

(79300307)

Erläuterungsbericht

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Einkaufszentrum/Stauferring)

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Raumordnung und Landesplanung
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
4. Landespflegerische Belange
5. Abwägung der Belange

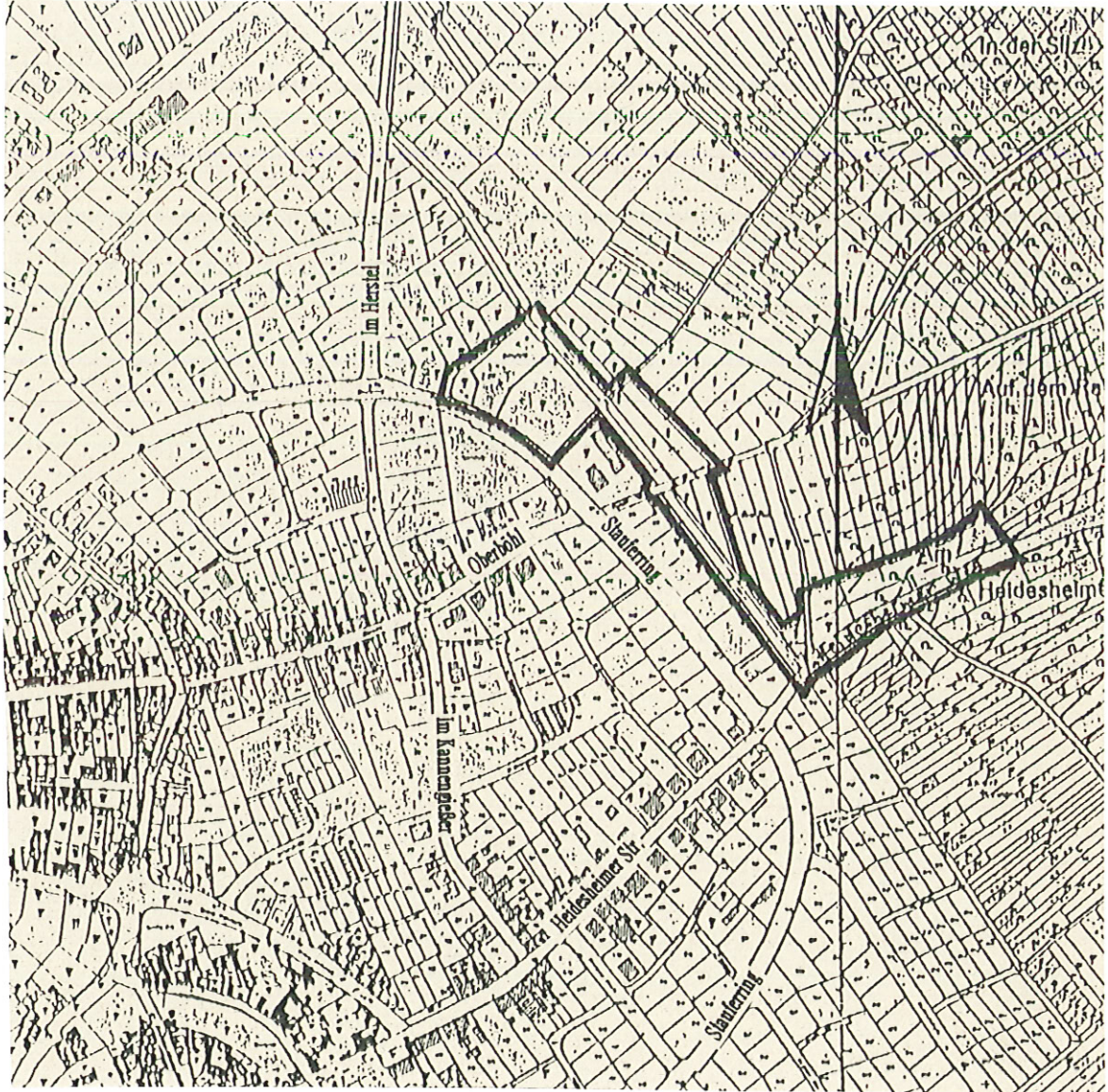
II. Fertigung

Zur Verfügung
VOM: 01.12.1987
Az.: 30/933-11 Kz. Ri. Ingelheim/F (B1)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Stauferring Nr. 60, südlich der Einmündung Heinrichstraße und weiter nach Süden ein Bereich östlich des offenen Wassergrabens bis einschließlich Heidesheimer Weg

