsbezogene Ausnahme- oder "Fremdkörper"-Festsetzungen gemäß § 1 (5), (9) bzw. (10) BauNVO getroffen werden.

Betroffen hiervon sind 36 Standorte mit ca. 38.700 m² GF und rund 11.800 m² VKF, das sind rund 16 % VKF des Gesamtbestandes im Planbereich. Hierunter fallen allerdings auch die übrigen Autohäuser (18 Standorte), so dass an (innenstadt)relevanten Einzelhandelsnutzungen effektiv nur noch 18 Standorte mit rund 19.500 m² GF und rund 7.900 m² VKF derart überplant werden.

Planungsbilanzen

Die Gesamtbilanzen für die geplanten Sondergebiete im Planbereich Distelfeld stellen sich folgendermaßen dar:

Tabellen: Planungsbilanzen Sondergebiete/ Einzelhandel im Planbereich Distelfeld

Sondergebiet	Grundstücke/ Gebäude mit Einzelhandels- nutzung	Grundstücke/ Gebäude ohne Einzelhandels- nutzung	Grundstücks- (teil)flächen der Einzelhandels- standorte (m ²)	Grundstücks- (teil)flächen ohne Einzelhandels- nutzung (m ²)	Grundstücks- gesamt- flächen (m ²)
SO 1	7	6	94.173	29.503	123.676
SO 2	26	4	106.992	7.085	114.077
Summe	33	10	201.755	36.588	247.609*

(*Hier inklusive nicht anzurechnender Straßenflächen von 9.856 m² der Breslauer Straße und Görlitzer Straße, die aber im zeichnerischen Darstellungsumfang der Sondergebiete SO 1 gemäß FNP enthalten sind.)

Sondergebiet	Aktuell realisierte Gesamt-Geschoss- flächen gemäß BauNVO (m ²)	Aktuell realisierte Geschossflächen gem. BauNVO im Einzelhandel (m ²)	Aktuell realisierte Verkaufsflächen innen (m ²)	Aktuell realisierte Verkaufsflächen außen (m ²)
SO 1	57.705	48.276	31.245	1.815
SO 2	40.674	37.372	28.155	1.974
Summe	98.379	85.648	59.400	3.789

Sondergebiet	Bestehende Verkaufsflächen (m ²)	VFZ- Orientierungswert	Verkaufsflächenobergrenze auf Basis der VFZ (m ²)	Verkaufsflächen- potentiale (m ²)
SO 1	33.060	0,5/ 0,7*	68.662	35.602
SO 2	30.129	0,4/ 0,5*	46.478	16.349
Summe	63.189	---	106.185	51.951

(*Die höheren VFZ-Werte werden für jeweils zwei Grundstücke in den beiden SO mit bestehenden, höheren Verkaufsflächenanteilen in mehrgeschossigen Gebäuden veranschlagt; vgl. Erläuterungen weiter oben. Die Verkaufsflächenobergrenzen bzw. -potentiale sind insoweit grundstücksbezogen ermittelt und eingerechnet!)

Textliche Darstellungen – Übersicht

Insgesamt ergeben sich für die Steuerung der Nutzungen in den Sondergebieten 1 und 2 innerhalb des Planbereichs Distelfeld die folgenden textlichen Darstellungen, d. h. Zweckbestimmungen und ergänzende Regelungen, als Entwicklungsvorgabe für die Bebauungsplanung:

SO 1: Gewerbe,
Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten
'Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör'
'Kraft-, Schmier- und Brennstoffe'
'Möbel'
'Bau- und Heimwerkerbedarf'
'Gartenbedarf'

sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Maximal zulässige VFZ in den SO 1: 0,5.

Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 1 mit einer VFZ größer 0,5: 0,7.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 für den Fall von Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen als Einzelhandelsbetrieb vorzusehen, den Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente auf maximal 10 %, höchstens jedoch 800 m² je Betrieb zu begrenzen; für Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben ist vorzusehen, die Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 50 m² je Betrieb zu begrenzen; ausgenommen sind jeweils Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen.

Die Kern- bzw. Randsortimente sind durch Negativ- oder Positivlisten genau zu definieren.

SO 2: Gewerbe,
Einzelhandelsbetriebe.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 2 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Maximal zulässige VFZ in den SO 2: 0,4.

Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 2 mit einer VFZ größer 0,4: 0,5.

Planungsansätze für gewerbliche Bauflächen im übrigen Stadtgebiet

Um die aufgezeigte Planungsstrategie für Einzelhandel zu unterstützen, ist als langfristige Strategie eine weitere textliche Darstellung im FNP enthalten, mit welcher auch die bestehenden bzw. kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen - hier aufbauend auf dem möglichen Zulassungskatalog des § 8 BauNVO - restriktiv gesteuert werden sollen. Hierzu wird auf die Begründungen unter Kap. 5.4 verwiesen.

Landesplanerische Stellungnahme und Resümee

Die Planungen für den Planbereich Distelfeld zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen wurden seitens

der Kreisverwaltung Neuwied in einem Verfahren nach § 20 LPlG gewürdigt. Die landesplanerische Stellungnahme liegt unter dem Datum vom 08.12.2005 vor und kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Darstellung der Sondergebiete im vorgesehenen Umfang, mit den vorgesehenen Zweckbestimmungen und der beabsichtigten Zulassung und Begrenzung der Verkaufsflächen wird – im Fall des SO 2 ausnahmsweise – zugestimmt. Über den laut den Antragsunterlagen der Stadt beabsichtigten Regelungsrahmen hinaus erfolgt die Zustimmung unter bestimmten Maßgaben.

Bereits auf FNP-Ebene sollen demnach in Bezug auf die Entwicklung von Bebauungsplänen die folgenden Vorgaben verbindlich werden:

- Beschränkung des SO 1 auf bestimmte Kernsortimente,
- der Hauptnutzung untergeordnete Zulassung von Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben,
- Festlegung der Verkaufsflächenzahlen mit den beabsichtigten Höchst- und Ausnahmewerten,
- Ausschluss auch kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebietsteilen (mit Ausnahmeregelungen für bestehende Betriebe),
- Beschränkung der Randsortimente bei neuen Einzelhandelsnutzungen in den SO 1 auf 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² je Betrieb sowie genaue Definition über Sortimentslisten (mit Ausnahmeregelungen für bestehende Betriebe).

Insbesondere hinsichtlich der verbindlichen Planungswerte gehen die Maßgaben über den ursprünglich (nur) beabsichtigten Planungsansatz hinaus. Die Maßgaben sind komplett in den textlichen Darstellungen umgesetzt. Insofern besteht eine Übereinstimmung des FNP mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Der Einzelhandels-Zusatzstandort Distelfeld wird in seiner bestehenden Funktion und Struktur weitgehend abgesichert. Im Rahmen der bereits auf FNP-Ebene detaillierten städtebaulichen Ordnung und Zweckbestimmung von Sondergebieten wird über den Bestandsschutz hinaus eine in den Sortimenten und Flächen zurückhaltende Bestandsentwicklung und -begrenzung vorgesehen, der auf der anderen Seite die langfristige Bestandsrücknahme in den übrigen Planbereichsteilen gegenübersteht. Die dargelegte Planung bedeutet gegenüber dem heutigen planungsrechtlich "liberaleren" Status für den 140 ha großen Planbereich eine erhebliche Beschränkung für Einzelhandelsnutzungen. Gemäß einer vertiefenden Untersuchung, die nachträglich Bestandteil des landesplanerischen Verfahrens wurde, beläuft sich die Reduzierung der Verkaufsflächenpotentiale auf rechnerisch bis zu 95 %. Den verbleibenden Verkaufsflächenoptionen, besonders im SO 2 mit kalkulierten rund 16.000 m² VKF ohne Sortimentsbeschränkungen, stehen langfristige, potentielle Bestandsrückführungen in den Gewerbegebietsteilen in einer Größenordnung von rund 12.000 m² VKF (vorwiegend innenstadtrelevante Sortimente) gegenüber. Dort, in den gewerblichen Bauflächen, wird wie für die übrigen Gewerbegebiete der Stadt Neuwied die Funktion als "klassischer" Gewerbebestandort etabliert.

5.5.3 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum Heddesdorfer Berg"

Als einzige neue Planfläche (Neubaufläche) für Einzelhandelsnutzungen wird unter der Ordnungsnummer SO 16 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum für die Wohngebiete im Planbereich Heddesdorfer Berg dargestellt. Die Fläche nimmt insoweit Teil an der Bauflächenkonzeption des FNP; in den ersten Entwürfen war hier noch die Darstellung einer gemischten Baufläche vorgesehen.

Bauflächensteckbrief

Baufläche: "Nahversorgungszentrum Heddesdorfer Berg" (SO 16)	
Städtebau	
Flächengröße	1,5 ha
Örtlichkeit	Ebenes Gelände – derzeit bestehender Sportplatz – in zentraler Lage des Ortsteils Heddesdorfer Berg bzw. des aktuellen städtebaulichen Entwicklungsgebietes, unmittelbar am Beverwijker Ring gelegen.
Konzeptionelle Erwägungen	<p>Die Planung gründet auf der Aufgabe einiger früherer Stadtentwicklungsziele für den Gesamtbereich (v. a. geplantes Verwaltungszentrum sowie Trasse für eine spurgeführte ÖPNV-Verbindung lt. FNP 1983), auf Ergebnissen eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 1993 sowie auf der Revision und Anpassung dieser Ergebnisse an aktuelle Rahmenbedingungen und Planungserfordernisse, die in ein entsprechendes Entwicklungskonzept mündeten und so vom Stadtrat beschlossen wurden.</p> <p>Insgesamt wird mit dem größten zusammenhängenden Planbereich für Wohnnutzung die Weiterentwicklung und Vervollständigung des Heddesdorfer Berges als eigenständiger Ortsteil und Wohnbauschwerpunkt in der Stadt angestrebt. Mit dieser Zielrichtung erfolgt auch die explizite Widmung des Sondergebietes im Zentralbereich zur Ansiedlung von Läden und entsprechenden Dienstleistungsbetrieben als lokales Nahversorgungszentrum für den Bereich Heddesdorfer Berg. An zentraler Stelle der Wohngebiete wird so die Ausbildung einer ablesbaren, räumlich dichten neuen Mitte vorgesehen. Der bestehende Sportplatz soll in diesem Zusammenhang auf das benachbarte Schulgrundstück verlegt werden.</p> <p>Für Einzelhandel soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Begrenzung auf maximal 3.000 m² Verkaufsfläche bei maximal 1.500 m² für nicht der Lebensmittelbranche angehörende Betriebe erfolgen.</p>
Erschließung	<p>Straßenanbindung unmittelbar über den südlich verlaufenden Beverwijker Ring.</p> <p>Für den Planbereich ist – wie beim ersten Bauabschnitt - die Entwässerung im Trennsystem mit Versickerung des Oberflächenwassers geplant. In die öffentliche Kanalisation entwässert nur das Schmutzwasser. Im FNP sind Standortvorschläge für mögliche Versickerungseinrichtungen markiert.</p>
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Die geplante Baufläche ist mit geringen Umweltauswirkungen verbunden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der in diesem Zusammenhang weiteren bestehenden Vorbelastungen der Schutzgüter wird zudem ein Abschlag von 0,5 vergeben. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufgrund der exponierten Lage können durch Festlegungen in der Geschossflächenzahl und Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen weiterer Planungen vermindert werden. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche wird auf ca. 0,6 ha beziffert.

Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Dem Planungsvorhaben wurde im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 LPlG durch die Kreisverwaltung Neuwied zugestimmt. Die Prüfung umfasste auch eine Tragfähigkeitsanalyse. Als Maßgabe im Interesse der Sanierungsmaßnahmen in der Neuwieder Innenstadt wurde festgehalten, dass im Rahmen der weiteren Bauleitplanung für das Nahversorgungszentrum der Bedarf für die Ansiedlung von ergänzenden, kleinflächigen innenstadtrelevanten Sortimenten aufgezeigt und die städtebauliche Erforderlichkeit dargelegt werden.

Dies kann und soll sinnvoller Weise erst im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen, in der letztlich die Planungsdetails geregelt werden. Für die vorliegende Flächennutzungsplanung besteht Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung.

5.5.4 Großflächiger Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet

Regelungen für großflächige Einzelhandelsnutzungen, die sich aus bereits wirksamen FNP-Änderungen bzw. Bebauungsplänen oder konkreten Baugenehmigungen ergeben, sind unter den Nummern SO 3 bis SO 6 aufgeführt. Es handelt sich jeweils um bestehende Betriebsstandorte.

Die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen“ wird aus dem ursprünglichen FNP (Teiländerung aus dem Jahre 1994) für einen Standort südöstlich des Bahnhofes Neuwied übernommen. Der dazugehörige Bebauungsplan konkretisiert diese Zweckbestimmung mit Festsetzungen für einen Baumarkt, Gartenmarkt etc.; solche Nutzungen sind hier inzwischen angesiedelt. In unmittelbarer Nachbarschaft wird gemäß dem Bestand ein Sondergebiet für Fachmärkte des Hauptsortiments 'Möbel' bestimmt, ebenso für einen Standort in Block.

Für einen Standort im Stadtteil Irlich wird ein Sondergebiet für ein bereits bestehendes Nahversorgungsangebot ("Nachbarschaftsläden") gemäß einer FNP-Änderung aus dem Jahr 1999 dargestellt; für einen Standort in Niederbieber ergibt sich die Zweckbestimmung und Beschränkung auf das Kernsortiment Lebensmittel ebenfalls aus einer wirksamen Änderung des Ursprungsplanes.

5.5.5 Sonstige Sondernutzungen im Stadtgebiet

In Neuwied (Alte Stadt) sowie den Stadtteilen Feldkirchen, Oberbieber und Heimbach-Weis bestehen weitere Sondernutzungen, die entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Darstellungen unter den Ordnungsnummern SO 7 bis SO 15 zweckbestimmt sind.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung des Neuwieder Rheinhafens und Umnutzung für den ansässigen Yachtclub erfolgt diese Widmung (Yachthafen) neu im FNP. Außerdem werden die Reitsportanlagen in Oberbieber und der bestehende Campingplatz erstmals ausdrücklich als Sondergebiete gewidmet. Für den Campingplatz wird die Option der funktionalen Ergänzung als Ferienhaus- und/ oder Wochenendhausgebiet vorgesehen. Besonders hinzuweisen ist auf das Sondergebiet Zoo im Stadtteil Heimbach-Weis. Der Zoo, mit inzwischen 240.000 Besuchern im Jahr, gilt im nördlichen Rheinland-Pfalz als Attraktion weit über den Einzugsbereich des Mittelzentrums Neuwied hinaus. Als flächenintensivste Sondernutzung ist der Golfplatz im Norden von Heimbach-Weis anzusprechen.

5.6 Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf

Unter Gemeinbedarfseinrichtungen werden hier Grundstücke bzw. bauliche Anlagen aus dem Bereich Verwaltung, Schule, Soziales, Kultur, Sport u. ä. verstanden, die als eigenständige Hauptnutzung anzusehen sind und insoweit eigene (besondere) Flächenansprüche bzw. Bauanforderungen haben. Ein wesentliches Erfordernis der Raumordnung für entsprechende Darstellungen ergibt sich bereits aus der Einstufung Neuwieds als Mittelzentrum (vgl. Kap. 2.2). Andererseits bedeutet die schon bestehende, vollständige mittelzentrale Ausstattung Neuwieds auch, dass hiermit Anknüpfungspunkte für weitere städtebauliche, verkehrliche und wirtschaftliche Entwicklungen gerade bestehen und begründet sind. Daneben sind Grundsätze der Raumordnung zur bedarfs- bzw. nachfragegerechten Planung, d. h. Sicherung und

ggf. Entwicklung von Bildungs-, Sozial-, Sport- und Kultureinrichtungen zu beachten, die sich allerdings primär an die Fachplanungsträger und entsprechenden Fachplanungen richten.

Für aktuell bestehende Einrichtungen und Anlagen werden die dazugehörigen Grundstücke mit der entsprechenden Flächensignatur dargestellt; bei Planstandorten erfolgt gemäß PlanzV nur eine Lagekennzeichnung per Symbol, da genaue Abgrenzungen in der Regel noch nicht bekannt sind. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen können ebenfalls eigenständige Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden, daneben ist auch möglich, insbesondere allgemeine Wohngebiete, Misch- oder Kerngebiete festzusetzen. In wirksamen Bebauungsplänen befinden sich teilweise derartige Festsetzungen für bestehende Einrichtungen. Im Sinne der zuvor genannten Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt im FNP zur einheitlichen Abbildung der Versorgung im Stadtgebiet generell die Darstellung als Flächen für den Gemeinbedarf. Ausnahmsweise werden für einige bestehende Einrichtungen, bei denen es sich um besonders komplexe, große Anlagen handelt, Sondergebiete dargestellt (vgl. hierzu Kap. 5.5). Zur Übersicht über die Einrichtungen und Anlagen wird auf den Anhang 2 verwiesen.

5.6.1 Öffentliche Verwaltungen

Im Mittelzentrum Neuwied befinden sich zahlreiche öffentliche Verwaltungen: die Stadt- und Kreisverwaltung, einschließlich der Servicebetriebe Neuwied und der Stadtwerke Neuwied, sowie die wichtigsten Landesbehörden der Polizei-, Finanz-, Vermessungs- u. Kataster-, Gerichts-, Arbeits- und Gesundheitsverwaltung. Auch die Hauptpost ist in der Innenstadt angesiedelt. In der ehemaligen Abtei Rommersdorf in Heimbach-Weis ist eine Außenstelle des Landeshauptarchivs Koblenz und das Stadtarchiv untergebracht.

Die ursprünglich geplante Neuerrichtung eines Verwaltungszentrums auf dem Heddesdorfer Berg wurde spätestens 1996 nach dem Erwerb einer Bestandsimmobilie in der Engerser Landstraße und der Konzentration der bis dahin dezentral untergebrachten städtischen Dienststellen an einem zentralen innerstädtischen Standort endgültig aufgegeben.

5.6.2 Schulen

Der FNP stellt den Bestand an Schulstandorten in Neuwied als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, bei größeren Komplexen wie in Feldkirchen und Heimbach-Weis auch als Sondergebiet dar.

In städtischer Trägerschaft stehen z. Zt. 12 Grundschulen (in allen Stadtteilen außer den 5 kleinsten), 3 Hauptschulen (Alte Stadt mit Heddesdorf sowie Heimbach-Weis), eine Duale Oberschule (Irlich) und eine Regionale Schule (Niederbieber). Für schulpflichtige Kinder, die zurück gestuft wurden, steht z. Zt. bei der Grundschule in Engers ein Schulkindergarten zur Verfügung. Der Kreis Neuwied ist Träger von zwei Realschulen, zwei Gymnasien, drei berufsbildenden Schulen in der Innenstadt bzw. auf dem Heddesdorfer Berg und drei Förderschulen mit den Förderschwerpunkten Lernen (Heddesdorfer Berg) und ganzheitliche Entwicklung (Engers) sowie für Sprachbehinderte (Feldkirchen).

Das Land betreibt eine Förderschule für Gehörlose und Hörbehinderte (Innenstadt) sowie berufsbildende Schulen für Gehörlose und Hörbehinderte (Innenstadt) sowie für Blinde und Sehbehinderte (Feldkirchen). Zur Ausbildung für das Lehramt an berufsbildenden Schulen sowie an Förderschulen gibt es in Neuwied drei Studienseminare (Heddesdorfer Berg und Heimbach-Weis). Darüber hinaus steht eine Förderschule der Ev. Landeskirche mit dem Förderschwerpunkt sozial-emotionale Entwicklung (Oberbieber) sowie eine Förderschule der Josefs-gesellschaft mit dem Förderschwerpunkt motorische Entwicklung (Engers) zur Verfügung. Daneben betreibt die Josefs-gesellschaft auch noch eine berufsbildende Schule (Heimbach-Weis). Abschließend ist die private Bundesfachs-chule des Lebensmittelhandels (Innenstadt) zu nennen.

Zur Verbesserung der Lern- und Betreuungsmöglichkeiten wurden zwischenzeitlich insgesamt neun Ganztags-schulen eingerichtet. In der Trägerschaft der Stadt befinden sich drei Grundschulen (Innenstadt und Oberbieber), die Pestalozzi Hauptschule, die Regionale Schule in Niederbieber und die Duale Ober-schule in Irlich. Bei den zwei kreiseigenen Schulen handelt es sich um die Kinzingschule (Förderschule L) und die Heinrich-Heine Realschule. Des weiteren bietet die Waldorfschule ein Ganztagsangebot an. Die Volkshochschule ist zwischenzeitlich zusammen mit der Musikschule von der Bahnhofstraße in eine umgebaute Bestandsimmobilie in der Heddesdorfer Straße umgezogen. An dem neuen Standort steht mehr Platz zur Verfügung.

Seit dem FNP 1983 sind die Grundschule auf dem Heddesdorfer Berg, die Grundschule des Vereins Freie Christliche Schule Neuwied in Segendorf, die Waldorfschule in Niederbieber und die Paul-Schneider-Schule in Oberbieber neu hinzugekommen. Im Schloss Engers wurde die Kammermusikaka-demie der Landesstiftung Villa Musica und die Landes-Musik-Akademie Rheinland-Pfalz untergebracht. Größere Flächenreduzierungen wurden an der Raiffeisenschule zugunsten von zwischenzeitlich bereits bebauten Wohnbauflächen, und an der Rommersdorfschule zugunsten von Grünflächen vorgenommen.

Anhand der Auflistung wird deutlich, wieso Neuwied die "Stadt der Schulen" genannt wird. Damit ist die Versorgung des Stadtgebiets z. Zt. sichergestellt. Insbesondere im Bereich der Förderschulen mit den verschiedensten Förderschwerpunkten besteht ein über die Ausstattung eines Mittelzentrums hinausrei-chendes Angebot an Bildungseinrichtungen.

Ein Schulentwicklungsplan liegt z. Zt. weder für das Stadt-, noch für das Kreisgebiet vor.

Die aktuellen Prognosen der Schülerzahlenentwicklung (Stand Sept. 2005) erfassen die Zahl der Grund-schüler bis zum Schuljahr 2011/2012 und der Schüler der weiterführenden Schulen bis zum Schuljahr 2012/2013. In diesem Prognosezeitraum ist an allen Schulen ein mehr oder minder großer Rückgang der Schülerzahlen zu verzeichnen. Ausnahmen bilden die Grundschulen Sonnenlandschule und die Maria-Goretti-Schule, wobei die Schulen über ausreichend Schulraumkapazitäten verfügen. Trotz allgemein rückläufiger Schülerzahlen ist kein Schulstandort gefährdet. Ebenso ist der Bedarf für einen neuen Schulstandort nicht gegeben. Selbst für die Grundschule Heddesdorfer Berg ist unter Berücksichtigung der Wohnbautätigkeit in den Planbereichen bzw. im Bebauungsplangebiet „Bienenkaul“ ein Ausbau des Schulgebäudes auf längere Sicht nicht zu erkennen. Zudem wurde hier (schon bei der Errichtung 1998) eine Option für eine evt. Erweiterung der Schule offen gehalten.

5.6.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Darstellung der Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen erfolgt für bestehende Gebäude und Einrichtungen der vorherrschenden christlichen Religionsgemeinschaften. Mindestens 80 % der Bevölkerung Neuwieds gehören einer öffentlich rechtlichen Religionsgemeinschaft an. Auf eine vollständige Darstellung sämtlicher Religionsgemeinschaften wurde aufgrund der historisch bedingten, sehr großen Zahl verschiedener Religionsgemeinschaften in Neuwied verzichtet.

Unabhängig von einer Darstellung im FNP sind Bethäuser u. ä. unter der Voraussetzung, dass sie gebietsverträglich und in dem betreffenden Baugebiet grundsätzlich zulässig sind, i. d. R. genehmigungsfähig.

5.6.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindertagesstätten

Der Kindertagesstättenbedarfsplan 2006 weist für Neuwied insgesamt 32 Standorte von Betreuungseinrichtungen (Krippen, Kindergärten/ Kindertagesstätten, Hort) mit insgesamt 2341 Plätzen (Stand 31.12.2005) in allen Trägerschaften aus.

Im FNP 1983 wurde bereits auf den Bedarf für einen Kindergarten in Niederbieber/ Rodenbach /Segendorf sowie in Heimbach-Weis hingewiesen. In den 90er Jahren wurden aufgrund des Rechtsanspruchs für 3-jährige insgesamt 6 städtische Kindergärten in Neuwied, Heddesdorf, Rodenbach, Oberbieber, Heimbach-Weis, Engers und 1 katholische Einrichtung in Irlich neu errichtet. Damit ist nach den derzeitigen Erkenntnissen der Bedarfsplanung die Versorgung stadtweit gewährleistet. Lediglich der Stadtteil Altwied verfügt über keinen eigenen Kindergarten, die Kinder nutzen den Kindergarten in Melsbach, und die Kinder aus Segendorf besuchen in der Regel die Einrichtungen in Rodenbach bzw. Niederbieber.

Die Betreuung der Schulkinder kann in Kindertagesstätten/ Horten oder im schulischen Bereich durch betreuende Grundschulen oder in Ganztagschulen erfolgen.

Ab 1.1.2006 ist in Rheinland-Pfalz das letzte Kindergartenjahr für die Eltern beitragsfrei. Die Landesregierung hat angekündigt, bis 2010 weitere Kindergartenjahre beitragsfrei zu stellen. Damit soll der Besuch von 100% der Kinder eines Jahrgangs erreicht werden. Ab August 2010 gilt in Rheinland-Pfalz auch für 2-jährige Kinder ein Rechtsanspruch auf den Besuch eines Kindergartens. Verschiedene Aspekte der gesellschaftlichen Entwicklung führen zukünftig zu einem Besuch immer jüngerer Kinder und zu einem täglich längeren Aufenthalt in Kindertagesstätten. Dabei gewinnen neben dem Betreuungsaspekt (Vereinbarkeit von Familie und Beruf) die gesamtgesellschaftlichen Aspekte der Bildung und Erziehung dieser Altersgruppen an Bedeutung. Der allgemeine demographische Wandel schafft Ressourcen, die mit Priorität für die Umwandlung von Plätzen für Kinder ab 3 Jahren hin zu Plätzen für Kinder unter 3 Jahren genutzt werden.

Erkenntnisse hinsichtlich der Notwendigkeit, zukünftig weitere Betreuungsplätze für Schulkinder im Bereich der Kindertagesstätten zu schaffen, liegen derzeit nicht vor. Im Bereich der Alten Stadt (City, Heddesdorf, Heddesdorfer Berg) werden Erweiterungen vorhandener Kindergärten bzw. Kindertagesstät-

ten kurz- bis mittelfristig notwendig werden. In den übrigen Stadtteilen ist zur Zeit kein Bedarf für neue Standorte zu sehen.

Jugendeinrichtungen

Seit einem am 25.01.1995 gefassten Grundsatzbeschluss zur Neukonzeption der kommunalen Jugendarbeit i. V. m. der Aufgabe des zentralen Hauses der Jugend in der Deichstraße gibt es in Neuwied insgesamt 10 Kinder- und Jugendtreffs, fast ausschließlich in kommunaler Trägerschaft, die in der Regel kurzfristig, flexibel und bedarfsgerecht bereitgestellt und eingerichtet werden.

