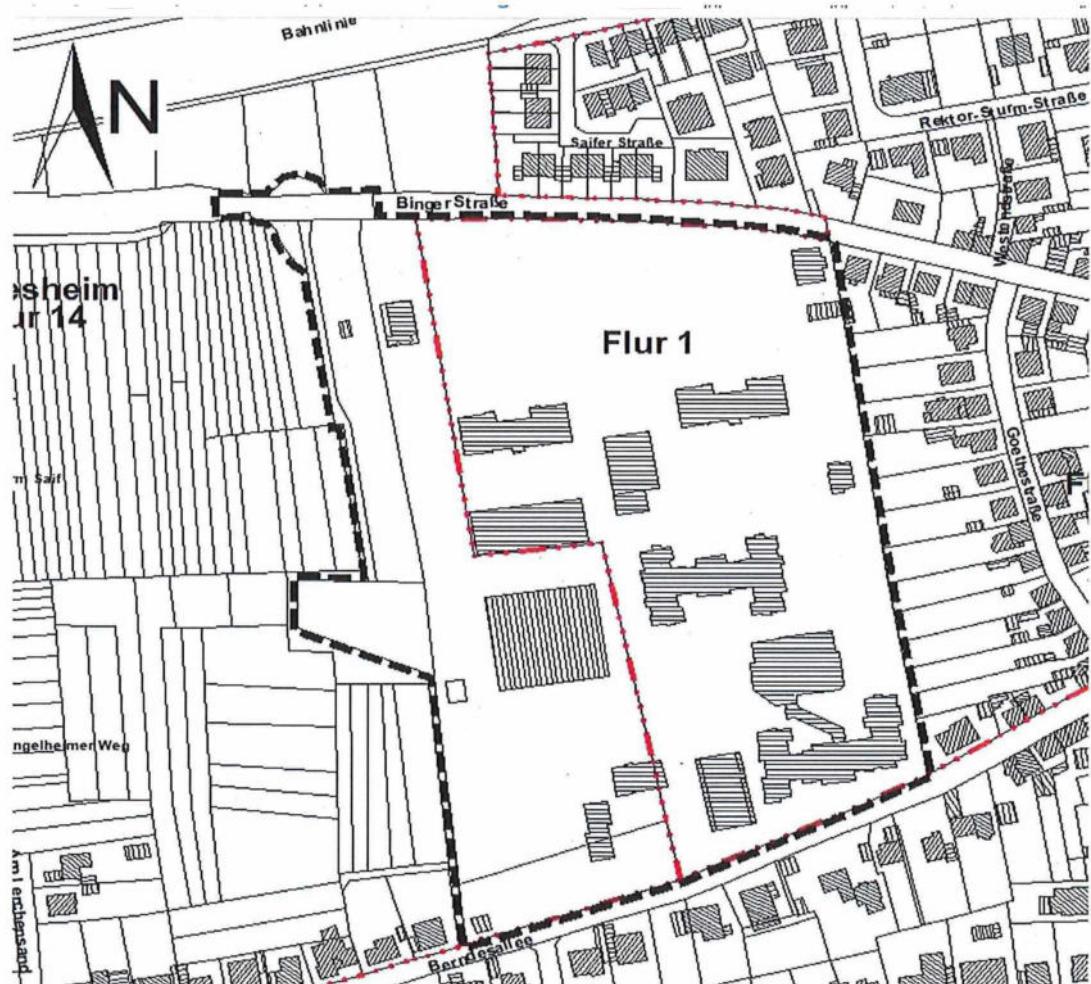


# Stadt Ingelheim am Rhein

## Begründung

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim  
(Neuordnung der Flächen im Gebiet des Bebauungsplanes  
„Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim)  
(Fassung für den Feststellungsbeschluss)



Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz  
Copyright GeoBasis-DE / LVerMGeoRP<August/2022> (Daten verändert)

Verfasser:

## **8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim**

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

### **Begründung**

Seite 2

## **INHALT**

<b>1. Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Änderung der Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der FNP-Änderung .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Beschreibung des FNP-Änderungsgebietes.....</b>	<b>10</b>
<b>6. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....</b>	<b>12</b>
6.1    Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Vorgaben.....	12
6.2    Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben .....	16
6.3    Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen .....	19
<b>7. Erschließung .....</b>	<b>21</b>
7.1    Versorgung.....	21
7.2    Entsorgung .....	22
7.3    Verkehr.....	22
<b>8. Standortalternativen .....</b>	<b>23</b>
<b>9. Umweltprüfung / Umweltbericht.....</b>	<b>24</b>

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim.

### Begründung

Seite 3

## 1. Vorbemerkungen

Nach dem Ordnungsprinzip des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden zu erstellen.

