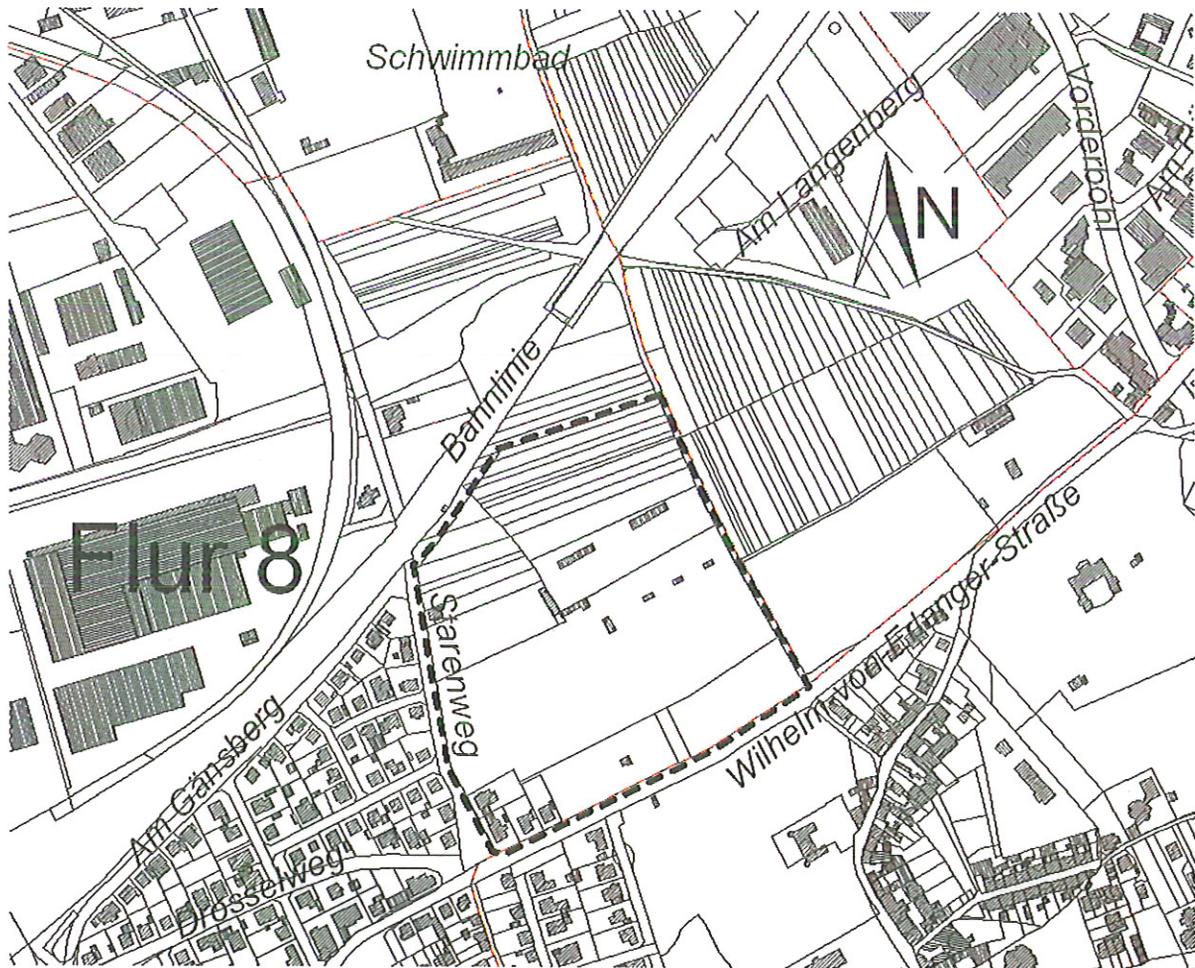


23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Auf dem Gänsberg“

-Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB -
Teil A der Begründung: Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalt der
Flächennutzungsplanänderung



Stand: Dezember 2008

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 06. APR. 2009 Az.: 434405-02/118-Ingelh./11-NP-Ä23

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich „Auf dem Gänsberg“ sollen unterschiedliche Projekte realisiert werden. Es ist geplant, eine Realschule plus einschließlich 3-Feld-Sporthalle, das Haus der Jugend und eine Turnhalle für die Turngemeinde Nieder-Ingelheim zu errichten. Dafür ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und den vorhandenen Flächennutzungsplan zu ändern.

In einem Masterplan wurde vorab geprüft, wie die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich angeordnet werden können, wo die Erschließungsanlagen errichtet werden und wie die grundlegende Außengestaltung des Geländes erfolgen kann.