Stand: 06.2006

Stadtteil	Kooperation mit	weitere mitversorgte Stadtteile
City (3 Treffs)	ev. Kirchengemeinde, ev. Brüdergemeine, in Trägerschaft des Kinderschutzbundes	
Feldkirchen	ev. Kirchengemeinde	Rodenbach
Irlich	kath. Kirchengemeinde	
Niederbieber	ev. Kirchengemeinde	Segendorf, Altwied
Oberbieber	ev. Kirchengemeinde	
Gladbach	kath. Kirchengemeinde	
Heimbach-Weis	Caritasverband Koblenz e.V.	Block
Engers	in Trägerschaft der ev. Kirchengemeinde Engers	Block

Aufgrund der geringen Größe und der erforderlichen Flexibilität bzw. der gemeinsamen Nutzung mit anderen Gemeinbedarfseinrichtungen wird auf eine Darstellung im FNP verzichtet.

Wesentliches Ziel der Kinder- und Jugendhilfeplanung ist der Erhalt eines flächendeckenden Angebotes in den Stadtteilen. Infolge der im FNP dargestellten neuen Wohnbauflächen sind rechtzeitig auf Bebauungsplan-Ebene die erforderlichen Fachplanungen für Kinder- und Jugendtreffs zu erstellen und in geeigneten (öffentlichen) Gebäuden kleine Einheiten für die Nutzung durch die Jugendlichen vorzusehen.

In Oberbieber betreibt die ev. Kinder- und Jugendhilfe Oberbieber ein Jugendheim für Kinder- und Jugendliche i. V. m. der Paul-Schneider-Schule, einer Schule mit dem Förderschwerpunkt sozialemotionale Entwicklung. Auf dem Heddesdorfer Berg wurde 2005 ein Neubau für zwei Wohngruppen und eine heilpädagogische Intensivstation als Ersatz für das bis dahin genutzte, alte und nicht mehr zeitgemäße, Gebäude errichtet. In dem Zusammenhang wurde die Gemeinbedarfsfläche auf die benötigte Größe reduziert.

Das im FNP 1983 in der Hermannstraße noch geplante Heim für Jugendliche wurde nicht weiter verfolgt, da der Betreiber das Projekt zwischenzeitlich aufgelöst hat.

Senioreneinrichtungen

Die Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung sind von einem starken Anwachsen der älteren Bevölkerungsgruppen geprägt. Für den Landkreis Neuwied prognostiziert das statistische Landesamt in der mittleren Variante seiner Bevölkerungsvorausberechnung für die Gruppe der älter als 70-Jährigen bis 2020 eine Zunahme von i. M. 13,1 % gegenüber 2000, für die über 80-Jährigen eine Zunahme von 33,8 % und für die über 90-Jährigen über 59,1 %.

Im Stadtgebiet stehen derzeit insgesamt 23, auf alle Stadtteile verteilte Altentagesstätten für die Begegnung der älteren Menschen zur Verfügung, die von verschiedenen Trägern unterhalten werden. Damit ist der Bedarf auch künftig ausreichend gedeckt.

Die stationäre Versorgung der Senioren erfolgt in Altenwohn- und Altenpflegeheimen. Die insgesamt 8 bestehenden bzw. konkret geplanten Einrichtungen in der Trägerschaft verschiedener Institutionen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Stadtteil	Einrichtung	Zahl der Plätze
Alte Stadt	Alten- u. Pflegeheim der Brüdergemeinde	74
	Alten- u. Pflegeheim der Marktkirchengemeinde	60
	Alten- u. Pflegeheim Josef-Ecker-Stift	97
	Sozialzentrum der AWO	177
	Helvita-Seniorenzentrum, Matthias-Erzberger-Str.	79
Irlich	Seniorenresidenz Villa am Sonnenhügel	62
Niederbieber	AWO, Hans-Böckler-Str.	30
Oberbieber	Seniorenheim Oberbieber, Wallwiese	163
Engers	Senioreneinrichtung der Josefs-gesellschaft (in Bau)	75-80
Plätze insgesamt		ca. 820

Im Landesdurchschnitt stehen für 3,5 % der über 60-jährigen Heimplätze zur Verfügung. Dieser Wert wird in Neuwied deutlich überschritten. Unter Berücksichtigung der Alters- und Platzzahlentwicklung ist der Bedarf derzeit gedeckt. Darüber hinaus gibt es 30 Plätze im "ISA Seniorenzentrum Villa am Sonnenhügel" (Irlich), 80 Wohnungen in der "Alten Glaserei" (Alte Stadt) und 63 Wohnungen in der Seniorenresidenz der GSG in der Rheinstraße, in denen betreutes Wohnen angeboten wird, jedoch keine stationäre Pflegemöglichkeit besteht.

Die ambulante Versorgung der Hilfs- bzw. Pflegebedürftigen zu Hause wird von Mobilien Diensten übernommen. Im Stadtgebiet stehen dafür an folgenden Standorten insgesamt 7 ambulante Dienste zur Verfügung:

Stadtteil	ambulanter Pflegedienst	Straße
Alte Stadt	Kirchliche Sozialstation	Langendorfer Str.
Heddesdorf	AWO Sozialstation	Heddesdorfer Str.
	Lisa Mobil	Friedrich-Ebert-Str.
	Häusl. Krankenpflege Krüger	Ringstr.
	Häusl. Krankenpflege Hager	Elsternweg
Segendorf	Ambulanter Pflegedienst Runkel	Dorfstr.
Engers	Heinrich-Haus Engers	Alte Schloßstr.

Um ältere Menschen auch dann in ihrem bekannten Wohnumfeld zu lassen, wenn sie nicht mehr in der eigenen Wohnung leben können, wird eine möglichst dezentrale Verteilung der Altenwohn- und -pflegeheime angestrebt, was z. Zt. auch einigermaßen erreicht wird. Da u. a. aus Kostengründen die

Grundversorgung eher ambulant als stationär erfolgen soll, ist künftig mit einem Ausbau der ambulanten Pflegedienste zu rechnen. Infolge der zahlreichen gesetzlichen Änderungen werden keine Planungsrichtwerte mehr formuliert, sondern die Versorgung vollständig dem freien Marktgeschehen überlassen.

5.6.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Als Gemeinbedarfseinrichtungen dieser Zweckbestimmung werden im FNP aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das gesamtstädtische Gesundheitswesen die zwei Allgemein-Krankenhäuser sowie zwei Tageskliniken dargestellt.

Das DRK Krankenhaus ist ein Krankenhaus der Regelversorgung mit Schwerpunktaufgaben sowie Akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Bonn und hält heute, gemäß Landeskrankenhausplan Rheinland-Pfalz von 2003, 324 Planbetten vor, für 2007 war eine Reduzierung auf 299 Planbetten vorgesehen. Das St. Elisabeth Krankenhaus ist Krankenhaus der Schwerpunktversorgung mit insgesamt 419 Betten. Dementsprechend stehen für die medizinische Versorgung der Bevölkerung von Neuwied und des Umlands insgesamt z. Zt. 743 Betten in Krankenhäusern zur Verfügung

Seit dem FNP 1983 sind zwei Tageskliniken im Bereich der Psychiatrie hinzugekommen, die dem Marienhaus Klinikum St. Antonius Waldbreitbach angegliederte St. Antonius Tagesklinik für Erwachsene mit 20 Behandlungsplätzen und die Johanniter Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie mit 30 Plätzen. Die Erweiterung der Johanniter Tagesklinik um 20 vollstationäre Plätze ist bereits geplant. Auf dem Heddesdorfer Berg befindet sich in dem HTZ das Sozialpädiatrische Zentrum mit Diagnostik und vielfältigen Behandlungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Zwischenzeitlich weggefallen ist dagegen die ehemals im Schloß Engers und jetzt in Bendorf untergebrachte Klinik für operative Orthopädie. Ergänzend ist in diesem Zusammenhang noch auf die Rehabilitationseinrichtungen der Josefs-Gesellschaft in Heimbach-Weis und Engers zu verweisen, die jedoch im Plan aufgrund des Schwerpunkts der Einrichtung lediglich als Schule dargestellt sind.

5.6.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP stellt die öffentlichen, kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen von Neuwied dar. Mittlerweile gehören dazu 5 Bürgerhäuser, 6 Theater-, Konzert- und Veranstaltungshallen sowie 4 vorhandene Museen und Galerien.

Mit dem Heimathaus steht der Stadt seit 1987 ein großer Saal mit Bühne für maximal 808 Besucher (bei Bestuhlung) zur Verfügung. Die ursprünglich auf dem Heddesdorfer Berg dafür geplante Fläche konnte somit entfallen. Nach dem Wegzug der Orthopädie aus dem Schloss Engers und dem anschließenden vollständigen Umbau und Sanierung verfügt Neuwied seit 2003 auch im Osten über repräsentative Veranstaltungsräumlichkeiten. In den übrigen Stadtteilen stehen bis auf Rodenbach und Altwied mindestens eine Mehrzweckhalle oder ein Bürgerhaus für Veranstaltungen zur Verfügung.

Im FNP 1983 waren lediglich das Kreismuseum, das Schlosstheater und die Wiedhalle als kulturelle Gemeinbedarfseinrichtung vorhanden. Dementsprechend konnte in der Zwischenzeit das Angebot wesentlich ausgebaut werden.

5.6.7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der FNP stellt sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. §5 (2) Nr. 2 BauGB als Gemeinbedarfseinrichtung mit dem entsprechenden Symbol dar und erfüllt damit eine Standort-sicherungsfunktion.

In Neuwied stehen damit z. Zt. insgesamt 29 Sport- bzw. Mehrzweckhallen, davon 20 städtische, verteilt auf das Stadtgebiet zur Verfügung. Lediglich in Altwied, Torney und Block ist keine Halle vorhanden. An der David-Roentgen-Schule ist kurzfristig der Bau einer neuen Sporthalle geplant. In Gladbach besteht der Wunsch, die vorhandene Turnhalle um einen Gymnastik- und Geräteraum zu erweitern.

Ein aktueller Sportstättenleitplan gem. § 6 Sportförderungsgesetz liegt nicht vor.

Die nach Fertigstellung der neuen Sporthalle an der David-Roentgen-Schule insgesamt vorhandene Nettohallenfläche von 0,29 qm je Einwohner entspricht jedoch einer sehr guten Ausstattung, wenn man von dem bereits großzügig bemessenen Planungsrichtwert der zwischenzeitlich außer Kraft gesetzten Sportstättenplanungsverordnung von 0,15 qm Hallenfläche pro Einwohner ausgeht. Dementsprechend sind derzeit darüber hinaus keine weiteren Neubauten bzw. Erweiterungen vorgesehen. Die anzustrebende Ausstattung von zentralen Orten mittlerer Stufe mit mind. 27 x 45 m großen Sporthallen ist in Neuwied ebenfalls erfüllt. Insgesamt 8 Hallen in der vorgenannten Größe befinden sich in der Innenstadt (3), in Irlich, Feldkirchen, Niederbieber und Heimbach-Weis (28 x 43m).

Neben den Sporthallen sind insgesamt 8 Hallenbäder im FNP als Sportlichen Zwecken dienende Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Zum derzeitigen Bestand gehört ein eingeschränkt öffentlich nutzbares 8 x 25 m großes Hallenbad in Heimbach-Weis an der Hauptschule. Die übrigen vorhandenen Hallenbäder sind nicht öffentlich zugänglich. Das Hallenbad in der Marktstraße wurde infolge erheblichem Sanierungsbedarf zwischenzeitlich aufgegeben und verkauft. Zur Bedarfsdeckung für ein Mittelzentrum ist ein uneingeschränkt nutzbares Hallenbad mit Mehrzweckbecken (mind. 10 x 25 m) erforderlich. Ein Allwetterbad mit insgesamt 853 qm Wasserfläche in Form eines Hallenbads und insgesamt 1360 qm Wasserfläche im Freien (vgl. Kap. 5.10.7) im Bereich des ehemaligen Freibads an der Andernacher Straße wird gebaut, wie bereits im FNP 1983 als Planungsvorschlag dargestellt.

Demnach stehen künftig 0,015 qm Wasserfläche in öffentlich zugänglichen Hallenbädern pro Einwohner zur Verfügung. Die Orientierungswerte für die nutzbare Wasserfläche in Hallenbädern schwanken zwischen 0,023 qm/ Einwohner bei Städten mit 20.000 Einwohnern und 0,01 qm/ Einwohner bei 100.000 und mehr Einwohnern in der Großstadt.

Die einzige vereinseigene Tennishalle befindet sich in Niederbieber und bietet zwei Plätze sowie 8 Plätze im Freien. Von überregionaler Bedeutung sind noch die großen und gleichzeitig auch als Sondergebiete dargestellten Sportanlagen. Dazu gehört zum Beispiel das Eislaufcenter an der Andernacher Straße und das Landesleistungszentrum für Reitsport in Oberbieber (s. auch Kap. 5.10.5).

Damit bestehen unter Berücksichtigung der Sportplätze und sonstigen Freianlagen (Freibäder, Tennisplätze, Golfplatz, Wassersport/ Bootshäuser) vielfältige Sportmöglichkeiten. In rund 100 Vereinen werden von ca. 22.000 Mitgliedern (1/3 der Neuwieder Bevölkerung) ca. 80 verschiedene Sportarten betrieben.

5.6.8 Feuerwehren/ Hilfsdienste

Die freiwillige Feuerwehr der Stadt Neuwied mit einer Feuerwache, einer ständigen Bereitschaft für den Bereich der alten Stadt und insgesamt 8 Löschzügen sichert den Brandschutzdienst im Stadtgebiet und hat seit 1985 ihren Standort an der Rheinstraße, Ecke Sandkauler Weg, unmittelbar gegenüber der Auffahrt auf die B 256. In der Schaltwarte der Stadtwerke Neuwied erfolgt rund um die Uhr die Notrufannahme und Erstalarmierung der Löschzüge der Stadt Neuwied. Desweiteren ist die freiwillige Feuerwehr für die Sicherheit von 13 Rheinkilometern zuständig. Hierfür steht ein Mehrzweckboot zur Verfügung.

Gegenüber dem FNP 1983 ist der Standort in der Gaisbornstraße in Oberbieber durch den Neubau an der Friedrich-Rech-Straße entfallen. Das alte Gebäude wird seitdem als Zentrale der Jugendfeuerwehr genutzt. Auch in Engers konnte die Unterbringung der Feuerwehr, nach Aufgabe des Standorts in der Schüllergasse, in der Neuwieder Straße deutlich verbessert werden. Das Feuerwehrgerätehaus in der Burgtorstraße in Altwied ist ersatzlos aufgegeben worden, seitdem der Löschzug in Niederbieber/ Segendorf zuständig ist. Die Versorgung von Rodenbach erfolgt ebenfalls von Niederbieber/ Segendorf aus und die des Stadtteils Block von der Rheinstraße aus. Der Stadtteil Torney wird künftig von dem Löschzug Oberbieber übernommen. Insgesamt steht damit in Neuwied ein gut funktionierendes System zur Verfügung. Weitere neue Standorte von Feuerwachen, Feuerwehrgerätehäusern oder Löschzügen sind nicht vorgesehen.

Die zentrale DRK-Rettungsleitstelle des DRK-Ortsverein Neuwied zur Koordinierung der Rettungsdiensteinsätze befindet sich seit 1985 in der Museumsstraße. Eine ergänzende Rettungswache zur Versorgung der östlichen Stadtteile und der nördlich angrenzenden Gemeinden besteht als Neubau in Oberbieber, Friedrich-Rech-Straße, unmittelbar neben der neuen Feuerwehr. Des weiteren befindet sich ein Standort des Malteser Hilfsdienstes in der Gustav-Stresemann-Straße (Alte Stadt) und ein Standort des THW im Talweg, Irlich.

5.7 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

5.7.1 Autobahnen und autobahnähnliche Straßen

Unter dieser Kategorie sind als nachrichtliche Übernahmen aus den dazugehörigen Planfeststellungen und entsprechend dem bestehenden Ausbauzustand die Bundesstraße 42 mit ihrem östlichen Abschnitt im Stadtgebiet – bis zum sogenannten Neuwieder Kreuz - sowie der komplette Verlauf der B 256 inklusive der in Bau befindlichen Weiterführung in Richtung Rengsdorf im FNP enthalten. Im LEP III sind diese beiden Bundesstraßen - die B 42 auch in ihrem kompletten Verlauf - als überregionale Verbindungen im funktionalen Straßennetz verankert.

Im RROP 2006 wird darüber hinaus u. a. als Grundsatz formuliert, den Ausbau der Ortsdurchfahrt Neuwied im Zuge der B 42 inklusive der Verbesserung der Verkehrssicherheit an Knotenpunkten planerisch weiterzuführen und umzusetzen. Hierzu liegen bereits erste Untersuchungen vor. Derartige Ausbauplanungen im Verlauf der bestehenden Trasse sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. In diesem

Zusammenhang wird auch an der Darstellung einer geänderten, besseren Anbindung der Stadteinfahrt Langendorfer Straße an die B 42 – westlich des Klärwerks I mit neuer Unterführung der Bahnstrecke – festgehalten. Sie ist bereits im FNP 1983 vorgesehen und baut auf früheren Verkehrsentwicklungsplanungen auf (Generalverkehrsplan Stadt Neuwied, 1971). Die Anbindung fügt sich auch im Sinne des RROP nach wie vor als Baustein in die Ausbaukonzeptionen ein.

Insgesamt ist und bleibt Neuwied damit sehr gut überregional angebunden, dies im weiteren Verlauf auch an die Autobahnen 48, 3 und 61. Die Standortgunst des Mittelzentrums an der Rheinschiene ist insofern gefestigt und trägt unter Berücksichtigung einzelner Verbesserungsmöglichkeiten (s. o.) zu den Entwicklungspotentialen des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Neuwied maßgeblich bei.

5.7.2 Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Mit der Darstellung eines Netzes überörtlicher und örtlicher Straßen bis hinunter zur Stufe der Hauptsammelstraßen bildet der FNP - unter Berücksichtigung des Entwicklungs- bzw. Anpassungsgebots - über den Bestand hinaus auch eine prinzipielle Planungsvorgabe für spätere Ausbauplanungen bestimmter Straßenabschnitte. Der FNP fokussiert dabei auf die Straßennetzeile mit maßgeblicher Verbindungsfunktion analog der Gliederung nach der RAS-N (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Funktionale Gliederung des Straßennetzes). Dargestellt ist das Netz der Straßenzüge, mit denen die Stadt Neuwied regional und überregional angebunden ist, die innerhalb des Stadtgebietes die Verbindungen zwischen den Stadtteilen oder den überörtlichen Straßen herstellen, und solchen, die als Hauptsammelstraßen die Baugebiete der verschiedenen Ortslagen sowie andere bedeutende Punkte (z.B. auch Naherholungsbereiche) erschließen. Bei allen im Plan eingetragenen Straßen ist von einer hohen Verkehrsbedeutung auszugehen. In den überwiegenden Fällen werden über das so ausgewiesene Straßennetz auch die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs (Busse) geführt. Für nachfolgende Bebauungs-/ Ausbauplanungen ist daher bereits hier ein Hinweis auf die notwendigen Ausbaugrade gegeben.

Die Planung unterhalb dieser Funktionsstufe (Erschließungsstraßen etc.) bleibt den nachgeordneten Planungsstufen vorbehalten. Die Straßennetzgliederung geht auf eine entsprechende informelle Konzeption der Stadt sowie Abstimmungen mit den Baulastträgern zurück. Das klassifizierte Straßennetz der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen geht zusammen mit den unter 5.7.1 genannten Abschnitten in den Darstellungen komplett auf, insoweit handelt es sich auch um nachrichtliche Übernahmen.

Folgende Planinhalte sind für die Landes- und Kreisstraßen herauszustellen:

- Südumgehung Heimbach-Weis: Die Trasse für eine neue Südumgehung Heimbach-Weis (L 260n) ist entsprechend dem derzeitigen Planungsstand vermerkt. Bereits im FNP 1983 war eine Trasse mit anderer Linienführung und ohne Bezug zu konkreteren Planungen des Landes enthalten. Das Projekt wird seit Jahren verfolgt und ist in mehreren Gutachten (z.B. Verkehrsuntersuchung Mittelrhein) untersucht und begründet worden. Die vermerkte Trasse im Verlauf von Gladbach (südlicher Ortsrand) in südöstliche Richtung zur L 259 (Knotenpunkt im Bereich der „Siedlung Vierzig-Morgen“) und weiter nach Osten zur K 114 (Anschluss zwischen dem Gewerbegebiet „Wasemweg“ und den Wohnbereichen im Süden von Heimbach-Weis) ist vorläufiger Planungsstand im Rahmen einer Korridoruntersuchung mit begleitender Umweltverträglichkeitsstudie. Diese Planungen werden vom LSV Koblenz durchgeführt bzw. beauftragt und sollen in ein Linienbestimmungsverfahren münden.

Der Abschnitt zwischen K 114 und L 260 („alt“) in Richtung Bendorf ist in den vorgenannten Untersuchungen/ Verfahren noch nicht so weit konkretisiert. Die Darstellung als Trassenvorschlag erfolgt unter Berücksichtigung, d. h. weitestgehender Umgehung des konkurrierenden Kiesabbaus sowie im Hinblick auf einen Anschluss an den bereits verbindlich geplanten Kreisverkehrsplatz im Zuge der alten L 260 (Anbindung der nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße).

Das Projekt wird ausdrücklich seitens der Stadt unterstützt und steht im Zusammenhang mit anderen Vorhaben zur gesamten Verkehrsentwicklung im Bereich des Stadtteils Heimbach-Weis, hier an erster Stelle der möglichen Beruhigung der Hauptstraße und dem Weiterbau der nördlichen Erschließungs- und Entlastungsstraße. Soweit dargestellte Konzentrationszonen für Nassauskiesung tangiert werden, haben die wasserrechtlichen Genehmigungen Vorrang. Allerdings sind in den betreffenden Abschnitten Wiederauffüllungen der Kiesgruben vorgesehen, zudem liegen noch keine konkreten Ausbauplanungen für die L 260n vor.

- L 259, Mittelweg, Ortsdurchfahrt Block: Die konzipierte Verlegung und insbesondere Tieferlegung der L 259 in der Ortsmitte Block steht im Kontext der gesamten Stadtteilentwicklungsplanung mit der Reaktivierung großer Industriebrachen für Wohn- und Gewerbebezüge sowie der angestrebten Ausbildung einer Ortsmitte (vgl. die Ausführungen unter Kap. 5.3 und 5.4). Die Funktion der L 259 kann und soll dabei nicht in Frage gestellt werden, aber gerade wegen der mit ihrer Funktion verbundenen Trennungs- und Emissionswirkungen bestehen sehr hohe Anforderungen an die städtebauliche Einbindung in die Baugebiete, denen mit der Planung Rechnung getragen werden kann. Für die Bauflächen selbst ist im Plan bereits eine Gebiets-Abstufung sowie die Darstellung für notwendige Immissionsschutzmaßnahmen enthalten. Die Planung wurde im Vorfeld bereits mit dem Straßenbaulastträger prinzipiell abgestimmt.
- K 16/ K 112, im Bereich Irlich, Gewerbegebiet Heldenberg: Im Kontext der Entwicklungsplanungen für die Erschließung und Erweiterung des Gewerbegebietes sind Um- bzw. Neubaumaßnahmen an Knotenpunkten vorgesehen. Dies betrifft die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes am Knotenpunkt K 16/ K 112, sowie die Errichtung eines zusätzlichen Knotenpunktes (Abzweiges) im Zuge der K 16 für die zentrale Gewerbegebiets-Erschließungsstraße. Beide Projekte sind bereits im Rahmen der begonnenen Baugebieteplanung mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.
- K 111, Feldkirchen, Ortsdurchfahrt der Ortslage Hüllenberg: Im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenplanung "WN 7" wird hier die Verlegung der K 111 vorgesehen, um gleichzeitig mit der Erschließung des Baugebiets eine örtliche Engpass-Situation für den Bus- und Ausflugsverkehr zu beseitigen. Die Planung wurde im Vorfeld bereits mit dem Straßenbaulastträger prinzipiell abgestimmt. Immissionsschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Baugebieteplanung vorzusehen sein. Aufgrund der geringen Verkehrsmengen werden sich jedoch keine großen Konflikte ergeben.
- Oberbieber, K 108, Durchstich im Bereich der Ortsmitte (Aubach) zur L 260/ Kreuzung Friedrich-Rech-Straße: Die Planungsvorschlag folgt der Rahmenplanung zur Ortskernsanierung Oberbieber, die bereits im Jahre 1986 entwickelt wurde. Teile davon wurden im Bereich um die Kirche umgesetzt. Die Verlegung der K 108 soll weitere Potentiale zur Verkehrsberuhigung, Ortserneuerung und Wohnumfeldverbesserung in der Ortsmitte eröffnen. Nach Fertigstellung der B 256 ergeben sich darüber hinaus Möglichkeiten zur Neuorganisation der Verkehrsbeziehungen in Oberbieber, v. a. mit der direkteren Anbindung über die K 106. Die Konzeption wurde bereits im Vorfeld mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.

Für das Straßennetz in der Baulast der Stadt enthält der FNP folgende Planungen:

- Alte Stadt: Darstellung des vorgesehenen Straßenringes für die gewerblichen Bauflächen "Bimsstraße/ Gladbacher Feld" (GR/ GN 1; vgl. Bauflächensteckbrief in Kap. 5.4) als Rückgrat der Erschließung des Planbereichs, wobei in folgenden Bebauungsplanungen die tiefere Bauflächenerschließung über Stich- oder Parallelstraßen erfolgen kann
- Irlich: Darstellung der vorgesehenen zentralen Erschließungsachse für das Gewerbegebiet Heldenberg (GR 4/ GN 2; vgl. Bauflächensteckbrief in Kap. 5.4).
- Oberbieber: Straßenplanung Aubachtal.

