

# **Stadt Neuwied Stadtteil Block**

## **5. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Parallelverfahren zur Aufstellung des  
Bebauungsplans „751 II-Dahm-Gelände“**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB**

**Stand: 29. Januar 2020**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Neuwied**



**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
Telefon 0 67 42 · 87 80 - 0  
Telefax 0 67 42 · 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## 1. Anlass der Planung

Die Dahm Grundbesitz GmbH & Co. KG, München, beabsichtigt die Entwicklung von Wohnbauflächen auf dem Gelände des ehemaligen Bimsbaustoffwerks „Paul Dahm“ in Neuwied, Stadtteil Block. Das Plangebiet wird im Norden durch die Rastenburg Straße, im Süden durch die Heilsberger Straße, im Westen durch den Mittelweg (L 259) sowie die Elbinger- und die Frauenburger Straße im Osten begrenzt.

Da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Plangebiet Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt wurden, war eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich, um die vorgesehene Nutzung unter neuen städtebaulichen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten realisieren zu können. Aufgrund der bedeutenden Vorkommen der streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse werden im Süden des Änderungsbereichs Grünflächen dargestellt. Eine Darstellung von Bauflächen war hier aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich, u.a. weil die erforderlichen Flächen zur Umsiedlung der Arten nicht zu mobilisieren waren.

## 2. Erfordernis der Planung

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB zu begründen. Demnach ist die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung eine der zentralen Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung.

Darüber hinaus ist die Planung aus Gründen des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs erforderlich (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB).

Mit der Planung wird außerdem den Erfordernissen der Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile entsprochen (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend den o.a. Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Verkehrs folgende städtebauliche Argumente angeführt:

- Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben, wonach die Stadt Neuwied mit der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums belegt ist. Gemäß dem ROP Mittelrhein-Westerwald soll die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und der räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte, wie z. B. die Stadt Neuwied.



- Neue Wohnbauflächen innerhalb einer städtebaulich interessanten Lage im Ballungsraum Neuwied-Koblenz werden dringend benötigt.
- Es bietet sich die Möglichkeit, Teile einer privaten Konversionsfläche mit bislang trennender Wirkung einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und damit einen Beitrag für das Zusammenwachsen des Stadtteils Block zu leisten.

### 3. Verfahrensverlauf

<b>Beschluss über die Einleitung eines parallelen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens</b>	12.07.2016
<b>Bekanntmachung des Beschlusses in der Rhein-Zeitung</b>	26.09.2016
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB:</b>	
Einladung zur Bürgerversammlung in der Rhein-Zeitung	12.06.2018
Bürgerversammlung im Bürgerhaus Block	19.06.2018
<b>Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>	
Schreiben an die betroffenen Behörden	17.09.2018
mit der Bitte um Stellungnahme bis zum	31.10.2018
<b>Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB</b>	
Veröffentlichung in der Rhein-Zeitung	04.05.2019
Offenlage vom	13.05.2019 bis 18.06.2019
<b>Beschluss über die 5. Flächennutzungsplanänderung</b>	26.09.2019
<b>Genehmigung der 5. Flächennutzungsplanänderung</b>	12.12.2019
<b>Beitrittsbeschluss zur Auflage des Genehmigungsbescheids</b>	28.01.2020

### 4. Vereinfachte Raumordnerische Prüfung

Im Vorfeld der Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren, hatte nach Rücksprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied eine vereinfachte Raumordnerische Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) stattgefunden. In diesem Raumordnerischen Verfahren wurde die Vereinbarkeit der angestrebten Bauleitplanung mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung i.S. des § 4 (1) ROG geklärt.