Der Masterplan wurde am 19. Mai 2008 im Stadtrat vorgestellt und beschlossen. Die Ergebnisse dieses Planes sind in die Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes eingeflossen.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planerischen Grundlagen für die Erstellung des Bebauungsplanes und die spätere Realisierung der beschriebenen Projekte gelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten und zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden führten nicht zu Änderungen des Planes.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden : die Bahnlinie bzw. die Trasse der geplanten West-Ost-Umfahrung
- im Westen: den Starenweg
- im Süden: die Wilhelm-von-Erlanger-Straße
- im Osten: den Brückweg.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen - Nahe

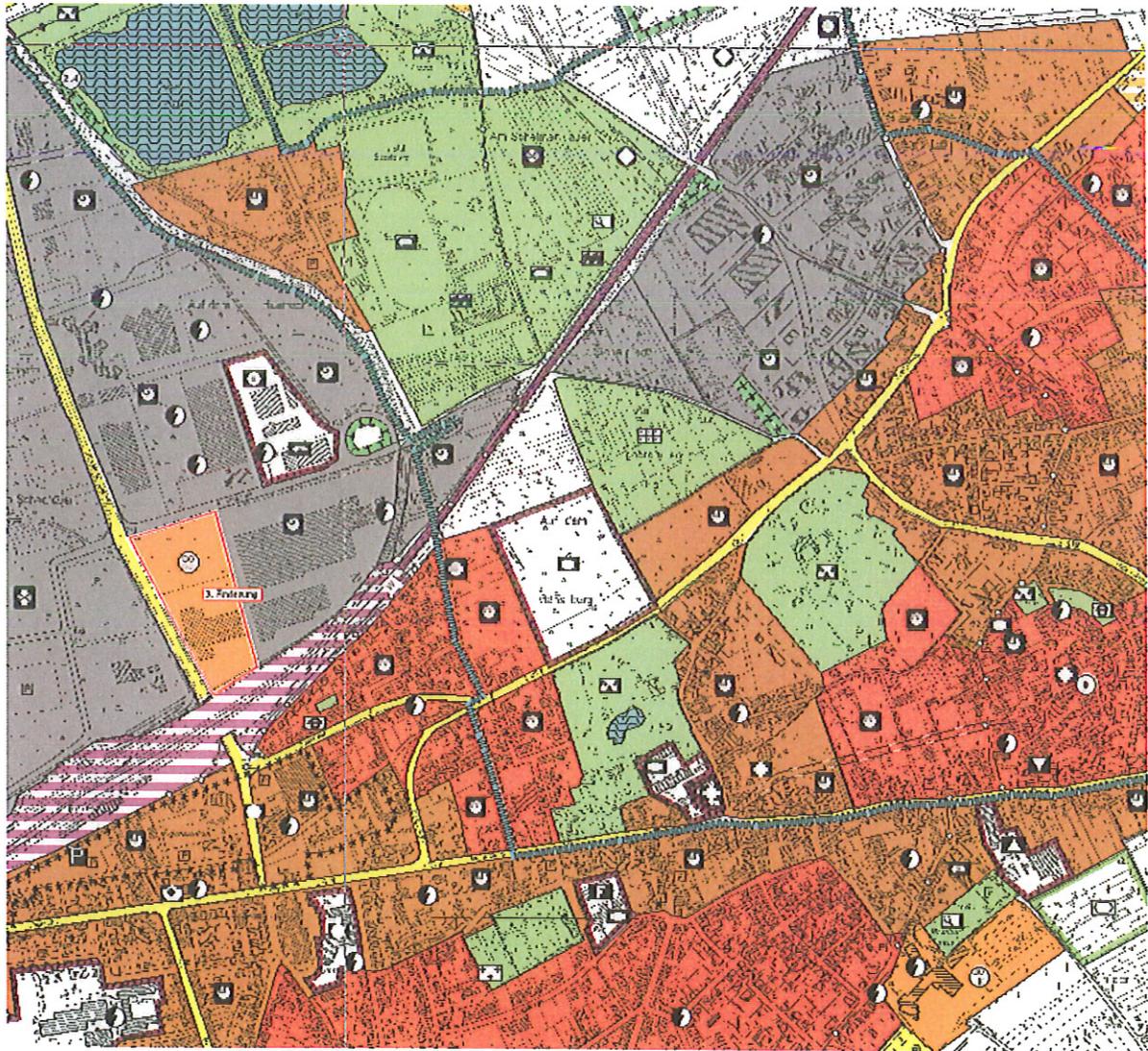
Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes.

