

### 3. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich

## "Yachthafen"



der Stadt Neuwied

### **Begründung mit Bedarfsanalyse**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt: Neuwied  
Gemarkung: Heddesdorf  
Flur: 21 und 35

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: Januar 2019

**Im Auftrag der**



**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



**Stadt:** Neuwied  
**Gemarkung:** Heddesdorf

**Flur: 21 und 35**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorbemerkung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensübersicht.....	1
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass.....	1
1.3 Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung.....	2
1.4 Planungs- und Standortalternativen .....	3
1.5 Überörtliche Planungen .....	4
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	5
1.5.3 Schutzgebiete .....	6
1.5.3.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz .....	6
1.5.3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	10
1.5.4 Straßenplanungen .....	10
1.5.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	11
1.5.6 Geologische Vorbelastungen.....	11
1.5.7 Denkmalschutz .....	11
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	12
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	12
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	12
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	12
<b>2 Darstellung der Flächennutzungsplanung 2008 .....</b>	<b>13</b>
2.1 Grundkonzeption .....	13
2.2 Konkrete Darstellung im Flächennutzungsplan 2008.....	14
2.3 Geplante Wohnbau- und Mischbauflächen im FNP 2008 .....	15
2.4 Flächenpotentiale nach Raum <sup>+</sup> .....	15
<b>3 Schwellenwertberechnung.....</b>	<b>16</b>
3.1 Bedarfsberechnung .....	16
3.1.1 Bedarfsberechnung anhand der Methodik des Regionalen Raumordnungsplans.....	16
3.1.2 Bedarfsberechnung bei gleichbleibender Bevölkerung .....	17
3.2 Potentiale .....	18
3.2.1 Außenpotential.....	19
3.2.2 Innenpotential .....	19
3.3 Ergebnis.....	21
<b>4 Entwicklung der Stadt Neuwied im Vergleich zum Landkreis, Oberzentrum Koblenz .....</b>	<b>22</b>
<b>    und Land Rheinland-Pfalz .....</b>	<b>22</b>
<b>5 Bewertung.....</b>	<b>28</b>
5.1 Folgerungen für die Stadt Neuwied .....	28
5.2 Folgerungen für den konkreten Standort.....	31
5.3 Fazit .....	32
<b>6 Darlegung der Planinhalte.....</b>	<b>33</b>
<b>7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>33</b>
7.1.1 Flächenbilanz.....	33
7.1.2 Kostenschätzung .....	33
<b>8 Umweltbericht.....</b>	<b>34</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes .....	2
Abbildung 2:	Luftbild.....	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV.....	4
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 5:	Lage des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet und hochwassergefährdeten Gebiet.....	6
Abbildung 6:	Wassertiefe im Plangebiet.....	7
Abbildung 7:	Hochwasserrisiko im Plangebiet.....	8
Abbildung 8:	Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet.....	10
Abbildung 9:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied 2008.....	14

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	1
Tabelle 2:	Außenpotential.....	19
Tabelle 3:	Innenpotentiale .....	20
Tabelle 4:	Ergebnis der Schwellenwertberechnung.....	21
Tabelle 5:	Bevölkerungswachstum.....	22
Tabelle 6:	Anteil über 65-jähriger .....	23
Tabelle 7:	Altersquotient*.....	23
Tabelle 8:	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche.....	24
Tabelle 9:	Wohnungsbestand.....	25
Tabelle 10:	Anteil Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand.....	25
Tabelle 11:	Baugenehmigungen Stadt Neuwied 2005 bis 2009 .....	26
Tabelle 12:	Bewohner pro Wohnung .....	27
Tabelle 13:	Kindertagesstätten im Umkreis von 2 km.....	32
Tabelle 14:	Schulen in der Nähe des Plangebietes .....	32
Tabelle 15:	Flächenbilanz.....	33

## Anhang:

1. Schwellenwertberechnung
2. Potentiale der Außen- und Innenentwicklung
3. Potentiale pro Stadtteil
4. Pläne der Stadtteile

## 1 Vorbemerkung

### 1.1 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	08.12.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	22.12.2015
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	13.05.2016
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	18.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	09.03.2017
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG	28.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	20.06.2018
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	22.06.2018
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	02.07.2018 bis 10.08.2018
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans	
erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	

### 1.2 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Neuwied hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Yachthafen Neuwied“ aufzustellen.

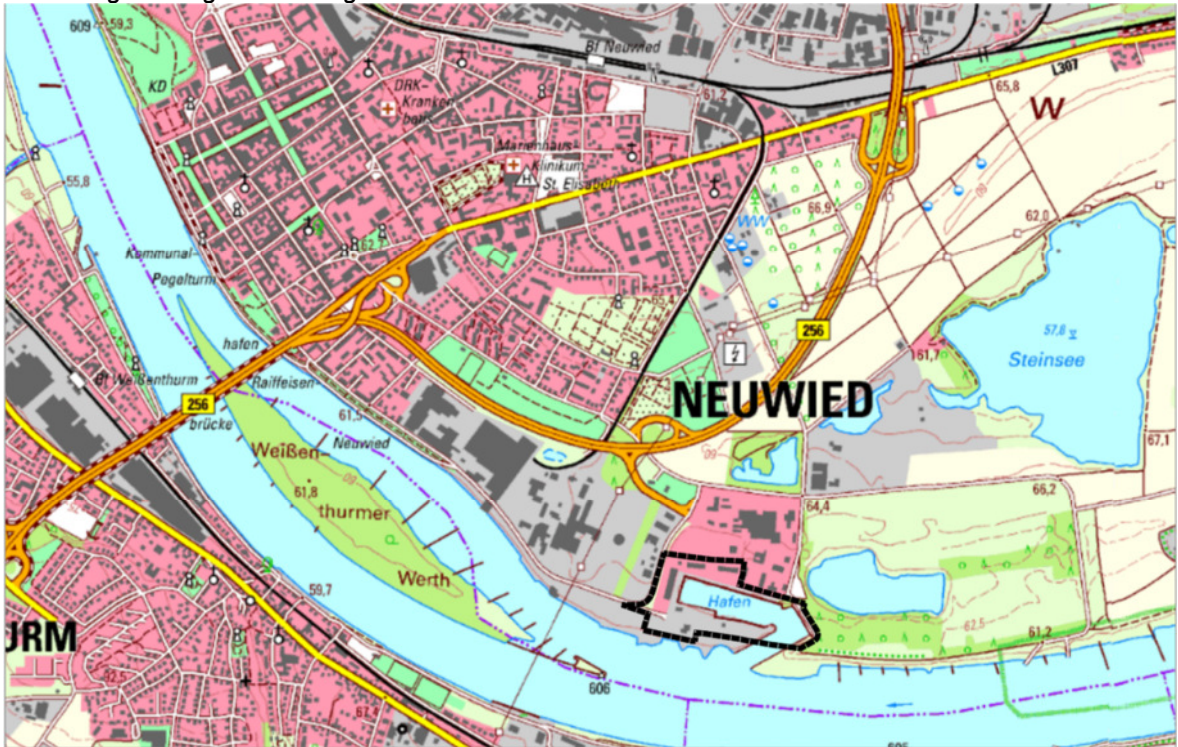
Um die Wasserfläche soll ein neu zu projektierender Lebens-, Arbeits- und Freizeitraum entstehen. Ziel der Planung ist es, ein am Wasser gelegenes Quartier mit hafenaffinem Gewerbe und Handel, diversen Gastronomieangeboten und modernen Büros für Dienstleister zu schaffen, ein Stadtquartier, das in dieser Form noch nicht existiert und somit ein erhebliches Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Neuwied und Umgebung darstellen wird.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Fortschreibung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

### 1.3 Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch gewerbliche Gebäude, im Osten durch eine bis vor kurzem als Flüchtlingsunterkunft genutzte ehemalige Kaserne und freie Landschaft, im Süden durch den Rhein und im Westen durch die Rheinstraße mit daran anschließender gewerblich/industrieller Bebauung. Das Areal umfasst insgesamt ca. 10,27 ha, davon sind rund 3,94 ha Wasserfläche.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS Maßstab 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Stadt Neuwied, Maßstab ca. 1:5.000)

## 1.4 Planungs- und Standortalternativen

Die Plankonzeption verfolgt das Ziel urbanes Leben, als Kombination aus Wohnen und sonstigen gewerbliche Nutzungen in der Stadt Neuwied zu ermöglichen. Hierfür ist eine gewisse Größe des Plangebietes von mindestens vier bis fünf Hektar erforderlich, damit die Verknüpfung der unterschiedlichen Nutzungsarten auch umsetzbar ist. Urbanes Leben verschafft den Gewerbetreibenden und den Bewohnern des Gebietes viele Vorteile, wie z.B. Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, ein gewisses Maß an städtischer Infrastruktur, kurze Wege zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, Kunden im unmittelbaren Umfeld des Betriebes etc.. Mit diesen Vorteilen gehen allerdings auch Beschränkungen, insbesondere die Rücksichtnahme zwischen den teils unterschiedlichen Bedürfnissen der unterschiedlichen Nutzungen, einher. Daher ist es für die Umsetzung eines neu zu schaffenden urbanen Quartiers wichtig, dass das Gebiet über Standortvorteile verfügt, die andere potentielle Gebiete in der Stadt nicht oder nicht in besonderem Maße aufweisen. Ein Baugebiet zu entwickeln, dass sowohl den Ansprüchen an gewerbliche Bebauung als auch Wohnbebauung in Verbindung mit einer quartiersversorgenden Infrastruktur genügt, stellt nicht nur eine planerische Herausforderung dar, sondern muss sich auch zur Steigerung der Akzeptanz hinsichtlich der Attraktivität zu „normalen“ Wohnbaugebieten am Stadtrand abheben.

Ein solcher Standortvorteil ist in der Stadt Neuwied die Lage am Rhein. Die anderen im Flächennutzungsplan enthaltenen potentiellen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen oder auch gewerbliche Bauflächen verfügen sämtlich nicht über ein Alleinstellungsmerkmal, das es erlauben würde ein urbanes Gebiet neu zu entwickeln.

Entlang des Rheins ragen durchgehend Baugebiete bis an das Gewässer. Lediglich der denkmalgeschützte Bereich des Schlossparks und die Fläche südlich des Sportplatzes bei Feldkirchen stellen ungenutzte Potentiale in Rheinnähe dar. Der Schlosspark scheidet aus, da er zum einen denkmalgeschützt ist und zum anderen vollständig im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet liegt. Der Bereich zwischen dem Rhein und dem Sportplatz Feldkirchen ist für eine Entwicklung, die sowohl gewerbliche Nutzung, als auch Wohnnutzung mit Infrastruktur ermöglichen soll, zu klein. Weitere Flächen am Rhein sind von dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ überdeckt sind.

Da die Entwicklung von urbanem Leben die Planintention darstellt, drängt sich die Fläche am Yachthafen nahezu auf. Einen weiteren Vorteil bietet diese Fläche, da es sich hier nicht um eine komplette Neuinanspruchnahme eines Naturraues am Siedlungsrandes handelt, sondern um einen zum Großteil schon vorgenutzten Bereich, der einer städtebauliche gewünschten Nachnutzung zugeführt wird.

