



## Begründung

### **zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **Bereich „An der Saalmühle“**

Juni 2010

#### Inhalt:

1. Zielstellung
2. Geltungsbereich der Planänderung
3. Landesplanerische Vorgaben
4. Landschaftsplanerische Bewertung / Umweltbericht
5. Plandarstellung
6. Verkehrserschließung; Anbindung an städtische Ver- und Entsorgungssysteme
7. Altlasten
8. Belange des Denkmalschutzes
9. Umweltbelange



## 1. Zielstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und so weit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Städtebauliches Ziel der Stadt Ingelheim am Rhein ist es, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Wohnbebauung im Innenbereich zu schaffen, um der Nachfrage nach entsprechendem Bauland, insbesondere für junge Familien, entsprechen zu können.

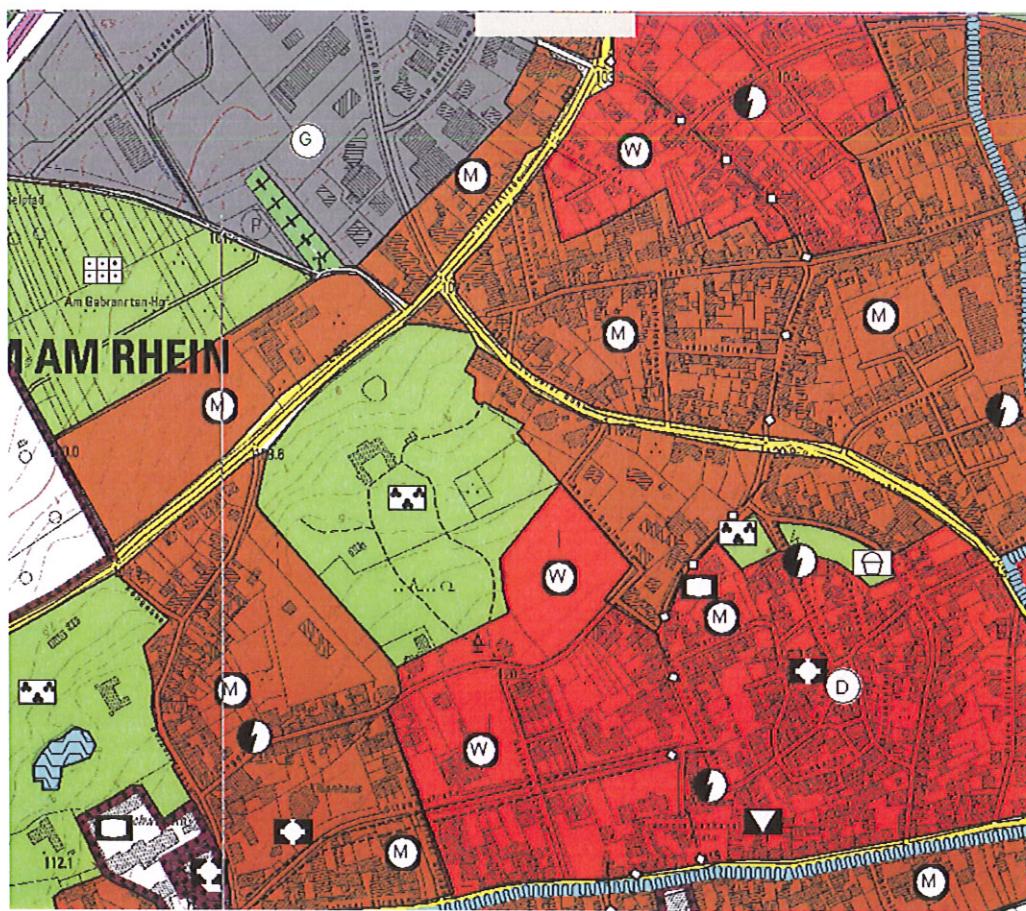
## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage von Ingelheim – Mitte und umfasst eine Größe von ca. 1,80 ha.

## 3. Landesplanerische Vorgaben

Der Änderungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe 2004 als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt, wobei aufgrund der Maßstäblichkeit der Plankarte (Maßstab 1:75.000) eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht möglich ist. Der als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellte Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Ein „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde ist eine landesplanerische Stellungnahme nicht erforderlich.



Ausschnitt F-Plan 1996

#### **4. Landschaftsplanerische Bewertung / Umweltbericht**

Im Rahmen der parallel aufgestellten Änderung des Bebauungsplanes „An der Saalmühle“ wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Im Ergebnis der naturschutzfachlichen Bewertung ist festzuhalten, dass das Plangebiet nur eine unterdurchschnittliche bis mittlere Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Bei dem im Flächennutzungsplan dargestellten und von der Änderung betroffenen Teil der Parkanlage handelt es sich um einen Weinberg sowie einer Pferdeweide mit einer vegetationsfreien Auslaufzone mit anschließender, mäßig intensiver Wiese. Für weitere landespflegerische Ausführungen wird auf das o.a. verbindliche Bauleitplanverfahren und der Begründung mit Umweltbericht verwiesen.

#### **5. Plandarstellung**

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.“ Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ sowie ein Regenrückhaltebecken vor.

#### **6. Verkehrserschließung; Anbindung an städtische Ver- und Entsorgungssysteme**

Die Erschließung des gesamten Änderungsbereiches und die Anbindung an das städtische Ver- und Entsorgungssystem erfolgen über die Erschließungsstraße „An der Saalmühle“ und den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Straßen. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über eine noch herzustellende Niederschlagswasserkanalisation in der Planstraße in ein Rückhaltebecken.

#### **7. Altlasten**

„Altlasten“ bzw. „altlastenverdächtige Flächen“ sind der Stadt Ingelheim im Plangebiet nicht bekannt. Falls im Rahmen von Erdarbeiten irgendwelche Verunreinigungen unbekannter Herkunft festgestellt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz unverzüglich zu benachrichtigen.

#### **8. Belange des Denkmalschutzes**

Ein Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der Denkmalzone „An der Saalmühle 13/15“. Überplant wird der zur „Villa Padjarkan“ gehörende Park nur im Randbereich, jedoch werden nach Auffassung der Fachbehörde die Freiflächen „Wiese“ sowie „Weingarten“ als wichtiger Teil des Landschaftsgartens innerhalb der Einfriedigung verstanden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und eines städtebaulichen Erschließungsvertrages werden die Belange des Denkmalschutzes und hier insbesondere der Garten-Denkmalpflege nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden entsprechend berücksichtigt. Es wird ein Parkpflegewerk als Teil der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet.

Im gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist mit archäologischen Denkmälern zu rechnen, da sich das Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Denkmalzone Saalgebiet mit den kulturhistorisch bedeutenden Resten der Kaiserpfalz Ingelheim befindet. Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen wurden zwischen Denkmalbehörde, Stadt und Investor abgestimmt.

## 9. Umweltbelange

Siehe Umweltbericht „An der Saalmühle“

Ingelheim am Rhein, 14. Juni 2010



Dr. Joachim Gerhard  
Oberbürgermeister



|   |
|---|
| Land Rheinland-Pfalz                    |
| Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd |
| Neustadt a.d. Weinstraße                |
| <b>Zur Entscheidung</b>                 |
| vom ..... 2.1.JUL.2010.....             |
| Az.: 431405-02 MR-Ingelh./FNP/ALS       |