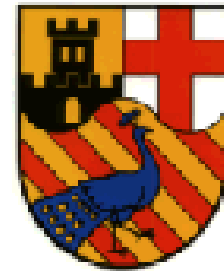


### 3. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich

## "Nr. 350 III Yachthafen Neuwied"



der Stadt Neuwied

### **Zusammenfassende Erklärung**

gem. § 6a BauGB

Stadt: Neuwied  
Gemarkung: Heddesdorf  
Flur: 21 und 35

Stand: November 2019

**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)



---

<b>Stadt:</b>	<b>Neuwied</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Heddesdorf</b>	<b>Flur:</b>	<b>21 und 35</b>

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Planungsanlass und Planungsziel .....</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangslage .....	1
1.2 Planung.....	1
1.3 Alternativenprüfung:.....	1
1.4 Konkretes Planerfordernis: .....	2
<b>2 Verkehrliche Belange .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>3</b>
3.1 Immissionsschutz .....	3
3.2 Gesundheits- und Bodenschutz .....	3
3.3 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange .....	4
<b>4 Bedarfsanalyse .....</b>	<b>4</b>
<b>5 Verfahrensablauf und Abwägung .....</b>	<b>4</b>
5.1 Frühzeitige Beteiligungen .....	5
5.2 Landesplanerische Stellungnahme .....	8
5.3 Förmliche Beteiligungen .....	8
5.4 Erneute (zweite) förmliche Beteiligungen .....	10
5.5 Feststellungsbeschluss.....	11

## **Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **1 Planungsanlass und Planungsziel**

#### **1.1 Ausgangslage**

Bei dem Hafen Neuwied handelt es sich um einen ehemaligen Bundeswehr-Hafen, der seit über 20 Jahren als Sportboothafen genutzt wird. Die Nutzungen im engen Umfeld des Hafens stehen in Verbindung mit dem Hafen und dem Wassersport. Insgesamt besteht innerhalb des Areals hinsichtlich der Nutzungsintensität noch deutliches Potential.

Gleichzeitig besteht in der Stadt Neuwied der Bedarf an zu bebauenden Flächen aller Nutzungsarten. Das Potential der unmittelbaren Hafenumgebung und der zu deckende Bedarf kann durch entsprechende städtebauliche Planung zusammengeführt werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geschaffen werden.

#### **1.2 Planung**

Um die Wasserfläche soll ein neu zu projektierender Lebens-, Arbeits- und Freizeitraum entstehen. Ziel der Planung ist es, ein am Wasser gelegenes Quartier mit hafenauffinem 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.

#### **1.3 Alternativenprüfung:**

Die Plankonzeption verfolgt das Ziel urbanes Leben, als Kombination aus Wohnen und sonstigen gewerblichen 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.

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 Naturraumes am Siedlungsrand handelt, sondern um einen zum Großteil schon vorgenutzten Bereich, der einer städtebaulichen gewünschten Nachnutzung zugeführt wird.

#### **1.4 Konkretes Planerfordernis:**

Nachdem sich die Fläche an das Hafenaerial als die am besten geeignete und auch verfügbare herausgestellt hat, stand die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Projektverwirklichung an.

Der Standort ist zurzeit teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, der bereits baulich geprägte Teil des Plangebietes entspricht hinsichtlich der faktischen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht den geplanten Nutzungen - insofern erfordert die Umsetzung der beschriebenen Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans.

## **2 Verkehrliche Belange**

Die Planung eines neuen Stadtquartiers wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Umgebung und an den nahegelegenen Knotenpunkten führen. Daher wurde bereits in einem frühen Planungsstadium für die verbindliche Bauleitplanung eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung erstellt. Diese kam nach entsprechenden Zählungen und deren Bewertung nach Prognose des Mehrverkehrs durch das Plangebiet zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ausreichend ist, um den Mehrverkehr aufzunehmen.