## 1.5 Überörtliche Planungen

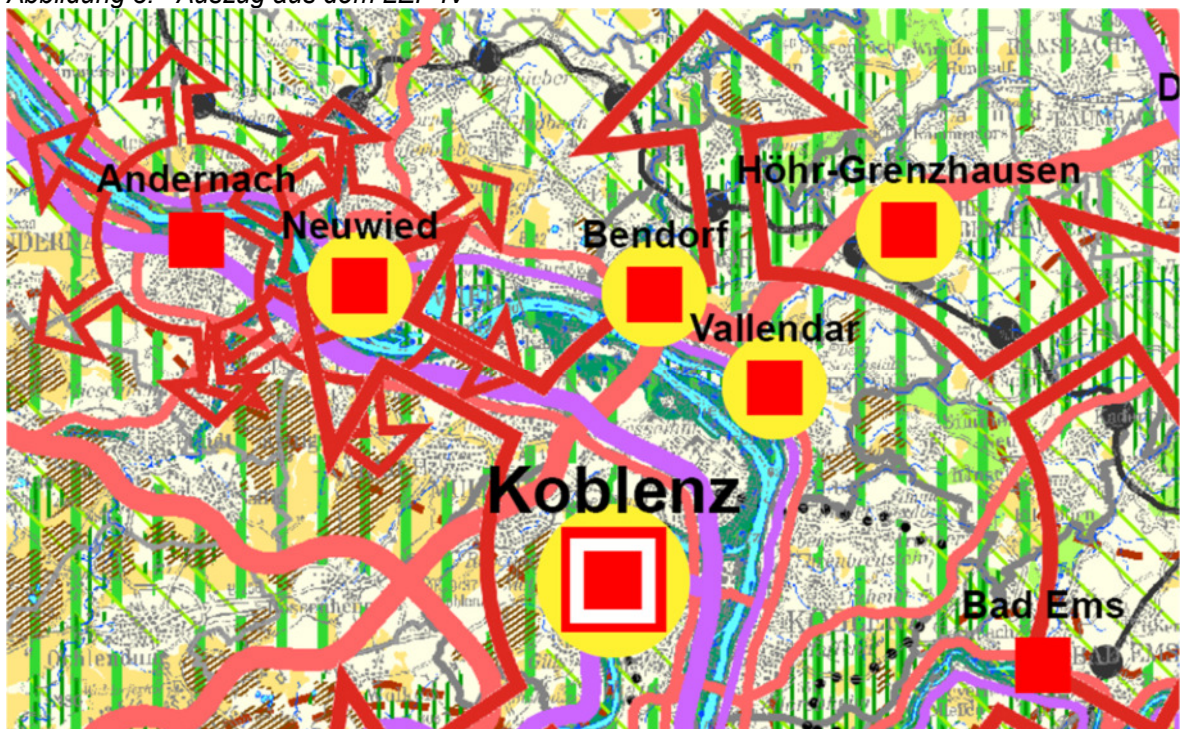
### 1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Stadt Neuwied liegt als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereiches des Oberzentrums Koblenz sowie im hoch verdichteten Raum mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Erholungs- und Erlebnisräumen sowie der historischen Kulturlandschaften.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPlIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Neuwied folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet teilweise mit folgenden Kennzeichnungen überlagert.

- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (zum weit überwiegenden Teil laut Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderung mit Wasserfläche)
- Sonderbaufläche im Westen und Norden des Änderungsbereiches als „Sonstige Planinhalte“ ohne benannte Ziel- oder Grundsatzfunktion in Plan oder Text
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (nur im Süden)

Das Plangebiet tangiert im Osten einen regionalen Grünzug, allerdings nur mit der Ausweisung als Private Grünfläche und Wasserfläche und nicht mit Baufläche.

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Stadt im hoch verdichteten Raum und Schwerpunktraum der Raumentwicklung
- Neuwied ist mit Dierdorf freiwillig kooperierendes Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Neuwied, bestehend aus den Verbandsgemeinden Bad Hönningen, Waldbreitbach, Puderbach, Dierdorf, Rengsdorf und der Stadt Neuwied



Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen mit der Burgruine Altwied, dem Ehemaligen Prämonstratenserkloster Rommesdorf in Heimbach-Weis, dem Schloss Morepos in Segendorf und dem Schloss Engers auf dem Stadtgebiet.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

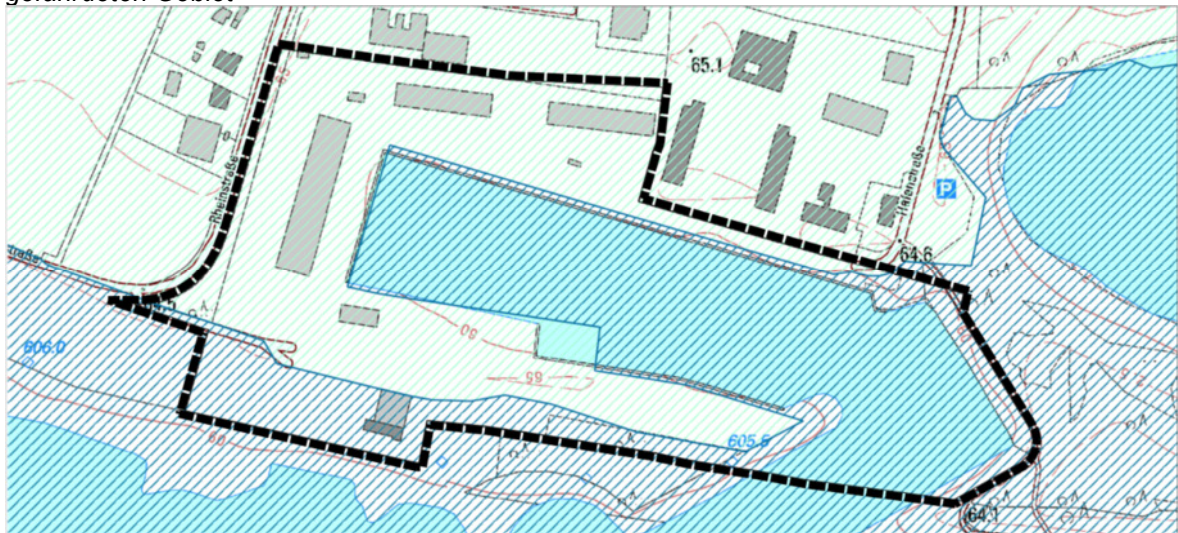
### 1.5.3 Schutzgebiete

#### 1.5.3.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den Rhein (Gewässer 1. Ordnung) und liegt somit auch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Das Plangebiet liegt komplett im hochwassergefährdeten Bereich HQ 200 und der südliche Teil des Plangebietes sowie der nördliche, unmittelbar an das Hafenbecken angrenzende Teil, liegen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes.

Abbildung 5: Lage des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet und hochwassergefährdeten Gebiet



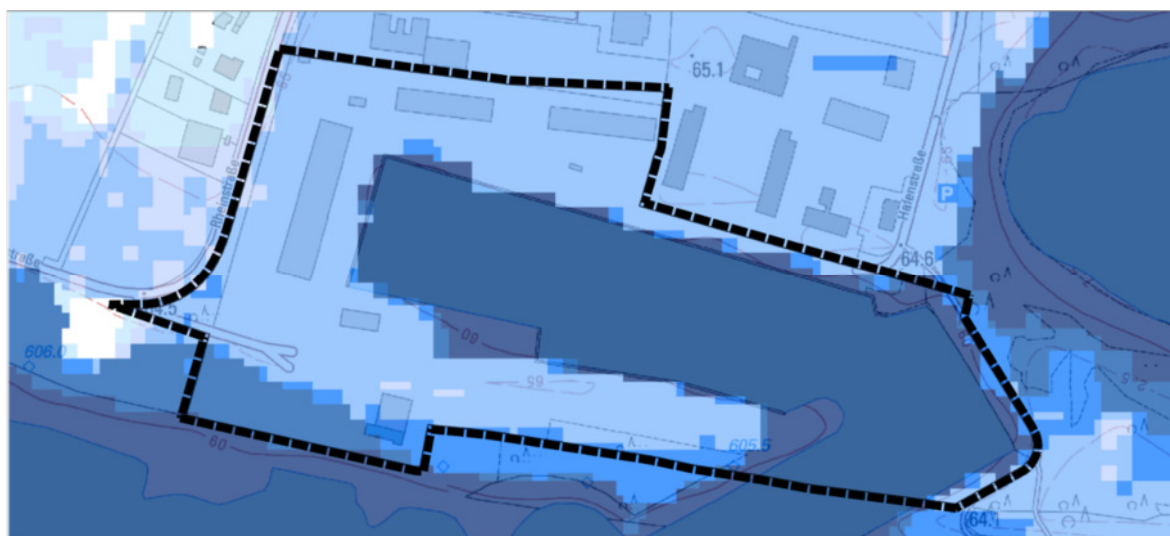
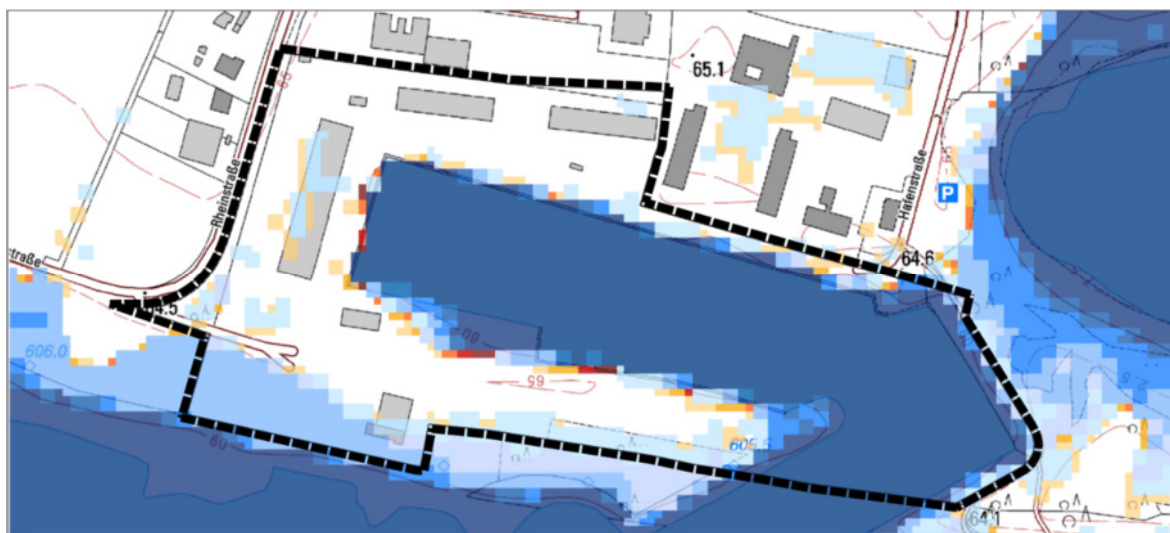
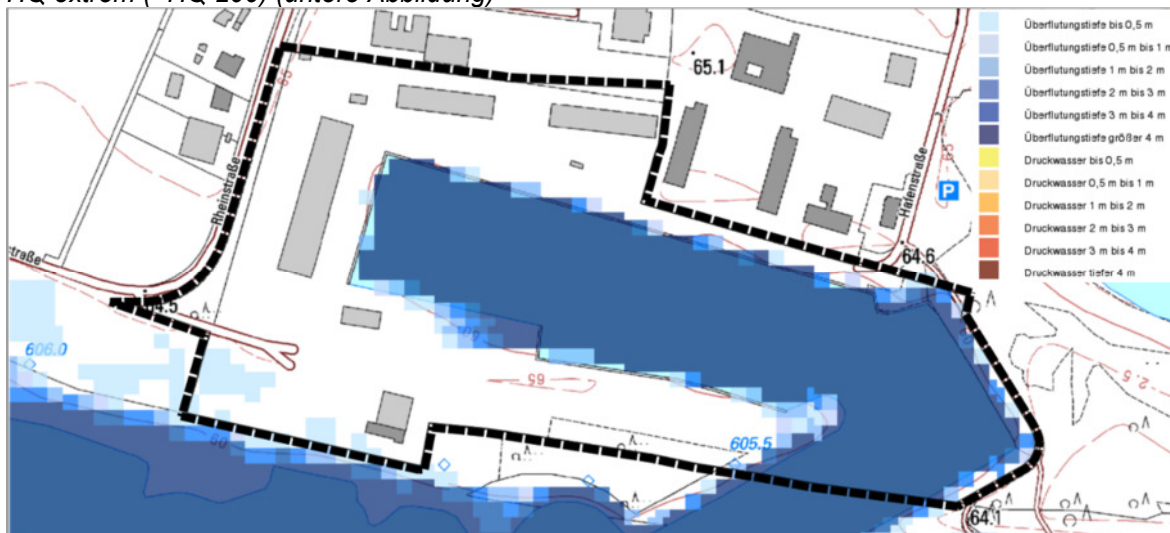
(Quelle: <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=44288&forcePreventCache=14143139175>, letzter Aufruf 30.04.2018, Maßstab ca. 1:5.000)

Die geplanten Bauflächen befinden sich teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nur unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG zulässig. Diese werden dadurch sichergestellt, dass Gebäude im Überschwemmungsgebiet nicht errichtet bzw. nur oberhalb der Wasserspiegelhöhe des Bemessungshochwassers (HQ 100) in das Überschwemmungsgebiet hineinragen dürfen.