Aufgabe des Flächennutzungsplanes (FNP) ist es, die voraussichtliche Bodennutzung der Gemeinde (hier: der Verbandsgemeinde Heidesheim) in ihren Grundzügen darzustellen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Ziele zu beachten. Ebenso sind im Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz Zielvorgaben aufgeführt. Durch das gesetzlich in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungsgebot muss sich der Flächennutzungsplan an die übergeordneten Ziele der Raumordnung anpassen.

Änderungen des seit 2008 wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim sind bei Bedarf durch entsprechende förmliche Fortschreibungs-Verfahren mit einer oder mehreren Änderungen durchzuführen. Hierbei ist die für die Bauleitplanung vorgeschriebene Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

**Hinweis:** Die bis dato eigenständige Verbandsgemeinde Heidesheim wurde zum 1. Juli 2019 aufgelöst; die beiden ihr zugehörigen Gemeinden Heidesheim und Wackernheim wurden in die Stadt Ingelheim am Rhein (als Stadtteile der Stadt) eingemeindet.

Die Stadt Ingelheim als Planungsträger führt seither die im ehemaligen VG-Gebiet anstehenden Bauleitplan-Verfahren – unter Einbeziehung des Ortsbeirates Heidesheim – durch.

Am 23.11.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (für das neue Gesamt-Stadtgebiet) gefasst („Flächennutzungsplan 2040“). Aktuell ist bereits der Vorentwurf dieser Planung in den Beteiligungs-Verfahren.

Da derzeit aber noch der Flächennutzungsplan der (ehemaligen) Verbandsgemeinde Heidesheim gilt und die Wirksamkeit des FNP 2040 in kurzer Zeit nicht zu erwarten ist, bezieht sich die vorliegende 8. Änderung auch nur auf den o. g. "alten" Flächennutzungsplan.

## 2. Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Gesetze bzw. Verordnungen für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Umweltbericht sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBI. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBI. 2024 I Nr. 225)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBI. 2024 I Nr. 225)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBI. 2023 I Nr. 202)

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

### Begründung

Seite 4

- Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

### 3. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Änderung der Bauleitplanung

Anlass für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Umstrukturierung des Geländes des Evangelischen Diakoniewerks ZOAR am Westrand des Stadtteils Heidesheims (s. Abb. 1), wo - im Rahmen von Umnutzungen bzw. Wiedernutzbarmachungen vorhandener Strukturen sowie Nachverdichtungen durch ergänzende, neue Bebauung - ein inklusives Quartier aus Wohn- und sonstigen Nutzungen für Menschen mit und ohne Assistenzbedarf installiert werden soll.

Dazu sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Diakoniewerk ZOAR' in der rechtskräftigen Fassung seiner 1. Änderung der (damals noch eigenständigen, seit 01.07.2019 als Stadtteil von Ingelheim fungierenden) Ortsgemeinde Heidesheim zu ändern (dazu s. nähere Erläuterungen in Kap. 4 sowie Kap. 6, Unterpunkt „Bebauungsplanung“).

#### ➤ Exkurs ZOAR-Gelände und seine Nutzungen:

Seit 1984 befindet sich das Gelände, das seit seiner ersten Bebauung zwischen 1889 und 1903 (die heute noch existierenden denkmalgeschützten Backsteingebäude, damals für ein 'Provinzialsiechenheim') eine bewegte Geschichte mit wechselhaften Nutzungen (als Pflegeanstalt oder als Lazarett im 2. Weltkrieg etc.) aufweist, in Trägerschaft des Evangelischen Diakoniewerks ZOAR, welches hier überwiegend Menschen mit Assistenzbedarf betreut.

Zu den aktuellen Einrichtungen der ZOAR, die auch künftig im Plangebiet auch aufrechterhalten werden sollen, gehören insbesondere

- die ZOAR-Werkstätten, in denen Menschen mit psychischen Erkrankungen und kognitiven Beeinträchtigungen individuelle Bildungsmöglichkeiten und passgenaue Arbeitsangebote für berufliche Rehabilitation sowie Teilhabe am Arbeitsleben erhalten;
- eine Wohnanlage mit derzeit ca. 47 Wohn- und Pflegeplätzen in Einzel- und Doppelzimmern, für alle Menschen mit einer wesentlichen und dauchhaften Beeinträchtigung, die eine Unterstützung zur Führung eines selbstständigen und eigenverantwortlichen Lebens in ihrer häuslichen Umgebung benötigen, einschließlich Senioren, für die Wohn- und Betreuungsformen von der Kurzzeitpflege bis zur vollstationären Pflege angeboten werden;
- eine Kindertagesstätte sowie
- eine Cafeteria.