### 3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zunächst eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, ein Fachbeitrag Artenschutz auf der Grundlage faunistischer Untersuchungen, eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung FFH-Gebiet 5510-301 „Mittelrhein“ und eine VSG-Verträglichkeitsvorprüfung Vogelschutzgebiet 5511-401 „Engerser Feld“ erarbeitet. Die VSG-Verträglichkeitsvorprüfung wurde im weiteren verbindlichen Bauleitplanverfahren als umfängliche VSG-Verträglichkeitsprüfung fortgeführt.

Im Ergebnis wirkt sich der geplante Bau eines neuen Stadtquartiers auf alle Schutzgüter des Naturhaushalts aus, was jedoch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende (teils vorgezogene) Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt und vermindert werden kann.

#### 3.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 200 m zur Bundesstraße 256 und direkt am Rhein, mit Schifffahrtsverkehrsaufkommen. Bahntrassen liegen zwar nicht in direkter Nähe zum Plangebiet, dennoch gehören die rechts- und linksrheinisch verlaufenden Schienenverkehre zu einer gebietsrelevanten Emission.

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

Daher war bereits in einem frühen Planungsstadium offensichtlich, dass für die verbindliche Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen erstellt werden müssen. Dies ist auf dieser konkreteren Planungsebene erfolgt.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

#### 3.2 Gesundheits- und Bodenschutz

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich kartierte Altlasten. Hierzu wurden orientierende Oberbodenerkundungen durch Schürfe erstellt und dokumentiert. Der Umfang der Untersuchung - sowohl hinsichtlich Lage, als auch Detaillierungsgrad - wurde zwischen dem Gutachter und der zuständigen Behörde abgestimmt. Zu einer Altlast wurde 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 der Altlast müssten bei einer sensibleren Nachnutzung die oberen 10 cm Boden abgetragen oder ausgetauscht werden.

Für andere Altlasten wurden Schürfe und Rammkernsondierungen vorgenommen. Auch hier können aus den Ergebnissen keine Gefährdung des Grundwassers und kein Verdacht auf eine Gefährdung der Gesundheit des Menschen 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.

### 3.3 Klimagerechte Stadtplanung und Klimabelange

Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion“ des Regionalen Raumordnungsplans 2017. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan, der ebenfalls Bestandteil der 3. Flächennutzungsplanänderung ist, befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima.

Die Abwägung zwischen dem öffentlichen Belang der Schaffung eines neuen Stadtquartiers und dem ebenfalls öffentlichen Belang und Grundsatz des Regionalen Raumordnungsplans G 74 führt zu dem Ergebnis, dass die Belange des Klimafunktion auch bei der Planung nicht gefährdet sind.

## 4 Bedarfsanalyse

Die Begründung enthält eine Schwellenwertberechnung und eine Bedarfsberechnung bei gleichbleibender Bevölkerung. Im Ergebnis liegt die Flächenneuausweisung weit unterhalb des Schwellenwertes für die Stadt Neuwied. Die Berechnungen erfolgten wegen dem Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch auf der Grundlage der vierten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden.

## 5 Verfahrensablauf und Abwägung

Die 3. Flächennutzungsplanänderung wurde mit den nachfolgenden Planungsschritten durchgeführt:

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
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	09.03.2017
Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme	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 der 3. Flächennutzungsplanänderung	22.06.2018
Offenlage der 3. Flächennutzungsplanänderung 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	17.01.2019
Bekanntmachung der erneuten (zweiten) Offenlage der 3. Flächennutzungsplanänderung	19.01.2019
erneute (zweite) Offenlage der 3. Flächennutzungsplanänderung nach § 4a Abs. 3 § 3 Abs. 2 BauGB	28.01.2018 bis 27.02.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Feststellungsbeschluss	27.06.2019
Genehmigung des Flächennutzungsplans	24.09.2019

In der Sitzung vom 08.12.2015 hat der Rat der Stadt Neuwied den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 350 III „Yachthafen Neuwied“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.12.2015.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

Dem Verfahren war es aufgrund des Parallelverfahrens zu eigen, dass die meisten Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan sich vorrangig auf den Bebauungsplan bezogen.