Auch für die Bereiche außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes sind weitere Vorgaben gemäß § 78b WHG zu beachten. Die Teile des Plangebietes, die nicht innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins liegen, befinden sich flächendeckend in Hochwasserrisikogebieten.

Hinsichtlich der Hochwassergefährdung wurde geprüft, mit welcher Höhe die Wassertiefe für das Plangebiet im Überflutungsfall sowohl bei HQ 10 als auch bei HQ 100 und HQ 200 angegeben ist.

Abbildung 6: Wassertiefe im Plangebiet bei HQ 10 (obere Abb.), HQ 100 (mittlere Abb.) und HQ extrem (=HQ 200) (untere Abbildung)



(Quelle: <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=44288&forcePreventCache=14143139175>, letzter Aufruf 30.04.2018, Maßstab ca. 1:5.000)

Zur Vervollständigung der Planungsgrundlagen wurden auch die Aussagen der Hochwasserrisikokarten zu den betroffenen Arten der Nutzung herangezogen.

Abbildung 7: Hochwasserrisiko im Plangebiet bei HQ 10 (obere Abb.) und HQ 100 (mittlere Abb.) und HQ extrem (=HQ 200) (untere Abbildung)



(Quelle: <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=44288&forcePreventCache=14143139175>, letzter Aufruf 30.04.2018, Maßstab ca. 1:5.000)

Aus den Gefahrenkarten ergibt sich, dass das Bestandsgebäude (Bootservicebereich) teilweise schon in einem Bereich mit einer Wassertiefe bis zu 0,5 m im Falle eines Hochwassers HQ 100 liegt, obwohl es sich außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes befindet.

Die Hochwasserrisikokarte gibt als Information über „die Art der wirtschaftlichen Tätigkeit“ an, dass im Falle eines Hochwassers HQ 100 „Gewerbefläche“ und „Wohnbauflächen“ betroffen sind. Demnach sind die Flächen des Plangebietes auf dem Server der GDA Wasser schon als Bauflächen geführt.

Durch die Lage der Baukörper außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes wirken die Verbote des § 78 WHG dort nicht. Für die Abwägung, ob eine Fläche der Bebauung zugeführt werden soll, sind diese zusätzlichen Informationen allerdings relevant.

Eine Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplan ist zweidimensional, sie gibt lediglich die geplante Art der Nutzung wieder.

Durch verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen nicht innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes und nicht unterhalb des für die Festlegung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes relevanten Wasserpegels von 64,40 m ü. NHN errichtet werden dürfen.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Hochwasserschutzinformationen hinsichtlich Lage der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes und vertikaler Lage berücksichtigt. Eine Bebauung, in Form eines Eingriffes in die Wasserführung oder Retentionsraumverlust in der Summe, wird durch die Lage und Höhenentwicklung der Planung nicht vorbereitet. Ein zusätzliches Schadenpotential sowohl für die neue Bebauung an sich, als auch für die angrenzende Bebauung wird nicht geschaffen.

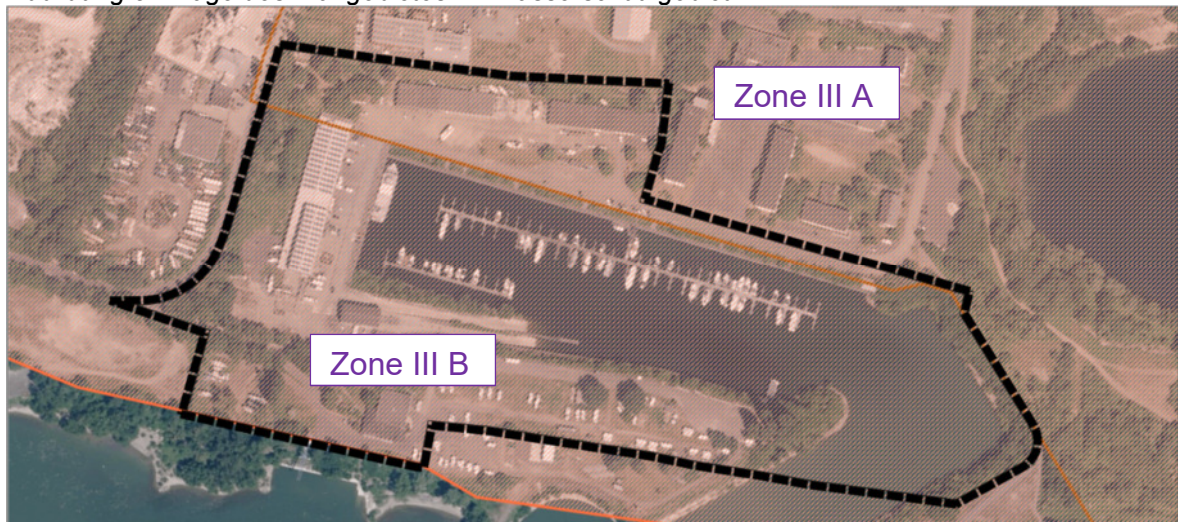
Das Überschwemmungsgebiet steht der Planung daher nicht entgegen. Die SGD Nord bestätigte dies durch die am 23.08.2017 erteilte Genehmigung gemäß § 78b Abs. 2 WHG.

Neben der Festsetzung von Baugrenzen bzw. der überbaubaren Fläche außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes für unterschiedliche Höhenlagen von Geschossen, einhergehend mit Nutzungsbeschränkungen zur Vermeidung von zusätzlichem Schadenpotential, in Verbindung mit einem Verweis auf die Nutzung und Bauausführung der späteren Bauvorhaben wurde noch ein ausführlicher Hinweis zum Hochwasserschutz aufgenommen, mit dem die Bauherren, vor allem auf die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 78 Abs. 5 WHG und die im Genehmigungsverfahren zu führenden Nachweise, aufmerksam gemacht werden. Mit diesem Hinweis wird möglichen Missverständnissen vorgebeugt, dass der Bebauungsplan Baurecht schafft, ohne dass die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz und die Rechtsverordnung beachtet werden müssten.

Ferner liegt der südliche Teil des Plangebietes innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Nach § 31 Abs. 1 LWG bedarf die Errichtung von Anlagen an oberirdischen Gewässern der Genehmigung. Bei dem Rhein, als Gewässer 1. Ordnung liegt die Genehmigungspflicht innerhalb eines Abstandes von 40 m zur Uferlinie. Hierzu zählen auch Veränderungen der Bodenoberfläche. Bei Beachtung der Baugrenzen- und Höhenlagefestsetzungen werden die Genehmigungsvoraussetzungen regelmäßig vorliegen. Detailfragen können im Genehmigungsverfahren geklärt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Engerser Feld Zone III A und Zone III B, d.h. den weiteren Schutzzonen. Die Verbote der Rechtsverordnung stehen der Planung nicht entgegen. Sofern im Rahmen der zulässigen gewerblichen Bebauung mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll, ist dies im Genehmigungsverfahren zu betrachten.

Abbildung 8: Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet



(Quelle: <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, letzter Aufruf 30.04.2018, Maßstab ca. 1:5.000)

#### 1.5.3.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Östlich des Plangebiets befindet sich rheinaufwärts in einer Entfernung von 800 m das Naturschutzgebiet „Engerser Feld“ mit der Rheininsel „Urmitzer Werth“ sowie ufernahen Feuchtwiesen mit dem Engerser Rheinarm als Lebensraum seltener Tierarten, insbesondere bedrohter Vogelarten. Zudem grenzt das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ (VSG-5511-401) im Osten unmittelbar an das Plangebiet an und das FFH-Gebiet „Mittelrhein (FFH-5510-301) im Süden. Daher wurde für das verbindliche Bauleitplanverfahren zunächst eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt und weiterhin ein Fachbeitrag Artenschutz sowie Natura-2000 Prognosen zur Vorprüfung der Verträglichkeit der Planung mit den angrenzenden Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Nach der ersten Offenlage der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans wurde eine VSG-Verträglichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ ergänzt, die die Vorprüfung ersetzt. Im Ergebnis ist die Planung verträglich, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Im Ergebnis ist die Planung verträglich. Der Artenschutz stellt ebenfalls kein Hindernis dar, da auf der Bebauungsplanebene entsprechende vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt sind, die eine Realisierung der Planung ermöglichen.

#### 1.5.4 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder klassifizierten Straßen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Rheinstraße. Überörtliche Straßen liegen mit der Bundesstraße 256 in einer Entfernung von 200 m in direkter Nähe. Eine eigene Ausfahrt von der Bundesstraße 256 weist direkt auf den Neuwieder Hafen hin. Die Bundesstraße 256 verbindet die rechtsrheinische Seite über die Neuwieder Brücke mit der linksrheinischen Seite und schließt an die Bundesstraße 9 an, die linksrheinisch als Hauptverkehrserschließung zwischen den Oberzentren

Koblenz und Bonn dient. Ebenfalls über die B 256 ist die B 42 schnell zu erreichen, die über die rechtsrheinische Seite das Oberzentrum Koblenz mit Bonn verbindet.

### 1.5.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die äußere Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Stadt Neuwied bzw. der Stadtwerke vollständig sichergestellt werden.

Derzeit wird das Niederschlagswasser der überbauten und befestigten Flächen unmittelbar in das Hafenbecken bzw. den Rhein eingeleitet. Es handelt sich noch um Einleitstellen aus der Nutzung als Militärhafen. Das Abwasser aus dem gesamten Hafengelände wird über einen Schacht bei der Zufahrt zum Hafen in die öffentliche Kanalisation geleitet.

Die Leitungen des Trennsystems des ehemaligen Bundeswehrstandortes als derzeitige innere Erschließung sollen zurückgebaut werden. Genauere Details werden in der Fachplanung zum Bebauungsplan erarbeitet.

### 1.5.6 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau <http://mapclient.lgb-rlp.de/>, letzter Aufruf: 30.04.2018).

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen in dem Rahmen der Vornutzung als Militärhafen vor.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich kartierte Altlasten mit den Nummern nach Bodenschuttkataster 135 00 045-0220, 138 00 045-0218 und 138 00 045-0001. Hierzu wurden für das verbindliche Bauleitplanverfahren orientierende Oberbodenerkundungen durch Schürfe erstellt und dokumentiert (siehe Anlage 12 und 13). Der Umfang der Untersuchung – sowohl hinsichtlich Lage, als auch Detailierungsgrad – wurde zwischen dem Gutachter und der zuständigen Behörde abgestimmt. Es wurde zu der Flächennummer 135 00 045-0220 (südlicher Teil der Mole in Richtung Rhein) lediglich Untersuchungsbedarf für die Teilbereiche festgestellt, in denen aufgrund der Baumaßnahmen kein Bodenaustausch oder Versiegelung stattfindet. Eine Gefährdung des Grundwassers kann aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden. Eine Gefährdung der Gesundheit des Menschen ergibt sich ebenfalls nicht. Lediglich im südwestlichen Bereich müssten bei einer sensibleren Nachnutzung die oberen 10 cm Boden abgetragen oder ausgetauscht werden.

Für die Flächennummern 138 00 045-0218 und 138 00 045-0001 (Westlicher und nördlicher Teil des Plangebietes) wurden Schürfe und Rammkernsondierungen vorgenommen. Auch hier können aus den Ergebnissen eine Gefährdung des Grundwassers und ein Verdacht auf eine Gefährdung der Gesundheit des Menschen nicht abgeleitet werden. Im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle wurden keine Schürfe angelegt bzw. diese nach ca. 0,5 m Grabungstiefe abgebrochen. Der Gutachter geht davon aus, dass sich dort ein 7.000- und ein 9.000-Liter Treibstofftank befinden, die nach vorhandener Beschriftung mit Stickstoff befüllt sind und in einem betonierten Tankbecken liegen. Der Gutachter empfiehlt den Ausbau der Tanks und die Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen unter gutachterlicher Aufsicht durchführen zu lassen.