Außerdem stehen den hier Wohnenden und Arbeitenden eine kleine Kapelle sowie der denkmalgeschützte Park zur Verfügung, die ebenfalls unverändert erhalten werden.

Da das Diakoniewerk aber – auch gemäß entsprechenden Förder-Vorgaben des Landes – zunehmend inklusive Wohn- und Arbeitsformen anstrebt, bei denen Menschen mit Assistenzbedarf nicht isoliert bleiben, sondern in anderweitige Lebensbereiche integriert werden, sind auch Verlagerungen von bestehenden Wohnungen aus dem Heidesheimer Gelände in andere Teilgebiete Heidesheims und anderer Orte vorgesehen, wo dies gewährleistet ist. Gleichzeitig besteht damit aber auch die Möglichkeit, dass auf den dadurch freiwerdenden Flächen auf dem Gelände anderweitige Nutzungen installiert werden können (wobei das Wohnen dominieren soll), sodass das angestrebte Ziel der Inklusion auch im Plangebiet erreicht werden kann.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

**Begründung**

Seite 5

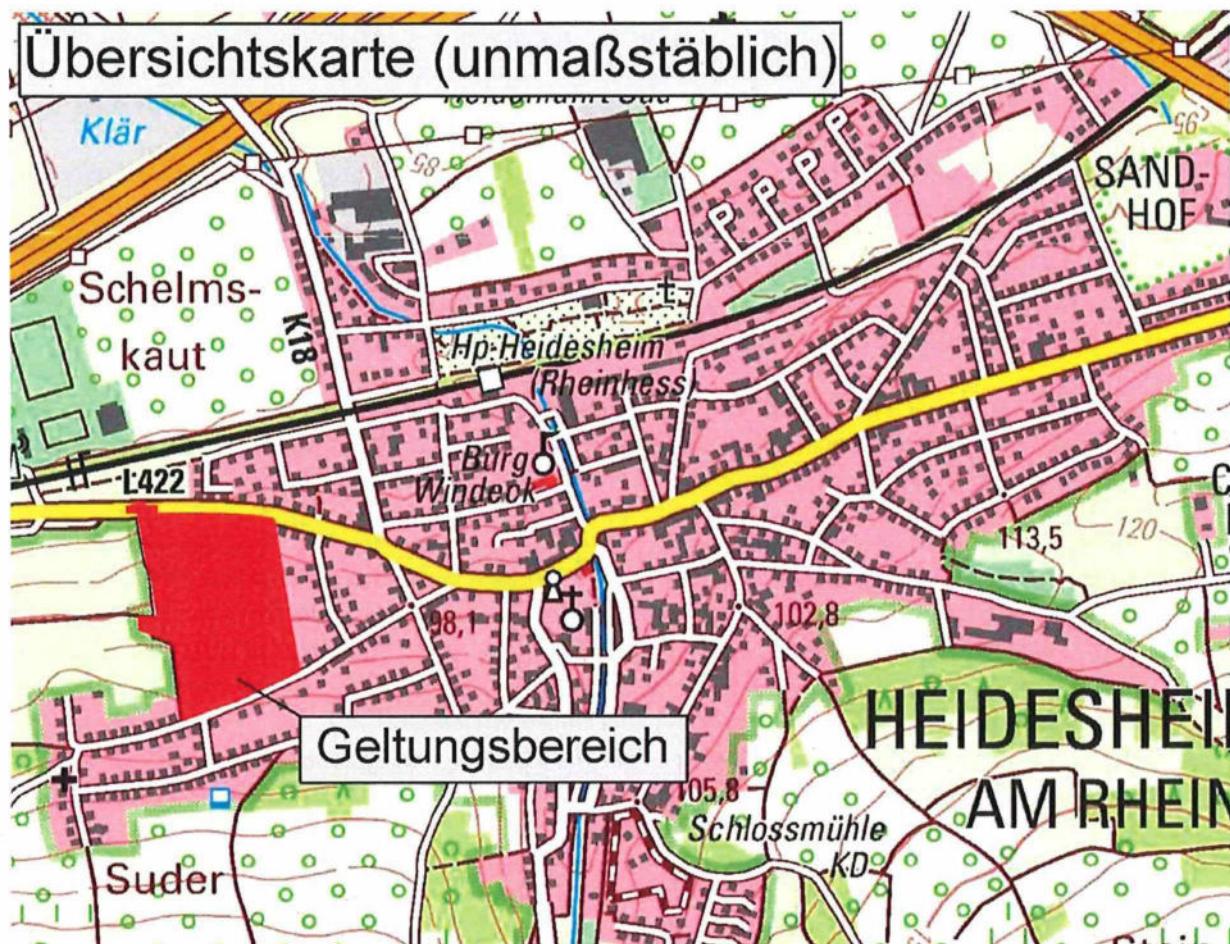


Abb. 1: Übersichtskarte mit Markierung der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang von Heidesheim (unmaßstäblich).