## 5.1 Frühzeitige Beteiligungen

Der Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung sah in der Fassung für die frühzeitigen Beteiligungen im Süden und Norden Wohnbauflächen, im Südwesten gemischte Bauflächen für einen zentralen Hafenplatz und im Westen entlang der Rheinstraße gewerbliche Bauflächen vor.

Der frühzeitigen Beteiligung der Behörden war der Umweltbericht zum Bebauungsplan beigelegt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nach Bekanntmachung am 13.05.2016 wurde der Vorentwurf zur 3. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanvorentwurf am 18.05.2016 der Öffentlichkeit vorgestellt. Bestandteil der Informationsveranstaltung waren auch Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption.

Aus der Öffentlichkeit wurde nachgefragt, ob die Belange der angrenzenden Betriebe, der Feuerwehr und des THW berücksichtigt werden, insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes.

Die Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz und entsprechende Gutachten wurden erstellt. Die Belange des Immissionsschutzes sind für das verbindliche Bauleitplanverfahren ausführlich ermittelt und bewertet worden und flossen in die Abwägung ein.

Das Projekt würde nur wohlhabenden Zielgruppen dienen.

Die 3. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan ermöglicht Bebauung für alle Zielgruppen.

Die Verkehrsanbindung sei kritisch und die Rheinstraße zu hoch belastet.

Die Belange des Verkehrs wurden für die Bebauungsplanung in einer verkehrsplanerischen Begleituntersuchung ermittelt. Die Bewertung führt zu dem Ergebnis, dass die Knotenpunkte den Mehrverkehr aufnehmen können. Dies gilt auch für die geplanten Anbindungen an die Rheinstraße.

Hinsichtlich der Radwegeverbindung wurde nachgefragt, ob diese über das Gelände verlaufe.

Die Durchgängigkeit des Radverkehrs für die Allgemeinheit wird im Bebauungsplan über ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 09.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Die Industrie- und Handelskammer, die Landwirtschaftskammer, das Dienstleistungszentrum Ländliche Raum Westerwald-Osteifel, der Landesbetrieb Mobilität, die PLEdoc GmbH, Vodafone Kabel Deutschland, Amprion, Westnetz GmbH, Stadtwerke Neuwied, die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord, die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege sowie Direktion Landesarchäologie/ Erdgeschichte und Direktion Landesarchäologie trugen keine Anregungen vor bzw. der Inhalt der Stellungnahme bedürfte keiner Abwägung

Es gingen folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** trug Anregungen zu Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund allgemein und mineralische Rohstoffe sowie zur Radonprognose vor.

Das gesamte Gebiet wird im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als atlastenverdächtig eingestuft, daher ist auch eine entsprechende Kennzeichnung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Es wurden zwei orientierende Untergrunderkundungen durchgeführt und dokumentiert. Beide Erkundungen kamen zu dem Ergebnis, dass ein Verdacht auf eine Gefährdung der Gesundheit des Menschen nicht abgeleitet werden kann.

Die Begründung enthielt bereits eine Aussage darüber, dass keine Daten zur Einschätzung des Radonpotentials vorliegen.

Der **Servicebetrieb Neuwied AÖR** machte darauf aufmerksam, dass das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern sei und Oberflächenwasser nördlich angrenzender Betriebe mit Leitungen über das Gelände in das Hafenbecken entwässern. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes solle die Begründung, die bereits ausführliche Aussagen zum Hochwasserschutz und Hochwasserrisiko enthalte, noch zusätzlich um Erläuterungen zum Hochwasser extrem ergänzt werden.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Sie ist für die Ebene der Flächennutzungsplanung nicht von Relevanz.

Die **Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes** regte eine Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung um die Splittung des Schifffahrtsverkehrs auf dem Hauptstrom und dem Nebenarm an.