3.2 Landesplanerische Stellungnahme

Die landesplanerische Stellungnahme wurde angefordert und bei der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen inhaltlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mussten nicht geändert werden.

4 Darstellung im bisherigen Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim unterschiedliche Flächen dargestellt. Entlang des Starenweges ist eine Wohnbaufläche gekennzeichnet. Im Norden des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der gesamte restliche Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, vorgesehen.



Ausschnitt F-Plan 1996

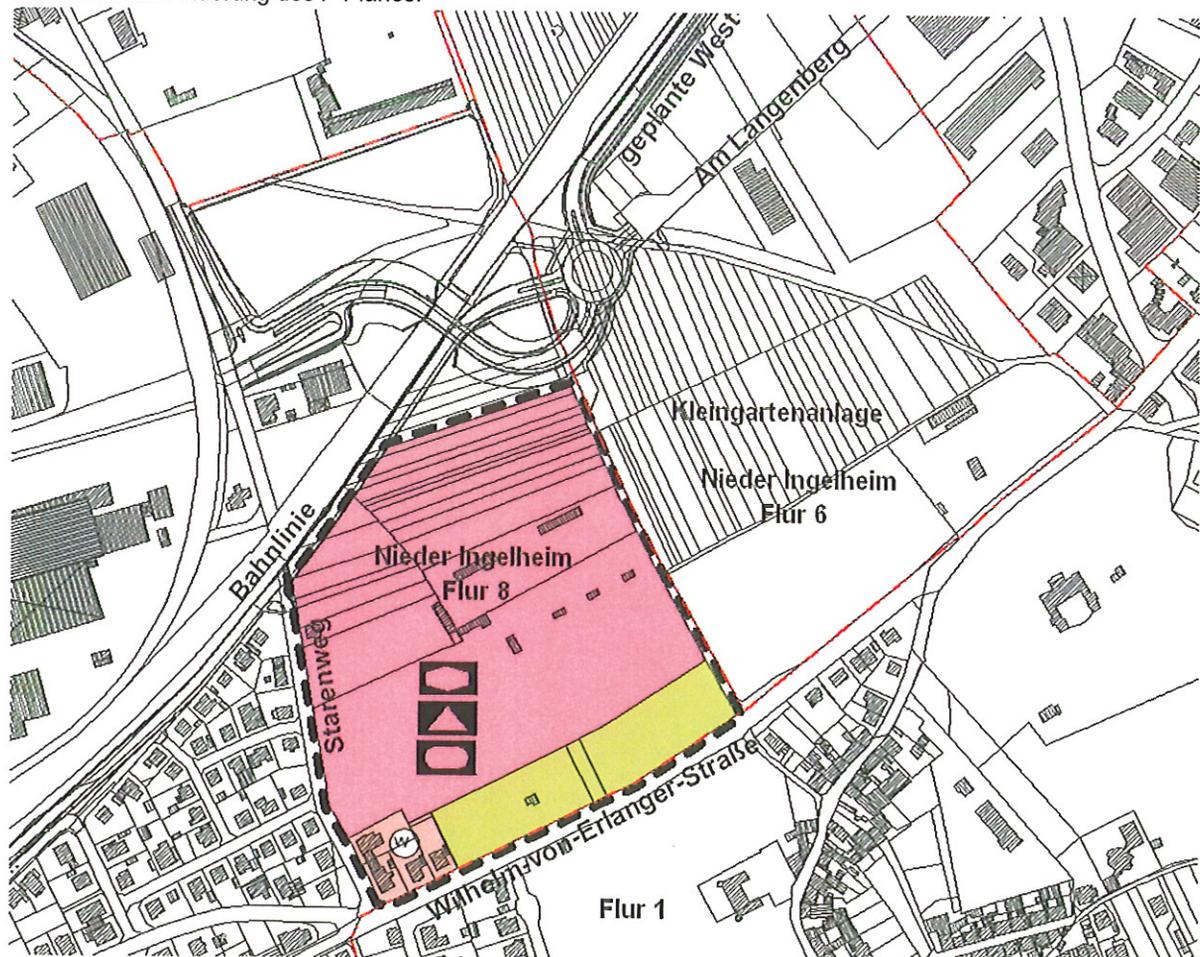
5 Darstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wie bereits beschrieben, sollen im Plangebiet mehrere unterschiedliche Projekte realisiert werden. Im Masterplan wurde festgelegt, welche Standorte für diese Nutzungen am besten geeignet sind. Abhängig ist dies unter anderem von den Lärmemissionen und -immissionen, der Topographie des Geländes und dem Flächenverbrauch der einzelnen geplanten Nutzungen.