Städtebauliches Ziel der geplanten Neuordnung bzw. Umstrukturierung ist die Schaffung eines inklusiven und lebendigen Wohnquartiers für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen.

- In diesem inklusiven Quartier sollten alle Voraussetzungen für selbstständiges Wohnen bei Pflegebedürftigkeit – mit und ohne Assistenzbedarf – erfüllt werden. Dazu zählen Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, im näheren Wohnumfeld sowie in der Wohnung, aber auch wohnortnahe Versorgungsangebote, haushaltsnahe Dienstleistungen sowie ein ambulantes Pflege- und Quartiersmanagement zum Aufbau sozialer Netze.
- Die Stadt Ingelheim sieht sich - nicht zuletzt angesichts der hervorragenden Infrastruktur, dem sehr guten Angebot an Arbeitsplätzen, den ebenfalls sehr guten verkehrlichen Anbindungen, bei gleichzeitig sehr hoher Wohnlagenqualität - einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt und ihren Stadtteilen aus Reihen ihrer Bürger und anderweitig Ortsverbundener ausgesetzt. Dieser Bedarf soll teilweise in diesem Gebiet durch die Neuschaffung von Wohnungen für die Öffentlichkeit gedeckt werden.
- Neben modernen Wohnangeboten, deren Neubauten mit den denkmalgeschützten (und zur Sanierung vorgesehenen) Backsteinbauten korrespondieren sollen, soll daher hier auch Raum für andere Nutzungen (Angebote für Freizeit / Begegnung / Kommunikation, Angebote an nicht störendem Handwerk und sonstigen Arbeits- und Dienstleistungsangeboten, so u.a. auch Büroräume, z. B. in Form von 'co-working-spaces' und diverse gärtnerische und Spielnutzungen etc.) geschaffen werden - nicht zuletzt auch, um das Miteinander unter den künftig hier Wohnenden und Besuchern zu fördern und die Lebensqualität im geplanten Quartier zu steigern.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 6

➤ Die differenzierte Nutzungsstruktur, welche nun durch die o. g. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden soll, wurde im Rahmen eines relativ aufwendigen Partizipationsprozesses in Trägerschaft der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim (WBI) entwickelt.

In dessen Rahmen fanden mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen statt. Außerdem gab es im Sommer 2021 zum einen eine online-Umfrage für Bürger aus Heidesheim und aus dem übrigen Stadtgebiet Ingelheims und zum anderen eine (analoge) Umfrage für die Bewohner:innen der ZOAR und Angestellten der ZOAR-Werkstätten. Die bei den Veranstaltungen sowie bei den Umfragen vorgetragenen Wünsche, Anregungen und Bedenken sind in die Gesamtabwägung für das nun vorliegende städtebauliche Gesamtkonzept eingeflossen.

Nachdem der Ortsbeirat Heidesheim die o. g. städtebaulichen Ziele grundsätzlich befürwortet und daraufhin auch die Stadt Ingelheim diese durch den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes bekräftigt hatten, hat die WBI das Gelände im Juni 2021 vom Land Rheinland-Pfalz erworben.

Gemäß diesen neuen Zielsetzungen sind mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a. (Nummerierung gemäß der Auflistung in diesem § 1 Abs. 6 BauGB)

- „2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).“

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, das - außer dem Fortbestand der Arbeitsplätze der bei und für die ZOAR arbeitenden Personen – auch neue Angebote an nicht störendem Handwerk und sonstigen Arbeits- und Dienstleistungsangeboten vorsieht, möchte der Planungsträger aber den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Rechnung tragen.

Schließlich sind im Rahmen der vorliegenden Planung aber auch die Belange

- des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), sowie
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Diese Umnutzungsbestrebungen entsprechen in vollem Umfang dem kommunalen Willen, dieses Gebiet nun städtebaulich im Sinne der Stadt zu ordnen, da ....