Zudem lägen innerhalb des Geltungsbereiches Flächen, die im Eigentum der BRD stehen. Diese Flächen unterliegen der Zweckbestimmung Bundeswasserstraße als Verkehrsweg.

Die Anregungen zu den Schalltechnischen Untersuchungen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Flächen mit der Zweckbestimmung Bundeswasserstraße aus dem Geltungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung entnommen, so es hier keine Überschneidungen mehr gab.



Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB äußerte sich das WSA nicht mehr.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde** machte darauf aufmerksam, dass negative Einflüsse auf das nahegelegene Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“, das Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ und das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ streng zu vermeiden sind.

Auf das Naturschutzgebiet geht der Umweltbericht ein. Für die beiden Natura-2000 Gebiete wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Verträglichkeitsvorprüfungen für die Offenlage erstellt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat Bauwesen** regte an den Umweltbericht gesondert beizufügen und die Planurkunde um die Zeichenerklärung des bestehenden Flächennutzungsplans zu ergänzen.

Den Planunterlagen der 3. Flächennutzungsplanänderung wird der Umweltbericht zum Bebauungsplan auf Dauer beigelegt. Die Legende zur Flächennutzungsplanänderung wurde für die Unterlagen zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB um die Bestandsdarstellungen ergänzt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht** äußerte grundsätzlich keine Bedenken, bat aber um Formulierungsanpassungen und Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan zum Schallschutz vor Gewerbelärm.

Die Anregungen zu den Schalltechnischen Untersuchungen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und auch der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden seitens der SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, keine Anregungen vorgetragen.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** wies darauf hin, dass für den Bebauungsplan wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und der Baurechtschaffung für Gebäude unterhalb des Pegels des 100-jährigen Hochwassers eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich sei.

Zusätzlich wurde auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die zu beachtende Rechtsverordnung hingewiesen.

Zu den Altablagerungen/ Altlastenverdachtsflächen wurden ergänzende Untersuchungen ange-regt.

Das Niederschlagswasser solle zur Bewässerung der begrünten Dachflächen genutzt werden, von einer Versickerung solle wegen der Altlastenverdachtsflächen abgesehen werden und das Entwässerungskonzept sei mit der Regionalstelle abzustimmen.

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes wurden die Anregungen der Regionalstelle in den Bebauungsplan eingearbeitet und eine wasserrechtliche Zulassung beantragt, die positiv beschieden wurde.

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wurde in der Begründung hingewiesen.

Die Untersuchungen zu den Altablagerungen/ Altlastenverdachtsflächen wurden nach Ab-stimmung des Untersuchungsumfangs mit der Regionalstelle ergänzt.

Die Flächennutzungsplanänderung war jeweils nicht berührt.

Die **Kreisverwaltung Neuwied** machte aus Sicht der **Radverkehrsförderung** auf den angrenzend verlaufenden Radfernweg aufmerksam und bat um Berücksichtigung der Belange des Radverkehrs, z.B. bei der Breite von Fahrrechten und Fahrradabstellanlagen.

Die Stellungnahme betraf größtenteils den Planvollzug. Die Breite des Fahrrechtes wurde vergrößert.

Die **Kreisverwaltung Neuwied** wies aus Sicht der **Abfallwirtschaft** auf ausreichende Aufstellmöglichkeiten für Abfallbehälter hin.

Bei der Erschließungsplanung für das innere Plangebiet werden ausreichend breite Zufahrtmöglichkeiten und Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt.

Das **Gesundheitsamt der Kreisverwaltung Neuwied** wies auf die Vorgaben für das Wasserschutzgebiet hin. Bei Brauchwassernutzung im Gebäude seien die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Der Bebauungsplan enthielt bereits einen Hinweis zum Wasserschutzgebiet. Die Anregung zur Brauchwassernutzung betraf den Planvollzug.

Das **Kreisverwaltung Neuwied** als Untere Landesplanungsbehörde verwies auf die noch abzugebende landesplanerische Stellungnahme, die erst nach der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt werden könne.