### 1.5.7 Denkmalschutz

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

## **1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse**

### **1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis**

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 200 m zu der Bundesstraße 256, die in diesem Bereich über die Neuwieder Brücke als Haupteinfahrt zwischen den links- und rechtsrheinischen Gemeinden dient. Ebenso liegt das Plangebiet direkt am Rhein, das durch ein hohes Schifffahrtsverkehrsaufkommen als Emittent einer genaueren Überprüfung bedarf. Bahntrassen liegen zwar nicht in direkter Nähe zum Plangebiet, dennoch gehören die rechts- und linksrheinisch verlaufenden Schienenverkehre zu einer gebietsrelevanten Emission, die einer Prüfung auf Schallschutzauswirkungen unterzogen wurden.

Unmittelbar westlich und nördlich grenzen bestehende Gewerbegebiete an und auf der gegenüberliegenden Rheinseite existiert seit Mitte 2016 Baurecht für ein Industriegebiet.

Alle relevanten Emissionsanlagen in der Umgebung wurden für das verbindliche Bauleitplanverfahren in der „Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplans am Yachthafen Neuwied - „Freizeit und Leben am Wasser“ vom TÜV Rheinland Energy GmbH, Stand 13.10.2016“ untersucht und eine „Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen im Yachthafen Neuwied gemäß DIN 45691 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 350 III“ vorgenommen. Diese Untersuchungen wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wegen Änderungen des Entwurfs um eine weitere „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“ Rheinstraße, 14165 Neuwied - Verkehrslärm -“ und eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“ Rheinstraße, 14165 Neuwied – Geräuschkontingentierung -“ ergänzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden auf der Bebauungsplanebene entsprechend den gutachterlichen Vorgaben passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für den Gewerbelärm werden ebenfalls auf Bebauungsplanebene entsprechend den gutachterlichen Vorgaben Lärmemissionskontingente festgesetzt, die so bemessen sind, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss für jedes Vorhaben im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

### **1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet**

Die für Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes sind relativ eben. Hinsichtlich des Konzeptes „Leben am Wasser“ ist der Standort prädestiniert. Der im Plangebiet vorhandene Baubestand (siehe Abbildung 2: Luftbild) wird gänzlich niedergelegt.

Eine Einschränkung der Standorteignung liegt durch die Nähe zu und teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins vor. Hier galt es eine Abwägung zu treffen zwischen dem Risiko und der besonderen Konzeption, die wiederum den Hafen und die Rheinnähe als Voraussetzung für „Wohnen, Arbeiten und Freizeit am Wasser“ benötigt. Hinsichtlich des Hochwasserrisikos wird auf Abschnitt 1.6.3.1 verwiesen.

Eine weitere Einschränkung der Standorteignung könnte sich durch die umgebende gewerbliche Nutzung und die Verkehrsstrassen im Hinblick auf den Lärmschutz ergeben. Durch passiven Lärmschutz und Lärmemissionskontingente kann jedoch die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte auf Ebene der Bebauungsplanung sichergestellt werden. Auf Abschnitt 1.6.1 wird verwiesen.

### **1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Marina Neuwied GmbH. Das Flurstück 3/7, Flur 21, Gemarkung Heddesdorf im Westen entlang der Rheinstraße befindet sich im Eigentum der Stadt.

## 2 Darstellung der Flächennutzungsplanung 2008

### 2.1 Grundkonzeption

Die Erstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuwied wurde mit Aufstellungsbeschluss im Dezember 1996 eingeleitet und war incl. Genehmigung im September 2008 abgeschlossen. Methodisch wurde im Zuge der Erstellung hinsichtlich der Wohnbauflächen eine Bedarfsberechnung erstellt. Hierzu wurde zunächst auf der Grundlage der Prognosen des Statistischen Landesamtes unter Abschätzung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, Modellannahmen zum Wanderungssaldo und einem Zuschlag für Nebenwohnsitze ein Planungsleitwert von gerundet 69.000 Einwohnern für das Jahr 2020 ermittelt. In einem nächsten Schritt wurden anhand der Einwohner und Wohneinheiten eine Belegungsdichte von 2,01 EW/WE und eine Wohnfläche von 45,2 qm pro Einwohner für das Jahr 2020 ermittelt. Auf der Grundlage dieser Planungsleitwerte und unter Berücksichtigung eines Ergänzungs-, Erweiterungs- und Ersatzbedarfes berechnete die Stadt Neuwied einen Baulandbruttobedarf für 2.917 Wohneinheiten. Diese wurden um Potentiale, wie Bauerwartungsland mit und ohne Entwicklung, Rohbauland und Baureifes Land (Baulücken) bereinigt, so dass sich ein Baulandnettobedarf von 18 ha ergab, wobei diese die reinen Neuausweisungen, die über die Potentiale aus dem FNP aus 1983 hinausgehen, wiedergeben. Gegenüber dem Flächennutzungsplan aus 1983 wurden einerseits Neuausweisungen (33,5 ha), aber auch Rücknahmen bisheriger Darstellungen (16,1 ha) vorgenommen. **Insgesamt wurden im Flächennutzungsplan aus 2008 geplante Wohn- und Mischbauflächen von 107,3 ha dargestellt.**

Neben der reinen Berechnung und der detaillierten Bewertungen der Einzelflächen enthält der Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied noch konzeptionellen Grundaussagen und Kennzeichen, die bezogen auf die Wohnbauflächenentwicklung folgende, nach wie vor gültige Punkte enthält:

- *Die Stadt Neuwied soll ihre Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort 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 stadtteilbezogener 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"

(Auszug aus der Begründung Kapitel 4.2 Konzeptionelle Grundaussagen und Kennzeichen)

Die konzeptionellen Grundaussagen sowie die nachvollziehbare und schlüssige Ermittlung der Neuausweisungen kennzeichnet die Stadt Neuwied als einen Planungsträger mit hohem Verantwortungsbewusstsein für die Innerortslagen und die Umwelt.

## 2.2 Konkrete Darstellung im Flächennutzungsplan 2008

Die konkrete Fläche, auf der nun gemischte Baufläche ausgewiesen werden soll, ist derzeit im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Hafen dargestellt.

Abbildung 9: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied 2008



(Maßstab 1:5.000)

Eine Veränderung der Darstellung mit dem Ziel Baufläche für gemischte Nutzungen beeinflusst die Bauflächenbedarfe bzw. -potentiale der Stadt Neuwied, so dass diese überprüft wurden.

## 2.3 Geplante Wohnbau- und Mischbauflächen im FNP 2008

Insgesamt stellt die Stadt Neuwied in ihrem Flächennutzungsplan 50 geplante Bauflächen dar, wobei die Ortserweiterung Heddesdorf streng genommen aus 4 Einzelflächen besteht.

Die Summe aller Neuausweisungen beträgt 107,3 ha. Der Abgleich der FNP-Darstellung mit Luftbildern aus dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland Pfalz (Stand Juli 2013) ergab, dass alle 50 Flächen noch nicht erschlossen oder sogar bebaut sind.

Bei der Überprüfung der Einzelflächen zeigte sich allerdings, dass insgesamt 13 Flächen in einer Größenordnung von 13,6 ha im Innenbereich liegen. Die Lage von 10 Flächen mit 9,5 ha ist dabei so intensiv von Bebauung umgeben, dass eine Erschließung nicht möglich ist oder die Parzellenstruktur und Luftbilddaufnahmen zeigen, dass die Flächen faktisch zu den angrenzenden bebauten Grundstücken gehören bzw. von dort genutzt werden. An reinem verwertbarem Potential nach FNP verfügt Neuwied folglich über 97,8 ha.

## 2.4 Flächenpotentiale nach Raum<sup>+</sup>

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus Raum<sup>+</sup> sollen dabei die Gemeinden unterstützen ihr Innenpotential und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum<sup>+</sup> können die Gemeinden das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Stadt Neuwied hat die Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes Neuwied 2030 beauftragt. In diesem Rahmen wurden von dem beauftragten Büro Reschl, mit dem Stadtbauamt die Außen- und Innenpotentiale sowie die Baulücken aus Raum<sup>+</sup> geprüft.

Hinsichtlich der Außenpotentiale ergeben sich nur minimale Abweichungen bei der Größenermittlung gegenüber den Größenangaben aus dem FNP 2008. Von den geplanten Bauflächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind, werden nur 3 Flächen als Potentiale beibehalten, die übrigen wurden auch nicht als Innenpotentiale oder Baulücken erfasst. Somit wurde vom Büro Reschl obige Einschätzung in Kapitel 2.3 bestätigt.

Weiterhin wurden für die Gesamtstadt ca. 910 Baulücken erfasst.

### 3 Schwellenwertberechnung

Das Landesentwicklungsprogramm IV formuliert folgende Ziele:

#### Z 31

*Die quantitativen Flächenneuanspruchnahmen ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.*

#### Z 32

*In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >>mittleren Variante<< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.*

Der Aufgabenstellung zur Festlegung von Schwellenwerten kam die Planungsgemeinschaft Westerwald-Mittelrhein mit den Fortschreibungsentwürfen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2011, 2014 und 2016 nach. Im Entwurf 2014 wurde in Z 30 die Berechnungsmethodik des Schwellenwertes dahingehend modifiziert, als dass nun auf die verfügbaren Innenpotentiale (Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen mit einer Größe über 2000 qm z.B. innerörtliche Grünflächen oder große Gärten, die zur Bebauung erschlossen werden können) und Baulücken (unmittelbar bebaubare und erschlossene Grundstücke, für die Baurecht besteht) abgestellt wird. Für die Entwurfsfassung 2016 und den seit dem 11.12.2017 verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan wurde die Methodik beibehalten.

Mit LEP IV und dem RROP wird den Trägern der kommunalen Planungshoheit vorgegeben, wie der Schwellenwert zu berechnen ist. Der Schwellenwert berechnet sich aus dem Bedarfswert subtrahiert um den Potentialwert.

### 3.1 Bedarfsberechnung

#### 3.1.1 Bedarfsberechnung anhand der Methodik des Regionalen Raumordnungsplans

Der Bedarfswert gibt den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha wieder. Er ermittelt sich wie folgt:

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbau-dichte (nach Z32) x Planreichweite

Als Bedarfsausgangswerte werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für das Mittelzentrum Neuwied 3,0 WE/1.000 EW/a.

Als Dichtewerte werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für das Mittelzentrum mindestens 25 WE/ha.

Als Planreichweite werden 18 Jahre<sup>1</sup> angesetzt. Eine Vorgabe für die Planreichweite ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert. In ihrem Berechnungsbeispiel 1 der Begründung zu G 29 bis Z 33 nimmt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 17 Jahre und in dem zum RROP „Anhang Methodik Schwellenwerte“ 16 Jahre, jeweils bis zum Prognosejahr 2030.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied, der vor der Fassung aus 2008 wirksam war, wurde am 10.06.1983 bekanntgemacht und hatte demnach eine Planreichweite von 25 Jahren. Die mittlere Variante der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung, die laut G1 des LEP IV als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen zu verwenden ist, liefert Prognosen für die Jahre 2030 und 2035. Aufgrund der Erfahrungen der Stadt Neuwied mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2035 als Zielhorizont gewählt, was einer Planreichweite von 18 Jahren entspricht.

Es ergibt sich folgender Bedarfswert:

$$59.619 \text{ EW} \times 3 \text{ WE}/1.000 \text{ EW/a} : 25 \text{ WE/ha} \times 18 \text{ a} = 128,78 \text{ ha}$$

### 3.1.2 Bedarfsberechnung bei gleichbleibender Bevölkerung

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 schränkt die Verwendbarkeit der vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung von Oktober 2015 ein, da diese noch keine Zuwanderungen, insbesondere ab 2015, enthält<sup>2</sup>. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Neuwied hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung von den Zuwanderungen aufgrund ihrer günstigen Lage in der Nähe des Oberzentrums Koblenz, der guten Ausstattung mit Infrastruktur, Arbeitsplatzangebot etc. wesentlich mehr profitieren wird als die Gemeinden im ländlichen Raum. Die Stadt Neuwied verfügt über die ideale Größe und Ausstattung mit den Vorteilen einer Lage im hoch verdichteten Bereich, aber nicht den Nachteilen eines Zentrums mit hohen Mietpreisen, um von der Zuwanderung demografisch zu profitieren (siehe hierzu auch Kapitel 5.1).