- ....durch die Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB oder in § 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung') entspricht,
- .... für die benötigte Schaffung von Wohnraum keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen,

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

### Begründung

Seite 7

- .... das hier seit langem ansässige Diakoniewerk ZOAR die Möglichkeit erhält, vor Ort bleiben zu können, sodass zum einen die Institution, einschließlich der Werkstätten, gestärkt und die Arbeitsplätze erhalten (oder ggf. sogar neue geschaffen) werden können, und andererseits die bisher hier Wohnenden und Arbeitenden künftig in einem inklusiven Quartier leben können,
- .... durch die Umsetzung der Planung die Möglichkeit besteht, auf den künftig frei werdenden Flächen anderweitige Nutzungen zu installieren (wobei das Wohnen dominieren soll), sodass das seitens des Trägers angestrebte Ziel der zunehmenden Inklusion für Menschen mit Assistenzbedarf und ihre Integration in sonstige Lebensbereiche erreicht werden kann,
- .... die trotz der Lage abseits der Ortsmitte gegebene fußläufige Nähe zur unmittelbar nordöstlich des Plangebietes gelegenen Bushaltestelle „Goethestraße“ bewirkt, dass - außer hervorragenden Anbindungen über attraktive und (insbesondere in Richtung Ingelheim) auch nahe Radwege – auch eine gute Anbindung über den ÖPNV (vor allem durch den Bahnhaltepunkt Heidesheim) gewährleistet ist,
- .... die Lage unmittelbar an der L 422 mit sehr kurzem Weg bis zur Anschlussstelle der A 60 bewirkt, dass der motorisierte Verkehr zu einem beträchtlichen Anteil weitgehend außerhalb von eigentlichen Wohngebieten Heidesheims fließt,
- .... der mit den geplanten Neubauten einhergehende Rückbau der derzeitigen baulichen Anlagen im Süden auch ortsbildästhetisch keinen erheblichen Verlust darstellt,
- .... die Planung neuer Gebäude die Möglichkeit bietet, gemäß den aktuellen Vorgaben und Standards energieeffizienter und somit klimaverträglicher als der rückzubauende Bestand zu bauen,
- .... und zudem derzeit auch keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Änderung sprechen.

Daher soll die Bauleitplanung an die neuen Zielsetzungen angepasst werden.

## 4. Planungsrechtliches Verfahren / Inhalt der FNP-Änderung

Die geplante Neustrukturierung des Plangebietes entspricht nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Diakoniewerk ZOAR' in der rechtskräftigen Fassung seiner 1. Änderung der (damals eigenständigen, seit 01.07.2019 als Stadtteil von Ingelheim fungierenden) Ortsgemeinde Heidesheim, der daher erneut zu ändern ist. (Nähere Erläuterungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan siehe Kap. 6.1, Unterpunkt „Bebauungsplanung“).

Der Rat der Stadt Ingelheim hatte daher bereits am 16.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 'Diakoniewerk ZOAR' beschlossen.

Allerdings muss ein Bebauungsplan aus dem (vorbereitenden) Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden (dazu s. Kap. 1), was im vorliegenden Fall bisher aber nicht gewährleistet ist.

**Der Rat der Stadt Ingelheim hat am 15.11.2021 auch die entsprechende Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.**

Der Bebauungsplan soll somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erstellt werden.

[Hinweis: Da die frühzeitigen Beteiligungs-Verfahren zur Folge hatten, dass am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches weitere Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden mussten, stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr gleichzeitig eine räumliche Erweiterung der Bebauungsplanung dar. Diese räumliche Erweiterung wurde vom Rat der Stadt Ingelheim am 16.12.2024 beschlossen; gleichzeitig wurde zur Klarstellung der Titel in Bebauungsplan 'Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung' beschlossen.]

Entsprechende Änderungen in der vorliegenden FNP-Änderung resultieren daraus aber nicht, da die im Bebauungsplan für den Erweiterungsbereich getroffenen Festsetzungen - Flächen oder Maß-

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 8

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - bereits den Darstellungen des wirksamen FNP entsprechen. Aus diesem Grund waren die Geltungsbereiche der beiden Planungsebenen seit der Entwurfsphase nicht mehr ganz identisch.]

Gemäß den damals bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen und den seinerzeit geltenden Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes sind im bislang wirksamen FNP folgende Flächen dargestellt (s. Abb. 2 mit den wirksamen Darstellungen):



Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Heidesheim mit Markierung des Geltungsbereiches der 8. Änderung des FNP (unmaßstäblich).

- Der überwiegende Flächenanteil des Geltungsbereiches (etwa die südlichen drei Viertel des Plangebietes) ist als **Sonderbaufläche [S]** mit der **Zweckbestimmung „Behinderten-Werkstätte und Wohnbereiche“** ausgewiesen.
- Im Norden des Plangebietes wurde die bestehende Grünanlage als **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“** übernommen.
- Sie lag, wie auch die nördlichen und nordöstlichen Ränder der Sonderbaufläche, in einer **Denkmalzone**, die als nachrichtliche Übernahme ebenfalls im FNP dargestellt wurde.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 9

- Im Nordwesten des Plangebietes wurde zudem die bestehende Anbindungsstraße von bzw. zu der Binger Straße (L 422) als **Straßenverkehrsfläche** dargestellt.
- Schließlich ist im FNP bisher am Knotenpunkt dieser privaten Straße mit der Binger Straße auf eine **Fläche für einen Kreisverkehrsplatz** (KVP) dargestellt, welcher der dafür auch im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche entsprach.