Während die oben genannten Straßenplanungen entweder in der Baulast Dritter erfolgen (L 260) bzw. Gegenstand umfassender Baugebietsplanungen sind, und daher in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bauflächenplanung stehen, stellt die Straßenplanung im Aubachtal die einzige unabhängige, eigenständige Darstellung geplanter Verkehrsflächen dar. Sie wird insoweit auch im Rahmen der Umweltprüfung behandelt. Daraus ergeben sich folgende Aspekte:

Staßenplanung: Erschließungsstraße Aubachtal, östlicher Abschnitt	
Verkehrsplanung	
Abschnittsgröße	Rd. 150 m Länge. Der westlich anschließende Teil ist bereits verbindlich geplant. Im Norden mündet der Abschnitt auf bestehende Straßenzüge, für die allenfalls ein Ausbau im Rahmen der konkreten Bebauungs-/ Ausbauplanung zu diskutieren ist.
Örtlichkeit	Bestehende Waldwegetrasse unmittelbar südlich des Aubachs; Hangsockel der südlich anschließenden Waldflächen.
Konzeptionelle Erwägungen	Im Stadtteil wird für die leistungsfähigere Erschließung des Aubachtals, mit dem dortigen Reitsportzentrum, Naherholungsgebiet, Campingplatz, Freibad usw., eine örtliche Hauptsammelstraße dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Fortsetzung der bereits durch Bebauungspläne festgesetzten Straße „Zum Stausee“. Die Trasse wurde in einer vorbereitenden Korridoruntersuchung insbesondere unter Berücksichtigung landespflegerischer Gesichtspunkte ausgewählt (Kübler/ Janke u. Partner, 2002).
Umweltschutz	
Ergebnis der Umweltprüfung	Weil ein bereits vorhandener Weg zu einer Straße ausgebaut werden soll, ist der Eingriff von mittlerer Erheblichkeit für die Umwelt. Es handelt sich allerdings um ein empfindliches Bachauengebiet. Daher wird ein Zuschlag von 0,5 vergeben. Mögliche erhebliche Auswirkungen betreffen vor allem das Landschaftsbild und den Verlust unversiegelter Fläche sowie von Vegetationsstrukturen. Bei der geplanten Straße ist eine Trasse mit möglichst geringem Versiegelungsgrad zu wählen und besonders auf den Erhalt des wertvollen Auenbereiches (Retentionsfunktion, hohes Grundwassergefährdungspotential) zu achten. Die erforderliche externe Ausgleichsfläche wird auf ca. 0,2 ha beziffert.

5.7.3 Fußgängerbereiche

Wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung sind die Haupt-Fußgängerbereiche innerhalb des Stadtgebiets im FNP gesondert dargestellt. Es handelt sich ausschließlich um bereits bestehende Flächen; Planungen für weitere Fußgängerbereiche bestehen nicht. Die Flächen liegen im Bereich der Alten Stadt und umfassen die Abschnitte der Fußgängerzone in der Mittelstraße, Langendorfer Straße und Engerser Straße.

5.7.4 Öffentliche Platz- und/oder Parkplatzflächen

Ähnlich den Fußgängerbereichen haben auch die öffentlichen Platz- bzw. Parkplatzflächen in der Regel eine besondere, teilweise auch multifunktionale Zweckbestimmung, die in das städtebauliche Umfeld einzuordnen ist (Marktplatz, Fest- und Kirmesplatz, Pkw-Stellplatz usw.). Daher erfolgt eine gesonderte Darstellung im FNP, um diese Nutzungen abzusichern. In mehreren Fällen handelt es sich um die historischen Dorfplätze der Stadtteile mit entsprechenden städtebaulichen bzw. nutzungsspezifischen Anknüpfungspunkten im unmittelbaren Umfeld. In neueren Baugebieten, wie z. B. im Bereich Raiffeisenring im Kontext des sog. Ringmarktes, und z. B. in der City handelt es sich teilweise um reine Parkplatzflächen,.

Die Darstellung als Verkehrsflächen bzw. mit dem Symbol erfolgt für bestehende Plätze in folgenden Stadtteilen: Alte Stadt, Irlich, Feldkirchen, Niederbieber, Altwied, Oberbieber, Gladbach, Heimbach-Weis und Engers. Im Bereich der Augustastraße handelt es sich um die Park+Ride-Anlage im Kontext der Gesamtplanungen zur Umgestaltung des Bahnhofsbereichs und des ZOB. Hier ist in unmittelbarer Nachbarschaft auch ein spezieller Bus-Warteparkplatz Bestandteil der Verkehrsinfrastruktur.

In folgendem Fall im Bereich der Alten Stadt handelt es sich um einen Planstandort: Heddesdorfer Berg, geplante multifunktionale Platzfläche im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorgungszentrum (Sondergebiet SO 16). Der genaue Flächenzuschnitt steht hierbei noch nicht fest.

5.7.5 Bahnanlagen

Neuwied ist regional wie überregional gut in das Eisenbahnnetz eingebunden. Beim Personenverkehr kann die Stadt derzeit auf zwei Bahnhöfe zurückgreifen, womit neben der Alten Stadt auch der Stadtteil Engers besondere Standortpotentiale aufweist. Grundsätzlich wäre für Neuwied eine noch bessere Einbindung in den schienengebundenen Personenverkehr erstrebenswert. Sofern hierbei über rein organisatorische Verbesserungen (Fahrpläne usw.) hinaus infrastrukturelle Maßnahmen, insbesondere z. B. ein zusätzlicher Haltepunkt Feldkirchen/ Irlich, in Frage kommen, bietet der FNP bereits hinreichende Planungsgrundlagen. Beim Güterverkehr bestehen ähnliche Potentiale mit bestehenden Gleisanlagen, Anschlüssen und Verknüpfungen zur Straße, wenngleich bahnsseitig zuletzt leider ein Rückbau solcher Angebote stattgefunden hat.

Bahnanlagen der DB, Bahnhöfe bzw. Haltepunkte

Sämtliche eisenbahnrechtlich gewidmete bzw. als gewidmet geltende Bahn- und Nebenflächen der DB-AG sind als nachrichtliche Übernahmen in der Planzeichnung des FNP verzeichnet. Dies betrifft Flächen im gesamten Verlauf der rechtsrheinischen Bahnstrecke Nr. 2324, hier inklusive der Anbindung der Rheinbrücke Engers/ Urmitz sowie des sog. "alten Bahndammes" als Überführungsbauwerk im Bereich nordwestlich von Engers, dem für den Fall einer Reaktivierung der Brexbachtalstrecke große Bedeutung zukäme. Der Bahnhof Neuwied sowie der Haltepunkt Engers sind in der Planzeichnung eingetragen.

In folgenden 3 Fällen trifft der FNP Darstellungen entgegen dem bahnrechtlichen Status:

- Gewerbliche Bauflächen in der alten Stadt, nördlich der Engerser Landstraße im Bereich der Überführung B 256: Hierbei handelt es sich um bereits seit langem privat gewerblich genutzte Flächen (Sägewerk, Holzhandlung). Die bahnfremde gewerbliche Nutzung soll auf Dauer gesichert werden, bahnsseitig wird ein Entwidmungsverfahren angestrebt. Aus Erwägungen zur Begrenzung der sied-

lungsstrukturellen Entwicklung in diesem Bereich werden die Restflächen östlich der Brücke B 256 allerdings gezielt als Grünfläche dargestellt.

- Gewerbliche Bauflächen in der alten Stadt, im südöstlichen Eckbereich des Gewerbegebiets Distelfeld: Hier bestehen Verwertungsabsichten der DB für ehemalige Gleisfeldflächen nördlich der Hauptstrecke. Für den westlichen Teil dieser Flächen bestehen Arrondierungsmöglichkeiten zum Gewerbegebiet und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen des § 34 BauGB. In diesem Sinne erfolgt die Darstellung ohne besondere Einordnung in die Bauflächenkonzeption. Ein Entwidmungsverfahren wird erforderlich.
- Gewerbliche Bauflächen in Engers, im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs, südlich der Hauptstrecke: Diese Flächen werden auf ausdrückliche Initiative der DB in die Bauflächenkonzeption aufgenommen (Baufläche GN 7; vgl. Kap. 5.4). Für die hier brachgefallenen Gleisfeldflächen bietet sich im Kontext der städtebaulichen Gesamtsituation die Arrondierung zu dem südlich bereits bestehenden Gewerbegebiet an; hierzu wird bahnseitig ein Entwidmungsverfahren angestrebt.

Sonstige Bahnanlagen

Über die DB-Flächen hinaus bestehen im Stadtgebiet mehrere Industriegleisanschlüsse. Die Hauptanschlussgleise werden im FNP dargestellt. Dies betrifft die Wiedtalstrecke mit Anbindung von Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich des Wiedbogens/ Heddesdorf, außerdem die Verbindungsstrecke zum Industriegebiet Rheinstraße mit Anschluss dortiger Industriebetriebe. Das Gewerbegebiet Distelfeld sowie einzelne Betriebe im Zuge der DB-Hauptstrecke sind zusätzlich unmittelbar von dieser aus angebunden.

Für die angeschlossenen gewerblichen Bauflächen werden im FNP nur die bestehenden Anschlusspunkte (Abzweige, Weichen) im Zusammenhang mit den Bahnflächen als örtliche Hauptverkehrsflächen dargestellt. Die interne Streckenführung innerhalb der Baugebiete oder Betriebsflächen bleibt bewusst – analog zur Straßenplanung - der Bebauungsplanebene bzw. betrieblichen Planung vorbehalten. Mit dieser Berücksichtigung der Anschlussmöglichkeiten gewerblicher Bauflächen wird insbesondere auch dem Ziel aus dem LEP III zur Infrastruktur des Güterverkehrs Rechnung getragen. Gegenüber dem FNP 1983 führt diese Vorgehensweise zum Wegfall von Darstellungen für Bahnanlagen innerhalb diverser Gewerbebereiche. Die verlängerte Wiedtalstrecke (Abschnitt Werk Rasselstein bis Niederbieber/ Segendorf) wird aufgrund der faktischen Nutzungsaufgabe, betriebstechnischer Defizite und entsprechender Entwidmungsüberlegungen nicht weiter dargestellt.

5.7.6 Haupt-Radwege

Im Flächennutzungsplan sind als Teil des überörtlichen Verkehrs Routen des großräumigen Radwegenetzes Rheinland-Pfalz dargestellt. Mit diesem Konzept legt das Land flächendeckend Radrouten fest, die jeweils über einzelne Gemeindegebiete hinausgehen. Diese Festlegung zielt auf den Ausbau eines Radwegenetzes, das ausdrücklich sowohl dem Freizeitverkehr als auch dem Alltagsverkehr dienen soll. Insbesondere Radfernwege, die z.B. entlang Rhein und Mosel auch über die Landesgrenzen hinausgehend geführt werden, stellen darüber hinausgehend touristisch bedeutsame Achsen her.

Das großräumige Radwegenetz Rheinland-Pfalz ist zuletzt 2003 im Auftrag des Verkehrsministeriums durch den Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz in Zusammenarbeit mit den Kreisverwal-

tungen bzw. kreisfreien Städten, hier wiederum unter Beteiligung der Stadt fortgeschrieben worden. In Bezug auf das Stadtgebiet Neuwied sind Radrouten drei verschiedener Kategorien zu beachten, bei Straßen- oder Baugebietsplanungen sind alle Routenverläufe zu berücksichtigen:

- Der Rheinferradweg ist als Radfernweg eingestuft. Dem Maßstab des FNP entsprechend ist insbesondere auch im Bereich des Engerser Feldes eine ufernahe Trasse gemäß dem bestehenden Verlauf dargestellt. Planungen zum Aus- bzw. Neubau des Weges im Bereich dieser Trasse sind hinreichend aus der Darstellung entwickelbar; sie müssen im Einzelnen jedoch unterhalb der Planungsstufe des FNP geprüft und geregelt werden.
- So genannte großräumige Radwege sind die Wiedtalroute sowie eine Route, die über Block, Heimbach und Anhausen in Richtung Dierdorf führt.

Diese drei genannten Strecken sind auch als Ziel der Raumordnung gemäß LEP III zu beachten.

- Ein Abzweig von der Wiedtalroute, der entlang von Aubach und Engelsbach Richtung Rengsdorf weist, wird als regionaler Radweg geführt. Diese Route ist auch im RROP 2006 dargestellt.

5.7.7 Haupt-Wanderwege

Analog zur Darstellung der Radwege werden im FNP die Verläufe der überörtlichen Haupt-Wanderwege aufgenommen. Sie sind bei relevanten Planungen bzw. Vorhaben im Innen- wie im Außenbereich zu berücksichtigen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Routen:

- Rheinsteig,
- Rheinhöhenweg sowie
- Limes-Wanderweg.

Teilweise verlaufen die Routen auf derselben Wegstrecke. Ihr Verlauf korrespondiert in hohem Maße mit den gemäß LEP III bzw. RROP 2006 ausgewiesenen Erholungsräumen. Zusammen mit den dargestellten Waldflächen und den einzelnen Kultureinrichtungen und Denkmälern in der Stadt ergeben sich die primären Anknüpfungspunkte für Neuwied als Erholungsgemeinde gemäß RROP.

5.7.8 Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr – Bauschutzbereich

Der Bauschutzbereich für den Flugplatz in Mendig reicht mit seiner nordöstlichen Ecke bis auf das Stadtgebiet Neuwied, und zwar den südöstlichen Innenstadtbereich und das Engerser Feld. Er ist als nachrichtliche Übernahme gemäß der luftverkehrsrechtlichen Regelung in den FNP eingetragen und bei eventueller Planung sehr hoher Gebäude zu beachten.

5.7.9 Erläuterungen zum öffentlichen Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird im Stadtgebiet Neuwied von Buslinien getragen. Es bestehen nach dem Fahrplan 2006 Verbindungen zwischen der Alten Stadt und allen übrigen Stadtteilen sowie zum Teil zu angrenzenden Gemeinden, die jedoch in unterschiedlicher Häufigkeit bedient werden. Der öffentliche Busverkehr bewegt sich dabei fast ausschließlich auf öffentlichen Straßen, Rückgrat eines leistungsfähigen ÖPNV ist dementsprechend ebenso wie für den privaten Kraftfahrzeugverkehr das Netz der örtlichen Hauptverkehrszüge. Theoretische zukünftige Angebotserweiterungen können im

Grundsatz vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden, ohne dass dies auf der Ebene des FNP besonders zu berücksichtigen wäre.

Grundsätzlich verantwortlich für die Bestellung von Leistungen im ÖPNV ist als Aufgabenträger der Landkreis Neuwied. In der Stadt Neuwied werden alle Linienverkehre kostendeckend und damit eigenverantwortlich von privaten Busunternehmen durchgeführt. Die ehemals für die Stadtlinien verantwortlichen Stadtwerke Neuwied GmbH bzw. deren Verkehrssparte ist heute Teil eines eigens gegründeten Unternehmens, das die Konzessionen für alle Stadtlinien übernommen hat. Der Stadt Neuwied obliegt die Baulastträgerschaft für alle Haltestellen sowie für den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Tariflich eingebunden ist das Nahverkehrsangebot in den Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM), zu dem neben mehreren angrenzenden Landkreisen auch die kreisfreie Stadt Koblenz gehört.

Seit Ende der 1990er Jahre bestehen Überlegungen zur grundsätzlichen Neuordnung des Busliniennetzes, die vor allem auf eine bessere Übersichtlichkeit im Stadtzentrum sowie bessere Anknüpfung an den Bahnhof Neuwied zielten. Daraus entstanden ist schließlich das Planungskonzept zweier zentraler Haltestellenanlagen in der Markt- und Schloßstraße - jeweils in der Achse des Luisenplatzes - sowie der weitgehenden Umgestaltung des ZOB und des Bahnhofsumfeldes. Alle Maßnahmen in diesem Zusammenhang sind mit Darstellungen des FNP vereinbar bzw. sind aufgrund der Maßstäblichkeit des FNP nicht berührt.

Spezielle Darstellungen für den ÖPNV werden insoweit nicht vorgenommen. Im Rahmen der Erarbeitung der Bauflächenkonzeption wurde die Frage der Erschließung bzw. der Erschließungsmöglichkeiten durch ÖPNV bei der Bewertung und Auswahl von Bauflächen aus den Suchbereichen als ein Kriterium mit berücksichtigt.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Als Flächen für Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung werden Grundstücke dargestellt, die als eigenständige Hauptnutzung anzusehen sind und insoweit eigene besondere bzw. ausschließende Flächenansprüche bzw. Bauanforderungen haben. Gemäß der Maßstabebene des FNP beschränken sich die Darstellungen auf räumlich relevante, großflächige und/ oder im Infrastruktursystem zentrale Einrichtungen.

Räumlich konkrete Erfordernisse, insbesondere Ziele der Raumordnung sind für den FNP Neuwied nicht abzuleiten. Bezüglich der Windenergienutzung wird auf Kap. 5.22, hinsichtlich der Berücksichtigung von Altlasten und Verdachtsflächen wird auf Kap. 5.18 sowie die relevanten Bauflächensteckbriefe unter Kap. 5.3/ 5.4 verwiesen. Die allgemeinen Erfordernisse der Raumordnung zu Fragen der Energieversorgung, Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung zielen primär auf entsprechende Fachplanungen und –planungsträger, Politikfelder oder Träger der Infrastruktureinrichtungen ab. Mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze zur Energieeinsparung bzw. Nutzung regenerativer Energien ist darauf hinzuweisen, dass der weit überwiegende Teil der Planbereiche des Bauflächenkonzeptes auf ebenen oder südexponierten Hangflächen liegt, und insofern auch bewusst gute Potentiale zur Solarenergienutzung planerisch vorbereitet sind.

Für aktuell bestehende Einrichtungen und Anlagen werden die dazugehörigen Grundstücke mit der entsprechenden Flächensignatur dargestellt; bei Planstandorten erfolgt gemäß PlanzV nur eine Lagekennzeichnung per Symbol, da genaue Flächenansprüche und Abgrenzungen in der Regel noch nicht bekannt sind. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen können ebenfalls eigenständige Flächen festgesetzt werden, daneben ist auch möglich, insbesondere für das im FNP nicht dargestellte nachgeordnete, örtliche Ver- und Entsorgungsnetz die Einrichtungen als Nebenanlagen für die Baugebiete festzusetzen. Zur Übersicht über die Einrichtungen und Anlagen wird auf den Anhang 2 verwiesen.

5.8.1 Elektrizität

Im Plan werden zwei Umspannanlagen der RWE in der Hafestraße und am Wiedpfad in Irlich (Rasselstein) als Flächen für die Elektrizitätsversorgung dargestellt. Das gilt auch für das in Altwied von der Süwag betriebene Laufwasserkraftwerk mit einer Leistung von ca. 1.000 kW und einer mittleren Jahresstromerzeugung von rund 3 Mio kWh. Die Stromversorgung der Kernstadt und der Stadtteile Oberbieber, Niederbieber, Segendorf, Torney, Rodenbach, Irlich, Feldkirchen und Altwied erfolgt durch die Stadtwerke Neuwied. Die Süwag versorgt die Stadtteile Gladbach, Heimbach-Weis, Engers und Block.

Zur Darstellung der Hauptleitungen wird auf Kap. 5.9.1 verwiesen. Der für die Zukunft aus heutiger Sicht abschätzbare Bedarf an Elektrizität für die im FNP dargestellten Bauflächen kann ohne weitere Flächen- und Leitungsdarstellungen im Rahmen des örtlichen Netzausbaus unterhalb der Maßstabsebene des FNP gesichert werden.

5.8.2 Gas

Im FNP werden nur die Gashochdruckleitungen (s. Kap. 5.9.2) und die damit zusammenhängenden zwei Übergabestationen in der Hafestraße (Gasspeicher) und am Wiedpfad/ Nodhausen (Rodenbach) sowie die große Regelstation in der Jakobstraße (Engers) als „Fläche für Anlagen der Gasversorgung“ dargestellt.

In Neuwied besteht eine flächendeckende Gasversorgung bei einer Anschlussdichte von ca. 90 %. Erweiterungsflächen bzw. Leitungserweiterungen werden in absehbarer Zeit nicht benötigt, Planungs-Darstellungen auf Maßstabsebene des FNP sind insoweit nicht erforderlich.

5.8.3 Fernwärme

Die Kraftwärmekopplung i. V. m. der Versorgung mit Wärme wurde seit dem FNP 1983 in Neuwied eingeführt und forciert ausgebaut. Zwischenzeitlich sind in der Neuwieder Innenstadt insgesamt drei Standorte von Blockheizkraftwerken mit den dazugehörigen Nahwärmenetzen vorhanden. Das gasbetriebene BHKW mit separater Kesselanlage (Energiezentrale) in der Museumstrasse (Alte Stadt) wird von den SWN betrieben und versorgt die umliegenden öffentlichen Verwaltungsgebäude, die ebenfalls gasbetriebene Energiezentrale im Raiffeisenring zur Versorgung der umliegenden Bebauung wird auch von den SWN betrieben, das Biomasse-BHKW in der Rasselsteiner Straße wird von der Fa. Flohr betrieben und dient der Versorgung der Fa. Rasselstein mit Wärme und Dampf. Im Sohler Weg ist der Bau eines vierten BHKW zur Versorgung der angrenzenden Gewerbebetriebe und zur Bildung eines Ver-

bundsystems mit den übrigen zwei von den SWN geführten Energiezentralen geplant.

Die unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsflächen geführten Leitungen wurden wegen fehlender gesamtörtlicher Bedeutung nicht im FNP dargestellt. Zum geplanten Ausbau der Wärmeversorgung ist insbesondere das Leitungsnetz entsprechend zu erweitern.

5.8.4 Wasser, Brunnen/ Quellen

Die Wasserversorgung in Neuwied wird durch die Neuwieder Stadtwerke gewährleistet. Die Stadt bezieht ihr Trinkwasser aus dem größten Wasserschutzgebiet im nördlichen Rheinland-Pfalz, dem „Engerser Feld“. Ca. 1/3 der Neuwieder Stadtfläche liegt im Bereich der Wasserschutzgebietszonen I bis III b laut der Wasserschutzgebietsverordnung „Engerser Feld“.

Im Stadtgebiet befinden sich die zwei Wasserwerke in der Hafenstraße und an der Engerser Landstraße mit den dazugehörigen Brunnen sowie insgesamt 11 Hochbehälter, die als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser dargestellt sind. Darüber hinaus sind insgesamt 16 Wasserpumpwerke, Druckerhöhungs- und Dosieranlagen im FNP entsprechend dargestellt. Aufgrund der topographischen Bedingungen in Neuwied (Beckenhang der Neuwieder Rheintalweitung) ergeben sich aus der bestehenden Infrastruktur der Wasserversorgung maßgebliche Restriktionen für die Bauflächenplanung, da bestimmte Höhenlinien i. V. m. den Hochbehältern ohne erhebliche Aus- oder Neubaumaßnahmen nicht überschritten werden können.

Seit dem FNP 1983 wurden zahlreiche Brunnen aufgegeben. Zur Darstellung der Hauptleitungen wird auf Kap. 5.9.3 verwiesen. Aktuelle Planungen zur Ergänzung oder Erweiterung der Infrastruktur sind auf Maßstabsebene des FNP nicht zu berücksichtigen.

5.8.5 Abfall

Die Abfallbeseitigung innerhalb des Stadtgebiets von Neuwied obliegt dem Landkreis.

Im Stadtgebiet befindet sich zur Zeit als einzige Abfallentsorgungsanlage der Entsorgungspark der SITA Wagner GmbH im Distelfeld. 1991 wurde mit der Errichtung der Sortieranlage die Entwicklung des Entsorgungsparks begonnen. Im Anschluss daran erfolgte der Bau des Kompostwerks und der Müllumladestation. Seitens der Unteren Abfallbehörde wird die Errichtung einer neuen Müllumladestation im Stadtgebiet geplant.

Entsprechend dem Abfallwirtschaftskonzept 2004 werden nunmehr Bioabfälle aus dem Landkreis Neuwied im Kompostwerk der Fa. SITA Wagner im Entsorgungspark Neuwied verwertet. Die Restabfallentsorgung erfolgt in der Mechanisch Biologischen Abfallbehandlungsanlage (MBA) in Linkenbach im Kreis Neuwied, die zur Erfüllung der mit der Abfallablagerversordnung verschärfte gesetzlichen Auflagen entsprechend umgebaut und nachgerüstet wurde. Der noch im FNP 83 dargestellte Standort der Müllumladestation im Langendorfer Feld wurde zwischenzeitlich endgültig aufgegeben.

5.8.6 Abwasser

Hohe Anforderungen an die umweltgerechte Abwasserbehandlung werden bereits im LWG und auch im LEP III formuliert. Neben der Abwasservermeidung und –verringerung wird insbesondere auf die Niederschlagswasserversickerung oder –rückgabe an Gewässer abgestellt. Bei diesen Umweltzielen sind

allerdings u. a. auch die Belange des Siedlungswesens und der gewerblichen Wirtschaft angemessen zu wahren. Die technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Abwasserbehandlung machen diese zu einem deutlich gewichtigeren Aspekt bei der Flächennutzungsplanung als die Belange der technischen Versorgung. Daher wurde die Gesamtfortschreibung des FNP bereits in frühen Planungsstadien gutachterlich durch das Büro Günster (Günster, 2006) im Auftrag der SBN begleitet, und dabei die Bauflächenkonzeption unter abwassertechnischen und –wirtschaftlichen Aspekten überprüft. Aus der Rechtsverordnung über das Trinkwasserschutzgebiet "Engerser Feld" sind unmittelbare Restriktionen bzw. Auflagen für die Entwässerungsplanung zu beachten.

Die Ergebnisse sind in die Erwägungen und den Planentwurf eingeflossen. Zur Gesamtthematik fanden im Vorfeld ausführliche Erörterungen sowohl mit dem Träger der Abwasserbeseitigung und dem Gutachter, als auch mit der oberen Wasserbehörde statt. Folgende Ergebnisse waren hierbei festzuhalten:

- Für das Bauflächenkonzept des FNP ergibt sich aus der Begutachtung folgende Strategie: Während für kleine Bauflächen (vor allem Innenbereiche, große "Baulücken") die Option für eine Mischwasserentlastung bzw. ein modifiziertes Mischsystem zu Grunde gelegt wird, sind für die größeren Planbereiche jeweils ein Trennsystem und die Einrichtung einer zentralen Versickerungsanlage vorgesehen. Nahe zusammen liegende Bereiche können dabei teilweise auch über eine gemeinsame Einrichtung entlastet werden.
- In Lageplänen zum Gutachten werden Standorte für Versickerungseinrichtungen vermerkt. Die Lagebestimmung erfolgte nur nach topografischen Gesichtspunkten. Versickerungsgutachten liegen im Einzelfall nicht vor. Ob und in welchem Umfang an den jeweiligen Stellen eine Versickerung tatsächlich möglich ist, muss später – d. h. in nachfolgenden Bebauungs- und Erschließungsplanungen – noch durch konkrete Gutachten und Detailplanungen bestimmt werden. Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken.
- Aus der Begutachtung ergibt sich jedoch, dass eine Erweiterung der Kläranlage II (Im Langendorfer Feld) erforderlich werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass diese bei Bedarf auf dem bestehenden Gelände zu bewerkstelligen ist, zumal externe Erweiterungsflächen im Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Vogelschutzgebiet "Engerser Feld" liegen.