Übersichtsplan



2. Raumordnung und Landesplanung

Eine landesplanerische Stellungnahme wurde eingeholt und wie folgt begründet:

Ingelheim ist im Landesentwicklungsprogramm III als Mittelzentrum im Grundnetz dargestellt. Als Ziel wurde formuliert, daß Ingelheim über eine vollständige mittelzentrale Ausstattung verfügt.

Ingelheim stellt als Versorgungsschwerpunkt ihres zugehörigen Verflechtungsbereiches das Rückgrat dieser Versorgungsebene dar. Als Grundsatz wird im LEP festgelegt, daß die Deckung des kurzfristigen täglichen Bedarfs, insbesondere an Nahrungs- und Genußmitteln (örtlicher Bedarf), wohnungsnah und möglichst ohne Benutzung von Verkehrsmitteln erfolgen soll.

Der derzeit gültige Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ordnet die Stadt Ingelheim systemlogisch dem Mittelbereich Ingelheim - bestehend aus den Nahbereichen Gau-Algesheim und Ingelheim - zu, der in der Verdichtungsrandzone zum Oberbereich Mainz liegt. Die Stadt Ingelheim selbst ist als Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen "G", "W" und "E" ausgewiesen.

Der Handel nimmt wichtige Funktionen einer qualitativ gleichwertigen Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahr. Der heute außerordentlich vielfältigen Bedarfsstruktur von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine differenzierte Versorgungsstruktur gerecht werden.

Die Gemeinden sollen nach dem LEP III durch geeignete Maßnahmen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung des Handels im Rahmen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung sowie durch Sicherung der Erreichbarkeit durch die Kunden sicherstellen.

Der Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit zentraler Orte. Dies gilt für alle Versorgungsebenen. Dabei soll beachtet werden, daß die städtebauliche Integration des Einzelhandels gewährleistet ist. Diese städtebauliche Integration soll spürbare Schwächungen von Orts- und Stadtkernfunktion vermeiden. Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, auch in stadtkernfremden Gebieten, darf nicht gefährdet sein.

Von den im Anhörungsverfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine raumplanerischen und landesplanerischen Belange vorgetragen.

Deshalb und auch aus den oben genannten Gründen erteilte die Untere Landesplanungsbehörde, im Einvernehmen mit der Oberen Landesplanungsbehörde, ihre Zustimmung zu dieser Flächennutzungsplanänderung.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der am 26.09.1996 genehmigte Flächennutzungsplan soll im vorgenannten Geltungsbereich geändert werden.

Mit dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die rechtlichen Grundlagen geschaffen werden zur

- Errichtung eines Einkaufszentrums
- Verlegung des Bolzplatzes vom Stauferring zum Heidesheimer Weg
- Sicherung der Grundstücksflächen für die Regenrückhaltebecken des Grabens
- Änderung der Graben- und Wegeparzellen zwischen Silzweg und Heidesheimer Weg
- Ausweisung von Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

und zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Herstell-Am Grauen Stein - 6. Änderung". Diese Flächennutzungsplanänderung und die Änderung des Bebauungsplanes sollen im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt werden. Das Baugrundstück zur Errichtung des Einkaufszentrums ist 4.744 m² groß, die Flächen der Regenrückhaltebecken betragen ca. 1.400 m², die Flächen für den Bolzplatz ca. 1.700 m² und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft betragen ca. 4.000 m².

Seit 1990 entwickelt sich in dem Neubaugebiet "Im Herstell - Am Grauen Stein" eine rege Bautätigkeit. Im Neubaugebiet ist mit ca. 3.400 Einwohnern und im Altbaugebiet mit ca. 1.600 Einwohnern zu rechnen, für die die entsprechende Infrastruktur fehlt.

Mit der Errichtung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle ergibt sich für den Stadtteil die Möglichkeit der Nahversorgung in unmittelbarer Nähe der Wohnungen. Das Einkaufszentrum ist fußläufig gut zu erreichen und aus ökologischen und ökonomischen Gründen an diesem Standort wünschenswert.