Auswirkungen auf die 3. Flächennutzungsplanänderung ergab sich hier aus nicht.

## 5.2 Landesplanerische Stellungnahme

Die Landesplanerische Stellungnahme erging am 28.11.2017. Sie enthielt die Beschreibung der Antragsunterlagen, die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sowie die Vorgaben der Raumordnung. Die Landesplanerische Stellungnahme endet mit einer zustimmenden Bewertung der Fläche der 3. Flächennutzungsplanänderung. Zu der Landesplanerischen Stellungnahme hat die Struktur- und Genehmigungsdirektion ihre Zustimmung erteilt und die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald das erforderliche Benehmen hergestellt.

## 5.3 Förmliche Beteiligungen

Der Bundesgesetzgeber schuf kurz nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung, die am 15.05.2017 in Kraft trat, den neuen Baugebietstyp des Urbanen Gebietes. Das Urbane Gebiet entsprach ideal den Planungszielen des Bebauungsplans, so dass diesbezüglich eine Änderung vorgenommen wurde. Demzufolge wurde auch im Flächennutzungsplan für die gesamte Baufläche eine gemischte Baufläche dargestellt. Die Anregungen der Behörden führten teilweise auch zu Planänderungen.

### Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 22.06.2018 fand im Zeitraum vom 02.07.2018 bis 10.08.2018 die Offenlage der 3. Flächennutzungsplanänderung statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 20.06.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Die die Landwirtschaftskammer, die Deutsche Flugsicherung, Vodafone Kabel Deutschland, Amprion, Deutsche Telekom Technik GmbH, Stadtwerke Neuwied, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesdenkmalpflege Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege sowie Direktion Landesarchäologie trugen keine Anregungen vor bzw. der Inhalt der Stellungnahme bedürfte keiner Abwägung

Es gingen folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde** äußerte keine Bedenken, sofern die Vorgaben aus der Landesplanerischen Stellungnahme umgesetzt würden.

Auswirkungen auf die 3. Flächennutzungsplanänderung ergaben sich hier aus nicht.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Bauwesen** wies darauf hin, dass der Umweltbericht zum Bebauungsplan stets Bestandteil der Unterlagen zur 3. Flächennutzungsplanänderung sein müsse.

Auswirkungen auf die 3. Flächennutzungsplanänderung ergab sich hier aus nicht.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde** regte die Prüfung des Eingriffes der im Bebauungsplan bis zu 10geschossigen zulässigen Bebauung in das Landschaftsbild an. Zudem sei die Auswirkung der hohen Bebauung auf das für Zug- und Rastvögel bedeutsame Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ zu prüfen.

Aufgrund der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde wurde für die verbindliche Bauleitplanung eine umfängliche VSG-Verträglichkeitsprüfung für die erneute Offenlage erstellt. Im Ergebnis ist die Darstellung eines Urbanen Gebietes mit entsprechend hohen Gebäuden in der Nähe des Vogelschutzgebietes verträglich.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde für die erneute Offenlage um Aussagen zu den geplanten Gebäudehöhen und deren Auswirkung ergänzt.

Mit Schreiben vom 27.02.2019 bestätigt die Obere Naturschutzbehörde, dass die Bedenken ausgeräumt sind.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** teilte mit, dass die wasserrechtliche Zulassung mittlerweile erteilt sei und die Nebenbestimmungen weitgehend berücksichtigt seien. Der Bebauungsplan solle zusätzlich um einschränkende Festsetzungen zu den außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes liegenden zulässigen Gebäude ergänzt werden, da der Hochwasserpegel des Überschwemmungsgebiets nicht dem 100-jährigen-Hochwasser entspreche.

Hinsichtlich der Lage im Wasserschutzgebiet wies die Behörde auf ggfls. höhere Anforderungen an die Bauwerksgründung und die Schmutzwasserableitung hin.

Zu der nachuntersuchten Altablagerung/ Altlastenverdachtsfläche wurde ausgeführt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen sein. Bei konkreten Baugenehmigungsverfahren würden Nebenbestimmungen für die Errichtung der Gebäude auf den Altablagerungen bekannt gegeben.