Die für den Standort Klärwerk II dargestellte Fläche für die Abwasserbeseitigung wurde aus dem FNP 1983 inklusive einer denkbaren Erweiterungsfläche im Westen zunächst übernommen. Die derzeit in Betrieb befindlichen Klärwerksanlagen beschränken sich auf das Grundstück Nr. 51/ 3. Die Überschwemmungsgebietsgrenze laut der Rechtsverordnung korrespondiert weitestgehend mit dieser Flurstücksgrenze und ist im FNP übernommen. Das Klärwerk selbst liegt demnach nicht im Überschwemmungsgebiet. Für das westlich gelegene, ehemalige "Erweiterungsgrundstück" kommt eine Nutzung nicht mehr ohne Weiteres in Frage. Im FNP wird insoweit an Stelle der Fläche für die Abwasserbeseitigung eine Fläche für die Landwirtschaft - Extensivnutzung - dargestellt. Sobald und soweit eine flächenhafte Klärwerkserweiterung tatsächlich notwendig wird, ist dessen technische und rechtliche Realisierung aufbauend auf einer konkreten Projektplanung zu erörtern, zu prüfen und zu genehmigen. Hierzu zählen u. a. die Genehmigungen im Rahmen der Überschwemmungsgebietsverordnung sowie die bauplanungsrechtliche Absicherung. Dies kann auch zu einer projektbezogenen Bauleitplanung führen, ist aber derzeit nicht im Detail absehbar.

- Zum Gutachten ist ergänzend Folgendes anzumerken: Das Gutachten rechnet mit einem Nettozuwachs an Einwohnern je Planbereich, und in der Summe mit einem erheblichen Nettozuwachs an

Einwohnern (Einwohner- und Einwohnergleichwerten) in der entsprechenden Größenordnung für die Klärwerkeinzugsbereiche, respektive die Gesamtstadt. Laut Gutachten und unter Berücksichtigung der weiteren Beschlüsse zum Bauflächenkonzept sind zusätzliche Einwohner- und Einwohnergleichwerte in einer Größenordnung von rund 4.800 je Klärwerk zu kalkulieren.

Der FNP geht dagegen im Wesentlichen von einer Stagnation der Einwohnerzahl in der Gesamtstadt aus. Insofern wird über das Bauflächenkonzept auf Grund der Eigenbedarfe und der bestehenden Einwohnerzahl primär eine nicht genau zu beziffernde Umverteilung der Bevölkerung im Stadtgebiet stattfinden. Vor diesem Hintergrund kann die eventuelle Zusatzbelastung der Kläranlagen deutlich geringer ausfallen.

Für den FNP ergeben sich folgende Darstellungen:

- Kläranlagen: Die Standorte und Betriebsflächen der Kläranlagen I und II sind gemäß Bestand dargestellt. Für die Anlagen bestehen folgende räumlich relevante Rahmendaten:

	Einzugsbereich	Auslastung (Einwohner- und Einwohnergleichwerte)	Kapazität (Einwohner- und Einwohnergleichwerte)
Klärwerk I	Alte Stadt, Irlich, Feldkirchen, Niederbieber, Segendorf, Rodenbach, Torney, Altwied, Oberbieber	rd. 81.000	95.000
Klärwerk II	Glabach, Heimbach-Weis, Engers, Block	rd. 18.000	20.000

- Abwassereinrichtungen (Pumpwerke, Rückhaltebecken, Versickerungsbecken usw.):
Bestehende Standorte bzw. Flächen sind im Plan eingetragen. Aus der Begutachtung des Bauflächenkonzeptes ergeben sich die o. g., zahlreichen Vorschläge für Standorte von planbereichsbezogenen Versickerungsbecken. Sie sind als Darstellungen in den FNP übernommen, teilweise unter städtebaulichen Erwägungen leicht verschoben worden. Hierbei ist ausdrücklich zu berücksichtigen, dass die genaue Verortung solcher Anlagen erst im Rahmen eines konkreten städtebaulichen Entwurfs und einer konkreten Entwässerungsplanung erfolgen kann, und sich insofern noch weitere Verschiebungen ergeben können. Auf Anlage 2 sowie die Ausführungen in den Bauflächensteckbriefen unter Kap. 5.3 und 5.4 wird verwiesen.

5.9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

5.9.1 Strom-Freileitungen

Die der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität dienenden oberirdischen Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen sind im FNP dargestellt.

Bestehende Hochspannungsfreileitungen sind:

- 220-kV-Leitung Anschluss Neuwied,
- 220-kV-Leitung Neuwied-Bad Ems,
- 110-kV-Leitung Neuwied-Rasselstein/Nw.,
- 110-kV-Leitung Rasselstein-Grube Georg,
- 110-kV-Leitung Andernach-Rasselstein.

Die für die Leitungen erforderlichen Schutzstreifen beiderseits der Leitungsmitte sind nicht dargestellt, da deren Übernahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen ist. Sie sind mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit gesichert. In dem Schutzstreifen dürfen Bäume und Sträucher, die die Leitungen gefährden können, nicht gepflanzt oder belassen werden. Die Errichtung von Bauwerken ist unzulässig. Sämtliche Vorhaben im Bereich der Leitungen und Anlagen sind rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Mittelspannungsfreileitungen wurden seit dem FNP 1983 verstärkt unterirdisch verlegt. So wurden u. a. Freileitungen nördlich von Feldkirchen, auf dem Heldenberg in Irlich, zwischen Heddesdorfer Berg und Weisser Berg (Niederbieber), im Planbereich Friedrichshof/ Gladbacher Feld, nordwestlich von Oberbieber, am Gewerbegebiet Chausseehaus in Gladbach, westlich des Wasemwegs (Heimbach-Weis) und zwischen Altwied und Niederbieber erdverkabelt. Unterirdische Mittelspannungsleitungen (20 kV) verlaufen in öffentlichen Verkehrsflächen oder per Dienstbarkeit gesichert und sind aufgrund der fehlenden städtebaulichen Relevanz nicht dargestellt.

Auf die im FNP 1983 noch geplante Umlegung der über den Heddesdorfer Berg verlaufenden 110 kV Freileitung wurde verzichtet, da bzgl. einer neuen Trassenführung keine Einigung und grundbuchrechtliche Sicherung erzielt werden konnte. Die Bauflächenplanung wurde insgesamt an den Verlauf der bestehenden Trasse angepasst. Planungen für neue Freileitungstrassen bestehen nicht, entsprechend werden im FNP keine weiteren Darstellungen vorgenommen.

5.9.2 Gasleitungen

Durch das Stadtgebiet führt die im FNP dargestellte Transportleitung Rhein-Main DN 300 PN 50, aus der in den zwei Übergabestationen Gas in das Neuwieder Hochdrucknetz eingespeist wird. Die SWN stellen zur Versorgung des Stadtgebiets mit Erdgas flächendeckend das weiterführende, erforderliche Leitungsnetz bereit. Im FNP werden dazu die bestehenden Gashochdruckleitungen dargestellt. Die im allgemeinen 8 bis 10 m breiten Schutzstreifen sind nicht dargestellt und auf den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten. Für die Versorgung des Stadtgebiets stehen insgesamt ca. 350 km Leitungsnetz zur Verfügung. Dieses besteht aus Hoch-, Mittel- und Niederdruckleitungen und ca. 80 Regelstationen. Im Verlauf des Driftsweges in Heimbach-Weis verläuft, parallel zu der im FNP dargestellten Abwasserleitung, südlich der o. g. Ferngasleitung auch die Trasse der dazugehörigen kathodischen Korrosionsschutzanlage LA 382 mit einem eigenen Schutzstreifen. Innerhalb sämtlicher Schutzstreifen bestehen in der Regel Baubeschränkungen.

Konkrete Planungen sind auf Maßstabsebene des FNP nicht zu berücksichtigen.

5.9.3 Wasserleitungen

Die der Versorgung Neuwieds dienenden Hauptwasserleitungen sind im FNP dargestellt.

Dazu gehört zum einen die sogenannte Kreiswasserleitung vom Kreiswasserwerk Richtung Norden ins Kreisgebiet, sowie die Verbindungsleitung zwischen den zwei Wasserwerken. Konkrete Planungen sind auf Maßstabsebene des FNP nicht zu berücksichtigen.

5.9.4 Abwasserleitungen

Durch die dezentrale Struktur Neuwieds mit seinen 13 Stadtteilen und deren Zuordnung zu 2 Kläranlagen-Einzugsbereichen ergibt sich ein Bestand an Hauptabwasserleitungen als Verbindungssammler zwischen den Stadtteilen bzw. als Anschluss an die Klärwerke. Die Leitungen verlaufen notwendigerweise in maßgeblichem Umfang durch den Außenbereich, wobei insbesondere im Engerser Feld diverse Schutzgebiete tangiert werden. Zur Dokumentation und Absicherung dieser Leitungstrassen werden sie im FNP als Hauptleitungen dargestellt. Konkrete Planungen sind auf Maßstabebene des FNP nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabensebene sind die nachgeordneten, örtlichen Netzzusammenhänge und technischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Auf Grundlage der abwassertechnischen Begutachtung (Günster, 2006) werden in den Bauflächensteckbriefen unter Kap. 5.3 – 5.5 Hinweise zur Erschließung gegeben.

5.10 Grünflächen

Im FNP werden allgemeine Grünflächen, d. h. private oder öffentliche Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung, von solchen Flächen mit spezieller Funktion für eine bestimmte öffentliche oder private Nutzung unterschieden. Spezielle Funktionen stellen dabei einen Teil der Infrastrukturausstattung Neuwieds dar. Bestehende Einrichtungen und Anlagen werden in der Regel, außer bei Kleinstflächen, auch mit der entsprechenden Flächensignatur verbunden. Da in Planungsfällen, z. B. bei Spielflächen, ein genauer Grundstücksflächenbedarf und –zuschnitt regelmäßig noch nicht bekannt ist, wird für diese Fälle im FNP nur eine ungefähre Lagebestimmung durch das jeweilige Plan-Symbol vorgesehen. Die Darstellungen der Planzeichnung werden durch die Liste in Anhang 2 konkretisiert.

5.10.1 Allgemeine Grünflächen

In dieser Kategorie sind - abgesehen von weiteren, einzelnen Restflächen – Grundstücke oder Bereiche folgender Nutzung zusammengefasst:

- Grünzüge bzw. zentrale oder randliche Grünzonen im Bereich von Baugebieten:
Hierbei kann es sich um bestehende Strukturen handeln, die bewusst auch im Interesse der Sicherung dargestellt werden. Beispiele sind zusammenhängende Grünzugssysteme innerhalb einzelner Stadtviertel (Raiffeisenring oder Heddesdorfer Berg), einzelne Grünflächen in Innenbereichen (z. B. Gartenanlagen des DRK-Krankenhauses, Gartenflächen in Torney), Grünflächen im Zusammenhang mit Denkmalzonen oder Einzeldenkmälern (z. B. Ruine Altwied, Villa Weißer Berg in Niederbieber), Schutz- oder Abstandsgrünflächen (z. B. bei Anlagen wie dem Klärwerk I, bei Gewerbeansiedlungen in Feldkirchen etc.), schützenswerte Garten- bzw. Begleitflächen zu innerörtlichen Bachläufen (insbesondere z. B. am Heimbach und Weiser Bach).

In zahlreichen Planbereichen des Bauflächenkonzepts werden solche Flächen auch als Planungsziel dargestellt, um für die Bebauungsplanung bereits markante Strukturen zur Einbindung, Abgrenzung, Gliederung oder Durchgrünung der Bauflächen vorbereitend festzulegen. Beispiele sind die gewerblichen Bauflächen "Bimsstraße/ Gladbacher Feld", "Heldenberg" in Irlich, "Hinter der Straße" in Torney, oder Wohnbauflächen in Gladbach ("Gesetz/ Ober der Gesetzhecke") oder Engers ("Im Ah-

len"). Im Stadtteil Block sind die Grünflächen zentraler Bestandteil zur gesamten Neuordnung der Ortsmitte. Insgesamt wird auf die Bauflächensteckbriefe in den Kap. 5.3 und 5.4 verwiesen. Die Grünflächen haben in der Regel multifunktionale Bedeutung auch für Immissionsschutzmaßnahmen.

- **Straßenbegleitgrün:**

Großflächige Grünbereiche bestehen am Bundesstraßenkreuz und den Anschlussstellen der B 42 und B 256, außerdem sind die markanten Böschungsflächen entlang der Straßen mit dargestellt. Für relevante Planbereiche aus der Bauflächenkonzeption werden mit der Grünflächendarstellung auch die Anbaubeschränkungszone gemäß Straßenrecht berücksichtigt, wobei im Rahmen der Bebauungsplanung auch die Festsetzung privater Grün-/ Nichtbauflächen denkbar ist.

- **Ausgleichs- und Rekultivierungsflächen:**

In bestehenden Bebauungsplänen sind bereits Ausgleichsflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt, diese sind im FNP entsprechend dargestellt. Die Darstellung großräumiger Grünflächen im Bereich der Konzentrationszonen für Nassauskiesung geht als nachrichtliche Übernahme unmittelbar auf die Rekultivierungsplanungen und wasserrechtlichen Genehmigungen zurück.

- **Einzelflächen:**

Ohne Zuordnung zu einer besonderen Zweckbestimmung werden noch einzelne Bereiche dargestellt, die in der Regel dem Außenbereich zuzuordnen sind, prägnante Grün-Strukturen oder Grünlandnutzungen aufweisen und anderen Nutzungen weitgehend entzogen sind. Aufzuführen sind die Wassergewinnungsgelände (Trinkwasserschutzzone I) und Flächen an Einzelbauten (z. B. Nodhausen/ Rodenbach, Fischzuchtanlage am Aubach/ Niederbieber u. a.).

5.10.2 Parkanlagen

Parkanlagen sind i. d. R. große, weitläufige, häufig landschaftsgemäß oder gärtnerisch gestaltete Grünflächen mit besonderer Bedeutung insbesondere für die Feierabend- und Naherholung und damit für die Infrastrukturausstattung Neuwieds im Sinne der sogenannten "weichen Standortfaktoren".

Der FNP 1983 beinhaltet bereits die zentralen Parkanlagen der Innenstadt wie den Schlosspark mit der Rheinpromenade, den Carmen-Sylva-Garten und die Goethenanlagen. Der neue FNP stellt nunmehr auch den bereits vorhandenen Raiffeisenplatz und den Stadtpark im Bereich des Stadions als Parkanlage dar. In den Stadtteilen wurden neben der Wiedinsel in Niederbieber und der Rheinpromenade einschließlich Michaelspark in Engers nun auch die Ruine Altwied, der Bereich um den Stausee in Oberbieber und der Park der Abtei Rommersdorf in Heimbach als Parkanlage dargestellt.

Damit stehen insgesamt 10 Parkanlagen zur Verfügung, drei kleinere in der Innenstadt, zwei mittelgroße in Altwied und Niederbieber sowie fünf große, bis auf den Stadtpark am Wasser gelegene Flächen in der Innenstadt, Oberbieber, Heimbach-Weis und Engers. Planungen für neue Parkanlagen liegen derzeit nicht vor.

Stadtteil	Parkanlage	Größe
Alte Stadt	Schlosspark und Rheinpromenade	ca. 137.600 qm
	Goethe-Anlagen	ca. 8.200 qm
	Carmen-Sylva-Garten	ca. 7.900 qm

	Stadtpark	ca. 68.700 qm
	Raiffeisenplatz	ca. 2.600 qm
Niederbieber	Wiedinsel	ca. 14.500 qm
Altwied	Ruine Altwied	ca. 15.800 qm
Oberbieber	Stausee	ca. 25.000 qm
Heimbach-Weis	Park der Abtei Rommersdorf	ca. 56.400 qm
Engers	Rheinpromenade und Michaelspark	ca. 50.000 qm
	insgesamt	ca. 386.700 qm

Die im FNP 1983 noch in Niederbieber dargestellte Parkanlage zwischen Aubach und Aubachstraße ist zwischenzeitlich infolge Bebauung weggefallen. Des weiteren wurde auf die Darstellung einer Parkanlage nördlich der Grundschule in Niederbieber, um das ehemalige Altenheim Johannishöhe in Feldkirchen und am Wingertsberg in Oberbieber verzichtet.

5.10.3 Dauerkleingärten

Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Sie haben im FNP einen Umfang von rund 13 ha, verteilt über das Gebiet der Alten Stadt.

Z. Zt. liegen keine, über die normale Fluktuation hinausreichenden Anfragen für weitere Kleingartenparzellen vor. Aus dem Grund wurde auf die im FNP 1983 dargestellten Flächen nördlich des Heddesdorfer Berges und südöstlich von Weis ersatzlos verzichtet. Lediglich der bereits mit Bebauungsplan überplante, aber noch nicht realisierte zweite Bauabschnitt an der Bimsstraße (ca. 50 Parzellen) wurde beibehalten und bietet insoweit eine Flächenreserve für die dicht besiedelte Innenstadt Neuwieds.

Name der Anlage	Größe (qm)	Anzahl Parzellen
Rheintal	34.653	76
Sonnenland	21.363	57
Bogenstr.	35.370	114
Bimsstr.	36.230	80
insgesamt	127.616	327

5.10.4 Sportplätze

Sportplätze werden im FNP als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplätze, teilweise auch als Gemeinbedarfseinrichtung/ -fläche oder als Sondergebiet dargestellt:

Sportplatzflächen, wie z. B. der gesamte Stadtparkbereich, die im wesentlichen aus Grünflächen bestehen bzw. sich innerhalb größerer Grünflächen befinden werden grundsätzlich als Grünfläche gem. § 5 (2) Ziff. 5 BauGB dargestellt, um ihre Funktion und Bedeutung als innerörtliche Freiflächen herauszustellen. Dazu gehören neben Rasenspielfeldern z. B. auch Hart- u. a. Plätze sowie die dazugehörigen untergeordneten baulichen Anlagen. Sportplätze ohne größeren Grünanteil werden als sportlichen Zwecken dienen-

de Gemeinbedarfseinrichtung gem. § 5 (2) Ziff. 2 BauGB, Sportstätten als Bestandteil größerer Einrichtungen auch als Sondergebiet dargestellt.

Insgesamt verfügt derzeit Neuwied über 20 Sportplätze, 8 Rasen-, einen Kunstrasen- und 11 Hartplätze sowie insgesamt 10 Leichtathletikanlagen (1 x Typ B, 4 x Typ C und 5 x Typ D) und damit über eine insgesamt sehr gute und flächendeckende Ausstattung von rund 1,9 qm Netto-Sportplatznutzfläche pro Einwohner. Bis auf Torney verfügt jeder Stadtteil über einen eigenen Sportplatz. Da es sich seit mehr als einem Jahrzehnt als zunehmend unzureichend erwiesen hat, bei der Sportstättenentwicklungsplanung lediglich die klassischen, auf Einwohnerzahlen bezogenen Planungsrichtwerte zugrunde zu legen, wurde zwischenzeitlich ein neuer „Leitfaden“ entwickelt, der sich jedoch noch in der Diskussion befindet. Dementsprechend liegt zur Zeit kein aktueller Sportstättenentwicklungsplan vor.

Bei der einzigen geplanten neuen Sportanlage (zur Zeit in Bau) handelt es sich um die Verlagerung der zwischen der Ludwig-Erhard- und der Kinzing-Schule auf dem Heddesdorfer Berg vorhandenen Sportfläche auf die Fläche südlich der Kinzing-Schule mit neuem, ca. 20 x 40 m großem Kleinspielfeld, 100 m Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstoßanlage. Diese Maßnahme erfolgt zugunsten des neuen Sondergebiets für ein Nahversorgungszentrum.

Infolge des Ausbaus und der umfassenden Sanierung des vorhandenen Sportplatzes in Oberbieber wurde auf die im FNP 1983 aufgenommene Darstellung eines geplanten neuen Standorts zwischen Ortsmitte und dem Gewerbegebiet Im Mühlengrund verzichtet.

Darüber hinaus stehen zusätzlich zu den zwei Plätzen in einer Tennishalle insgesamt 25 Tennisplätze in 6 Anlagen (Feldkirchen, Irlich, Niederbieber, Gladbach, Heimbach-Weis und Block) zur Verfügung. Für den Schießsport sind entsprechende Schießstände in Feldkirchen, Irlich, Rodenbach und Heimbach-Weis vorhanden und entsprechend dargestellt. Insgesamt 5 Hundeübungsplätze sind verteilt auf die Innenstadt, Rodenbach, Oberbieber und Gladbach und erstmals im FNP als Sportstätte dargestellt. Die Schießsport- und Hundeübungsplätze werden in den Bauflächensteckbriefen soweit erforderlich hinsichtlich der Immissionssituation entsprechend berücksichtigt. Beachvolleyballfelder befinden sich im Stadtpark und in Rodenbach neben bestehenden Sportstätten. Ergänzend wird noch auf das gegenüber dem FNP 1983 neu als Sondergebiet dargestellte Pferdesportgelände in Oberbieber, den 18-Loch-Golfplatz in Heimbach-Weis und den Yachthafen am Rhein hingewiesen.

5.10.5 Spielflächen

Gemäß § 1 (6) BauGB sind u. a. die Belange junger Menschen sowie von Sport und Freizeit zu berücksichtigen, die Raumordnung formuliert Grundsätze zur Wohnumfeldentwicklung und –verbesserung. Auf Maßstabsebene des FNP wird mit einer aktualisierten Standortkonzeption für Spielflächen diesen Belangen besonders Rechnung getragen, wobei unterhalb dieser Planungsebene im Detail und auch außerhalb dieser Spielflächen weitere Planungsmöglichkeiten auszuschöpfen sind. Neuwied ist Modellgemeinde im Modellprojekt "Spieleitplanung" im Rahmen des Aktionsprogramms "Kinderfreundliches Rheinland-Pfalz" der Landesregierung. In diesem Projekt wurden für den Kernbereich der Alten Stadt umfassende und übergreifende Planungsansätze und Maßnahmenvorschläge entwickelt und für die weitere Planung zugrundegelegt. Hieraus resultieren bereits einige Vorschläge für die weitere Spielflächenplanung.

Darüber hinaus wurde für die gesamte Stadt Neuwied als Informations-, Planungs- und Maßnahmengrundlage eine neue Spielflächenbedarfsplanung entwickelt. Der Stadtrats-Beschluss zur Spielflächenbedarfsplanung legte fest, in einem zweiten Arbeitsschritt nach der Bestandsaufnahme und –analyse Festlegungen zum Bedarf, zur Lage, zur Erreichbarkeit, zur eventuellen Erweiterung, zur Umgestaltung oder auch zur Aufgabe von Spielflächen zu treffen. Die Anbindung des Spielflächenkonzepts an den Flächennutzungsplan ist ebenso vorgesehen wie die spätere Erstellung eines Prioritätenplanes sowie die Erarbeitung von Gestaltungsvarianten. Die Standortkonzeption wurde also ausdrücklich parallel zur Entwurfsarbeit für den FNP aufgestellt, um Querbezüge zur Bauflächenkonzeption herstellen zu können. Die folgenden Ergebnisse fließen im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB in den FNP ein.

Primäres Planungsziel ist, ein möglichst flächendeckendes und ausgewogenes Standortnetz an Spielflächen zu erreichen. Zwangsläufig unterliegt die Nachfrageseite im stadträumlichen Gefüge einem generationenabhängigen Turnus. Insbesondere bei Betrachtung von Neubaugebieten werden Effekte zu verzeichnen sein, wo zunächst nach Zuzug junger Familien ein hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen besteht, der mit dem Herauswachsen aus den relevanten Altersklassen wegbriecht. Spielflächenbedarfsplanung darf jedoch nicht auf diese aktuelle Nachfrage-Betrachtung verkürzt werden, insofern ist sekundäres Planungsziel die langfristige, angebotsorientierte Standortsicherung von Spielflächen, die ansonsten bei Standortaufgabe nicht wieder zur Verfügung stehen würden.

Die Standortkonzeption wurde mit Hilfe der Unterscheidung bestimmter Spielflächenarten hergeleitet, welche wiederum unterschiedliche Typ-Ausprägungen zu Planungskriterien wie Flächengröße, Zielgruppe, Einzugsbereich usw. haben. Eine besondere Rolle kommt dabei den sog. "A-Standorten" zu: sie sollen als große, zentrale Flächen mit übergreifender Versorgungsfunktion eine Art Rückgrat des Spielflächenangebots darstellen. Markantestes Beispiel für einen solchen Standort ist der Schlosspark in Neuwied.

Im Rahmen der Konzeption wurde in insgesamt 146 Fällen die Standortfrage diskutiert. Aus dem gebauten Bestand an 99 Flächen (Bestandsaufnahme 2006) wird für 11 Fälle die Aufgabe sowie eine Option für eine andere Flächennutzung vorgesehen. Für 7 bereits in Bebauungsplänen vorgesehene Standorte wird zukünftig die Aufgabe und Änderung des Planungsziels vorgesehen. Dem gegenüber werden 26 neue Standorte, überwiegend in den Planbereichen des Bauflächenkonzeptes, geplant. Das Ergebnis der Spielflächenbedarfsplanung ist im FNP umgesetzt, d. h. es sind alle Standorte gemäß der Konzeption im Endausbau verzeichnet. Standortaufgaben sind naturgemäß nicht mehr Bestandteil des FNP. Schulhöfe in der Trägerschaft der Stadt wurden bei der Spielflächenbedarfsplanung mit berücksichtigt, sie sind in der Planzeichnung unter den Flächen für den Gemeinbedarf – Schulen – erfasst (Kap. 5.6.2). Zur Standortkulisse der Spielflächen wird insgesamt auf Anhang 2 verwiesen.

5.10.6 Freibäder

Ergänzend zu dem Allwetterbad in der Innenstadt mit drei Freischwimmb Becken stehen in den Stadtteilen Feldkirchen und Oberbieber Freibäder mit insgesamt 2.948 qm Wasserfläche zur Verfügung. Die Freibäder sind im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ dargestellt. Die Grünfläche im Bereich des ehemaligen Freibads in der Andernacher Straße ist zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche (s.

Kap. 5.6.7.) entfallen. Für das Freibad in Feldkirchen ist die Umgestaltung zu einem sogenannten "Wasserpark" geplant, in funktionaler Hinsicht bleibt die Anlage hier dennoch unter der Kategorie Freibäder zugeordnet.

Die Orientierungswerte für Freibäder liegen bei 0,1 qm/ Einwohner nutzbarer Wasserfläche für eine Stadt mit 20.000 Einwohnern und bei 0,04 qm/ Einwohner für eine Großstadt von mehr als 100.000 Einwohnern. In Neuwied wird ein Versorgungsgrad von ca. 0,04 qm pro Einwohner erzielt, insbesondere unter Berücksichtigung nicht nur der Investitions-, sondern auch der Unterhaltungskosten ein beachtlicher Wert. Für ein Mittelzentrum ist ein Freibad mit einem beheizbarem, 21 x 50 m großem Becken anzustreben, was in der Alten Stadt zur Verfügung steht.

5.10.7 Friedhöfe

Die Darstellung der Friedhöfe im FNP als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dient der langfristigen Flächensicherung in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung, der Bestattungsart und der Ruhefristen. In Neuwied werden z. Zt. 16 Friedhöfe mit zusammen rund 31 ha Gesamtfläche unterhalten, davon sind ca. 5,1 ha reine Grabfläche bereits belegt. Von den derzeit ca. 6,5 ha unbelegter, reiner Grabfläche befinden sich allein ca. 3,6 ha auf dem Wennenberg, der im FNP 1983 als neuer Friedhof mit zentraler Funktion geplant war. Nachdem zwischenzeitlich beschlossen wurde, die Stadtteilmfriedhöfe abweichend von der ursprünglichen Planung weiter zu belegen, stehen nunmehr ca. 5 ha (Bruttofläche) des Wennenberg zur Disposition. Die Erweiterungsplanung wird insoweit aufgegeben und es werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß den bereits bewirtschafteten Sonderkulturen dargestellt.