Im Süden des Geltungsbereiches der 23. Änderung wird entlang der Wilhelm-von-Erlanger-Straße eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf dieser Fläche wird derzeit Obstbau betrieben. Dies soll auch zukünftig beibehalten werden. Außerdem sind an der Ecke von der Wilhelm-von-Erlanger-Straße und dem Starenweg einige Wohnhäuser vorhanden. Diese werden als Wohnbaufläche dargestellt.

Die drei Hauptnutzungen, die im Plangebiet vorgesehen sind (Realschule plus, Haus der Jugend, Turnhalle der TG Nieder-Ingelheim) lassen sich alle unter dem Oberbegriff „Gemeinbedarfsfläche“ zusammenfassen. Deshalb werden die übrigen Flächen werden als Gemeinbedarfsfläche mit dem Ziel, eine Schule sowie Gebäude und Einrichtungen für soziale und sportliche Zwecke zu errichten, ausgewiesen. Entsprechende Planzeichen kennzeichnen diese Nutzungsmöglichkeiten.

Ausschnitt 23. Änderung des F-Planes:



6 Alternativenprüfung

Vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes wurden verschiedene Standortvarianten für das Haus der Jugend sowie die Realschule plus außerhalb des Plangebietes untersucht. Für das Haus der Jugend wurde der Bereich an der Griesmühle, die Karlspassage, das ehemalige Betriebsgelände Maehler + Kaege sowie die Flächen bei der Rheinhessischen als möglicher Standort für das neue Haus der Jugend geprüft. Auch für die Realschule plus wurden die Flächen westlich der Griesmühle untersucht und darüber hinaus eine Fläche außerhalb des Gemeindegebietes.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Flächen im Bereich „Auf dem Gänsberg“ insgesamt am besten geeignet sind für die Errichtung des Hauses der Jugend, der Realschule plus und der Turnhalle.

Nachdem die grundsätzliche Entscheidung für die Gänsberg-Fläche getroffen wurde, erfolgte auch bei der Erstellung des Masterplanes eine umfassende Prüfung, wie die geplanten Nutzungen auf dem zur Verfügung stehenden Gelände angeordnet werden können.

Diese konkrete Ausweisung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

7 Gutachten

Für die Erstellung des Masterplanes wurden zwei Gutachten angefertigt, um eine grundsätzliche Bebauung des Areals abzuklären.

Von dem Sachverständigen für Schallschutz, Herrn Möbus, Wiesbaden wurde für den Masterplan vorab geprüft, wie sich der künftige Schall, der von den neuen Nutzungen ausgehen könnte, auf die Nachbarschaft auswirkt. Es wurde festgehalten, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie in der angrenzenden Nachbarschaft nicht überschritten werden. Eine Ausweisung von den genannten Gemeinbedarfsflächen ist im Flächennutzungsplan demnach zulässig. Für den Bebauungsplan wird diese Aussage mit einem abschließenden Gutachten auf der Grundlage der einzelnen Baufelder belegt.

Außerdem wurde durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Westhaus GmbH eine orientierende Baugrunderkundung durchgeführt. In der gutachterlichen Stellungnahme wurden Aussagen zu Baugrund, Gründung und Grundwasserverhältnissen getroffen. Der gesamte Bereich ist grundsätzlich bebaubar. Aufgrund des Gutachtens müssen im Flächennutzungsplan keine besonderen Darstellungen getroffen werden.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 6,1 ha.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1996 sind die Flächen folgendermaßen aufgeteilt:

Wohnbaufläche:	ca. 1,8 ha
Gemeinbedarfsfläche:	ca. 3,2 ha
Landwirtschaftsfläche:	ca. 1,1 ha

In der Planung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen diese Flächenanteile:

Wohnbaufläche:	ca. 0,2 ha
Gemeinbedarfsfläche:	ca. 5,0 ha
Landwirtschaftsfläche:	ca. 0,9 ha

9 Umweltbelange

Die Umweltbelange werden, soweit dies im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, im Teil B der Begründung abgeprüft.

Der Teil B der Begründung: Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung „Auf dem Gänsberg“ wurde in der vorliegenden Form von der Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert erarbeitet.

Stadtverwaltung Ingelheim, 15. Dezember 2008



Dr. Joachim Gerhard
Oberbürgermeister



Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom <u>06. APR. 2009</u> Az.: <u>431405-02 NR-Ingelheim/FNP/Ä.23.</u>
--