In der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung wurden durch verschiedene Vorgaben der Unteren Landesplanungsbehörde die Ebene der Bauleitplanung wie folgt auferlegt:

- Der Schwellenwert hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Neuwied ist beachtet. Die Ziele Z 30-33 zur Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerten sind beachtet bzw. nicht betroffen.
- Den Anforderungen aus G 74 des RROP Mittelrhein-Westerwald „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“ ist Rechnung zu tragen, in dem dazu entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden und die Untersuchungsergebnisse in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Diese Vorgaben wurden in der Bauleitplanung berücksichtigt. Durch Maßnahmen wie der Erhaltung von Gehölzbereichen, der Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstückflächen und an öffentlichen Kfz-Stellplätzen, der Anlage eines Gehölzes an der Rastenburger Straße sowie der umfangreichen Herrichtung und Sicherung von Grünflächen zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Heilsberger Straße wird den Anforderungen des „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“ Rechnung getragen.

Aus landesplanerischer Sicht haben dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstanden. Dem Vorhaben wurde aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zugestimmt.

Die Obere Landesplanungsbehörde SGD Nord hat mit Schreiben vom 24.01.2019 die Zustimmung zum Entwurf erteilt.

Ebenso wurde die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald bei der Erstellung dieses Entwurfes der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung beteiligt. Das Benehmen wurde mit Schreiben vom 29.11.2018 erteilt.

## 5. Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung und des Umweltberichts wurden für den parallel geführten Bebauungsplan folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt. Die wesentlichen Gutachteraussagen wurden im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan berücksichtigt:

Gutachten	Untersuchungsgegenstand
BFL Büro für Faunistik und Landschaftsökologie: Bebauungsplan Neuwied-Block – Bericht zur faunistischen Kartierung (unveröff. Gutachten), Bingen am Rhein, 12.05.2017	Erfassung und Dokumentation der Vorkommen der Artengruppen Vögel, Reptilien und Amphibien im Eingriffsbereich.
Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräuschimmissionen im bauleitplanerischen Verfahren für ein geplantes Wohngebiet in Neuwied-Block, Boppard-Buchholz, 21.01.2019.	Beurteilung der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Verkehrswege und Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgerauschsituation.
Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung der Gewerbegeräuschimmissionen	Beurteilung der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbegeräuschimmissionen der



im bauleitplanerischen Verfahren für ein geplantes Wohngebiet in Neuwied-Block, Boppard-Buchholz, 31.08.2018	umliegenden Gewerbebetriebe und Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung der Gewerbege- räuschsituation.
Chemisch technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnischer Bericht zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme und zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem „Dahm-Gelände“ in Neuwied-Block; Neuwied, 07.08.2018.	Baugrunderkundung für die Kanal- und Straßen- bauarbeiten sowie die Ermittlung der Wasser- durchlässigkeit in unterschiedlichen Tiefenlagen im Hinblick auf die vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser; Vorstellung der Ergebnisse der nachträglich beauftragten Deklarationsanaly- tik nach LAGA Boden sowie der Verordnung über Deponien und Langzeitlager; allgemeine Bau- grundbeurteilung und Vorschläge für Gründungs- maßnahmen hinsichtlich der geplanten Wohnbe- bauung.
Geotechnischer Bericht U -18154 I; Ergänzung Dekla- rationsanalytik, Neuwied, 17.08.2018	Kanalnetzrechnung im Fall der Entwässerung des Plangebiets im modifizierten Mischsystem mit einer Vor-Ort-Versickerung des auf den Grund- stücken anfallenden Niederschlagswassers.
Geotechnischer Bericht U -18154 II; Ergänzung Allgemeine Baugrundbeurteilung, Neuwied, 30.08.2018.	Bestandsdarstellung relevanter Arten, Relevanzprüfung für die (potenziell) vorkommen- den Arten im Hinblick auf eine mögliche vorha- bensbedingte Betroffenheit, Übersicht über die relevanten Umweltauswirkun- gen des Vorhabens, Darstellung von Vermeidungs- und Minderungs- maßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen, Artbezogene Prüfung der Verbots- und Ausnah- metatbestände und ggf. Darlegung der Ausnah- mevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.
Ingenieurbüro Günster: Entwässerung des „Dahm- Geländes“ in Neuwied-Block, Neuwied, 22.06.2018	Ermittlung der naturräumlichen Planungsgrundla- gen, Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung, Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensati- onsmaßnahmen, Beschreibung und Bewertung der Prüfergebnisse bezüglich der Umweltbelange, Beschreibung von Umweltmaßnahmen, Zusammenfassende Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen und des Umgangs mit den Umweltbelangen.
SWECO; Bebauungsplan Neuwied-Block, Dahm- Gelände Fachbeitrag Artenschutz, Koblenz, 03.04.2019	
Stadt Land plus GmbH; Umweltbericht zum Bebau- ungsplan einschl. der Umweltprüfung Boppard- Buchholz, 28.08.2019	