Der in Niederbieber gelegene jüdische Friedhof wird als Zeugnis der jüdischen Kultur und als Begräbnisstätte der jüdischen Gemeinde durch Flächendarstellung planerisch gesichert, er ist zugleich Denkmalzone. Der zweite besondere Friedhof ist der Julius-Remy-Friedhof in der Innenstadt, der mit seinen historischen Grabstätten ebenfalls als Denkmalzone unter Schutz steht und nicht mehr belegt wird, und der insbesondere auch als innerstädtische Grünanlage und Landschaftsbestandteil sehr hohe Qualitäten aufweist.

Der FNP geht im Prinzip von einer Stagnation der Einwohnerzahl in Neuwied aus, über seinen Planungshorizont hinaus zeichnen sich Einwohnerabnahmen ab. Konkrete Planungen für notwendige Erweiterungen der Friedhofsflächen in den Stadtteilen bestehen nicht.

5.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

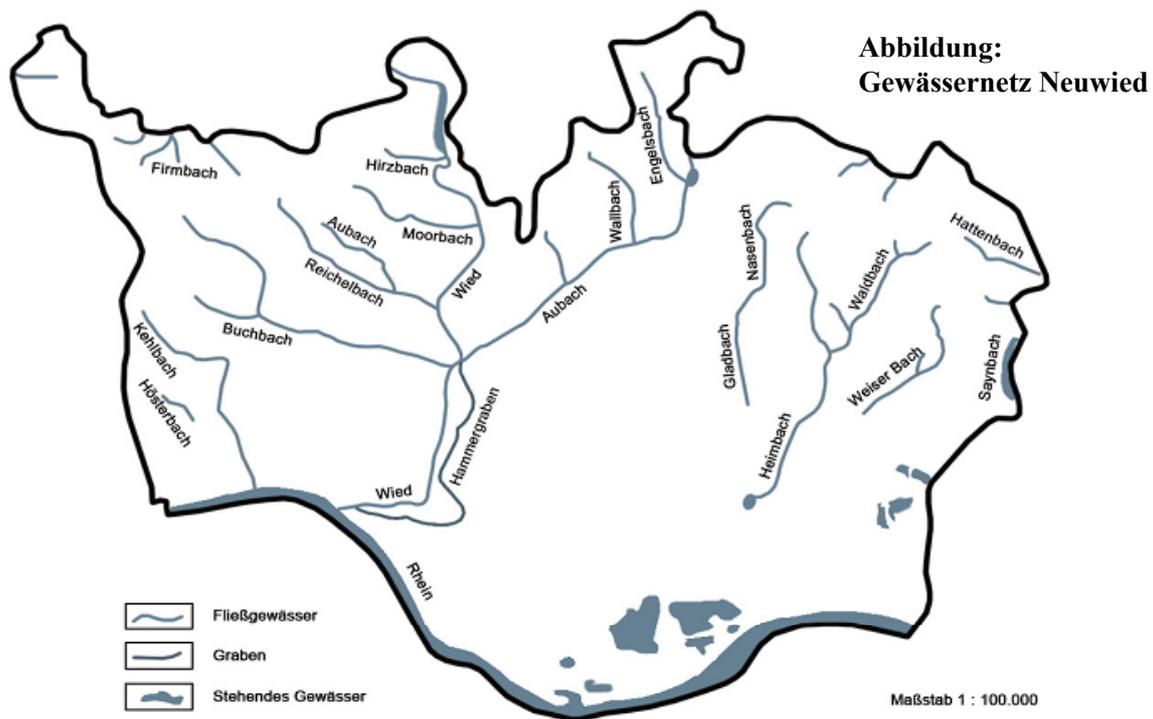
5.11.1 Wasserflächen

Fließgewässer

Das hydrographische Netz im Plangebiet ist auf den Rhein ausgerichtet, der als Hauptvorfluter und Gewässer I. Ordnung mit seiner Flussmitte die Südgrenze der Stadt Neuwied bildet. Der wichtigste Nebenfluss des Rheins innerhalb des Plangebietes ist die Wied als Gewässer II. Ordnung. Innerhalb des Plangebietes streben der Wied mehrere Bäche zu. Der größte davon ist der Aubach, der von Osten kommend bei Niederbieber einmündet. Der nördlich von Feldkirchen entspringende Hösterbach strebt direkt dem

Rhein zu, ist jedoch innerhalb von Feldkirchen kanalisiert. Als einziges künstliches Fließgewässer befindet sich zwischen Niederbieber und der Wiedmündung der sogenannte Hammergraben. Das drittgrößte Fließgewässer (II. Ordnung) im Plangebiet ist der an der Nordostgrenze befindliche Saynbach, wobei die Sayn selbst das Neuwieder Stadtgebiet nur abschnittsweise streift. Für den östlichen und mittleren Teil des Plangebietes liegt in Bezug auf den Abfluss eine hydrographische Besonderheit vor. Die am Südwestabfall der Sayn-Wied-Hochfläche entspringenden Bäche Gladbach, Heimbach und Weiser Bach streben in südwestlicher Richtung direkt dem Rhein zu, erreichen diesen jedoch nicht, da sie zuvor im Bereich der von Bims bedeckten Niederterrasse versickern. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass nur noch der Heimbach eine natürliche Versickerungsfläche, das NSG Meerheck besitzt. Die anderen Wasserläufe wurden zwischenzeitlich kanalisiert.

Das Gewässernetz inklusive der zahlreichen Bachläufe als Gewässer 3. Ordnung ist im FNP gemäß dem Bestand (ohne die verrohrten Abschnitte) als Wasserfläche dargestellt. Wegen der begrenzten Darstellungsmöglichkeit im FNP dient die folgende Übersichtskarte zur ergänzenden Information:



Sowohl der Rhein, als auch die Wied sind im LEP III als Vernetzungsachsen für den Arten- und Biotopschutz benannt. Der RROP führt dies mit dem Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung aus. Über die bereits bestehenden Bau- und Siedlungsflächen hinaus ist im unmittelbaren Auenbereich der genannten Gewässer keine weitere Planung im FNP vorgesehen, so dass die Ziele der Raumordnung berücksichtigt sind. Im Uferbereich von Rhein und Wied befinden sich abschnittsweise öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung als Parkanlage und/ oder Spielplatz. Diese Flächen sind bereits etablierter Bestandteil der Infrastruktur in den Stadtteilen mit unverzichtbarer Bedeutung für die Einwohner. Teilweise handelt es sich um städtebaulich und historisch bedeutende Flächen wie den Schlosspark Neuwied. Die Nutzung und Gestaltung der Grünflächen und Promenaden unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasser- und Gewässerschutzes soll gewährleistet bleiben.

Stehende Gewässer

Natürliche Stillgewässer liegen im Plangebiet mit Ausnahme der Versickerungsfläche des Heimbachs im Bereich des Naturschutzgebiets Meerheck nicht vor. Durch Aufstau des Aubach existiert nördlich von Oberbieber ein Rückhaltebecken ("Stausee") mit zentraler Naherholungsfunktion; hierfür bestehen Planungen zur Verbesserung des Retentionsvermögens. Darüber hinaus hat die Wied durch die Anlage einer Staustufe nördlich von Altwied mit einer Verdopplung bis Verdreifachung ihrer ursprünglichen Breite ihren natürlichen Flußcharakter verloren. In den Bachtälern und Auen finden sich darüber hinaus vielfach aufgestaute Teiche und Tümpel.

Im Zuge von großflächigen Auskiesungen sind durch Freilegung des Grundwasserkörpers bereits eine Reihe von Baggerseen entstanden. Die im Engerser Feld befindlichen Kiesseen haben dabei die größte Ausdehnung und als Ersatzbiotop europäische Bedeutung für den Vogelschutz. Alle zuvor genannten Gewässer sind ebenfalls als Bestand dargestellt.

Im Zusammenhang mit der großflächigen Kiesausbeute im östlichen Stadtgebiet, für die die Festlegung von Konzentrationszonen für Nassauskiesung erfolgt, ist im Zusammenhang mit den wasserrechtlichen Planfeststellungen und der Rekultivierungsplanung die Ausbildung mehrerer weiterer Baggerseen geplant. Die innerhalb der Konzentrationszonen eingezeichneten Wasserflächen sind insoweit nachrichtliche Übernahmen aus den Planfeststellungen und noch kein Bestand.

5.11.2 Bundeswasserstraße Rhein

Der Rhein gilt als Bundeswasserstraße gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) und unterliegt der Aufsicht der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung. Die Wasserfläche des Rheins gemäß Planzeichnung des FNP gilt insoweit auch als nachrichtliche Übernahme im Sinne dieser Rechtsvorschrift. Dies ist in der Legende gesondert berücksichtigt. Besondere städtebauliche Nutzungen über den Bestand hinaus sieht der FNP im Bereich der Bundeswasserstraße nicht vor. Im Bereich Engerser Feld/ Urmitzer Werth wird die Bundeswasserstraße von den europarechtlichen Schutzgebietsvorschriften überlagert.

Im Zuge der Bundeswasserstraße verfügt die Stadt noch über einen gewidmeten Kommunalhafen (Stromhafen) im Bereich der Alten Stadt. Daneben existiert der Yachthafen im Bereich des ehemaligen Pionierhafens.

5.11.3 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiete

Für den Rhein und die Wied sind Überschwemmungsgebiete gemäß WHG bzw. LWG festgesetzt (vgl. Anhang 3). Die Überschwemmungsgebietsgrenzen, die sich unmittelbar aus den Rechtsverordnungen ergeben, sind nachrichtlich in den FNP übernommen. Eine gezielte Neuplanung von Bau-, Siedlungs- oder Infrastrukturflächen innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete wird im FNP nicht vorgesehen. Auf die Ausführungen unter 5.11.1 zu den öffentlichen Grünflächen und ähnlichen Anlagen wird verwiesen.

In Folge der Ziele und Grundsätze des LEP III weist der RROP Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz aus. Das Vorranggebiet entlang des Rheins korrespondiert mit dem festgesetzten Ü-

berschwemmungsgebiet und ist hinsichtlich des Ziels zur Freihaltung von Bebauung somit berücksichtigt. Als Vorbehaltsgebiet weist der RROP zudem das natürliche Überschwemmungsgebiet des Rheins bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis aus; die Abgrenzung korrespondiert ebenfalls mit der nachrichtlichen Darstellung aus der Rechtsverordnung für das Überschwemmungsgebiet Rhein. Auch wenn neue Bauflächen durch den FNP innerhalb des Vorbehaltsgebiets nicht geplant sind, bestünde für den Fall eines solchen 200-jährigen Hochwasserereignisses für den gebauten Bestand in der Neuwieder Innenstadt möglicherweise eine hohe Betroffenheit, ebenso bspw. für die Trinkwassergewinnungsanlagen im Engerser Feld. Diesem Belang ist demnach auch bei Planungen und Maßnahmen im Bestand besonders Rechnung zu tragen. Als Information wird deshalb in der Planzeichnung auch die ermittelte Grenze eines 200-jährigen Hochwassers gemäß § 5 (4a) BauGB vermerkt. Die Abgrenzung dieses "hochwassergefährdeten Bereichs" wird für einzelne Abschnitte an den Baggerseen im Engerser Feld aus Plausibilitätsgründen gegenüber der o. g. Rechtsverordnung anders vorgenommen; diese redaktionelle Anpassung bezieht sich auf die örtlich bestehende topographische Situation im Zusammenhang mit den Böschungen der Seen. Angesichts der aufgeführten Bestandsnutzungen kommt eine aktive Retentionsraum-Planung für das Vorbehaltsgebiet allerdings nicht in Frage.

5.11.4 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen – Wasserschutzgebiete

Für das Gebiet der Stadt Neuwied ergibt sich in Bezug auf die Grundwasserverhältnisse eine Zweiteilung. Die Grundwasservorkommen im Bereich des Niederwesterwaldes sind trotz einer vergleichsweise hohen Niederschlagsmenge nicht besonders ergiebig. Ursache hierfür sind die flächenmäßig dominierenden Devongesteine, die nur schlechte Grundwasserspeicher darstellen. Im Gegensatz dazu sind die Rheinsedimente innerhalb der Neuwieder Talweitung durch bedeutsame Grundwasservorkommen gekennzeichnet, die nicht nur für die lokale, sondern auch für die überörtliche Trinkwasserversorgung von Bedeutung sind. Das Engerser Feld ist das größte Trinkwasserschutzgebiet im nördlichen Rheinland-Pfalz. Hier wird Trinkwasser für rund 140.000 Einwohner gefördert. Grundlage bildet eine Rechtsverordnung von 1991 (vgl. Anhang 3). Die gestaffelten Schutzzonen I (Fassungszonen), II (engere Schutzzone) sowie III a und III b (weitere Schutzzonen) sind in den FNP nachrichtlich übernommen. Innerhalb der mit Bauverboten bzw. -beschränkungen belegten Zonen I und II sind im FNP keine neuen Bau- oder Infrastrukturflächen vorgesehen. Auch bei Vorhaben innerhalb der Zonen III a und III b sind die Bestimmungen der RVO zu berücksichtigen, dies gilt insbesondere für die Stadtteile Block und Engers bei der abwassertechnischen Planung bzw. Ausführung der Baugebiete und Erschließungsmaßnahmen.

5.12 Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Aufgrund seiner natürlichen Gegebenheiten ist das Mittelrheinische Becken nach wie vor eine sehr rohstoffreiche Region. Insbesondere der Bereich der Nieder- und jüngeren Mittelterrasse im Verlauf der Neuwieder Rheintalweitung ist Standort bedeutender Kieslagerstätten. Dieser Bedeutung ist auch gemäß den verbindlichen Zielen und Grundsätzen der überörtlichen Planung Rechnung zu tragen. Das LEP III weist hierzu Räume mit Bedeutung für die Rohstoffgewinnung aus, die im RROP konkretisiert werden sollen. Im RROP 1988 waren noch Rohstoffflächen - teilweise auch als Vorrangflächen - ausgewiesen,

die zwischenzeitlich v. a. durch die Festsetzungen für das Trinkwasserschutzgebiet "Engerser Feld" eingeschränkt sind. Durch den RROP 2006 ergeben sich keine räumlich konkreten Ziel-Anpassungspflichten, da er im Stadtgebiet keine Vorrangflächen vorsieht. Vorbehaltsgebiete für Rohstoffgewinnung bestehen im Bereich Heimbach-Weis/ Engers (Kiesabbaugebiete, s. u.), nördlich und südöstlich von Oberbieber sowie nordwestlich von Segendorf (Bereich Monrepos) überwiegend in Offenland- und Waldgebieten.

Das LEP III formuliert als Grundsatz: "Der Abbau von Bodenschätzen muss sich unter Beachtung der Belange anderer Fachbereiche, insbesondere der Landespflege, der Wasserwirtschaft, der Siedlungsentwicklung und der Erholung vollziehen. Es ist daher anzustreben, den Abbau räumlich zu konzentrieren, soweit dies in Anbetracht der Standortgebundenheit möglich ist. In diesem Zusammenhang sind mögliche Nachfolgenutzungen und rohstoffspezifische Zeithorizonte zu beachten".

Laut dem RROP 2006 sollen in den Vorbehaltsgebieten die Rohstofflagerstätten vorsorglich gesichert und freigehalten werden. Bei Nutzungsänderungen oder –erweiterungen sollen diese Gebiete, sowie insgesamt die Bimslagerstätten in der Region hinsichtlich der möglichen Rohstoffgewinnung – auch unter dem zeitlichen Aspekt eines evtl. Abbaus vor einer Nutzungsänderung – geprüft werden.

Der vorliegende FNP hält die Optionen für die Rohstoffgewinnung als Teil des primären Wirtschaftssektors möglichst weit offen. Hinsichtlich der noch verbleibenden Bimsvorkommen, denen national eine Monopolstellung zukommt, werden keine planerischen Steuerungsinstrumente eingesetzt. Von den Darstellungen der Landschaftsplanung, soweit hier in der Entwicklungskonzeption alle seinerzeit erfassten Abbaukanten (Böschungen) an Bimslagern als Gehölzstruktur bzw. Grünland übernommen werden, wird abgewichen, da damit faktisch ein Abbaustop für Bims verbunden wäre. Die Eingriffsregelung ist hier auf anderer gesetzlicher Grundlage im Einzelfall zu bewältigen.

Beim Kiesabbau wird ein differenzierterer planerischer Ansatz gewählt. Im südwestlichen Stadtgebiet hat der Abbau in der Vergangenheit bereits zu einer nachhaltigen Veränderung der natürlichen Landschaft geführt. Gleichzeitig ist der Schutz und die Gewinnung von Trinkwasser als Belang mit gesteigertem Gewicht zu berücksichtigen. Gemäß der Rechtsverordnung über das Wasserschutzgebiet „Engerser Feld“ sind Aufschlüsse der Erdoberfläche, auch ohne Grundwasseraufdeckung, in den Schutzzonen I, II und III a verboten. Eine Steuerung des Kiesabbaues über den FNP wäre insofern entbehrlich. Außerhalb dieser Schutzzonen ist jedoch weiterer Abbau denkbar.

Eine Darstellung als Umgrenzung von Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen erfolgt für drei Bereiche im östlichen Stadtgebiet, beiderseits der K 114 zwischen den Stadtteilen Heimbach-Weis und Engers. Die Umgrenzungen sind weitestgehend deckungsgleich mit den Abgrenzungen bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse bzw. Planfeststellungen für den Abbau von Sand und Kies mit Freilegung des Grundwassers („Nassauskiesung“). Insoweit sind die Planeinträge auch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 (4) BauGB.

Die Darstellungen werden im FNP vorhabensbezogen, und zur Umsetzung des Planvorbehalts gemäß § 35 (3) BauGB auch rechtlich mit dem entsprechenden Stichwort konkretisiert als „Konzentrationszonen für Nassauskiesung“. Daraus ergibt sich, dass zukünftig der Abbau von Sand und Kies mit Freilegung

des Grundwassers an anderer Stelle im Stadtgebiet, also außerhalb dieser Konzentrationszonen, (zunächst) ausgeschlossen wird. Dieser Ausschluss bzw. die Darstellung im Plan betrifft ausdrücklich nicht solche Abbauvorhaben ohne Grundwasserfreilegung, den Abbau restlicher Bimsvorkommen sowie die Abwicklung genehmigter Nassauskiesungen. Räumlich betroffen von der Ausschlusswirkung dieser Konzentrationszonenausweisung ist wegen der topographischen und geologischen Voraussetzungen zum allergrößten Teil nur der Bereich der Niederterrasse.

Die planerische Steuerung und Konzentration von Nassauskiesungen erfolgt über den o. g. Grundsatz des LEP hinaus im Kontext folgender Überlegungen, welche teilweise auch bereits früheren Beschlusslagen für (begonnene) FNP-Änderungsverfahren zu Grunde lagen:

Innerhalb der ausgewiesenen Bereiche in einer Gesamtausdehnung von ca. 81 ha ist die Gewinnung von Sand und Kies noch über einen längerfristigen Zeitraum gesichert, wobei vor allem im Bereich östlich der K 114 noch größere Abbautiefen und damit -volumina zur Verfügung stehen. Nach einer eigenen überschlägigen Schätzung können hier analog den Fortschritten der vergangenen Jahre bei gleichbleibenden Fördermengen inklusive der notwendigen Bewegung des Abraums noch Abbaumengen bzw. Tätigkeiten mit einem Zeithorizont von über 10 Jahren angenommen werden. In Verbindung mit den weiterhin uneingeschränkten Trockenauskiesungen und dem Abbau anderer Bodenschätze wird dem wirtschaftlichen Belang des Rohstoffabbaus für den zeitlichen Planungshorizont dieses FNP insofern ausreichend nachgekommen.

Im Interesse der städtebaulichen Gestaltentwicklung und des Landschaftsbildes soll die Nassauskiesung jedoch zunächst auf die genannten Flächen beschränkt bleiben. Neben der notwendigen Siedlungsflächenausdehnung tragen gerade die laufenden umfangreichen Abbauvorhaben zu einer Beunruhigung und sehr nachhaltigen Überformung des Landschaftsraumes Stadt Neuwied bei. Es hat sich gezeigt, dass sich die Ausbeutevorhaben in Verbindung mit umfangreichen Erdbewegungen und Betriebsabläufen über Jahre hinziehen und auch die Rekultivierungen in der Regel einen langwierigen Prozess darstellen. Dabei werden zumeist Grundwasseraufschlüsse bestehen bleiben, da taugliches Verfüllmaterial in ausreichender Menge kaum zur Verfügung steht. Gleichzeitig lassen sich die Baggerseen wegen des niedrigen Grundwasserstandes und dadurch bedingte Steilböschungen nur relativ schwer landschaftlich integrieren. Die Ausweisung der Konzentrationszonen unterstützt über die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung hinaus die nachhaltige Sicherung der Trinkwasserversorgung, da weitere dauerhafte Aufschlüsse des empfindlichen Grundwassers vor allem auch im Grenzbereich der Schutzzone III b (bis auf Weiteres) ausgeschlossen werden. Im Falle der Trockenauskiesungen bleiben dagegen Deckschichten zum Schutz der grundwasserführenden Schichten bestehen.

Im Zusammenspiel aller Flächennutzungsansprüche hält die Beschränkung auf Trockenauskiesungen, bei denen in der Regel eine Wiederverfüllung zumindest mit den vorgefundenen oberen Bodenschichten erfolgen kann, Optionen z. B. für die Landwirtschaft offen. Daneben sind beispielsweise auch notwendige Infrastrukturprojekte, allen voran die Trasse (Korridor) für eine Südumgehung Heimbach-Weis, zu bedenken.

Die zeichnerischen Darstellungen im Plan werden durch eine entsprechende textliche Darstellung ergänzt und konkretisiert:

"Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gelten als 'Konzentrationszonen für Nassauskiesung'. Außerhalb dieser Bereiche ist der erstmalige Abbau von Sand oder Kies mit vorübergehender oder dauerhafter Freilegung des Grundwassers ausgeschlossen. Davon unberührt bleiben bestehende wasserrechtliche Genehmigungen".

Innerhalb der Umgrenzungen der Flächen bauen die weiteren Darstellungen auf den genehmigten Rekultivierungsplänen auf. Damit verbunden ist vor allem die Darstellung von vier Wasserflächen, für die eine landschaftliche Einbindung durch entsprechend zu gestaltende Grünflächen vorgesehen ist. Teilweise soll die Wiederherstellung der Abbauflächen zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen.

Unbeschadet von den vorstehend erläuterten Darstellungen bleibt die Möglichkeit bestehen, langfristig zu einem späteren Zeitpunkt die Planungen zu Gunsten des Rohstoffabbaus auch unter betriebswirtschaftlichen Überlegungen zu modifizieren. Nur durch den Einsatz der aufgezeigten Instrumente kann die Flächennutzungsplanung hierbei im o. g. Sinn steuern. Die Darstellungen des FNP ersetzen nicht ein eventuelles wasserrechtliches Antrags- bzw. Genehmigungsverfahren.

Auf die Kennzeichnung des Grubenfeldes zum Bergbaustandort in Melsbach (VG Rengsdorf), die im FNP 1983 noch vorgenommen war, wird verzichtet, da der Betrieb seit Jahren eingestellt ist und auf Neuwieder Gebiet lediglich Außenbereiche betroffen sind.

5.13 Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

5.13.1 Flächen für die Landwirtschaft

Ausgangslage

Schwerpunkträume der landwirtschaftlichen Nutzung in Neuwied sind zum einen die Neuwieder Talweitung, hier u. a. das Engerser Feld und die landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich und östlich von Block, zum anderen die großen zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen im Bereich des Neuwieder Beckenrandes. Im Niederwesterwald - also dem Norden des Plangebietes - ist die Landwirtschaft auf Grund der ungünstigen Boden- und Klimaverhältnisse hingegen kaum verbreitet.

Belange der Landwirtschaft wurden mehrfach im Laufe des Flächennutzungsplan-Verfahrens ausführlich mit den Betroffenen (Landwirte, Bauern- und Winzerverband, Landwirtschaftskammer) erörtert. Gegenstand waren dabei insbesondere die Landschaftsplanung zum FNP sowie die Bauflächenkonzeption und die Planung für Ausgleichsflächen. Im Gegenzug wurde von der Landwirtschaftskammer im Jahr 2000 eine ausführliche Darlegung in Form eines landwirtschaftlichen Fachbeitrages vorgelegt, außerdem eine ausführliche Stellungnahme im Rahmen des Scoping.

Zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen unterschiedliche Daten aus unterschiedlichen Quellen vor. Insgesamt wurden im Stadtgebiet von Neuwied Ende 2004 rund 2.650 ha Fläche als Landwirtschaftsfläche nach Daten des Statistischen Landesamtes (Nutzung der Bodenfläche) ausgewiesen. Die Landwirtschaftsstatistik des Landesamtes weist für 2005 allerdings nur knapp 2.100 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche aus. Die Landwirtschaft ist überwiegend durch ackerbauliche Nutzung - vor allem in

Form von Getreideanbau - geprägt, während die Grünlandbewirtschaftung mit entsprechender Viehhaltung eine geringere Bedeutung besitzt. Das Verhältnis liegt etwa bei 4:1.

Zu den Betrieben führte die Landwirtschaftskammer aus:

Insgesamt wirtschafteten laut Statistischem Landesamt im Jahr 1999 in der Stadt Neuwied 67 Betriebe, und zwar 28 Haupt- und 39 Nebenerwerbsbetriebe. Von allen Betrieben bewirtschafteten 39 eine Fläche von mehr als 10 ha. Die Haupterwerbsbetriebe bewirtschafteten ca. 66 %, die Nebenerwerbsbetriebe ca. 34 % der Gesamtfläche. Nach den Zahlen des Landesamtes beträgt die durchschnittliche Betriebsgröße in den Haupterwerbsbetrieben 47 ha und in den Nebenerwerbsbetrieben 17 ha. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Durchschnittsgröße der Haupterwerbsbetriebe durch Betriebe mit Sonderkulturen und -nutzungen gesenkt wird.

Eine Befragung der Landwirtschaftskammer in 1998 ergab für Haupterwerbsbetriebe eine Durchschnittsgröße von 67,5 ha und für Nebenerwerbsbetriebe 34,7 ha. Die Diskrepanz zu den Daten des Landesamtes ergibt sich u. a. durch die Berücksichtigung sehr kleiner "Hobbybetriebe" im Rahmen der Landesstatistik. Ein Teil der landwirtschaftlichen Betriebe findet durch die Nähe bzw. den Sitz innerhalb eines Ballungsgebietes Einkommen durch Sondernutzung und Direktvermarktung, wobei insbesondere Produkte aus Obst- und Gemüseanbau, Geflügelhaltung und Baumschulbetrieb gehandelt werden.