Die planerischen Inhalte der vorliegenden 8. FNP-Änderung sind (s. Abb. 3):



Abb. 3: Auszug aus dem Plan mit den neuen Darstellungen der 8. Änderung des FNP (unmaßstäblich).

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 10

### 1. Wesentliche Änderungen der Darstellungen (Neuausweisungen / Umwidmungen)

- a. Teilweise Umwidmung von **Sonderbauflächen [S]** mit der Zweckbestimmung „Behinderten-Werkstätte und Wohnbereiche“ in **gemischte Bauflächen [M]** (ca. 4,0 ha);
- b. Herausnahme einer als Straßenverkehrsfläche dargestellten Verkehrsfläche (ursprünglich geplante **Fläche für einen Kreisverkehrsplatz** (KVP) und Darstellung („Rück-Umwidmung“) als Grünfläche (gemäß den dort wirksamen Darstellungen für die umgebenden Flächen) am nordwestlichen Rand des Plangebietes (ca. 130 qm).

### 2. Weitgehend unveränderte Darstellungen:

- a. Erhalt der **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“**, mit geringfügigen Änderungen der Abgrenzung gemäß Bebauungsplanung (ca. 1,2 ha);
- b. Erhalt der Darstellung der bestehenden Zufahrtstraße im Nordwesten in das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche (allerdings mit einer Verkürzung von ca. 150 auf ca. 70 m Länge im Süden), Erhalt des im Geltungsbereich liegenden Abschnitts der Binger Straße (ca. 0,1 ha);
- c. Weiterhin nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung der Denkmalzone gemäß aktueller Abgrenzung (dazu s. Kap. 6.2).

Der **Geltungsbereich** der FNP-Änderung ist ca. 5,3 ha groß.

## 5. Beschreibung des FNP-Änderungsgebietes

### • Lage:

Das FNP-Änderungs-Gebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Heidesheim, unmittelbar südlich der Ortseinfahrt der L 422 (Binger Straße) und östlich der westlichen Anwesen der Goethestraße. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Berndesallee, und im Westen endet das Plangebiet überwiegend am Westrand des ZOAR-Geländes, das hier von der Kulturlandschaft (Landwirtschaftsflächen und Biotopstrukturen) begrenzt wird.

Im Norden bildet die Binger Straße die Grenze des Geltungsbereiches; sie wird lediglich am nordwestlichen Rand des Plangebietes in den Geltungsbereich einbezogen, wo im wirksamen FNP eine (auch im Bebauungsplan festgesetzte) Fläche für einen Kreisverkehrsplatz (KVP) dargestellt worden war, für den auch ein Teil der Außenbereichs-Parzelle 187 in Flur 14 in Anspruch genommen werden sollte, der (da die Herstellung eines KVP nicht mehr geplant ist) auch in der vorliegenden Änderung mit überplant werden muss.

### • Topografie

Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden unterschiedlich stark (im Durchschnitt mit ca. 5 %) ab und weist seinen Tiefpunkt (ca. 88 m ü. NN) an der nordwestlichen Zufahrt auf, während der höchste Punkt am Südostrand an der Berndesallee bei ca. 105 m ü. NN liegt).

### • Bestehende Nutzungsstrukturen

Im nördlichen Drittel liegt die Denkmalzone mit der großen Parkanlage zur Binger Straße hin, die im Osten die alte Kapelle beherbergt. An der östlichen der beiden Zufahrten des Geländes liegt ein Mehrparteien-Wohnhaus und südlich davon ein Nebengebäude mit einer Trafostation.

Unmittelbar südlich der Grünfläche steht das prägende historische Gebäudeensemble mit den beiden symmetrisch angeordneten Wohngebäuden „Haus Rheinblick“ (West) und „Haus am Park“ (Ost) sowie dem dazwischen etwas zurückgesetzt platzierten Bauwerk („Alte Küche“ / Cafeteria). Südwestlich davon, südlich des westlichen der beiden Wohngebäude und getrennt durch eine baumbestandene Grünfläche, steht ein jüngeres Gebäude mit einer Großküche und einer Kantine.