Die Stadt Neuwied hat das Planungsbüro Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG aus Stuttgart mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes (Stadtentwicklungskonzept Neuwied 2030) beauftragt. Hierzu wurde auch eine aktuelle Bevölkerungsvorausrechnung erstellt. Es zeigt sich in Neuwied 2015 erstmalig seit 1997 ein Bevölkerungswachstum, das auf stark gestiegene Zuzüge zurückzuführen ist. Als Entscheidungsgrundlage für die weitere Stadtentwicklung berechnete das Büro Reschl verschiedene Szenarien der Bevölkerungsentwicklung (Natürliche Entwicklung, Bestandserhalt, Trend der letzten 5 Jahre, Trend der letzten 10 Jahre, Zielvorstellung Neuwied 70.000 Einwohner). Sofern das Szenario Neuwied 70.000 als reine eventuelle Zielvorstellung und nicht als Berechnung gewertet wird, zeigt sich als Vorausrechnung mit dem Basisjahr 2015 folgendes Bild für das Zieljahr 2030:

<sup>1</sup> Es wird weiterhin mit einer Planreichweite von 18 Jahren von dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme gerechnet.

<sup>2</sup> Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Seite 19

Natürliche Entwicklung:	58.954 Einwohner
Bestandserhalt:	64.340 Einwohner
Trend der letzten 5 Jahre:	63.590 Einwohner
Trend der letzten 10 Jahre:	60.046 Einwohner

Die Prognose der vierten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2030 liegt bei 61.000 Einwohnern und damit deutlich unter den Szenarien Bestandserhalt und Trend der letzten 5 Jahre.

Diese Ergebnisse im Zusammenhang mit der Relativierung der Ergebnisse der vierten Bevölkerungsvorausberechnung, die die Planungsgemeinschaft in ihrem Regionalen Raumordnungsplan - Entwurf 2016 selbst vornimmt, geben Anlass auch eine Bedarfsberechnung unter der Annahme einer gleichbleibenden anstatt einer schrumpfenden Bevölkerung bis zum Jahr 2035 erstellt.

Es ergäbe sich bei Erhalt der Bevölkerung auf dem Status quo 31.12.2015 folgender Bedarfswert:

$$64.340 \text{ EW}^3 \times 3 \text{ WE}/1.000 \text{ EW/a} : 25 \text{ WE/ha} \times 18 \text{ a} = 138,97 \text{ ha}$$

Trotz obiger Infragestellung wird im Folgenden allerdings der Bedarfswert auf der Grundlage der vierten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung formell weiter genutzt.

## 3.2 Potentiale

Von dem Bedarfswert von 128,8 ha sind die Außenpotentiale und verfügbaren Innenpotentiale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren.

Für die weitere Berechnung wurde hierzu wie folgt vorgegangen:

Die Daten aus Raum<sup>+</sup> können für die Stadt Neuwied nicht verwendet werden, da diese nicht aktuell sind.

Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Neuwied 2030 wurde von Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG aus Stuttgart eine Überprüfung der Baulücken vorgenommen und der Stadt digital zur Verfügung gestellt. In der Baulückenerfassung wurde nicht unterschieden in Baulücken in Wohnbauflächen und in gemischten Bauflächen.

Aufbauend auf den digitalen Daten wurden diese auf Grundlage der Flächennutzungsplanung gemischten Bauflächen oder Wohnbauflächen zugeordnet.

Die Baulücken wurden hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit (schon bebaut, Erschließung vorhanden, faktisch Spielplatz, Lage im Überschwemmungsgebiet etc.) nochmals überprüft. Ein geringer Teil würde daraufhin als Baulücke entfernt, ein wesentlich größerer Teil allerdings neu aufgenommen.

---

<sup>3</sup> Bevölkerung am 31.12.2015 laut Statischem Landesamt Rheinland-Pfalz

### 3.2.1 Außenpotential

Das Außenpotential ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus 2008, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

Das Potential beträgt demnach insgesamt 90,02 ha, wovon vier Außenpotentialflächen in einer Größe von insgesamt 6,87 ha als gemischte Baufläche und die übrigen Flächen als Wohnbauflächen in einer Größe von insgesamt 83,15 ha dargestellt sind. Es verbleibt folglich ein Außenpotential in Höhe von 83,15 ha Wohnbauflächen und 6,87 ha (davon 50 % = 3,44 ha) gemischte Bauflächen.

Insgesamt beträgt das rechnerische Außenpotential somit 86,59 ha.

*Tabelle 2: Außenpotential*

Art des Außenpotentials	Fläche	Faktor der Anrechnung	anrechenbare Fläche
Außenpotential Wohnbauflächen	83,15 ha	1	83,15 ha
Außenpotential Mischbauflächen	6,87 ha	0,5	3,44 ha
<b>Summe Außenpotential</b>			<b>86,59 ha</b>

(Siehe auch detaillierte Tabelle im Anhang)

### 3.2.2 Innenpotential

Das Innenpotential ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgeben sind, und den verfügbaren Baulücken.

13 Flächen des FNP in einer Größenordnung von 12,08 ha sind als Innenpotential zu werten.

Hinsichtlich der Baulücken wurde wie unter 3.2 dargelegt vorgegangen. Durch die Zuordnung der kontrollierten Baulücken nach deren Lage in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen konnte eine GIS-unterstützte Flächenbilanz erstellt werden, die als Anhang beigefügt ist. Es existieren 963 Baulücken mit 50,64 ha in Wohnbauflächen und 67 Baulücken mit 4,86 ha in gemischten Bauflächen. Der Flächenwert wurde bei den gemischten Bauflächen mit 50 % angerechnet.

Offen blieb zunächst die Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken. Einige Gemeinden oder Verbandsgemeinden führen zur Ermittlung der Verfügbarkeit Befragungen der Eigentümer durch oder greifen auf die Ortskenntnis bzw. Personenkenntnis von Ortsbürgermeistern und Ortsvorstehern zurück. Bei einer Stadt in der Größenordnung wie Neuwied ist die Personenkenntnis zur Einschätzung des Veräußerungs- oder eigenen Bauwillens der Eigentümer nicht mehr gegeben. Hinsichtlich Eigentümerbefragungen zeigt die Erfahrung, dass ein Rücklauf von 50 % der befragten Eigentümer als gut zu werten ist. Die Befragungsergebnisse schwanken dann sehr stark, ob ein Eigentümer selbst bauen möchte, sein Grundstück veräußern oder weder bebauen noch veräußern möchte. Rund die Hälfte der antwortenden Eigentümer aus anderen Gemeinden beabsichtigt eine Eigenbebauung oder Veräußerung. Die Spannweite ist dabei sehr hoch. Die Stadt Neuwied beabsichtigt aufgrund obiger Unwägbarkeiten keine Eigentümerbefragung vorzunehmen.

Die Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ setzt sich ebenfalls mit der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage auseinander. Hier wird eine regionale Betrachtung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Region Mittelrhein-Westerwald nur weniger als 25 % der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar sind. Diese Zahl stimmt bei allen Unwägbarkeiten auch mit den Erfahrungen aus Befragungsergebnissen in der Region überein. Folglich wurde bei der vorliegenden Potentialermittlung mit einer Verfügbarkeit von 25 % gerechnet.

Die Innenpotentiale in Form von Baulücken werden als Nettobauland geführt, hier könnte ein Zuschlag gegenüber dem Bruttobauland der sonstigen Innenpotentiale und Außenpotentiale erhoben werden. Einen derartigen Zuschlag sieht der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weder in einem Ziel zur Schwellenwertermittlung noch der Begründung dazu vor, so dass die Stadt Neuwied bei der Bedarfsanalyse ebenfalls davon absieht.

Im Ergebnis liegen in Form von Flächenausweisung im FNP und Baulücken folgende Innenpotentiale vor:

*Tabelle 3: Innenpotentiale*

<b>Art des Innenpotentials</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche</b>	<b>Faktor Wohnen oder Misch</b>	<b>Faktor der Anrechnung</b>	<b>anrechenbare Fläche</b>
Innenpotential FNP Wohnbaufläche	11	9,10 ha	1	0,25	2,28 ha
Innenpotential FNP Mischbaufläche	2	2,98 ha	0,5	0,25	0,38 ha
Baulücken in Wohnbaufläche	963	50,64 ha	1	0,25	12,66 ha
Baulücken in Mischbauflächen	67	4,86 ha	0,5	0,25	0,60 ha
<b>Summe Innenpotential</b>					<b>15,92 ha</b>

### 3.3 Ergebnis

Tabelle 4: Ergebnis der Schwellenwertberechnung

#### Grunddaten zur Berechnung des Bedarfswertes:

Einwohnervorausberechnung 2035 für die Stadt Neuwied:	59.619 EW
Bedarfsausgangswert Kooperierendes Mittelzentrum:	3 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	25 WE/ha
Planreichweite:	18 Jahre
<b>Bedarfswert</b>	<b>128,78 ha</b>
<b>Außenpotential (siehe Anhang)</b>	<b>86,59 ha</b>
<b>Innenpotential bei 25 % Verfügbarkeit (siehe Anhang)</b>	<b>15,92 ha</b>
<b>Potential Neuausweisung</b>	<b>26,27 ha</b>
<b>Neudarstellung gemischte Baufläche 5,42 ha x 0,5</b>	<b>2,71 ha</b>

Der Schwellenwert liegt deutlich über der Neuausweisung (26,27 ha > 2,71 ha).



#### 4 Entwicklung der Stadt Neuwied im Vergleich zum Landkreis, Oberzentrum Koblenz und Land Rheinland-Pfalz

Um die Ergebnisse der Schwellenwertberechnung bewerten zu können, wurde die Stadt Neuwied hinsichtlich ihrer Entwicklung einer vergleichenden Betrachtung mit dem Landkreis und dem Land Rheinland-Pfalz unterzogen.

Tabelle 5: Bevölkerungswachstum

Gebietskörperschaft	Bevölkerungswachstum			
	1992	2015	Steigerung	im Vergleich zum Landesdurchschnitt
Landkreis Neuwied	169.777	180.655	6,41%	1,98%
VG Rengsdorf	14.909	16.582	11,22%	6,79%
VG Asbach	18.604	22.113	18,86%	14,43%
VG Unkel	11.860	13.079	10,28%	5,85%
VG Linz am Rhein	16.728	18.303	9,42%	4,99%
VG Waldbreitbach	8.593	9.123	6,17%	1,74%
VG Puderbach	12.792	14.541	13,67%	9,24%
VG Bad Hönningen	12.222	11.831	-3,20%	-7,63%
VG Dierdorf	9.560	10.743	12,37%	7,95%
<b>Landkreis ohne Stadt</b>	<b>105.268</b>	<b>115.571</b>	<b>10,49%</b>	<b>6,07%</b>
<b>Stadt Neuwied</b>	<b>64.509</b>	<b>64.340</b>	<b>-0,26%</b>	<b>-4,69%</b>
<b>Stadt Koblenz</b>	<b>109.654</b>	<b>112.586</b>	<b>2,67%</b>	<b>-1,75%</b>
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>3.880.965</b>	<b>4.052.803</b>	<b>4,43%</b>	<b>0,00%</b>

(Eigene Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes)

Insgesamt wuchs die Bevölkerung zwischen 1992 und 2015 um 4,43 %. Dabei ist das Bevölkerungswachstum in den ländlichen Gemeinden, mit Ausnahme der Verbandsgemeinde Bad Hönningen prozentual mehr als doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt. Die Stadt Neuwied verlor an Bevölkerung und in der Stadt Koblenz war der Zuwachs prozentual um 1,75 % geringer als im Landesdurchschnitt.

Demnach hat innerhalb dieses Zeitraums der ländliche Raum einen prozentual hohen Bevölkerungszuwachs erhalten und die Städte an Bevölkerung verloren bzw. nur einen wesentlich geringeren Zuwachs zu verzeichnen als im Landesdurchschnitt. Gründe hierfür können u.a. in der Möglichkeit liegen, Bauland zur Verfügung zu stellen (s.u.).