Unter dem Vorbehalt, dass Vorhersagen zu landwirtschaftlichen Entwicklungen aufgrund zahlreicher Rahmenbedingungen immer mit großen Unsicherheiten behaftet sind, wurde von der Kammer im Jahr 2000 folgende Prognose für das Stadtgebiet von Neuwied erstellt:

- Betriebsentwicklung: Von den befragten Betrieben würde voraussichtlich in den nächsten 10 Jahren nur 1 Haupterwerbsbetrieb die Landwirtschaft aufgeben. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass mehrere kleine Nebenerwerbsbetriebe in Zukunft ihre Landwirtschaft einstellen. Im Gegenzug beanspruchen jedoch immer mehr "Hobbytierhalter" (insbesondere Pferdehalter) landwirtschaftliche Flächen.
- Flächenentwicklung: Aus der Befragung ging hervor, dass zukünftig mit einer Flächenfreisetzung von 40-60 ha zu rechnen sei. Von den befragten 31 Betrieben wollten jedoch 26 Betriebe ihre Fläche mittelfristig aufstocken, woraus sich unter Berücksichtigung der einzelnen Aufstockungswünsche ein zusätzlicher theoretischer Flächenbedarf von ca. 500 ha ergäbe (grober Anhaltswert). Für das Stadtgebiet von Neuwied wurde somit ein Flächendefizit festgestellt.
- Perspektive: Das Flächenpotential wird aus landwirtschaftlicher Sicht als "ausgeschöpft" bezeichnet, dies gilt auch für Einschränkungen zu Bewirtschaftungsweisen. Der Flächenverlust durch Siedlungs- und Verkehrsflächen wird ebenso kritisch gesehen wie die Inanspruchnahme für Ausgleichsmaßnahmen; letzte sollten in agrarwirtschaftlich weniger ausgeprägte Gebiete gelegt werden.

Zum Jahr 2005 verzeichnet das Statistische Landesamt mit nur noch 53 Betrieben in der Tat einen weiteren, deutlichen Rückgang der Betriebszahl, während die landwirtschaftlich genutzte Fläche in den vergangenen zehn Jahren relativ konstant um die 2000 ha gependelt hat.

Raumordnung

Das LEP III formuliert primär eine Reihe von Grundsätzen, die sich mit volks- und betriebswirtschaftlichen Aspekten der Landwirtschaft, übergreifenden Fragen umweltspezifischer Belange zur Landwirtschaft, Bodenordnung usw. befassen. Unmittelbare Ziele ergeben sich für den FNP Neuwied nicht. Der

RROP 2006 konkretisiert folgende, für Neuwied relevante Ziele: 1. Sicherung von Vorrangflächen für die Landwirtschaft, insbesondere Sonderkulturflächen und Flächen sehr guter bis guter Eignung. 2. Sicherung und Stärkung speziell des Obstanbaus. Im der Plankarte zum RROP werden dazu umfangreiche Vorrang- und insbesondere Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der FNP stellt für diese Gebiete in der Hauptsache Flächen für die Landwirtschaft, in kleineren Randbereichen der Vorbehaltsgebiete auch Flächen für die Landwirtschaft – Extensivnutzung – dar (vgl. Kap. 5.13.2). Die Vorgaben der Raumordnung sind also, soweit auf FNP-Ebene möglich, umgesetzt.

Darstellungen

Sämtliche gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen werden bis auf die Bereiche, für die gezielt eine Umnutzung z. B. als Baufläche vorgesehen ist, in ihrem Bestand als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke im unmittelbaren Umfeld der Siedlungsflächen der Stadtteile erfolgt unter der Prämisse der städtebaulichen Entwicklungsaufgaben und –ziele Neuwieds, insbesondere der Wohnbauflächen- und gewerblichen Bauflächen-Entwicklung, unmittelbar als Ergebnis der planerischen Abwägung. Im Rahmen der Bauflächenkonzeption wird jedoch auch versucht, ertragreiche landwirtschaftliche Flächen zu sichern. Entsprechende Anregungen seitens der Landwirtschaft wurden soweit wie möglich berücksichtigt (z. B. Rücknahme der gewerblichen Bauflächenplanung im Nordosten des Planbereichs "Bimsstraße/ Gladbacher Feld"). An anderer Stelle wird bei der Bauflächenplanung teilweise bewusst auf landwirtschaftlich uninteressantere Bereiche, wie Streuobstwiesen, zurückgegriffen – unter Vorraussetzung der naturschutzrechtlichen Zulässigkeit und mit der entsprechenden Konsequenz für die Eingriffsbilanz. Dies gilt primär für Bauflächen, die schon im FNP 1983 gewidmet waren. So oder so ist die Siedlungsentwicklung auf den Anschluss an bestehende Erschließungsnetze und die Einzugsbereiche bestimmter Infrastruktureinrichtungen angewiesen.

In der Landschaftsplanung Neuwied werden sehr differenzierte Darstellungen mit Erhaltungs- bzw. Entwicklungszielen für Streuobstwiesen, Magerrasen, Trockenrasen, Feuchtgrünland usw. getroffen, die insofern überwiegend die landwirtschaftlichen Flächen konkretisieren. Der FNP verzichtet bewusst auf solche parzellenscharfe Spezial-Darstellungen, da er nicht in dieser Tiefe in Bewirtschaftungsaspekte (betriebswirtschaftlicher Art, auch im Hinblick auf Förderprogramme usw.) eingreifen kann und will, und die Erhebungen des Landschaftsplanes darüber hinaus auch einer Landschaftsdynamik unterliegen, die nicht zielführend im FNP übernommen werden kann. Für weitere Darstellungen des Landschaftsplanes wie "Anpflanzung von Bäumen", "Entwicklung von Feldgehölzinseln" u. ä. besteht auf Ebene der Flächennutzungsplanung kein Regelungsrahmen. Unabhängig davon gilt bei Einzelvorhaben im Außenbereich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Hier bietet der Landschaftsplan eine gute Informationsgrundlage.

5.13.2 Flächen für die Landwirtschaft – Extensivnutzung

Neben einzelnen anderen Darstellungen – v. a. Flächen für die natürliche Entwicklung - wird für landwirtschaftliche Grundstücke innerhalb der Präferenzräume für Ausgleichsflächen (Kap. 5.19.1) gezielt die Konkretisierung "Extensivnutzung" dargestellt, die soweit möglich im Zuge von Bebauungsplänen

bzw. entsprechenden Ausgleichs- oder Ökokonto-Maßnahmen umgesetzt werden soll. Die Konkretisierung dient formell der Unterscheidung von den primär für Ackerbau, Viehhaltung usw. vorbehaltenen Landwirtschaftsflächen gem. Kap. 5.13.1., um auf Basis dieser Darstellungen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen entwickeln zu können.

Die Abgrenzung der Präferenzräume für Ausgleichsflächen ist jedoch informativer Planinhalt ohne formelle Bindung im Sinne einer Darstellung des FNP. Sofern eine landwirtschaftliche Extensivnutzung nicht über Flächenbereitstellung, -erwerb oder -pacht i. V. m. mit Bebauungsplanfestsetzungen oder -zuordnungen umsetzbar ist, stellt die Darstellung "Extensivnutzung" ausdrücklich keine unabhängige Bewirtschaftungsvorgabe für die Landwirtschaft dar.

Von zentraler Bedeutung für die Landschaftsentwicklung ist die Zielsetzung einer Extensivnutzung in folgenden Fällen:

- Flächen, die im "Nutzungs- und Handlungskonzept Engerser Feld" als Landwirtschaftsflächen/Grünland dargestellt sind. Zielsetzung ist gemäß Nutzungskonzept die Beruhigung der Flächen durch extensive Grünlandbewirtschaftung, Schließen des Oberbodens und gleichzeitig Offenhalten durch Beweidung oder Mahd. Im Rahmen der Ausweisung des EU-Vogelschutzgebietes sollen die Maßnahmen dazu beitragen, die Flächen unter Aspekten des Arten- und Biotopschutzes und insbesondere des Vogelschutzes aufzuwerten und zu optimieren.
- Extensiv genutzte Streuobstbestände sind für den Neuwieder Beckenrand besonders charakteristisch. Sie stellen wegen ihrer Strukturvielfalt ein bedeutsames Refugium für gefährdete Tier- und Pflanzenarten dar. Größere zusammenhängende Flächen finden sich nördlich von Feldkirchen, Rodenbach und Segendorf sowie an den Ortsrändern und in der Umgebung von Oberbieber und Heimbach. Durch Überalterung und Nutzungsaufgabe sind viele Obstwiesen und -weiden in ihrem Bestand gefährdet, was z. T. an der Verbuschung der Flächen zu erkennen ist. Wichtige Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Erhaltung der Streuobstbestände sind:
 - weitere Bewirtschaftung als Streuobstwiesen / -weiden,
 - Nachpflanzung von Obstbäumen und Durchführung von Pflegemaßnahmen (u. a. Gehölzschnitt),
 - extensive Bewirtschaftung des Grünlandes,
 - Entbuschung von aufgelassenen Streuobstbeständen.

Detaillierte Biotoptypendarstellungen des Landschaftsplanes können unter der Darstellung "Extensivnutzung" subsummiert werden.

5.13.3 Flächen für Wald

Die forstwirtschaftlich genutzte Fläche der Stadt Neuwied umfasst rund 2.800 ha, was einer mittleren Waldbedeckung von rund 1/3 des Stadtgebiets entspricht. Der größte Teil der Waldfläche ist Stadtwald. Hinzu kommen Anteile der Stadtwaldfläche an Privat- und Genossenschaftswald. Die forstliche Nutzung im Plangebiet beschränkt sich fast ausschließlich auf den Naturraum Niederwesterwald. Dagegen ist das Neuwieder Becken einschließlich der Randbereiche ein nahezu waldfreier Raum.

Das LEP III formuliert umfassende, allgemeine Grundsätze zur Erhaltung der Multifunktionalität des Waldes, zur naturnahen Waldbewirtschaftung und standortökologischen Gliederung der Waldfläche. Sie

richten sich primär an die forstwirtschaftliche Planung bzw. deren Umsetzung; für den FNP lassen sich keine unmittelbaren Ziele ableiten. Der RROP 2006 stellt Vorranggebiete für Forstwirtschaft nur außerhalb des Stadtgebiets Neuwied dar.

In Bezug auf die einzelnen Wald- und Forsttypen werden im Landschaftsplan der Stadt Neuwied gemäß Biotopkartierung sieben Kategorien unterschieden: Quellwald/ Auenwald, Wald mittlerer Standorte, Trockenwald, Gesteinhaldenwald, Laubforst, Mischforst und Nadelforst. Von den Laubholzwäldern sind die alten Bestände im westlichen Teil des Plangebietes sowie die Niederwaldabschnitte in den Hanglagen des Wied- und Saynbachtales aus Sicht der Landespflege von besonderer Bedeutung. Bei den Nadelholzbeständen dominieren als Monokulturen aufgebaute Fichtenforste. Größere Nadelholzmonokulturen liegen beispielsweise im Bereich der Gemarkung Rockenfeld vor, während im Westteil des Stadtgebietes weniger großflächige Bestände vorkommen. Zwischen der Landesstraße L 258 und dem Golfplatzgelände um den Burghof sowie nordöstlich von Oberbieber, und zwischen Heimbach-Weis und der Nordostgrenze des Plangebietes sind - neben standortgerechten Buchen- und Laubholzbeständen - vereinzelte, meist gemischte Nadelholzbestände vorhanden.

Sämtliche bestehenden Waldflächen werden als Flächen für Wald im Plan dargestellt. Die Abgrenzungen wurden aus dem Biotoptypenplan des Landschaftsplanes übernommen und punktuell durch Abgleich mit Luftbildern aktualisiert. Ferner wurden über die Darstellungen des Landschaftsplanes hinaus weitere Waldflächen im Sinne des § 3 Abs. 1-3 LWaldG ergänzt. Hierbei handelt es sich u. a. um Gebüsch, Waldwiesen und Waldwege. Einzig im Falle der Baufläche "Am Moogsberg" (WN 29) wird geringfügig in einen Waldbestand eingegriffen. Hierzu wird auf die Steckbriefe unter Kap. 5.3.4 und 8.2.4 verwiesen.

Einzelne Waldflächen des Plangebietes werden im Landschaftsplan bzw. in der Waldfunktionenkarte der zuständigen Forstdirektion Koblenz als Schutzwald im Sinne von § 17 LWaldG dargestellt. Die Erhaltung des Waldes dient i. d. R. dem Schutz des Menschen und/ oder der Landschaftspotenziale vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie beispielsweise Immissionen, Wasser- und Winderosion sowie erhöhter Wärmeentwicklung und -speicherung in Ortslagen. Darüber hinaus sind große Teile des Waldes für die Erholungsnutzung von hoher bis sehr hoher Bedeutung. Im Einzelnen erfüllen die unterschiedlichen Schutzwaldkategorien folgenden Zweck:

- Lokaler Klimaschutzwald/ Immissionsschutzwald: Der lokale Klimaschutzwald dient zur Verhinderung unerwünschter Wind- und Kaltlufteinwirkungen. Immissionsschutzwälder mindern durch Adsorption insbesondere Staub, Aerosole und Gase.
- Lärmschutzwald/ Sichtschutzwald: Lärmschutzwald um Verkehrsanlagen bildet eine Sonderform des Immissionsschutzwaldes, da er vorwiegend der Lärminderung - daneben aber auch der Adsorption von Verkehrsabgasen und -stäuben dient. Sichtschutzwald soll Objekte, die das Landschaftsbild stören, verdecken und vor unerwünschten Einblicken schützen.
- Bodenschutzwald: Bodenschutzwald soll seinen Standort sowie benachbarte Flächen vor den Auswirkungen von Wasser- und Winderosion, Steinschlag, Rutschvorgängen und Bodenkriechen schützen.
- Straßenschutzwald: Straßenschutzwald dient dem Schutz von Verkehrswegen und der Sicherheit des Verkehrs.

- Erholungswald: Hierzu zählen Wälder mit 1 bis 10 (hoch) bzw. mehr als 10 (sehr hoch) Besuchern pro ha und Tag.
- Wald auf wasserwirtschaftlich schutzbedürftiger Fläche: Hierunter fallen solche Waldflächen, die der Reinhaltung des Grundwassers sowie der Stetigkeit der Wasserspende dienen, ohne dass sie hierfür einen rechtsförmigen Schutz nach Landeswassergesetz genießen.

Die Darstellungen der Schutzfunktion gemäß Waldfunktionenkarte wurden - mit Ausnahme des Erholungswaldes - in den Flächennutzungsplan nachrichtlich als Information übernommen. Auf die Darstellung des Erholungswaldes wurde verzichtet, da dieser sämtliche Waldflächen bis auf wenige Ausnahmen im äußersten Norden des Plangebietes umfasst. Für die als Schutzwald dargestellten Waldflächen liegen allerdings keine Rechtsverordnungen nach § 16 LWaldG vor, so dass Schutzzwecke, zur Verwirklichung des Schutzzwecks erforderliche Ver- und Gebote sowie Bewirtschaftungsgrundsätze noch nicht näher bestimmt sind.

Der Waldbestand am Kreiswasserwerk Engerser Feld soll gemäß Nutzungs- und Handlungskonzept Engerser Feld gerodet werden. Die Fläche soll aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes und zur Verminderung des Nährstoffeintrages in Boden und Grundwasser als Grünfläche angelegt und bewirtschaftet werden. Im Flächennutzungsplan erfolgt eine entsprechende Darstellung. In der Gemarkung Rockenfeld im Nordwesten des Plangebietes wurden ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen aufgeforstet. Durch die Maßnahme sollen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die beim Bau der ICE-Trasse zwischen Köln und Frankfurt verursacht wurden, ausgeglichen werden. Die aufgeforstete Fläche wird dementsprechend als Fläche für Wald und - im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme aus der Planfeststellung zur ICE-Neubautrasse - als "Ausgleichsfläche" dargestellt.

Aus landespflegerischer Sicht gelten für die Waldflächen folgende allgemeine Entwicklungsziele:

- Erhaltung naturnaher Waldgesellschaften wie Quell- und Auenwald, Gesteinshaldenwald, Buchenwald,
- langfristige Umwandlung naturferner Nadelholzforste in standortgerechten Laubwald gemäß potenziell natürlicher Vegetation,
- Verwendung bodenständiger, einheimischer Gehölze bei Anpflanzungen und Wiederaufforstungen,
- Entwicklung von Waldrändern,
- Verzicht auf großflächige Kahlschläge, statt dessen Plenterung oder Femelbewirtschaftung,
- Entwicklung von Tot- und Altholzinseln.

5.14 Flächen für die natürliche Entwicklung

Nachfolgend genannte Bereiche innerhalb des Stadtgebietes werden als Flächen für die natürliche Entwicklung dargestellt, da dies aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist oder auf Grund der standörtlichen Gegebenheiten keine andere Nutzung in Frage kommt. Im Gegensatz zu den Bereichen, in denen sich bestimmte Formen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes vereinen lassen, werden die Flächen für die natürliche Entwicklung

vorrangig der Sukzession überlassen und sollen ggf. über Einzelmaßnahmen (z. B. Entbuschung, Rückschnitt im Abstand von mehreren Jahren) entsprechend den naturschutzfachlichen Zielen gepflegt und entwickelt werden.

Bis auf einige geplante Teilflächen im Engerser Feld umfasst die Darstellung in der Regel bereits bestehende Sukzessionsflächen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bereiche:

- Engerser Feld: Die Darstellung von Sukzessionsflächen im Engerser Feld geschieht in Übereinstimmung mit dem "Nutzungs- und Handlungskonzept Engerser Feld" und dient insbesondere den Zielen des Artenschutzes. Durch Sukzession und Entwicklung von Gehölzstrukturen sollen die faunistisch und floristisch bedeutsamen Wasserflächen, Ufer- und Böschungszonen beruhigt und die Zugangsmöglichkeiten reduziert werden. Stellenweise sollen durch wiederholte Pflegearbeiten wie Entbuschung und Abschieben des Oberbodens Pionierstandorte geschaffen werden. Die Flächen sind Teil des EU-Vogelschutzgebietes Engerser Feld.
- Urmitzer und Weißenthurmer Werth: Randbereiche des Weißenthurmer Werths und des Natur- und Vogelschutzgebietes Urmitzer Werth zählen zum Überschwemmungsgebiet des Rheins und sind Standorte von Ruderalfluren und nach § 28 LNatSchG geschützten Röhricht und Großseggenriedern. Im Rahmen der Sukzession und der Hochwasserdynamik des Rheins werden die Standorte dauerhaft erhalten.
- Meerheck: Die Meerheck kennzeichnet ein Mosaik aus Einzelbäumen und -gebüsch, Kopfweiden, Hochstauden, Grünlandbrachen sowie Röhricht und Großseggenriedern. Zur Erhaltung der unterschiedlichen Sukzessionsstadien ist eine regelmäßige Pflege erforderlich. Die Fläche ist zugleich bestehendes Naturschutzgebiet mit Vorschlag für eine Schutzgebietsausdehnung.
- Weinbergbrache Feldkirchen: Die brachgefallenen Weinberge liegen im äußersten Südwesten des Stadtgebietes an zum Rhein hin abfallenden, südexponierten Steilhängen. Hier finden sich als Ersatzgesellschaften u. a. Trocken- und Halbtrockenrasen, die unter Pauschalschutz gemäß § 28 LNatSchG stehen. Zum Erhalt dieser Biotope ist eine regelmäßige Entbuschung der Flächen notwendig. Neben der Darstellung als "Fläche für die natürliche Entwicklung" handelt es sich bereits um ein geschütztes FFH-Gebiet.

Alle dargestellten Flächen für die natürliche Entwicklung liegen gleichzeitig innerhalb der (informativen) Präferenzräume für Ausgleichsflächen (vgl. Kap. 5.19.1) und korrespondieren insoweit mit den Zielen der schwerpunktmäßigen Landschaftsentwicklung im Stadtgebiet. Biotoptypenabhängige Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Neuwied sind mit den Darstellungen entsprechend umgesetzt.

5.15 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.15.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Vergangenheit wurden bereits für zahlreiche verbindliche Bauleitpläne Ausgleichsflächen festgesetzt und in diesem Zusammenhang wurde mehrfach der Flächennutzungsplan 1983 in Parallelverfahren geändert. Außerdem sind im Gebiet der Stadt Neuwied Ausgleichsflächen für Vorhaben Dritter angesiedelt, und zwar aus den Planfeststellungen für den Bau der B 256 (Umgehung Oberbieber) sowie für die ICE-Neubaustrecke Köln – Frankfurt (Aufforstungsflächen in der Gemarkung Rockenfeld). Die betreffenden Bereiche sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt als nachrichtliche Übernahmen bzw. entsprechend den bestehenden verbindlichen Bauleitplänen. Unterhalb der Maßstabebene des FNP bestehen weitere derartige Festsetzungen, außerdem sind Flächen aus dem Eigentum der Stadt als Ausgleichsflächen verbindlich bestimmten Bebauungsplänen/ Eingriffen zugeordnet, v. a. im Bereich des Engerser Feldes.

Die zeichnerische Darstellung ist von den Präferenzräumen für - zukünftige - Ausgleichsflächen unterschieden (vgl. Kap. 5.19.1).

5.15.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Gemäß § 5 (4) BauGB sind Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den FNP zu übernehmen. Insoweit ergibt sich bereits Aktualisierungsbedarf gegenüber dem FNP 1983, des weiteren bestehen selbstverständlich unmittelbare Beachtungspflichten aus den einzelnen Gesetzesregelungen oder Rechtsverordnungen mit (Ausschluss-)Wirkungen für die Flächennutzungsplanung. Bezüglich der im Stadtgebiet Neuwied bestehenden Vorschriften wird insgesamt auf Anhang 3 verwiesen. Bis auf die Naturschutzgebiete, die um einen Vorschlag aus der Landschaftsplanung ergänzt sind, handelt es sich ausschließlich um nachrichtliche Übernahmen.

Im RROP sind die Gebiete im Wesentlichen als Vorranggebiete für den Arten- und Biotopschutz umgesetzt, weitergehende Zielbindungen ergeben sich daraus im Prinzip nicht. Ergänzend zu den Ausführungen in Kap. 6.3.1 werden zu den Schutzvorschriften und -zielen noch die folgenden Hinweise gegeben.

Schutzgebiete nach Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

Diese Richtlinie - bekannt als Flora-Fauna-Habitat- bzw. FFH-Richtlinie - wurde mit Wirkung vom 21.05.1992 erlassen. Hauptziel ist, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern, indem ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung "Natura 2000" errichtet wird. Gemäß Artikel 3 Abs. 1 der Richtlinie besteht dieses Netz aus Gebieten, die bestimmte natürliche Lebensraumtypen und Habitate bestimmter Arten umfassen, die im Anhang der Richtlinie genau definiert sind. Über "Natura 2000" soll der Fortbestand oder gegebenenfalls die Wiederherstellung dieser gefährdeten Lebensräume und Arten gewährleistet werden. Das Netz umfasst auch die auf Grund der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete, so dass die Regelungen der FFH-Richtlinie z. T. auch auf die Europäischen Vogelschutzgebiete anzuwenden sind.

Wälder zwischen Linz und Neuwied 5410 – 301
Erhaltung oder Wiederherstellung von Buchen-, Schlucht- und lichten Eichen-Hainbuchenwäldern und Quellen sowie Bächen mit natürlicher Dynamik.
Felsentäler der Wied 5410 – 302
Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und –gemeinschaften sowie der Gewässerqualität; von Wald, nicht intensiv genutztem Grünland und unbeeinträchtigten Felslebensräumen.
Mittelrhein 5510 – 301
Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins, Auwald; Erhaltung oder Wiederherstellung von naturnahen Ufer- und vielfältigen Sohlstrukturen als Laich- und Rasthabitate für Fischarten; Erhaltung als durchgehende Wanderstrecke für Fische in einer guten Wasserqualität.
Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied 5510 – 302
Erhaltung oder Wiederherstellung eines vielfältigen Lebensraummosaiks rund um unbeeinträchtigte Felsenlebensräume, darunter Buchen- und Eichenhainbuchenwälder; artenreiche Mäh- und Magerwiesen im bestehenden Offenland.
Naturschutzgebiet Urmitzer Werth 5511 – 301
Insel mit Stromarm und Rheinufer; einziges Gebiet am Rhein im Norden des Landes mit besonderer Durchzugs- und Rastfunktion für Möwen, Seeschwalben, Limikolen und Schwimmvögeln; Korrespondenz der Arten mit VSG Engerser Feld; Erhaltung oder Wiederherstellung der Rheininsel und des Auwaldes sowie des Seitenarms des Rheins als bedeutungsvolles Brut-, Rast-, Nahrungs- und Überwinterungsgebiet.
Brexbach- und Saynbachtal 5511 – 302
Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, der typischen Gewässerlebensräume und –gemeinschaften und Durchgängigkeit der Fließgewässer für Wanderfische; von Wald, nicht intensiv genutztem Grünland und von möglichst unbeeinträchtigten Felslebensräumen; von Fledermauswochenstuben und vielfältigen Jagdhabitaten.

Schutzgebiete nach Richtlinie 79/409/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaften über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten

Der Rat der Europäischen Gemeinschaften hat mit Wirkung vom 2. April 1979 die Vogelschutzrichtlinie erlassen. Gemäß Artikel 1 betrifft die Richtlinie die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind. Zur Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensstätten und Lebensräume gehören u. a. gemäß Artikel 3 insbesondere die Einrichtung von Schutzgebieten sowie die Pflege und ökologisch richtige Gestaltung der Lebensräume in und außerhalb von Schutzgebieten.

Naturschutzgebiet Urmitzer Werth 5511 - 301
Insel mit Stromarm und Rheinufer; einziges Gebiet am Rhein im Norden des Landes mit besonderer Durchzugs- und Rastfunktion für Möwen, Seeschwalben, Limikolen und Schwimmvögeln; Korrespondenz der Arten mit VSG Engerser Feld; Erhaltung oder Wiederherstellung der Rheininsel und des Auwaldes sowie des Seitenarms des Rheins als bedeutungsvolles Brut-, Rast-, Nahrungs- und Überwinterungsgebiet.
Engerser Feld 5511 - 401
Talweitung des Rheins im Neuwieder Becken mit mehreren Kiesseen, umgebendem Grün- und Ackerland und kleineren Gehölzbeständen; Korrespondenz der Schwimmvogel- und Möwenbestände mit VSG Urmitzer Werth, Gänserastplatz; Erhaltung oder Wiederherstellung der Ufer-, Kies-, Sand-, Schlamm- und Wasserflächen sowie des umgebenden Grün- und Ackerlandes als bedeutsames Brut-, Rast-, Nahrungs- und Überwinterungsgebiet.

Naturschutzgebiete

Gemäß § 17 LNatSchG sind Naturschutzgebiete durch Rechtsverordnung festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in Teilen

- zur Erhaltung oder Entwicklung von Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wildwachsender Pflanzen- oder wildlebender Tierarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist.

Aus dem Landschaftsplan Neuwied wird ein Vorschlag zur Erweiterung des Naturschutzgebiets (NSG) Meerheck übernommen.