Südlich davon wiederum folgt zunächst eine weitere Grünzone und dann das Bauwerk der Werkstätten für Menschen mit Assistenzbedarf, die ebenso erhalten werden sollen wie das östlich davon befindliche Gebäude (früher „Block C: Frauenpflegebereich“), in dem sich Wohn- und Pflegebereiche für Menschen mit Assistenzbedarf in Trägerschaft der ZOAR befinden.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

**Begründung**

Seite 11



**Abb. 4:** Orthofoto des Plangebietes mit Abgrenzung des FNP-Änderungsgebietes (gelbe Strichellinie) (unmaßstäblich).

[Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

Südöstlich dieses Gebäudes liegt (in dem früheren „Block B: Kommunikation und Beschäftigungs-therapie“) der jüngere Gebäudekomplex mit der Kita und einer Cafeteria. Dieser Baukörper ist durch einen schmalen Trakt verbunden mit dem am Südostrand des Geltungsbereiches befindlichen Baukörper (früher „Block A: Männerpflege“), welcher ebenso abgerissen werden soll wie die westlich davon ge-

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 12

legenen Gebäude an der Ausfahrt zur Berndesallee - so das Gebäude für die die ehemalige „Außenwohngruppe“ (wurde bereits abgerissen), ein ehemaliges Verwaltungsgebäude („Block D“) und der kleine Trakt mit Mitarbeiter-Wohnungen. Westlich davon, im Südwesten des Plangeländes liegt eine Freifläche, die - bis auf ein kleines Gebäude mit einer Trafostation in der südwestlichen Ecke - unbebaut ist.

Zwischen diesen Zonen und Baukörpern liegen jeweils Grünflächen sowie Wegeverbindungen. Die Hauptzufahrt von der L 422 aus führt entlang des Nordwestrandes des Geltungsbereiches nach Süden bis zum Baukörper der genannten Werkstätten sowie dem südlich davon gelegenen Parkplatz, über den eine Verbindung zur Berndesallee gegeben ist.

- **Nächere Umgebung:**

- Nördlich der Binger Straße folgt auf Höhe der östlichen Hälfte des Geltungsbereiches Wohnbebauung (Doppel- und Einzelhäuser) der Saifer Straße / Binger Straße; auf Höhe der westlichen Hälfte des ZOAR-Geländes liegen nördlich der Landesstraße dann Brachflächen, die sich nach Norden bis zur Bahntrasse erstrecken.
- Im Westen des Plangebietes folgt ein vielfältig strukturiertes Mosaik aus Offenland- und Gehölzflächen, die hier bis zum Plangebiet hin als Naturschutzgebiet und als Vogelschutzgebiet ausgewiesen sind und in einem großräumigen Landschaftsschutzgebiet liegen (dazu s. Kap. 6.2).
- Südlich des Geltungsbereiches liegt die von Einzelhaus-Bebauung dominierte Wohnbebauung der Berndesallee sowie der südlich folgenden Straße Im Dechand.
- Auch die Bebauung der Goethestraße, die mit teilweise langgestreckten Grundstücken (zwischen ca. 50 m und ca. 70 m tief) östlich des Änderungsgebietes angrenzt, wird von Einzelhaus-Wohnbebauung mit entsprechend ausgedehnten Hauseigengartenbereichen geprägt.
- Im Nordosten sind zwischen dem ZOAR-Gelände und der Einmündung der Goethestraße außerdem vier Einzelhaus-Grundstücke zu finden, die von der Binger Straße erschlossen werden.

Die genaue Abgrenzung des **räumlichen Geltungsbereiches** der (nicht „parzellenscharfen“) FNP-Änderung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 (mit einer Gegenüberstellung der bisher wirksamen und der nun geplanten Darstellungen / Ausweisungen).

## 6. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 6.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Vorgaben

- **Regionalplanung**

(Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe – RROP -, in Kraft getreten am 23.11.2015; Stand: Fassung der Teilstreichung vom 20.06.2016, verbindlich durch Bekanntmachung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz am 19.04.2022):

Der RROP weist die Stadt Ingelheim als Mittelzentrum aus.

Folgende „besondere Funktionen“ werden der Stadt zugeordnet:

- **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbegebäuden über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.

Im RROP ist der Geltungsbereich als 'Siedlungsfläche Wohnen' ausgewiesen.

Vorrang- und Vorbehaltungsgebiete sind für den Geltungsbereich nicht dargestellt. In dem westlich folgenden (auch naturschutzrechtlich belegten) Bereich (dazu s. Kap. 6.2) sind ein Regionaler Grünzug und ein Vorbehaltungsgebiet für Freizeit, Erholung und Landschaftsbild ausgewiesen.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

### Begründung

Seite 13

#### - Prognose der Bevölkerungsentwicklung:

Gemäß der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 (Basisjahr 2017) wird für die Stadt Ingelheim eine Einwohnerzahl von 35.443 Personen vorhergesagt, was einer Zunahme um 576 Personen gegenüber der Zahl am 31.12.2017 (34.867) entspräche.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Ingelheim im RROP als *hoch verdichteter Raum* gewertet.