Tabelle 6: Anteil über 65-jähriger

Gebietskörperschaft	Anteil über 65-jähriger			
	2005 in %	2015 in %	Steigerung	im Vergleich zum Landesdurchschnitt
Landkreis Neuwied	20,20%	21,70%	1,50%	0,20%
VG Rengsdorf	19,90%	21,30%	1,40%	0,10%
VG Asbach	16,60%	19,20%	2,60%	1,30%
VG Unkel	19,30%	22,70%	3,40%	2,10%
VG Linz am Rhein	20,10%	22,10%	2,00%	0,70%
VG Waldbreitbach	21,60%	22,60%	1,00%	-0,30%
VG Puderbach	19,20%	20,10%	0,90%	-0,40%
VG Bad Hönningen	24,00%	25,40%	1,40%	0,10%
VG Dierdorf	17,40%	18,80%	1,40%	0,10%
<b>Landkreis ohne Stadt</b>	<b>19,76%</b>	<b>21,32%</b>	<b>1,56%</b>	<b>0,26%</b>
<b>Stadt Neuwied</b>	<b>21,40%</b>	<b>22,50%</b>	<b>1,10%</b>	<b>-0,20%</b>
<b>Stadt Koblenz</b>	<b>21,80%</b>	<b>21,50%</b>	<b>-0,30%</b>	<b>-1,60%</b>
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>19,70%</b>	<b>21,00%</b>	<b>1,30%</b>	<b>0,00%</b>

(Eigene Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes)

Tabelle 7: Altersquotient\*

Gebietskörperschaft	Altenquotient			
	2005 in %	2015 in %	Steigerung	im Vergleich zum Landesdurchschnitt
Landkreis Neuwied	34,90%	36,80%	1,90%	0,30%
VG Rengsdorf	34,20%	36,10%	1,90%	0,30%
VG Asbach	28,00%	31,40%	3,40%	1,80%
VG Unkel	32,80%	39,40%	6,60%	5,00%
VG Linz am Rhein	34,80%	37,30%	2,50%	0,90%
VG Waldbreitbach	38,20%	37,80%	-0,40%	-2,00%
VG Puderbach	34,00%	33,90%	-0,10%	-1,70%
VG Bad Hönningen	42,70%	44,00%	1,30%	-0,30%
VG Dierdorf	30,30%	31,40%	1,10%	-0,50%
<b>Landkreis ohne Stadt</b>	<b>34,38%</b>	<b>35,93%</b>	<b>1,55%</b>	<b>-0,05%</b>
<b>Stadt Neuwied</b>	<b>37,00%</b>	<b>38,40%</b>	<b>1,40%</b>	<b>-0,20%</b>
<b>Stadt Koblenz</b>	<b>36,20%</b>	<b>34,60%</b>	<b>-1,60%</b>	<b>-3,20%</b>
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>33,00%</b>	<b>34,60%</b>	<b>1,60%</b>	<b>0,00%</b>

(Eigene Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes)

\*Bevölkerung ab 65 Jahre je 100 der 20- bis unter 65-jährigen Bevölkerung

Im Land Rheinland-Pfalz stieg der Anteil über 65-jähriger und der Altersquotient an. Bemerkenswert ist hier, dass im Durchschnitt der Anteil älterer Bevölkerung im Landkreis Neuwied ohne die Stadt Neuwied um 0,26 % bzw. beim Altersquotienten um -0,05 % mehr anstieg als im Landesdurchschnitt, in den Städten aber geringer. In der Stadt Koblenz verläuft die demografische Entwicklung sogar atypisch. Hier sank der Anteil über 65-jähriger und der Altersquotient

sogar. Aber auch in der Stadt Koblenz ist die Anzahl Gestorbener höher als der Lebendgeborenen. Die Verjüngung der Bevölkerung in der Stadt Koblenz kann demnach nicht auf viele Lebendgeborene zurückgeführt werden und muss daher auf einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Zuwanderung Jüngerer beruhen. Bezogen auf die Altersklassen stieg nur der Anteil der 20 – 35 und der 50 – 65 jährigen. Der Anstieg bei den 20 bis 35 jährigen kann dabei z.T. auf Studenten zurückgeführt werden.

Tabelle 8: Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche

Gebietskörperschaft	Anteil Siedlungs- und Verkehrsfläche			
	1992 in %	2015 in %	Steigerung	im Vergleich zum Landesdurchschnitt
Landkreis Neuwied	16,1%	18,50%	2,40%	0,70%
VG Rengsdorf	13,3%	15,70%	2,40%	0,70%
VG Asbach	17,6%	21,20%	3,60%	1,90%
VG Unkel	18,6%	21,90%	3,30%	1,60%
VG Linz am Rhein	15,3%	18,20%	2,90%	1,20%
VG Waldbreitbach	12,2%	14,30%	2,10%	0,40%
VG Puderbach	12,6%	14,80%	2,20%	0,50%
VG Bad Hönningen	10,6%	11,60%	1,00%	-0,70%
VG Dierdorf	12,0%	13,70%	1,70%	0,00%
<b>Landkreis ohne Stadt</b>	<b>14,0%</b>	<b>16,48%</b>	<b>2,48%</b>	<b>0,78%</b>
<b>Stadt Neuwied</b>	<b>29,5%</b>	<b>31,10%</b>	<b>1,60%</b>	<b>-0,10%</b>
<b>Stadt Koblenz</b>	<b>33,4%</b>	<b>36,50%</b>	<b>3,10%</b>	<b>1,40%</b>
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>12,6%</b>	<b>14,30%</b>	<b>1,70%</b>	<b>0,00%</b>

(Eigene Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes)

Innerhalb des Landkreises liegt neben der Stadt Neuwied nur noch die Verbandsgemeinde Bad Hönningen unterhalb der Steigerung des Siedlungs- und Verkehrsflächenanteils im Land Rheinland-Pfalz. Das Ergebnis obiger Tabelle kann wie folgt zusammengefasst werden:

- In den ländlicheren Gemeinden ist der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsfläche geringer ist als in den Gemeinden im Verdichtungsraum,
- Die Steigerung des Flächenanteils ist dafür höher.

Ursachen hierfür können sein:

- In ländlicheren Gemeinden steht noch mehr Fläche für die Ausdehnung in den Außenbereich zur Verfügung als in Verdichtungsräumen.
- Evtl. gehen ländlichere Gemeinden weniger sparsam mit Grund und Boden um als Gemeinden im Verdichtungsraum.
- Die Baulandpreise im ländlichen Raum sind niedriger, wodurch ein höherer Flächenverbrauch pro neuer Wohneinheit eher finanzierbar ist.
- Im ländlichen Raum wird die Nachfrage mehr durch den Wunsch zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses bestimmt als in Verdichtungsräumen.
- Ländliche Gemeinden können Lagenachteile, wie weniger Infrastruktur und längere Pendlerzeiten zum Arbeitsort, durch das Angebot an günstigerem Bauland ausgleichen und gewinnen dadurch prozentual mehr Einwohner als die Städte Neuwied und Koblenz.

Tabelle 9: Wohnungsbestand

Gebietskörperschaft	Wohngebäude- und Wohnungsbestand			
	Wohnungen 1992	Wohnungen 2015	Steigerung Wohnungs- bestand	im Vergleich zum Landes- durchschnitt
Landkreis Neuwied	67.036	85.342	27,31%	1,72%
VG Rengsdorf	5.872	7.657	30,40%	5,74%
VG Asbach	6.703	10.204	52,23%	26,36%
VG Unkel	4.624	6.021	30,21%	5,30%
VG Linz am Rhein	6.644	8.813	32,65%	7,66%
VG Waldbreitbach	3.110	4.268	37,23%	11,55%
VG Puderbach	4.763	6.635	39,30%	14,69%
VG Bad Honningen	5.003	5.911	18,15%	-6,22%
VG Dierdorf	3.243	4.768	47,02%	22,48%
<b>Landkreis ohne Stadt</b>	<b>39.962</b>	<b>54.277</b>	<b>35,82%</b>	<b>10,85%</b>
<b>Stadt Neuwied</b>	<b>27.074</b>	<b>31.065</b>	<b>14,74%</b>	<b>-10,05%</b>
<b>Stadt Koblenz</b>	<b>50.887</b>	<b>57.654</b>	<b>13,30%</b>	<b>-11,54%</b>
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>1.572.750</b>	<b>1.975.214</b>	<b>25,59%</b>	<b>0,00%</b>

(Eigene Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes)

Tabelle 10: Anteil Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand

Gebietskörperschaft	Anteil Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand			
	Anteil EFH	Anteil EFH	Steigerung An- teil EFH	im Vergleich zum Landes- durchschnitt
Landkreis Neuwied	45,31%	46,26%	0,95%	-0,07%
VG Rengsdorf	48,67%	48,03%	-0,64%	-1,65%
VG Asbach	63,31%	59,10%	-4,21%	-5,22%
VG Unkel	46,32%	48,80%	2,48%	1,46%
VG Linz am Rhein	49,94%	50,31%	0,37%	-0,64%
VG Waldbreitbach	55,95%	55,20%	-0,75%	-1,76%
VG Puderbach	63,01%	57,27%	-5,74%	-6,75%
VG Bad Honningen	40,70%	42,18%	1,48%	0,46%
VG Dierdorf	58,80%	53,88%	-4,92%	-5,93%
<b>Landkreis ohne Stadt</b>	<b>53,17%</b>	<b>52,14%</b>	<b>-1,03%</b>	<b>-2,05%</b>
<b>Stadt Neuwied</b>	<b>33,70%</b>	<b>35,98%</b>	<b>2,28%</b>	<b>1,27%</b>
<b>Stadt Koblenz</b>	<b>15,76%</b>	<b>18,31%</b>	<b>2,55%</b>	<b>1,54%</b>
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>42,10%</b>	<b>43,11%</b>	<b>1,01%</b>	<b>0,00%</b>

(Eigene Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes)

Zwischen 1992 und 2015 hat der gesamte Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz um 402.464 Wohnungen zugenommen. Die Bevölkerung hingegen um 171.838. Es sind demnach mehr als 2 neue Wohnungen pro neuem Einwohner entstanden. Hier zeigt sich ganz deutlich, dass die Anzahl Bewohner pro Wohnungen stark gesunken ist, was Tabelle 8 bestätigt. Der Vergleich zeigt, dass der Zuwachs im Wohnungsbestand des ländlichen Raums prozentual wesentlich höher ausfällt als im Verdichtungsraum. Der Anteil an Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand ist in den ländlichen Räumen ebenfalls wesentlich höher als in den Verdichtungsräumen. Allerdings haben hier die Städte Neuwied und Koblenz geringfügig aufgeholt. Der Anteil an Einfamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand ist immer noch wesentlich geringer als bei den ländlichen Gemeinden, allerdings wurden in diesen beiden Städten in den letzten Jahren verhältnismäßig viele Einfamilienhäuser errichtet. Da sich aber der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kaum bis gar nicht verändern wird, wird auch der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnungsbestand sich nur geringfügig verändern können. Es zeigt sich aber, dass auch die Städte bei Baulandausweisungen, vor allem am Ortsrand, vermehrt auf den Wunsch zur Errichtung von Einfamilienhäusern reagieren.

Die Tabellen 6 und 7 bestätigen auch die Interpretation zur Veränderung des Anteils an Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Lediglich der Vervollständigung der Datenlage und Verifizierung obiger Schlussfolgerungen dient die Auswertung der Baugenehmigungen der Stadt Neuwied von 2005 bis 2009.

Demnach wurden in der Stadt Neuwied von 2005 bis 2009 489 Wohneinheiten, d.h. 97,8 WE/a genehmigt. Die Wohneinheiten entfallen auf 268 Gebäude, d.h. 53,6 Gebäude/a. Folglich umfasst ein genehmigtes Gebäude durchschnittlich 1,82 Wohneinheiten. Die genehmigte Wohnfläche beträgt insgesamt für die 5 Jahre 70.100 qm, was 14.020 qm Wohnfläche/a und 143,4 qm Wohnfläche /Wohneinheiten entspricht. Insbesondere die letzte Zahl ist für ein Mittelzentrum als hoch anzusehen, was wiederum darauf schließen lässt, dass eher die Ein- und Zweifamilienhäuser am Ortsrand mit großzügiger Wohnfläche beantragt und genehmigt werden als der Geschosswohnungsbau mit kleinere Wohnfläche. Hier spiegelt sich zum einen die Nachfrage wieder, lässt aber auch darauf schließen, dass das Angebot an Grundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau höher ist, als für Mehrfamilienhausbau.