Meerheck Erhaltung des durch Bachversickerung entstandenen Sumpfgebietes mit den eingestreuten Flachwasserzonen aus wissenschaftlichen Gründen; des Biotops als Standort zahlreicher seltener Pflanzen sowie als Brut- und Rastgebiet zahlreicher seltener Vögel.
Vorschlag Erweiterung NSG Meerheck s.o.
Urmitzer Werth Erhaltung der Rheininsel und der ufernahen Feuchtwiesen mit dem Engenser Rheinarm als Lebensraum seltener Tierarten, insbesondere seltener in ihrem Bestand bedrohter Vogelarten aus wissenschaftlichen Gründen.
Auf der Hardt Erhaltung und Entwicklung der Streuobstbestände und –wiesen als Lebensraum seltener, in ihrem Bestand bedrohter Pflanzen- und Tierarten und der entsprechenden Lebensgemeinschaften; wegen ihrer landschaftsprägenden besonderen Eigenart; aus wissenschaftlichen und landeskundlichen Gründen.

Naturpark

Nach § 21 LNatSchG sind Naturparke Gebiete die "großräumig sind, in wesentlichen Teilen ihres Gebietes die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebiets oder Naturschutzgebiets erfüllen, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird, nach den Erfordernissen der Raumordnung für die Erholung vorgesehen sind, der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird, besonders dazu geeignet sind, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern".

Der nördliche Teil des Planungsraumes (Niederwesterwald und Neuwieder Beckenrand) ist Teil des Naturparks Rhein-Westerwald. Die Rechtsgrundlage bildet eine entsprechende Landesverordnung (Naturparkverordnung) aus dem Jahr 1978. Schutzzweck ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzzeiterlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze. Innerhalb des Naturparks befinden sich mehrere Kernzonen. Der Westteil der Stadt Neuwied hat dabei Anteil an der Kernzone 1 "Rheinbrohler Wald", während im Ostteil sich die Kernzone 2 "Heimbacher Wald" befindet.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Geschützte Landschaftsbestandteile sind gem. § 23 LNatSchG durch Rechtsverordnung festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist. Der Schutz kann sich in bestimmten Gebieten auf den gesamten Bestand an Bäumen, Hecken oder anderen Landschaftsbestandteilen erstrecken. Aktuell bestehen drei geschützte Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet; der Landschaftsplan macht hierzu keine weiteren Vorschläge, Planungen sind nicht bekannt.

Naturdenkmale

Nach § 22 LNatSchG sind Naturdenkmale durch Rechtsverordnung festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis 5 ha, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist. Als Einzelschöpfungen der Natur kommen insbesondere Felsen, erdgeschichtliche Aufschlüsse, Quellen, Wasserläufe, alte und seltene Bäume, Baumgruppen und Alleen in Betracht. Die im Plangebiet rechtskräftig ausgewiesenen 11 Naturdenkmale sind der Tabelle im Anhang zu entnehmen; der Landschaftsplan macht hierzu keine weiteren Vorschläge, Planungen sind nicht bekannt. Das Naturdenkmal "N 7, Linde am Südtor der Abtei Rommersdorf", wird zwar noch in der Rechtsverordnung geführt, ist vor Ort aber inzwischen nicht mehr vorhanden und wurde deshalb aus dem Plan bzw. dem Anhang gestrichen.

Geschützte Biotope

Nach § 28 LNatSchG sind seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Landschaftshaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensgemeinschaften sind zu erhalten. Die Vorschrift führt die Biotoptypen auf, die in besonderer Weise Pauschalschutz genießen. Die Flächen sind in der Regel keiner (eingreifenden) Bauleitplanung zugänglich. Es handelt sich um

- Schilfröhricht- und sonstige Röhrichtbestände sowie Großseggenriede oder Kleinseggensümpfe,
- Bruchwälder sowie Auewälder, die regelmäßig mindestens alle drei Jahre überflutet werden,
- Wacholder- oder Zwergginsterheiden, Borstgras- oder Arnikatriften,
- Hoch- oder Zwischenmoore sowie Moorheiden oder Moorwälder,
- Dünen oder Sandrasen,
- Felsgebüsche oder Felsfluren sowie Trocken-, Enzian- oder Orchideenrasen,
- binsen-, seggen- oder hochstaudenreiche Feuchtwiesen sowie Quellbereiche, naturnahe und
- unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, sowie
- offene natürliche Blockschutthalden oder Schluchtwälder.

Die Biotope sind über das Stadtgebiet verteilt, die Lokalisierung ergibt sich unmittelbar aus der Plankarte des FNP bzw. den Unterlagen der Landschaftsplanung.

5.16 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

5.16.1 Denkmalzonen

Gemäß § 5 (4) BauGB sind Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den FNP zu übernehmen. Auch hierbei ergibt sich umfangreicher Aktualisierungsbedarf gegenüber dem FNP 1983, des weiteren bestehen wie beim Naturschutz unmittelbare Beachtungspflichten aus den einzelnen Rechtsverordnungen mit (Ausschluss-)Wirkungen für die Flächennutzung. Bezüglich der im Stadtgebiet Neuwied bestehenden Vorschriften wird insgesamt auf Anhang 3 verwiesen.

Gemäß § 5 (1) DSchPflG sind Denkmalzonen insbesondere

- bauliche Gesamtanlagen,
- kennzeichnende Straßen-, Platz- und Ortsbilder,
- kennzeichnende Ortsgrundrisse und
- historische Park- und Gartenanlagen.

Sie werden hier im Sinne des BauGB als denkmalgeschützte "Mehrheiten" angesehen. Demnach bestehen 22 Denkmalzonen. Über diese Denkmalzonen hinaus stehen im Stadtgebiet zahlreiche Kulturdenkmäler unter individuellem Objektschutz. Wegen der Maßstabebene des FNP werden sie nicht übernommen.

Über den Bestand hinaus sind nach § 5 (4) BauGB Nutzungsregelungen im FNP zu vermerken, soweit diese auf anderer gesetzlicher Grundlage in Aussicht genommen sind. Im Zuge des Planverfahrens wurden seitens der Denkmalschutzbehörden weitere potentielle Denkmalzonen benannt. Sie sind in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur vermerkt, die Bezeichnung und der Status ergibt sich jeweils aus dem Anhang 3. Es handelt sich um 8 in Aussicht genommene Denkmalzonen sowie die Ergänzung bzw. Aktualisierung der Denkmalzone im Gesamtverlauf der Trasse des Limes (vgl. auch Kap. 5.16.2). Formale denkmalrechtliche Konsequenzen ergeben sich aus den Vermerken im FNP nicht.

Laut RROP 2006 sind dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren. Hierzu zählt der RROP die Burgruine Altwied, die Abtei Rommersdorf, das Schloss Monrepos und das Schloss Engers. Aus der Flächennutzungsplanung ergeben sich keine Darstellungen, die zu Beeinträchtigungen über den status-quo hinaus führen können.

5.16.2 UNESCO-Weltkulturerbe "Limes"

Auf seiner Sitzung im Juli 2005 beschloss das Welterbe-Komitee der UNESCO die Aufnahme des Obergermanisch-Raetischen Limes in die Liste des Weltkulturerbes. Der Limes wurde damit das 31. deutsche Objekt auf der Welterbeliste. Mit dem ausführlichen Denkmalinventar ist auch ein Schutz- und Entwicklungskonzept für den Limes verbunden. Dieser Management Plan, der Teil des Welterbe-Antrags war, skizziert die wichtigsten „Gebote“ und „Verbote“ für den künftigen Umgang mit dem Limes. Auf Grundlage des Management-Plans erarbeiteten die Landesämter für Denkmalpflege als zuständige Stellen nun länderspezifische Limes-Entwicklungspläne. Ein formeller Schutz des Limes über die bestehende Denkmalzone laut Kap. 5.16.1 hinaus erwächst durch den UNESCO-Status nicht unmittelbar, auf die geplante Erweiterung bzw. Aktualisierung der Denkmalzone wird hingewiesen. Gegenstand der UNESCO-

Unterlagen ist allerdings auch die Abgrenzung eines großzügigen, in der Ausdehnung variierenden Schutzstreifens entlang des Limes.

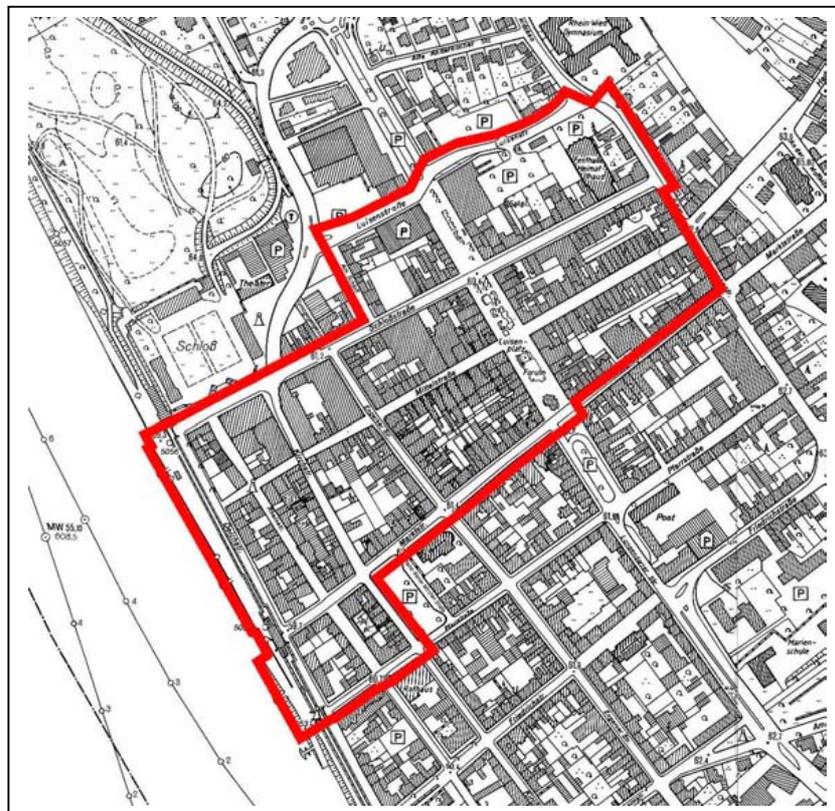
Die Limes-Trasse ist im FNP in ihrer kompletten Länge, quer in Ost-West-Richtung durch das nördliche Stadtgebiet verlaufend, abgebildet. Der FNP sieht im Bereich der Trasse keine Bauflächenplanungen o. ä. vor. Auf der nachgeordneten Planungs- oder Vorhabens-Ebene ist der Schutzbedarf entsprechend zu würdigen.

5.16.3 Hinweis auf Sanierungsgebiete

Für Teile der Neuwieder Innenstadt gilt nach wie vor die Sanierungssatzung vom 26.01.1976, in deren Rahmen noch Planungen bzw. Maßnahmen aus der Städtebauförderung abgewickelt werden. In den vergangenen Jahren wurden bereits nach und nach Teilgebiete oder Einzelgrundstücke aus der Sanierung entlassen. Vorbehaltlich entsprechender Beschlussfassungen und Verfahrensschritte soll die Sanierungssatzung gegen Ende des Jahres 2008 aufgehoben werden.

Zur Übersicht kann der nachfolgenden Karte die zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung gültige Abgrenzung des Sanierungsgebietes entnommen werden; auf eine Darstellung im FNP wird wegen der bereits laufenden Verfahren verzichtet.

Abbildung: Abgrenzung des Sanierungsgebietes in der Innenstadt Neuwied



5.17 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Nach § 5 (2) Nr. 6 BauGB können im FNP Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) dargestellt werden. Das BImSchG und seine Ausführungsverordnungen sowie weitere DIN-Vorschriften (insbesondere DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) und Erlasse regeln im Detail die Anforderungen bzw. Zulässigkeitsmerkmale für schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohngebiete auf der einen Seite, und emittierende Anlagen im weitesten Sinne auf der anderen Seite. Für die Bauleitplanung bestehen hieraus Trennungsgedote bezüglich der Nutzungsarten (Gebietsgliederung, Abstandsflächen), oder für den Fall unzureichender Trennungsmöglichkeiten die Notwendigkeit zu Nutzungsbeschränkungen oder aktive bzw. passive Schutzmaßnahmen (Betriebsbeschränkungen, Lärmschutzeinrichtungen usw.).

Für die Fälle, in denen der FNP gezielt Aussagen für Neuplanungen trifft, werden soweit angezeigt entsprechende Darstellungen vorgenommen. Dies gilt in der Hauptsache für die relevanten Planbereiche aus der Bauflächenkonzeption mit Blick auf benachbarte Wohn- oder Gewerbegebiete und/ oder Verkehrswege. Mit der entsprechenden Signatur gemäß PlanzV werden die Gebietsränder umgrenzt, für die in Richtung der schutzwürdigen Gebiete und/ oder Emissionsquellen Vorkehrungen erforderlich werden können. Die Darstellung basiert auf Ergebnissen aus der Beurteilung des Gutachten MuUT (1999) zur schalltechnischen Beurteilung des Bauflächenkonzeptes hinsichtlich einiger Verkehrswege, weiterer Einzelgutachten zu möglichen Lärmbelastungen, sowie auf Einschätzungen zur Bestandsituation in bestimmten Gewerbegebieten und dahingehenden Forderungen seitens der Gewerbeaufsicht zur Berücksichtigung im FNP.

Einzelheiten ergeben sich auch aus den Bauflächensteckbriefen in den Kapiteln 5.3 und 5.4. Der FNP ist kein Maßnahmeplan, d. h. die konkrete Beurteilung, Festsetzung und Ausführungsplanung zu Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen kann erst im Rahmen der Bebauungspläne usw. erfolgen. Dabei ist auch zu beachten, dass sich die Emissionssituation im Einzelfall im Laufe der Jahre ändern kann, und deshalb zu Beginn konkreter Planungen oder Vorhaben die Annahmen des FNP zu überprüfen sind. In vielen Fällen sind im Stadtgebiet bereits konkrete Festsetzungen getroffen oder Maßnahmen ausgeführt worden. Diese Bestandsfälle werden aus redaktionellen Gründen nicht sämtlich im FNP dargestellt. Unbeschadet dessen können unterhalb der Planungsebene des FNP weitere Planungen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich werden.

5.18 Kennzeichnungen von Flächen mit Bodenbelastungen

Gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB sollen im FNP Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und "deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Hierzu gibt es keine nähere rechtliche Begriffsbestimmung oder Konkretisierung. Es erfolgen in der Planzeichnung entsprechende Umgrenzungen oder – bei geringer Ausdehnung - Lagekennzeichnungen von Flächen. Sämtliche Kennzeichnungen sind Übernahmen aus dem Altablagerungsverdachtsflächenkataster (LfUG,

unveröffentlicht) mit 110 Eintragungen. Ein Altstandortkataster liegt bisher nicht vor, so dass hierzu keine Kennzeichnungen erfolgen können. Einige der gekennzeichneten Flächen sind bereits formell als Altlast eingestuft, einige Altlasten wurden saniert oder unterliegen der Überwachung.

Die Kennzeichnungspflicht hat insbesondere eine Warnfunktion für nachgeordnete verbindliche Planungsstufen oder konkrete Maßnahmen. In der Regel ergibt sich weiterer Untersuchungsbedarf, auf den in der Legende hingewiesen wird. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auch der Außenbereich nach § 35 BauGB prinzipiell für bestimmte bauliche Nutzungen vorgesehen werden kann, und auch im Innen- bzw. Siedlungsbereich bauliche Nutzungen außerhalb der förmlichen Bauflächen nach BauNVO z. B. in Grünflächen (Spielflächen) oder anderen Infrastrukturflächen bestehen können. Bei der Revision des FNP 1983 wurde bereits auf die genannten Belange Rücksicht genommen. Beispielsweise erfolgte eine Rücknahme von Wohnbauflächen südöstlich am Planbereich "Heddesdorfer Berg" gezielt, um eine Alt- ablagerungsfläche aus der bisherigen Bauflächenplanung auszuklammern und insoweit Konflikte zu vermeiden. Auf die Darlegungen unter den Kap. 5.3 und 5.4 wird verwiesen.

5.19 Informative Planinhalte

Ergänzend zu den formell bindenden Darstellungen, den erforderlichen nachrichtlichen Übernahmen und den Kennzeichnungen enthält der FNP Planinhalte mit informativem Charakter, d. h. zur Aufklärung über weitere konzeptionelle Aspekte oder lediglich zur Klarstellung bestimmter Sachverhalte im Laufe des Planverfahrens.

5.19.1 Präferenzräume für Ausgleichsflächen

Durch die Ausweisung neuer Bau- und Infrastrukturflächen werden in aller Regel Eingriffe in die natürliche Umwelt durch Versiegelungen, Rodungen u. ä. vorbereitet. Gemäß § 1 a BauGB sind als umweltschützende Belange in der planerischen Abwägung unter anderem die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Für den Ausgleich, womit gleichzeitig auch Ersatzmaßnahmen ohne räumlichen Bezug zum Eingriff gemeint sind, können v. a. Darstellungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im Weiteren kurz: Ausgleichsflächen) getroffen werden. Damit wird die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG bzw. LNatSchG für die Bauleitplanung im Wesentlichen umgesetzt. Außerdem sind Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder vertragliche Regelungen möglich.

Ein Erfordernis für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt darin begründet, dass der FNP 1983 diesen Belang gemäß den damaligen rechtlichen Anforderungen nicht umgesetzt hat bzw. in dieser Form noch nicht umsetzen musste. Dies führte in der Vergangenheit zu zahlreichen Einzeländerungen des FNP in Parallelverfahren, soweit im Zuge von Bebauungsplänen die Festsetzung von Ausgleichsflächen erforderlich wurde. Die Planung solcher Flächen erfolgte dabei notwendigerweise einzelfallbezogen. In diesem Zusammenhang ist für die vorliegende Flächennutzungsplanung von Bedeutung, dass insoweit auch alle bereits gewidmeten Bauflächen des FNP 1983, soweit sie bisher nicht verbindlich

beplant bzw. erschlossen sind und in der Konzeption Bestand haben, im Rahmen der Eingriffsregelung zu behandeln sind.

Grundlage für die Bewertung des Zustandes und potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Umweltprüfung. Hierzu wird insgesamt auf den Teil III, insbesondere das Kap. 8, verwiesen. Insgesamt werden mit der Flächennutzungsplanung Darstellungen für Bauflächen und Infrastrukturvorhaben in einer Größenordnung von rund 212 ha vorgenommen. Gemäß dem BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Demnach wurden im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Flächen in einer Größenordnung von rund 10 ha im Rahmen der Eingriffsregelung nicht weiter behandelt, hinzu zu addieren sind hier noch die Planbereiche "WR 12" und "WN 28" (zuvor separates Parallelverfahren) mit einer Fläche von zusammen 1,8 ha. Die Beurteilungen zur Umweltverträglichkeit der Planvorhaben ergeben einen summarischen Bedarf von schätzungsweise rund 170 ha an externen, d. h. außerhalb der potentiellen Baugebiete noch vorzusehenden Ausgleichsflächen.

Die Konzeption der Ausgleichsflächen folgt einem Ansatz, der sich von der bisherigen einzelfallbezogenen Praxis löst und auf die Entwicklung zusammenhängender landschaftlicher Raumeinheiten bzw. naturräumlicher Funktionen abzielt. Als Gegenpart zur Siedlungsentwicklung, welche notwendigerweise an die bestehenden Strukturen in den Stadtteilen anknüpft, wird auch die Landschaftsentwicklung, soweit diese über die Ausgleichsflächen gezielt zu betreiben ist, auf bestimmte Schwerpunkträume konzentriert. Dabei wird im Sinne der Leitlinien der Landschaftsplanung Neuwied und insbesondere auch unter Berücksichtigung der Planung vernetzter Biotopsysteme ebenfalls an bestehende Strukturen und Potentiale angeknüpft.

Im Plan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als sogenannte Präferenzräume für Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von rund 820 ha umgrenzt. Diese Abgrenzungen erfolgen für die nachstehend genannten Bereiche und mit den jeweiligen Zielvorstellungen. Funktionen bzw. Darstellungen für Ausgleichsflächen ergeben sich unmittelbar aus den Darstellungs-Kategorien "Flächen für die Landwirtschaft – Extensivnutzung", "Flächen für die natürliche Entwicklung", "Grünflächen" usw. (vgl. die Begründungen in den vorstehenden Kapiteln). Hierzu bestehen die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten und –gebote für die verbindliche Bauleitplanung.

Präferenzraum Engerser Feld

Dieser Raum grenzt im Süden der Neuwieder Gemarkung unmittelbar an den Rhein und umfasst mit einer Größe von rund 420 ha mehrere Standgewässer wie "Kann-See", "Stein-See" und weitere kleine Kiesseen, brach liegende Flächen - insbesondere im Uferbereich des Rheins und der Seen - sowie landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Das Gebiet zeichnet sich durch einen hohen Strukturreichtum aus und weist Hauptbrut- und Nahrungshabitate vieler seltener und stenöker Tierarten auf. Die Artenvorkommen der Avifauna sind hierbei von besonderer Bedeutung. Das Gebiet ist europäisches Vogelschutzgebiet, die Abgrenzung des Präferenzraumes korrespondiert mit der Schutzgebietsgrenze. Das "Nutzungs- und Handlungskonzept Engerser Feld", das in ausführlicher Abstimmung mit den betroffenen Fach- bzw. Oberbehörden durch die Stadtverwaltung Neuwied erstellt wurde, baut auf vorliegen-

den landschaftsökologischen Gutachten auf und konkretisiert die in diesem Raum erforderlichen landespflegerischen (Ausgleichs-)Maßnahmen. Wesentliche Entwicklungsziele sind die Beruhigung der Gewässer und die Extensivierung der Nutzung im Gewässerumfeld. Dies wird in erster Linie durch Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen sowie Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Sukzessionsflächen erreicht. Ferner sind Maßnahmen wie Besucherlenkung, Reduzierung der Wegeverbindungen sowie langfristig Rückbau von Gewerbestandorten vorgesehen.

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Suchraum Engenser Feld erfolgt grundsätzlich im Sinne des "Nutzungs- und Handlungskonzepts Engenser Feld", was somit als Handlungsanleitung zu verstehen ist.

Präferenzraum Meerheck

Der Präferenzraum "Meerheck" umfasst mit einer Fläche von rund 23 ha das bestehende gleichnamige Naturschutzgebiet sowie mehrseitig angrenzende Flächen. Im Bereich des NSG liegt die natürliche Bachversickerung des Heimbach, die ein Refugium für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten in einer weitgehend ausgeräumten Landschaft darstellt. Das Gebiet wird durch den Eintrag von Düngemitteln und Bioziden beeinträchtigt und ist durch die zeitweise reduzierte Wasserführung des Heimbach in seiner Existenz bedroht. Zur Sicherung und Optimierung des Biotops soll über die Ausweisung von Ausgleichsflächen eine Pufferzone um das Schutzgebiet eingerichtet werden, die extensiv als Grünland bewirtschaftet wird. Ferner soll durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Wiedervernässung der Flächen erreicht werden, soweit dies von den Standortvoraussetzungen her möglich ist.

Präferenzräume Streuobstwiesengürtel

Am Hang des Mittelrheinischen Beckens werden insgesamt fünf Bereiche, und zwar nördlich von Feldkirchen, östlich von Oberbieber sowie nördlich von Heimbach-Weis (drei Teilbereiche) als Präferenzräume mit einer Flächensumme von rund 226 ha definiert. Auf diesen Flächen sollen im Zuge der Eingriffsregelung extensiv genutzte Streuobstwiesen dauerhaft erhalten und ergänzt werden. In die Räume wurden sowohl bereits bestehende Streuobstbestände als auch Grünland- und Ackerflächen ohne Gehölzbestand aufgenommen, so dass als Ausgleichsmaßnahmen die Nachpflanzung und Ergänzung von Obstgehölzbeständen sowie die Neuanlage von Streuobstwiesen auf Acker- und Grünlandstandorten in Frage kommen.

Die Landschaftsplanung Neuwied stellt für die Flächen u. a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen dar:

- weitere Bewirtschaftung als Streuobstwiese,
- Durchführung von Pflegemaßnahmen (u. a. Gehölzschnitt),
- extensive Bewirtschaftung oder Pflege des Grünlandes (biotoptypenabhängig),
- kein Grünlandumbruch,
- Aushagerung von eingestreutem Intensivgrünland,
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Feldgehölzen und Hecken.

Präferenzraum Weinbergbrachen

Im äußersten Südwesten des Stadtgebietes liegt dieser kleine Bereich mit einer Fläche von rund 5 ha. Es handelt sich um ehemalige, inzwischen brachgefallene Weinberge an zum Rhein hin abfallenden, südexponierten Steilhängen, und zwar in markanter Lage an der sogenannten Andernacher Pforte. Hier finden

sich als Ersatzgesellschaften xerotherme Vegetationseinheiten wie Feldgebüsche, Feldfluren und Trockenrasen, die unter Pauschalschutz gemäß § 28 LNatSchG stehen. Zum Erhalt dieser durch eine ausgeprägte Mosaikbildung gekennzeichneten Standorte ist eine regelmäßige Entbuschung erforderlich. Darüber hinaus sind gezielte Pflegemaßnahmen, wie z. B. Instandsetzung der Trockenmauern, erforderlich.

Präferenzräume Wald

Im Bereich städtischer Waldflächen werden insgesamt drei Räume abgegrenzt, in denen durch Maßnahmen des Naturschutzes eine hinsichtlich bestimmter Eingriffe funktions- und schutzgutbezogene Aufwertung von Natur und Landschaft erfolgen kann. Zwei der Flächen befinden sich nördlich des Stadtteils Feldkirchen, und zwar ganz bzw. teilweise innerhalb des FFH-Gebietes "Wälder zwischen Linz und Neuwied" (5410-301). Eine weitere liegt nordöstlich des Stadtteils Heimbach-Weis östlich der Golfanlage Burghof. Insgesamt umfassen die Präferenzräume Wald eine Fläche von ca. 147 ha, von denen jedoch nicht alle aufwertungsfähig sind. Nach einer ersten überschlägigen Begutachtung kommen rund 58 ha für Ausgleichsmaßnahmen in Frage.

Gemäß den Hinweisen des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Raumordnung vom 20.03.2004 ("Hinweise zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald") sind nur solche Kompensationsmaßnahmen anrechnungsfähig, die über die Standards der "ordnungsgemäßen Forstwirtschaft" und deren naturschutzfachlichen Anforderungen hinausgehen. Darüber hinaus müssen die Maßnahmen zu einer Verbesserung derjenigen Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild führen, die im Rahmen des zugeordneten Eingriffs beeinträchtigt wurden. Als Ausgleichsmaßnahmen kommen beispielsweise in Frage:

- Entwicklung von Alt- und Totholz (z. B. Altholzicherung, Nutzungsverzicht ganzer Bestände),
- Waldentwicklung gemäß potenzieller natürlicher Vegetation, z. B. durch Entnahme unerwünschter Bestockungsglieder (gesellschaftsfremde Baumarten), Zulassen von Sukzession und Einbringung von Zielbaumarten gemäß potenziell natürlicher Vegetation,
- spezielle Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes (z. B. Entwicklung von Brut- und Höhlenbäumen durch Aufgabe der Bewirtschaftung),
- Einführung historischer Waldnutzungsformen.