Alternativstandorte innerhalb und außerhalb des Baugebietes wurden geprüft. Innerhalb konnte keine entsprechend große Baufläche - mind. 3.500 m² - zur Verfügung gestellt werden. Den Standorten außerhalb des Baugebietes, an der L 422 und östlich der Straße Im Herstell, im Außenbereich, wurde aus infrastrukturellen, verkehrstechnischen und ökologischen Gründen keine Zustimmung erteilt.

Auswirkungen auf die innerstädtische Infrastruktur sind nicht zu erwarten, da der Stadtteil zur Zeit unterversorgt ist und die Bewohner in weit entfernten Einkaufszentren ihren Bedarf decken.

Durch die Errichtung eines Einkaufszentrums im östlichen Nieder-Ingelheim werden infrastrukturelle Einrichtungen der benachbarten Gemeinden nicht beeinträchtigt. Dieses Einkaufszentrum ist nur für den Bedarf des Stadtteils Nieder-Ingelheim konzipiert. Eine Sogwirkung aus den benachbarten Gemeinden zu diesem Einkaufszentrum ist wegen der geringen Größe und des Angebotes nur für den täglichen Bedarf nicht zu erwarten.

Auf der Ostseite des Entwässerungsgrabens werden im Bereich des Silzweges und Heidesheimer Weges die geplanten Regenrückhaltebecken nachrichtlich eingetragen. Sie sollen das Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und langsam dem Grabensystem zuführen. Dies ist erforderlich, um im tieferliegenden Gebiet Überschwemmungen zu reduzieren. Ein wasserrechtliches Verfahren ist noch durchzuführen.

Der am Stauferring entfallende Bolzplatz soll am Heidesheimer Weg eingerichtet werden. Dieser Standort eignet sich besonders durch die günstige Lage am ausgebauten Heidesheimer Weg, der Nähe zum Neubaugebiet und durch seine Topographie, flach geneigt im ansonsten hängigen Gelände, zur Errichtung des Bolzplatzes. Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist eine ausreichende Begrünung vorgesehen.

4. Landespflegerische Belange

Von der Planungsgruppe Prof. V. Seifert, Linden, wurde im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplanentwurf "Im Herstell/Am Grauen Stein" eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft durchgeführt. Eine Bewertung des Eingriffs erfolgte und Vorschläge zur Eingriffsminimierung und Ausgleichsmaßnahmen wurden gegeben.

Eine Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist nicht möglich, da das Einkaufszentrum von großer Bedeutung für die Anwohner ist. Auch der Bolzplatz ist für die Kinder im Stadtteil Ost dringend erforderlich und sollte wegen der Lärmbelästigung am Rande des Baugebiets liegen. Die im wasserrechtlichen Verfahren festzusetzenden Regenrückhaltebecken sind zum Schutz des Baugebietes erforderlich.

Zur Eingriffsminimierung wurden für den Bereich des Einkaufszentrums landschaftspflegerische und gestalterische Festsetzungen getroffen, wie z. B.

- Begrünung von 25 % der Gebäudeaußenwände
- Begrünung der Stützmauern
- Anpflanzung von mindestens 20 mittelkronigen Bäumen
- wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze

Hinweise zur Versickerung des Dachablaufwassers oder zur Nutzung als Brauchwasser wurden gegeben.

Als Gesamtausgleichsbedarf wurde eine Fläche von ca. 0,5 - 0,6 ha geschätzt, der mit den ausgewiesenen Flächen von ca. 0,4 ha annähernd erreicht wird.

5. Abwägung der Belange

Die Errichtung eines Einkaufszentrums im Stadtteil Nieder-Ingelheim ist für die Anwohner eminent wichtig, es dient der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs und wurde ausgiebig unter Punkt 2 erörtert. Die Verlegung des Bolzplatzes ist auch aus nach-

barschützenden Gründen gerechtfertigt. Eine Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist nicht möglich ohne die Zielsetzung aufzugeben. Die eingeplanten Ausgleichsflächen werden als ausreichend angesehen.

Ingelheim am Rhein, 30. September 1997

Joachim Gerh

Dr. Joachim Gerhard
Oberbürgermeister