*Tabelle 11: Baugenehmigungen Stadt Neuwied 2005 bis 2009*

	Summe 2005 - 2009	Durchschnitt pro Jahr
genehmigte Ein- und Mehrfamilienhäuser	268	53,6
Wohneinheiten	489	97,8
Wohnfläche	70.100 qm	14.020 qm
Ø Wohneinheit pro Gebäude	1,82	
Ø Wohnfläche/Wohneinheit	143,4 qm	

*(Quelle: Stadtbauamt Neuwied und eigene Berechnungen)*

Tabelle 12: Bewohner pro Wohnung

Gebietskörperschaft	Bewohner pro Wohnung			
	1992	2015	Veränderung absolut	im Vergleich zum Landesdurchschnitt
Landkreis Neuwied	2,533	2,117	-0,42	0,00
VG Rengsdorf	2,539	2,166	-0,37	0,04
VG Asbach	2,775	2,167	-0,61	-0,19
VG Unkel	2,565	2,172	-0,39	0,02
VG Linz am Rhein	2,518	2,077	-0,44	-0,03
VG Waldbreitbach	2,763	2,138	-0,63	-0,21
VG Puderbach	2,686	2,192	-0,49	-0,08
VG Bad Honningen	2,443	2,002	-0,44	-0,03
VG Dierdorf	2,948	2,253	-0,69	-0,28
<b>Landkreis ohne Stadt</b>	<b>2,634</b>	<b>2,143</b>	<b>-0,49</b>	<b>-0,07</b>
<b>Stadt Neuwied</b>	<b>2,383</b>	<b>2,071</b>	<b>-0,31</b>	<b>0,10</b>
<b>Stadt Koblenz</b>	<b>2,155</b>	<b>1,953</b>	<b>-0,20</b>	<b>0,21</b>
<b>Rheinland-Pfalz</b>	<b>2,468</b>	<b>2,052</b>	<b>-0,42</b>	<b>0,00</b>

(Eigene Auswertung der Daten des Statistischen Landesamtes)

Die Anzahl Bewohner pro Wohnung liegt in den ländlichen Gemeinden höher als in den Städten. Dies korrespondiert mit dem Anteil an Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand. Insgesamt ist die durchschnittliche Belegungsdichte in den ländlichen Räumen allerdings stärker gesunken als in den Städten Neuwied und Koblenz, was wiederum zu der stärkeren Veränderung der Altersstruktur in den ländlichen Gemeinden passt.

Ergänzend zu den Statistiken wurde das allgemein zugängliche Angebot an Baugrundstücken in Neuwied geprüft.

Die Höchstzahl an Treffern für Neuwied lag im Abstand von einer Woche und aktuell (30.08.2015, 06.09.2015, 01.03.2017 und 07.05.2018) unter Herausnahme der Veröffentlichungen auf mehreren Immobilienportalen bei 20, 19, 15 und 18. Dabei überwog deutlich das Angebot an Grundstücken für den Ein- Zweifamilienhauswohnbau in den Stadtteilen und am Heddesdorfer Berg.

## 5 Bewertung

### 5.1 Folgerungen für die Stadt Neuwied

Obige Zahlen gehen mit den Aussagen des empirica-Gutachtens zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“ im Auftrag des Bauforums Rheinland-Pfalz GbR, des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz aus September 2014 einher.

Das empirica-Gutachten soll Grundlagen für die zukünftige Ausgestaltung der Wohnungspolitik des Landes Rheinland-Pfalz legen. Es soll auch hilfreich für die weitere Entwicklung kommunaler Strategien und Handlungsansätze sein. Es analysiert ausführlich die Bevölkerungsentwicklung und demografische Entwicklung, die Wohnraumnachfrage und das -angebot sowie die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise. Anhand der Analysen und festzustellenden Trends wird eine Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte in Rheinland-Pfalz vorgenommen und Empfehlungen für die unterschiedlichen Gemeindetypen ausgesprochen. Im Folgenden wird aus dem Gutachten zitiert und Inhalte zusammengefasst wiedergegeben, ohne dass die Zitate zwecks flüssigerer Lesbarkeit als solche gekennzeichnet sind. Inhalte des empirica-Gutachtens und Zitate sind kursiv geschrieben.

Die für die Entwicklung der Stadt Neuwied interessanten Aussagen des empirica-Gutachtens sind:

Aufgrund der Analyse der Bevölkerungsdaten, insbesondere der Altersstruktur und der Wanderungsbewegungen, können fünf Kreis- bzw. Stadttypen in Rheinland-Pfalz gebildet werden:

- **Schwarmstadt:** *Wanderungsgewinne aus praktisch allen Richtungen (außer Suburbanisierung)*
- **Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung:** *Wanderungsgewinne nur durch Zuwanderung aus der Region*
- **Suburbanisierungsgewinner:** *Wanderungsgewinne durch Überschwappeffekt aus der Kernstadt*
- **Schrumpfende Kreise:** *Wanderungsverluste in praktisch alle Richtungen*
- **Ausgeglichene Kreise:** *wenig Bewegungen über die Grenzen oder sich aufhebende Effekte*

*In der Region Koblenz<sup>4</sup> gehört der Landkreis Mayen-Koblenz zu den Suburbanisierungskreisen und Neuwied zu den ausgeglichenen Kreisen. Ahrweiler wird als Schwarmstadt kategorisiert, weil der Landkreis von Nah- und Fernwanderungen profitiert. Alle anderen Kreise gehören zu den schrumpfenden Kreisen, die praktisch in alle Richtungen durch Wanderungen junge Einwohner verlieren. Koblenz bildet den Wachstumskern in Schrumpfungsumgebung, wobei das Wachstum nicht von Dauer sein dürfte. Der Wanderungsgewinn von Koblenz rührt aus den ländlichen Gemeinden der Region bzw. der benachbarten Regionen, der Fernwanderungssaldo ist sogar leicht negativ.*

---

<sup>4</sup> Die Regionen wurden anhand von Wanderungsverflechtungen gebildet und stimmen nicht mit den Regionen der Landesplanung und Raumordnung überein. Die Region Koblenz besteht im empirica-Gutachten aus Koblenz, Mayen-Koblenz, Neuwied, Rhein-Lahn-Kreis, Westerwaldkreis, Cochem-Zell, Altenkirchen, Ahrweiler und Rhein-Hunsrück-Kreis sowie außerhalb des Landes liegenden Kreise Siegen-Wittgenstein, Limburg-Weilburg, Rhein-Sieg-Kreis, Bonn

Als eine mögliche Ursache für das Wachstum der Stadt Koblenz innerhalb der schrumpfenden Region wird von empirica wie folgt erklärt:

*„Eine weitere Ursache von Wanderungsgewinnen kann auf den verstärkten Zubau von Einfamilienhäusern (EFH) (Stichwort: interkommunale Konkurrenz) zurückzuführen sein. In diesen Fällen ist die Ursache des Wachstums in einer expansiven Bodenpolitik zu vermuten und die Zuwanderung wohl eher Ausdruck niedriger Baulandpreise als einer besonderen Anziehungskraft der Stadt. Eine solche Entwicklung kann nicht in die Zukunft fortgeschrieben werden. Auch stabilisiert eine solche Entwicklung nicht die Nutzungsdichte in den Stadtkernen, da die Expansion in aller Regel an den Rändern der Städte erfolgen dürfte. Ganz im Gegenteil kann eine expansive Baulandpolitik in schrumpfenden Räumen sogar zu einer Schwächung der zentralen Lagen führen. Das hohe Angebot an Bauland führt dort zu einem niedrigen Bodenpreisniveau, sodass die häufig aufwendigere Wiedernutzung von zentral gelegenen Flächen unattraktiv wird. Auch ganz direkt ergibt sich eine negative Wechselwirkung: Jeder Einwohner am Stadtrand wohnt nicht im Zentrum.“*

Des Weiteren hat Empirica den Zusammenhang zwischen Arbeitsplatz und Wohnstandort analysiert und kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

*Der Zusammenhang zwischen Arbeitsplatzentwicklung und Wanderung ist auf Kreisebene sehr schwach. Das klassische Bild der Suburbanisierung, dass in den Kernstädten die Arbeitsplätze entstehen und im Umland die Wohnungen, gilt kaum noch. In dem lockeren Zusammenhalt zwischen Arbeitsplatzwachstum und Wanderungssaldo sieht empirica einen Beleg für das Schwarmverhalten, insbesondere der jungen Erwachsenen.*

Das heißt, dass das Wachstum einer Stadt oder eines Kreises zukünftig weniger vom Arbeitsplatz als von der Wohnattraktivität der Stadt abhängt. Hierzu folgert Empirica u.a.:

*„Für die Konzipierung einer zielgerichteten Politik ist die gestiegene Bedeutung der Wohn-ortattraktivität von fundamentaler Bedeutung. Zwar lässt sich Attraktivität nicht messen und ist sicherlich subjektiv, gleichwohl aber folgt daraus:*

- *Die Erhaltung bzw. Erhöhung der Wohnortattraktivität wird zur zentralen Aufgabe der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, was gerade in den schrumpfenden Kreisen auch Investitionen der öffentlichen Hand erfordern kann.*
- *Eine Attraktivitätssteigerung in den schrumpfenden Kreisen und Städten ist eine zwar indirekte, aber möglicherweise sehr wirkungsvolle Maßnahme zur Abmilderung der Wohnungsknappheit in den Schwarmstädten. Denn eines ist eindeutig: Der Umzug meist junger Menschen aus den schrumpfenden Kreisen in die Schwarmstädte, kreiert gleich zwei Probleme. In den Schwarmstädten steigt die Wohnungsknappheit, in den schrumpfenden Regionen steigt der Wohnungsleerstand.*
- *Der höheren Attraktivität der Schwarmstädte als Wohnstandort stehen als Gegengewicht hohe Mieten und Kaufpreise gegenüber .... In der Entwicklung wird auch deutlich, dass sich die Spreizung aller Voraussicht nach weiter erhöhen wird, d.h. steigende Mieten auf der einen Seite, sinkende Mieten auf der anderen. Das Regulativ der Preise würde aber durch wohnungspolitische Instrumente, die auf eine Begrenzung der Mieten abzielen, abgeschwächt und ist damit nicht im Sinne der schrumpfenden Kreise.“*



Insbesondere der zweite Punkt obigen Zitates ist von Bedeutung für die Entwicklung des Landkreises und der Stadt Neuwied. Zwar zählt der Landkreis Neuwied zu den ausgeglichenen und nicht zu den schrumpfenden Kreisen. Allerdings kann durch die unmittelbare Nachbarschaft zu der Wachstumsstadt Koblenz der Landkreis und die Stadt Neuwied einen wertvollen Beitrag zur Abmilderung der Wohnungsknappheit in Koblenz beitragen. Damit wird nicht nur der Wohnungsmarkt von Koblenz entlastet, sondern Neuwied trägt Sorge dafür, dass der Landkreis auch weiterhin ausgeglichen bleibt und das Risiko, künftig zu den schrumpfenden Kreisen zu zählen, verringert wird.

Zu Ende des empirica-Gutachtens werden Empfehlungen für die einzelnen Kreis- bzw. Stadttypen ausgesprochen, allerdings nicht zu den ausgeglichenen Kreisen, zu denen Neuwied zählt. Als sogenannter ausgeglichener Kreis steht Neuwied zwischen den schrumpfenden Kreisen und den Suburbanisierungskreisen. Durch gezielte Steuerung der Baulandpolitik kann die Stadt (im Rahmen ihrer Möglichkeiten) beeinflussen, ob sie ein ausgeglichener Kreis bleibt oder ob die Tendenz eher zur Suburbanisierung oder Schrumpfung geht.