Die Auswahl und Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in enger Absprache mit den zuständigen Naturschutz- und Forstbehörden.

Präferenzräume Fließgewässer III. Ordnung

Bezüglich der Kartierung und räumlichen Abgrenzung wird auf den Übersichtsplan unter Kap. 5.11.1 und die Darstellung der Wasserflächen in der FNP-Planzeichnung verwiesen. Neben dem Aubach als - in Bezug auf die Wasserführung - größerem Vorfluter fallen hierunter u. a. die Bäche Buchbach, Wallbach, Engelsbach, Reichelbach, Aubach (in Segendorf), Moorbach, Firmbach, Kehlbach, Hösterbach, Heimbach, Weiser Bach, Rommersdorfer Bach, Waldbach und Gladbach. Dazu kommen weitere kürzere Bachläufe als Zuflüsse in den vorgenannten Gewässersystemen. In der Legende zum FNP wird textlich hervorgehoben, dass zu den Präferenzräumen nicht nur die Fließgewässer selbst, sondern auch ihre verrohrten Abschnitte und Uferstrandstreifen bzw. Auenbereiche zählen.

Zentrales Ziel von Ausgleichsmaßnahmen an den Gewässern ist die Wiederherstellung einer möglichst naturnahen Fließgewässerdynamik und Gewässermorphologie. Hierzu tragen u.a. folgende Maßnahmen bei:

- Herstellung der Durchgängigkeit der Fließgewässer durch Rückbau von Wehren, Rampen, Gleiten u. ä. Querbauwerken; alternativ Anlage von Umgehungsgerinnen,
- Rückbau von Uferbefestigungen wie Steinschüttungen, Steinsatz u. ä.,
- Einrichtung von Uferstrandstreifen, die der Sukzession überlassen werden,
- gezieltes Belassen von Totholz im Gewässerbett; Einsatz von Totholz als Struktur- und "Stör"-Element zur Strömungsumlenkung,
- Pflanzung bachbegleitender Gehölze,
- Extensivierung bzw. Aufgabe der Nutzung im Auenbereich der Fließgewässer.

Die o.g. Gewässer machen insgesamt eine Streckenlänge von rund 95 km aus. Die Landschaftsplanung identifiziert bereits zahlreiche Abschnitte, für welche Optimierungs- bzw. Renaturierungsmaßnahmen in Frage kommen können. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen. Details müssen einer konkreteren Untersuchung und Planung, evtl. in Verbindung mit wasserrechtlichen Verfahren, vorbehalten bleiben.

Resümee

Für ergänzende Erläuterungen ist zunächst auf Kap. 7.6 zu verweisen.

In den dargestellten Präferenzräumen liegen die eigentlichen Flächen, die aus landespflegerischer Sicht aufwertbar sind, in einer Gesamtgröße von deutlich mehr als 250 ha zuzüglich der nicht flächenhaft darstellbaren Fließgewässerteilabschnitte an den Gewässern dritter Ordnung. Dieser Flächenansatz liegt damit deutlich über dem geschätzten Bedarf an Ausgleichsflächen. Im Kontext der Bauflächenplanungen bestehen weitere Darstellungen insbesondere für Grünflächen zur Gliederung oder Einbindung potentieller Baugebiete. Bei Einbezug dieser Flächen in die verbindliche Bauleitplanung können und sollen auch hieraus zusätzliche, gebietsbezogene Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden.

Die Präferenzraum-Konzeption folgt auch dem Ziel, die Belange der Landwirtschaft möglichst weitgehend zu berücksichtigen. Die umfangreichen Waldgebiete in Neuwied sind einer naturräumlichen Einheit zuzuordnen, welche kaum von der Siedlungsentwicklung betroffen wird. Die landwirtschaftlichen bzw. Offenland-Bereiche bilden insofern notwendigerweise nicht nur die Potentiale für Bauflächen, sondern eben auch an erster Stelle für geeignete Ausgleichsflächen ab. Im Regelfall gehen beide Planungen zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzflächen. Mit den oben beschriebenen Präferenzräumen werden bewusst solche Bereiche gewählt, die möglichst gleichzeitig von eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzbarkeit und relativ hohem landespflegerischen Interesse sind. Dies gilt für die Streuobstwiesen und Weinberge aufgrund ihrer Grenzertragslagen und/ oder mangelnden Marktrelevanz auf der einen, den dortigen Biotopstrukturen und -potentialen auf der anderen Seite. Für das Engerser Feld müssen über die Regelungen für den Trinkwasser- und Hochwasserschutz hinaus bereits die Interessen und Ziele im Zusammenhang mit dem europäischen Netz der Vogelschutzgebiete in Rechnung gestellt werden. Die Ausgleichsflächenplanung kann hier aufsatteln und so die insgesamt im Stadtgebiet verbleibenden Flächen für die Landwirtschaft ausdrücklich für deren Nutzungsansprüche freihalten. Verbindliche Bewirtschaftungsvorschriften für die Landwirtschaft ergeben sich aus der Umgrenzung der Präferenzräume nicht.

Die Ausweisung von Präferenzräumen im Wald dient der vorsorgenden Planung von Ausgleichsflächen bei entsprechenden Eingriffen in Wald, in größere Gehölzbestände o. ä., soweit sich ein funktionaler Zusammenhang zwischen den vom Eingriff betroffenen Schutzgütern und der entsprechenden Aufwertung im Wald nachweisen lässt. Da die geplanten Bauvorhaben bzw. Eingriffe überwiegend im Offen-

land stattfinden, wird der Ausgleich im Wald voraussichtlich eher die Ausnahme darstellen. Für die Umsetzung der Eingriffsregelung ist jedoch bedeutsam, dass sich die ausgewiesenen Flächen bereits im städtischen Besitz befinden und somit für die Festsetzung und Umsetzung von Maßnahmen unmittelbar zur Verfügung stehen.

Auf der einen Seite besteht mit der informativen Umgrenzung der Präferenzräume die notwendige Flexibilität, um in Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszuwählen und die oben erläuterten Zielsetzungen für die Schwerpunkträume zu konkretisieren. Diese Flexibilität ist auch erforderlich, um für das notwendige Grundstücksmanagement Spielräume zu haben und auf mögliche, im Laufe des Planungshorizontes sich ändernde Biotopstrukturen reagieren zu können. Auf der anderen Seite leistet der FNP Neuwied damit erstmals die erforderliche strategische Steuerung für Ausgleichsflächenplanungen in räumlicher und funktionaler Sicht. Darüber hinaus wird diese Planungsstrategie in anderen nachfolgenden Planungen, Verfahren bzw. Maßnahmen zu detaillieren und umzusetzen sein.

Die Umgrenzung der Suchräume für Ausgleichsflächen wird ergänzt durch die Darstellung verschiedener Flächennutzungen innerhalb dieser Bereiche, z. B. als Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die natürliche Entwicklung usw. Damit wird die Grundrichtung der angestrebten oder bestehenden Grundstücksnutzung angegeben (vgl. die entsprechenden Erläuterungen in den vorhergehenden Kapiteln). Im Fall der Ausgleichsflächen als Streuobstwiesen wird beispielsweise trotz der Schutz- und Entwicklungsziele von einer äußerst extensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen sein. Innerhalb der Suchräume bestehen außerdem bauliche oder ähnliche Nutzungen in Form von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kläranlage, Wasserhochbehälter), einzelnen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, ortsgebundenem Gewerbe (Bimsabbau) o. ä. Teilweise sind diese Nutzungen auch entsprechend dargestellt. Die Suchräume werden auch im Hinblick auf derartige Nutzungen bzw. Nutzungsmöglichkeiten bewusst großflächig abgegrenzt. Davon unbeschadet hat die Beurteilung und ggf. Zulassung weiterer derartiger Nutzungen einzelfallbezogen im Rahmen der §§ 35 oder ggf. auch 34 BauGB sowie eventueller fachgesetzlicher Regelungen zu erfolgen.

5.19.2 Sonstige informative Planinhalte

Mit den entsprechenden Planeinträgen laut der Legende bestehen noch folgende informative Planinhalte:

- Die Grenze des Stadtgebiets bildet zugleich formell den räumlichen Geltungsbereich des FNP ab.
- Die Bezeichnung der Planbereiche aus der Bauflächenkonzeption folgt - entsprechend den Vorbemerkungen in Kap. 5.1 - der Einordnung in die Art der baulichen Nutzung, in den Ursprungsplan oder die FNP-Fortschreibung und eine laufende Nummerierung aus dem Verfahren.
- Die Bauflächen aus dem Ursprungsplan (FNP 1983), deren Darstellung entfällt, wurden nur begleitend zum Gesamtfortschreibungsverfahren zur Darlegung der Änderungen im Bauflächenkonzept kenntlich gemacht. Mit der Genehmigungsvorlage und Neubekanntmachung des FNP wurden diese Inhalte wieder aus der Planzeichnung gestrichen.

5.20 Textliche Darstellungen

Die durch die Planzeichnung räumlich konkret abgebildeten Darstellungen zu Flächennutzungen werden gemäß den Erwägungen in den vorhergehenden Kapiteln durch folgende textliche Darstellungen mit entsprechender Verbindlichkeit weiter konkretisiert:

Gewerbliche Bauflächen

Für alle in der Planzeichnung dargestellten gewerblichen Bauflächen ist die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsnutzungen - auch unterhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² - im Falle einer Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne auszuschließen. Ausgenommen hiervon sind der Einzelhandel in den Kernsortimenten 'Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör', 'Kraft-, Schmier- und Brennstoffe' sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben; ausgenommen sind ferner Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen.

Sondergebiete

Für die in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete gelten die entsprechend der folgenden, jeweiligen Ordnungsnummer festgelegten Zweckbestimmungen und ergänzenden Regelungen:

SO 1: Gewerbe,

Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten

'Kraftfahrzeuge und Kfz-Zubehör'

'Kraft-, Schmier- und Brennstoffe'

'Möbel'

'Bau- und Heimwerkerbedarf'

'Gartenbedarf'

sowie Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Maximal zulässige VFZ in den SO 1: 0,5.

Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 1 mit einer VFZ größer 0,5: 0,7.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 1 für den Fall von Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen als Einzelhandelsbetrieb vorzusehen, den Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente auf maximal 10 %, höchstens jedoch 800 m² je Betrieb zu begrenzen; für Einzelhandel im Verbund mit Handwerksbetrieben ist vorzusehen, die Verkaufsfläche auf maximal 10 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 50 m² je Betrieb zu begrenzen; ausgenommen sind jeweils Regelungen für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen.

Die Kern- bzw. Randsortimente sind durch Negativ- oder Positivlisten genau zu definieren.

SO 2: Gewerbe,
Einzelhandelsbetriebe.

Bei der Neuaufstellung oder Änderung verbindlicher Bauleitpläne ist für die SO 2 die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen vorzusehen. Die Verkaufsflächenzahl (VFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Maximal zulässige VFZ in den SO 2: 0,4.

Ausnahmsweise maximal zulässige VFZ für bestehende Betriebe bzw. bereits zugelassene Nutzungen in den SO 2 mit einer VFZ größer 0,4: 0,5.

- SO 3: Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen
- SO 4: Fachmärkte mit Kernsortiment 'Möbel'
- SO 5: Großflächiger Einzelhandel mit Kernsortiment 'Lebensmittel'
- SO 6: Nachbarschaftsläden
- SO 7: Ausstellungsgelände
- SO 8: Eissporthalle
- SO 9: Yachthafen
- SO 10: Landesheim und Sonderschule für Blinde und Sehbehinderte
- SO 11: Campingplatz, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet
- SO 12: Reitsportanlagen
- SO 13: Sonderschule Berufsbildungswerk für Körper- und Lernbehinderte
- SO 14: Zoo
- SO 15: Golfplatz
- SO 16: Nahversorgungszentrum

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gelten als "Konzentrationszonen für Nassauskiesung". Außerhalb dieser Bereiche ist der erstmalige Abbau von Sand oder Kies mit vorübergehender oder dauerhafter Freilegung des Grundwassers ausgeschlossen. Davon unberührt bleiben bestehende wasserrechtliche Genehmigungen.

5.21 Flächenbilanzierung

Tabelle: Flächenbilanz aus dem Ergebnis der Gesamtfortschreibung des FNP Neuwied

Dargestellte Flächennutzungsart	Gesamtumfang (in ha, gerundet)
Stadtgebiet/ Geltungsbereich des FNP	8.649
davon:	
Wohnbauflächen	1.066
Gemischte Bauflächen	232
Gewerbliche Bauflächen	573
Sondergebiete	128
Flächen für den Gemeinbedarf	95
Flächen für den Straßenverkehr	178
Bahnanlagen	66
Flächen für die Ver- und Entsorgung	19
Grünflächen	469
Wasserflächen	382
Flächen für die Landwirtschaft	2.078
Flächen für die Landwirtschaft – Extensivnutzung	447
Flächen für Wald	2.801
Flächen für die natürliche Entwicklung	115
überlagernde Umgrenzungen:	
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	81
Präferenzräume für Ausgleichsflächen	820

5.22 Prüfungen zur Darstellung von Flächen für die Windenergienutzung

Windenergieanlagen sind gemäß § 35 (1) Nr. 5 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegen stehen und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 (3) BauGB besteht ein Planvorbehalt in dem Sinne, als dass öffentliche Belange einem Vorhaben zur Errichtung von Windenergieanlagen in der Regel dann entgegen stehen, wenn hierfür durch Darstellungen im FNP (oder in Raumordnungsplänen) eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Für die Nassauskiesung werden in diesem Sinne bspw. planerische Steuerungsinstrumente im FNP eingesetzt mit der Darstellung ausgewählter Konzentrationszonen (vgl. Kap. 5.12). Eine Steuerung auf Ebene der Raumordnung besteht nur insoweit, als der RROP 2006 in bestimmten Raumkategorien (z. B. Regionalen Grünzügen) Nutzungen für Windenergieanlagen ausschließt. Eine regionsweite, positive Steuerung der Flächen für Windenergieanlagen - die zum Ausschluss derartiger Vorhaben im Stadtgebiet oder auch zur Darstellung von Vor-

rangflächen hätte führen können - ist auf Regionalplanebene nicht gelungen. Damit besteht insgesamt ein Prüfbedarf auf Ebene des FNP.

Flächen für die Windenergienutzung wären im FNP als Sondergebiet oder Fläche für Versorgungsanlagen, jeweils mit konkreter Zweckbestimmung, darstellbar. Hierbei könnte auch bestimmt werden, ob eine solche Darstellung zum Ausschluss derartiger Nutzungen an anderer Stelle führen soll. Für die vorliegende Prüfung wird auf die "Hinweise zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen" (Staatskanzlei, 2006) Bezug genommen, in denen bereits die maßgeblichen Planungskriterien formuliert werden.

Das Stadtgebiet Neuwied wurde flächendeckend nach dem im Folgenden erläuterten Raster von Ausschlussbereichen und dazugehörigen Abstandsflächen untersucht. In Bezug auf die Wohngebiete wird in den "Hinweisen zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen" empfohlen, einen Abstand von 1000 m einzuhalten, wenn dadurch die Planungsspielräume nicht in unvertretbarem Maße eingengt werden. Bei Anwendung dieser Abstandsregel käme es allerdings in Neuwied aufgrund der polyzentralen Siedlungsstruktur zu einem überwiegenden Ausschluss von Windenergienutzung. Daher wurde für die Prüfung - unter Vorgabe eines bestimmten Anlagentyps und unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit reiner Wohngebiete im Sinne des Immissionschutzrechts – bereits ein reduzierter Abstand von nur 725 m gewählt (vgl. "Hinweise zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen", dort Tabelle in Kap. V.1).

Prüfraster

Priorität	Hauptnutzung/ Ausschlusskriterium	Zusätzliche Abstandsflächen	Aspekte für Stadt Neuwied
Normative und/ oder raumordnerische Ausschlussbereiche			
1	Naturschutzgebiete	200 m	gem. Bestand/ RVO (Konkrete Planungen für NSG und/ oder deren Darstellung im RROP bestehen nicht, Vorschläge aus der Landschaftsplanung Neuwied sind zu beachten)
2	Naturdenkmale	-	gem. Bestand/ RVO
3	Geschützte Landschaftsbestandteile	-	gem. Bestand/ RVO
4	Flächen nach § 28 LNatSchG (Pauschalschutz)	200 m	gem. Bestand (Kartierung laut Landschaftsplan Neuwied umgesetzt im FNP)
5	Naturpark	-	gem. Bestand/ RVO
6	Wasserschutzzonen I und II	-	gem. RVO (Bauverbot besteht auch in Zone II)
7	Überschwemmungsgebiete/ Vorranggebiete für Hochwasserschutz (Ressourcenschutz)	-	gem. RVO bzw. gem. RROP 2006
8	Denkmalzonen	Pufferzone zum Limes in unterschiedlicher Breite gemäß UNESCO-Weltkulturerbe-Unterlagen	gem. RVO
9	Hauptvogelzuglinien und –rastplätze	200 m (Brut- und Rastplätze)	Europäische Vogelschutzgebiete Urmitzer Werth und Engerser Feld gemäß Gebietsmeldung
10	Natura-2000-Gebiete	200 m (FFH-Gebiete)	gem. Gebietsmeldung

11	Vorranggebiete Arten- und Biotopschutz (Ressourcenschutz)	-	gem. RROP 2006
12	Regionale Grünzüge	-	gem. RROP 2006
13	Grünzäsuren	-	gem. RROP 2006
14	Tieffluggebiete	-	Bauschutzbereich Flugplatz Mendig
-	Richtfunkstrecken	50 m beidseitig	zurückgestellt/ ggf. Einzelfallprüfung
-	Naturwaldreservate und/ oder Biotopschutzwald nach LWaldG	200 m	nicht bekannt/ nicht relevant
-	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Ressourcenschutz)	-	gem. RROP 2006, nicht relevant
Bauleitplanerische oder fachplanerische Ausschlussbereiche			
15	Bau- und Siedlungsflächen: - Wohnbauflächen	725 m (Mindestabstandsempfehlung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten für Anlagen mit Schallleistungspegel bei 100 dB(A) zu reinen Wohngebieten) (Prinzipielle Abstandsempfehlung: 1000 m, soweit die Planungsspielräume dadurch nicht in unvertretbarem Maße eingeschränkt werden)	gem. Flächennutzungsplan (FNP) bzw. Bebauungsplan oder Fachplanung
16	- einzelne Wohngebäude im Außenbereich	400 m (Prinzipielle Abstandsempfehlung)	
17	- gemischte Bauflächen	225 m (Mindestabstandsempfehlung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten für Anlagen mit Schallleistungspegel bei 100 dB(A))	
18	- gewerbliche Bauflächen	125 m (Mindestabstandsempfehlung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten für Anlagen mit Schallleistungspegel bei 100 dB(A))	
19	- Sondergebiete – soweit nicht für Windenergienutzung – je nach Zweckbestimmung und soweit möglich unter Zuordnung zu einer Gebietsart	Abstandsflächen je nach Zweckbestimmung der SO-Gebiet laut FNP unter Berücksichtigung der vorstehenden Angaben	laut FNP-Entwurf: SO 1-7 u. 16: Gewerbe SO 10, 11 u. 13: Wohnen SO 8, 9, 12, 14, 15: Sonstige (Sportanlage o. ä.)
20	- Flächen für den Gemeinbedarf	Abstandsflächen je nach Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche	pauschal als gemischte Bauflächen gewertet

21	- Flächen für Verkehr (Straßen und Bahnflächen)	laut FNP unter Berücksichtigung der vorstehenden Angaben Anbauverbotszonen (Bundesstraßen 40 m, Landesstraßen 20 m, Kreisstraßen 15 m)	
22	- Flächen für Ver- oder Entsorgung – soweit nicht für Windenergienutzung – inkl. Leitungstrassen	für Freileitungen mindestens einfacher Rotordurchmesser bei Schwingungsschutzmaßnahmen	Freileitungen im 220 und 110 KV-Netz sowie 20 KV-Leitung der KRW im Bereich Irlich/ Feldkirchen aufgrund der Bauart
23	- Grünflächen – soweit zweckbestimmt oder in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit anderen Bau- und Siedlungsflächen stehend	-	
24	Flächen für Abgrabungen	-	gem. FNP bzw. nachrichtlicher Übernahme aus der Fachplanung (nur Kiesabbau)
25	Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	-	gem. Bebauungsplan bzw. Fachplanung
26	Präferenzräume für Ausgleichsflächen	-	gem. FNP
27	Flächen für die natürliche Entwicklung	-	gem. FNP

Waldflächen sind grundsätzlich nicht als Ausschlussbereiche anzusprechen (sofern keine Schutzgebietsbestimmungen zu beachten sind), da die Errichtung von Windenergieanlagen hier prinzipiell auch möglich ist. Die Windhöffigkeit ist ebenso angesichts der modernen Anlagentechnik und der in Neuwied zu verzeichnenden Daten nicht bzw. nur unter betriebswirtschaftlichen Erwägungen beachtlich. Allerdings zeichnen sich die Flächen auf der Hangkante des Neuwieder Beckenrandes durch gute bis sehr gute Windstärken aus.

Für einige Flächen am nördlichen Rand des Stadtgebiets trifft ausschließlich das Ausschlusskriterium "Naturpark" zu. Dies gilt insbesondere für einen vergleichsweise großen Sektor außerhalb der Naturpark-Kernzonen, der zwischen Aubach- und Engelsbachtal liegt. Hinzu kommen kleinere Flächen an anderer Stelle. Unter Berücksichtigung der Naturpark-Verordnung und im Benehmen mit den Naturschutzbehörden gelten hierzu die folgenden Erwägungen: Die aus dem "Neuwieder Becken" aufsteigenden, bewaldeten Bergkuppen sind für die örtliche Naherholung der Ortslagen im Stadtgebiet Neuwied und auch darüber hinaus von besonderer Bedeutung. Das Gebiet des Schwanenteiches mit dem Aubach und dem Engelsbach nimmt dabei einen besonderen, überörtlichen Stellenwert ein. Die Beeinträchtigungen des Schutzzweckes des Naturparks durch Windenergieanlagen lassen sich technisch bedingt nur in einem sehr begrenzten Maße verhüten oder ausgleichen. Dies gilt insbesondere für stark frequentierte Gebiete mit hoher Erholungseignung oder weit sichtbare Standorte, um die es sich auch im vorliegenden Fall handelt. In diesem Zusammenhang ist auch auf das Siedlungsgebiet Rengsdorf hinzuweisen, welches

sich in direkter Nachbarschaft zu dem genannten Sektor befindet. Der heilklimatische Luftkurort Rengsdorf ist laut RROP eine Gemeinde mit Erholungsfunktion. Rengsdorf sowie weitere kulturhistorische Denkmäler und Ausflugsziele am Rand des "Neuwieder Beckens", wie der Limes, Altwied mit Burganlage, Museum Monrepos und der Premium-Wanderweg "Rheinsteig" belegen die hohe touristische Bedeutung der Region. Der Naturpark wird im Bereich der Stadt insoweit gänzlich als Ausschlussgebiet gewertet.

Prüfergebnis

Die Stadt Neuwied ist geprägt durch eine extreme Häufung und dezentrale Verteilung oder auch Überlagerung von Raumansprüchen und -nutzungen. Die Prüfung nach dem vorstehenden Raster kommt daher zum Ergebnis, dass tatsächlich nur noch eine sehr kleine Fläche im Bereich des Gladbacher Feldes gänzlich ohne entgegenstehende Nutzung bzw. Ausschlusskriterium verbleibt. Die Fläche hat eine Größe von nur 2,7 ha und ist im folgenden Lageplan gekennzeichnet.

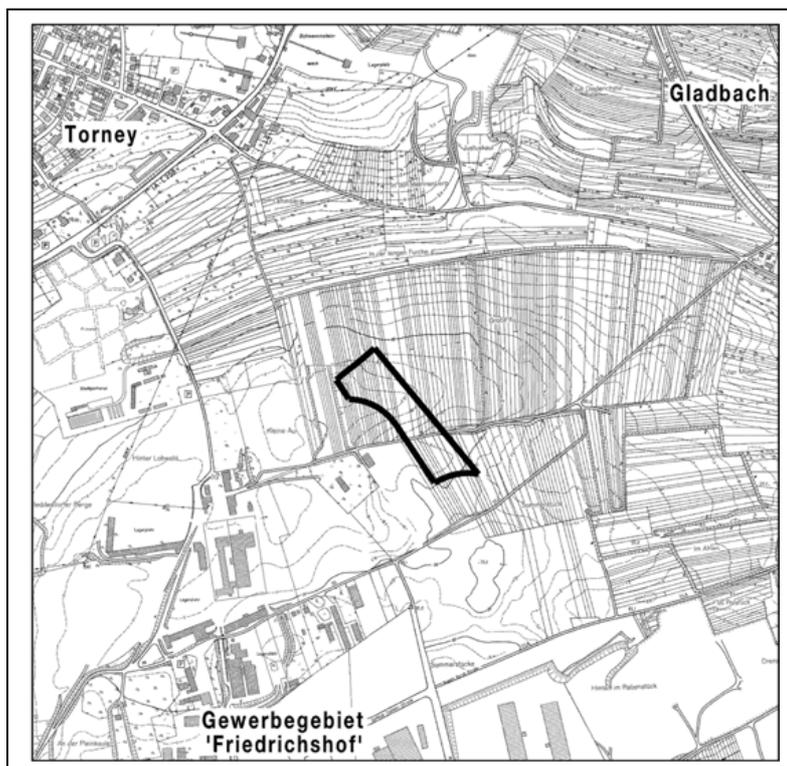


Abbildung:
Restfläche ohne Ausschlusskriterien für Windenergienutzung

Auf eine Landschaftsbildbeurteilung für die Fläche wurde verzichtet; sie ist an zentraler Stelle in der Neuwieder Talweitung von allen Seiten gut einsehbar und bisher ohne Vorbelastung durch ähnliche prägende Elemente. Die Größe der Fläche ist nicht geeignet, mit einer zweckentsprechenden Darstellung der Windenergienutzung im Gebiet der Stadt Neuwied substantiell Raum zu verschaffen. Hier wäre die Errichtung nur einer, maximal zweier (kleiner) Anlagen unter Berücksichtigung der eignen Abstandserfordernisse vorstellbar. Insgesamt kommt die Prüfung daher zum Ergebnis, dass im Stadtgebiet Neuwied keine geeigneten Bereiche für die Planung von Sondergebieten oder Flächen für Versorgungsanlagen "Windenergienutzung" zur Verfügung stehen. Daher muss im FNP auf entsprechende Darstellungen verzichtet werden. Gemäß den "Hinweisen zur Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen",

Pkt. III.1.1, sind auf Grundlage der vorliegenden Prüfung und Begründung eventuelle Bauanträge abzulehnen, ohne dass es der Steuerungsmöglichkeit nach § 35 BauGB bedarf und ohne dass hiermit eine Negativ-Planung betrieben würde.