Das Entwässerungskonzept sei mit der Regionalstelle abzustimmen.

Die Stellungnahmen wirkten sich auf die verbindliche Bauleitplanung, aber nicht auf die 3. Flächennutzungsplanänderung aus.

Das **Landesamt für Geologie- und Bergbau** wiederholte seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und machte zusätzlich auf erloschene Bergwerksfelder in der Nähe der externen Ausgleichsfläche aufmerksam.

Die erloschen Bergwerksfelder haben auf die Planung keine Auswirkungen.

Die **Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Neuwied** wies darauf hin, dass der Artenschutz zwingend zu beachten sei und die Maßnahmen vor Abriss- und Bauarbeiten umgesetzt sein müssten. Eine Umweltbaubegleitung solle erfolgen, dokumentiert und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Eingriffe durch den Bau der Brücke seien zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und die Einrichtung einer Umweltbaubegleitung betreffen den Planvollzug und werden dort beachtet. Die Sicherung der Durchführung aller Maßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich des naturschutzfachlichen Eingriffs und CEF-Maßnahmen) ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. In diesem städtebaulichen Vertrag sind auch die Zeiträume der Umsetzung, wie z.B. Durchführung der CEF-Maßnahmen vor Eingriff, geregelt.

Die **Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Neuwied** gab die Inhalte der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz hinsichtlich Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet, Altablagerungen/ Altlastenverdachtsflächen und Niederschlagswasserbewirtschaftung wieder.

Diese Belange waren aufgrund der Stellungnahme der SGD Nord bereits berücksichtigt.

Die **Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied** regte an, die Zulässigkeit von kleinflächigem Einzelhandel im Urbanen Gebiet zu regeln.

Die Stellungnahme wirkte sich auf die verbindliche Bauleitplanung, aber nicht auf die 3. Flächennutzungsplanänderung aus.

#### 5.4 Erneute (zweite) förmliche Beteiligungen

Nach der Offenlage des Bebauungsplans war aufgrund der Stellungnahmen der Behörden nochmals eine Anpassung der Planunterlagen erforderlich, insbesondere die natur- und artenschutzrechtlichen Unterlagen sowie eine ergänzende Stellungnahme zum Verkehrslärm wurden ergänzt. Da der Umweltbericht zum Bebauungsplan ebenfalls zur 3. Flächennutzungsplanänderung gehört, wurde eine erneute umfängliche Offenlage mit den kompletten Unterlagen durchgeführt.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Bekanntmachung am 19.01.2019 fand im Zeitraum vom 28.01.2019 bis 27.02.2019 die erneute Offenlage des Bebauungsplans und der 3. Flächennutzungsplanänderung statt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 17.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Es gingen folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen ein:

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, das Gesundheitsamt und die Untere Naturschutzbehörde sowie das Gesundheitsamt des Kreises Neuwied wiederholten ihre vorherigen Stellungnahmen bzw. verwiesen auf diese.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde und die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (hier zum Überschwemmungsgebiet/Hochwasser) teilten mit, dass ihre Anregungen aus der vorherigen Stellungnahme berücksichtigt seien.

## **5.5 Feststellungsbeschluss**

In der Sitzung am 27.06.2019 beriet der Stadtrat über die Stellungnahmen im Detail und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Da durch die Stellungnahmen und die Abwägung keine inhaltlichen Änderungen an der 3. Flächennutzungsplanänderung erforderlich waren, wurde in gleicher Sitzung der Feststellungsbeschluss gefasst.

Der Flächennutzungsplan wurde der Struktur- und Genehmigungsdirektion zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 24.09.2019 ohne Auflagen erteilt.

Nach Vervollständigung der Unterlagen wird die 3. Flächennutzungsplanänderung bekanntgemacht, wodurch sie wirksam wird.

Neuwied, den

(Jan Einig)

Oberbürgermeister