Für die Suburbanisierungskreise gibt Empirica folgende Empfehlungen:

*„Die Suburbanisierung führt im Umland zu steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen. Auf die steigende Nachfrage ist mit einer entsprechenden Ausweitung des Angebotes zu reagieren. Dies muss dabei auch durch die Ausweisung von neuem Bauland erfolgen, da in den vorhandenen Siedlungsstrukturen nur wenige Flächenpotentiale vorhanden sind. ... Insbesondere erscheint die Restriktion der Baulandausweitung auf eine „spitz“ gerechnete Nachfrageentwicklung, wie dies im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) aus dem Jahr 2008 formuliert wurde, fragwürdig. Ein funktionierender Bodenmarkt benötigt stets einen Angebotsüberschuss, damit die Nachfrager zwischen verschiedenen Grundstücken wählen können und die Marktmacht der (wenigen) Eigentümer begrenzt wird.*

*Wie auch schon für die Schwarmstädte gilt auch für die Suburbanisierungsgebietes, dass über die rein quantitativen Angebotsausweitungen hinaus die qualitativen Strategien anzuwenden sind, ....“*

Für die Gemeinden in schrumpfenden Kreisen gibt Empirica folgende Empfehlungen:

*„Die zentrale Herausforderung in den schrumpfenden Kreisen ist die Bewältigung der rückläufigen Einwohnerentwicklung, die zu einer sinkenden Wohnungsnachfrage und damit zu Leerständen führt. ... Die Analyse hat gezeigt, dass die Bedeutung der Wohnortattraktivität an Bedeutung gewonnen hat. Dreh- und Angelpunkt ist es daher, eine hohe Wohnortattraktivität zu erhalten oder zu schaffen. Wohnortattraktivität geht dabei weit über den Wohnstandard der Wohnungen hinaus und umfasst neben der Qualität der gebauten Stadt v.a. auch Urbanität, Vielfalt und Lebendigkeit. Vielfalt und Lebendigkeit entsteht dabei durch Dichte, durch eine Konzentration verschiedenster Nutzungen auf kleinem Raum, insbesondere des Einzelhandels, der Gastronomie, der öffentlichen und soweit möglich privaten Einrichtungen. ...“*

Die Stadt Neuwied liegt in dem Spannungsfeld zwischen Suburbanisierungskreis und ausgeglichenerem Kreis. Von daher werden aus planerischer Sicht insbesondere für die Stadt Neuwied folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Beibehaltung der Außenpotentiale an den Ortsrändern und deren sukzessive langsame Entwicklung, Erschließung und Bebauung mit Sicherstellung der künftigen Bebauung zur Vermeidung neuer Baulücken.  
Mit diesen Flächenpotentialen kann die Nachfrage der Bevölkerungsteile befriedigt werden, die Grundstücke für ein Ein- oder Zweifamilienhaus (freistehend oder angebaut) suchen und finanzieren können.
- Stärkung der Innenstadt, um den Wohnort Neuwied attraktiver zu gestalten.
- Mobilisierung der vorhandenen Innenpotentiale, soweit möglich.  
Damit soll Bevölkerung in der Stadt gehalten und Außenbereichsfläche eingespart werden; ein alternatives Angebot zum Neubau am Ortsrand wird im Sinne der Stadt der kurzen Wege geboten.
- Nutzung von Konversionsflächen bzw. größeren innerstädtischen Potentialen  
Nur auf größeren Flächen lassen sich besondere Nutzungskonzepte verwirklichen. Diese bieten eine Alternative zu dem freistehenden Einfamilienhaus und dem Geschosswohnungsbau in innerstädtischen Lagen. Es besteht die Möglichkeit zur Schaffung von Wohn- und Arbeitskonzepten, die eine Nachfragegruppe anspricht, die weder im Grünen am Ortsrand leben möchte, noch beengt in der Innenstadt.

## 5.2 Folgerungen für den konkreten Standort

Der konkrete Standort am Yachthafen von Neuwied ist derzeit durch den Verein, einen Bootsservicebetrieb und Wohnmobilstellplätze genutzt. Zuvor wurde der Hafen bis in die 90er Jahre als Militärhafen genutzt. Ein Großteil der Fläche ist heute schon bebaut bzw. versiegelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die derzeitige Nutzung und auch die umgebenden Nutzungen prägen das Plangebiet stark. Es ist im Norden und Westen vollständig und im Osten teilweise von bestehender Bebauung umgeben.

Folglich handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Ortslage von Neuwied in den Außenbereich, wobei der Begriff des Außenbereiches hier nicht bauplanungsrechtlich zu verstehen ist. Das Plangebiet wird lediglich einer Umnutzung zugeführt und kann als Mobilisierung von Innenpotential oder Konversion gewertet werden.

Damit entspricht die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen und auch weiterhin gewerblicher Bauflächen für die Marina und den Hafen dem Ziel 31 des LEP IV.

Im Umkreis von 2 km befinden sich 5 Kindertagesstätten und ein Sonderkindergarten:

*Tabelle 13: Kindertagesstätten im Umkreis von 2 km*

<b>Einrichtung</b>	<b>Entfernung (zu Fuß)</b>
Sonderkindergarten für hör- und sprachbehinderte Kinder	1,4 km
Katholische Kindertagesstätte Heilig Kreuz	1,6 km
Städtische Kindertagesstätte „Rheintalwiese“	1,6 km
Evangelische Kindertagesstätte der Johanneskirchengemeinde	1,7 km
Städtische Kindertagesstätte „Neuwieder Kinderschiff“	1,7 km
Herrnhuter Kinderhaus der Evangelischen Brüdergemeinde	2,0 km

([www.neuwied.de](http://www.neuwied.de) und Routenplaner, letzter Aufruf 06.09.2015)

Schulen liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung:

*Tabelle 14: Schulen in der Nähe des Plangebietes*

<b>Einrichtung</b>	<b>Entfernung (zu Fuß)</b>
GS Sonnenlandschule	1,4 km
GS Marienschule	1,9 km
GS Geschwister-Scholl-Schule	3,1 km
Integrierte Gesamtschule Neuwied	1,9 km
Heinrich-Heine-Realschule plus	1,7 km
Werner-Heisenberg-Gymnasium	1,9 km
Rhein-Weid-Gymnasium	2,8 km

([www.neuwied.de](http://www.neuwied.de) und Routenplaner, letzter Aufruf 06.09.2015)

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für die Nahversorgung (sowohl Vollsortimenter als auch Discounter) befinden sich in Entfernungen von unter 2 km und die Innenstadt von Neuwied in ca. 2,3 km Entfernung. Der Bahnhof von Neuwied ist 2,2 km entfernt und die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV (Neuwied Feuerwehr) liegt unter 400 m entfernt.

Demnach sind alle für den täglichen Bedarf relevanten Infrastruktureinrichtungen mit kurzen Wegen zu erreichen. Die Topografie des Neuwieder Beckens ermöglicht zudem eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad.

Die Lage und vor allem die Begrenzung des Plangebietes durch den Rhein bietet aber nicht nur gute Erreichbarkeit von Infrastruktur sondern auch Naherholungsmöglichkeiten unmittelbar vor Ort. Die beliebte Fahrradstrecke nach Engers verläuft unmittelbar am Plangebiet vorbei.

### 5.3 Fazit

1. Neuwied kann über die vorhandenen Außenpotentiale hinaus bei einer Planreichweite von 18 Jahren noch ca. 26,28 ha Bauflächen ausweisen. Die Größe des für Wohn-/ Mischbebauung vorgesehenen Geländes beträgt 4,23 ha Wohnbaufläche und 0,86 ha gemischte Baufläche.
2. Der Standort wird derzeit genutzt und soll umgenutzt werden, durch die vorhandene und umgebende Bebauung erfüllt er die Voraussetzungen für eine zu entwickelnde Innenpotentialfläche.

3. Es wird empfohlen den Wohnstandort der Stadt Neuwied durch die Ausweisung von Flächen für besondere Nutzungskonzepte zu stärken.
4. Die Lage der Fläche bietet mit der guten Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsmöglichkeiten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung als Wohn-, Gewerbe- und Freizeitstandort.
5. Die voraussichtlichen künftigen Bewohner sind keine potentiellen Errichter von Einfamilienhäusern oder Mieter in Geschosswohnungsbau. Potentielle Gewerbetreibende und Dienstleister finden ebenfalls ein besonderes Flair.
6. Mit der Entwicklung des Standortes kann ein Raumangebot in Neuwied geschaffen werden, das bisher nicht angeboten wird.

## 6 Darlegung der Planinhalte

Der Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung soll als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Wasserfläche und Grünfläche dargestellt werden. Die Details der Nutzung der künftigen Bauflächen werden im Bebauungsplan geregelt.

## 7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 7.1.1 Flächenbilanz

Tabelle 15: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in ha		
	FNP 2008	3. Änderung	Differenz
Änderungsbereich	10,27	10,27	0,00
Sonderbaufläche Hafen	5,80	0	- 5,80
gemischte Baufläche	0	5,42	+ 5,42
gewerbliche Baufläche	0,06	0	- 0,06
Wasserfläche	3,65	3,94	+ 0,29
Grünfläche	0,76	0,91	+ 0,15

Ungenauigkeiten ergeben sich aufgrund von Rundungen und der Darstellung des FNP 2008 in nicht digitaler Form zusätzlich mit der Überlagerung von Liniendarstellungen.

### 7.1.2 Kostenschätzung

Der Stadt Neuwied werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

## 8 Umweltbericht

*gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Dieser Verfahrensschritt wurde im Frühjahr 2017 durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

**Die vorliegende 3. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.**

Im Vorfeld wurde zudem eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse und ein Fachbeitrag Artenschutz sowie Natura-2000-Prognosen für das südlich angrenzende FFH-Gebiet und das östlich angrenzende Vogelschutzgebiet erstellt, die im Fazit zu dem Ergebnis kommen, dass artenschutzrechtliche Belange einer Verwirklichung der Planung nicht entgegenstehen.

**Literaturverzeichnis:**

**empirica Forschung und Beratung:** Gutachten zur „Quantitativen und qualitativen Wohnraumnachfrage in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2030“, im Auftrag von Bauforum Rheinland-Pfalz GbR, Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Berlin, September 2014

**empirica Forschung und Beratung:** Besondere Wohnformen für Ältere und generationenübergreifendes Wohnen, im Auftrag von Bauforum Rheinland-Pfalz GbR, Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), Berlin, August 2014

**Junker und Kruse Stadtforschung ■ Stadtplanung:** Einzelhandelsgutachten / Einzelhandelskonzept. Untersuchung im Auftrag der Stadt Neuwied, Dortmund, August 1999

**Ministerium der Inneren und für Sport:** Landesentwicklungsprogramm (LEP IV), Mainz, Oktober 2008

**Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung:** Raum+ Rheinland-Pfalz 2010. Rheinland-Pfalz erkennt seine Chancen - Die Bewertung von Flächenpotentialen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung, Mainz 2010

**Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:** Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Koblenz, 2006

**Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:** Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, Entwurfsfassung zum 2. Anhörungs- und Beteiligungsverfahren, Koblenz, Juli 2014

**Statisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** [www.infothek.statistik.rlp.de/Meineheimat](http://www.infothek.statistik.rlp.de/Meineheimat), Aufrufe zwischen 31.08.2015 und 04.09.2015

**Statisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Rheinland-Pfalz 2030. Dritte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2010), Ergebnisse für den Landkreis Neuwied

**Statisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Rheinland-Pfalz 2060. Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013), Juli 2015, Bad Ems

**Statisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Rheinland-Pfalz 2035. Vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2013), Ergebnisse für den Landkreis Neuwied

**Stadt Neuwied:** Flächennutzungsplan 2008

**Stadt Neuwied:** Übersicht über die Baugenehmigungen von 2005 bis 24.09.2010

**Stadt Neuwied:** [www.neuwied.de](http://www.neuwied.de), Aufrufe am 06.09.2015 zu Kindertagesstätten, Schulen, Tourismus etc.

**[www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de)**  
Aufrufe am 30.08.2015, 06.09.2015, 01.03.2017 und 07.05.2018)

**[www.radwanderland.de](http://www.radwanderland.de):** letzter Aufruf am 06.09.2015