## **6. Berücksichtigung der Umweltbelange im FNP**

Die Ziele des Umweltschutzes wurden in Form von Vermeidungs-, Verminderungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Planung berücksichtigt. Hierzu wurden schallschutztechnische Maßnahmen, Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Schmutz- und des Niederschlagswassers, Maßnahmen der Grünordnung, zur Eingriffsminimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie Artenschutzrechtliche Maßnahmen in der Begründung zur 5. FNP-Änderung erläutert und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

## **7. Abwägungsvorgang**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine Anregungen zu umweltrelevanten Belangen vorgetragen, die die 5. Flächennutzungsplanänderung betreffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB wurden ebenfalls keine Anregungen zu umweltrelevanten Belangen vorgetragen.

## **8. Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungsansätze und der bereits vollzogenen wohnbaulichen Entwicklung in der Nachbarschaft des Plangebiets ergeben sich keine grundlegenden Planungsalternativen, sowohl zur Lage des Planungsgebietes als auch zur verkehrsmäßigen Anbindung.

Die brachliegende Fläche östlich der Neuwieder Innenstadt im Stadtteil Neuwied-Block, in zentraler Stadteillage zwischen Bundesstraße 42 und der Eisenbahntrasse eignet sich sehr gut für die Anlage von Wohnbauflächen. Die Investoren verfügen über keine anderweitig geeigneten Flächen für Wohnbauvorhaben in einer solchen Größenordnung. Auch sind derzeit keine anderweitigen Wohnbauflächen im Stadtteil Block geplant. Eine Prüfung alternativer Standorte hat insofern nicht stattgefunden.

Im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied war eine Verlegung der L 259 (Mittelweg) vorgesehen, an welche Gemischte und Gewerbliche Bauflächen angrenzen. In Bereichen, die nicht direkt an die L 259 grenzen, sind Wohnbauflächen dargestellt. Außerdem sollte ein vernetzender Grünzug realisiert werden.



Die ursprünglich geplante Führung der L 259 durch das Dahm-Gelände hindurch wurde aus mehreren Gründen nicht realisiert:

- das Gelände befindet sich in Privatbesitz; die Eigentümer waren mit dem Erschließungskonzept nicht einverstanden,
- die Höhenunterschiede nach dem Rückbau des Bimswerks hätten umfangreiche Geländeauffüllungen erforderlich gemacht,
- die problematische Einmündungssituation der Heilsberger Straße in die L 259 war mit dieser Variante nicht zu lösen,
- Probleme im Zusammenhang mit dem Artenschutz waren nicht lösbar.

Die im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Entwicklung von gemischten und gewerblichen Bauflächen im südlichen Änderungsbereich konnten aufgrund bedeutsamer Vorkommen der streng geschützten Arten Kreuzkröte, Mauer- und Zauneidechse nicht realisiert werden, auch weil die erforderlichen Flächen zur Umsiedlung der Arten nicht zu mobilisieren waren. Daher werden diese Bereiche in der 5. FNP-Änderung als Grünflächen dargestellt.

Unter Zugrundelegung der Rahmenbedingungen bestehen unter Berücksichtigung der Planungsziele auch bezüglich der inneren Strukturierung des Geltungsbereiches keine grundsätzlichen Alternativen.

Bearbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Frank Assion/mh-st  
Dipl.-Geogr.  
Boppard-Buchholz, 29.01.2020