- Die Stadt Ingelheim nimmt als *Mittelzentrum* die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.

- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:

- *„Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“*

Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 (‘Demographische Entwicklung’) des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden*“ [soll]. Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden“ (Hervorheb. nur hier).

⇒ Die vorliegende Änderung des FNP (bzw. die im Parallelverfahren betriebene entsprechende Änderung des Bebauungsplanes) tragen einerseits dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen und von Bebauung bereits geprägten Gebiet eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird. Dies dient dem Ziel der *ausreichenden Bereitstellung von Wohnraum*.

⇒ Die mit der Besonderen Funktion Wohnen einhergehende Aufgabe der Stadt, die Ausweisung von Wohnbauflächen (sogar über die Eigenentwicklung hinaus) zu forcieren, kann hier – wenngleich bei weitem nicht bedarfsdeckend) teilweise erfüllt werden.

Im aktuellen RROP (seit April 2022 in Kraft, auf alten Prognosen und ohne Kenntnis jüngerer Entwicklungen wie dem Ukraine-Krieg beruhend) wurde ein Bedarf an 1.914 Wohneinheiten für die nächsten 15 Jahre und ein Wohnbauflächenbedarfswert von 56,0 ha für die Stadt Ingelheim ermittelt. Davon wird im Plangebiet ein verhältnismäßig kleiner Anteil gedeckt

Für die Stadt Ingelheim wird ein Dichtewert von 40 Wohneinheiten pro Hektar angenommen. Gemäß RROP sollen in den nächsten 15 Jahren in Ingelheim ca. 1900 Wohnungen neu entstehen.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 14

Gemäß dem für die bereits genannte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2040 erarbeiteten Wohnbauflächenkonzept Ingelheim (2023) wurde ein flächenrelevanter Neubaubedarf (obere Variante) von ca. 51,3 ha bzw. 2050 Wohneinheiten bis 2040 ermittelt.

⇒ Die geplante Nutzung trägt auch dazu bei, das im RROP geforderte *breite Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen* weiter zu optimieren. Gleichzeitig werden dadurch auch Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

⇒ Außerdem kann durch das geplante Nutzungskonzept den *Bedürfnissen von älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen* in sehr hohem Maße Rechnung getragen werden.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Änderung des FNP (bzw. (bzw. die im Parallelverfahren betriebene entsprechende Änderung des Bebauungsplanes) tangiert werden könnten, und da es sich dabei um räumlich und funktional sehr begrenzte Änderungen von rechtskräftigen Planungen mit einer konkreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

➤ *Es sind somit keine der Plan-Änderung entgegenstehende Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.*

### • Bebauungsplanung:

Das Plangebiet der vorliegenden FNP-Änderung ist weitgehend identisch mit dem Geltungsbereich der bisher noch rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 'Diakoniewerk ZOAR' der (damals eigenständigen, seit 01.07.2019 als Stadtteil von Ingelheim fungierenden) Ortsgemeinde Heidesheim, der am 02.06.1999 vom Gemeinderat Heidesheim als Satzung beschlossen und am 28.02.2002 in Kraft gesetzt worden war.

Die zum damaligen Zeitpunkt zu einem beträchtlichen Teil bereits in Trägerschaft des Evangelischen Diakoniewerks ZOAR bestehenden Nutzungen im Plangebiet sollten durch diese Änderung (in Form einer umfassenden) Neuplanung um eine weitere Behindertenwerkstatt und Stellplätze erweitert werden, und es sollten eine neue Verkehrsanbindung an die Binger Straße in Form eines Kreisverkehrsplatz (KVP) gesichert sowie landespflgerische, gestalterische und denkmalrechtliche Aspekte stärker berücksichtigt werden.

Planungsanlass für das bereits damals von zahlreichen Baukörpern und Verkehrsflächen sowie der Parkanlage geprägte Plangebiet war gemäß den Aussagen in Kap. 3.2 der damaligen Begründung:

*„Im wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:*

- *Schaffung eines gesetzlichen Rahmens zur Realisierung einer Werkstatt für Behinderte im westlichen Bereich des Plangebietes*
- *Schaffung des Baurechts für eine Anbindung der Werkstatt an die Binger Straße (L 422) in Form eines Kreisverkehrsplatzes*
- *Festlegung der Flächen für Stellplätze*
- *Einbindung der landespflgerischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkte bei dem geplanten Vorhaben*
- *Anpassung des Bebauungsplanes an die bestehenden baulichen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes.*

*Zur Realisierung dieser Zielsetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Landespflgerischen Planungsbeitrag (Grundordnungsplan) und integrierter Gestaltungssatzung erforderlich“.*

Bis auf die genannte Herstellung des Kreisverkehrsplatzes wurden die genannten Planungsinhalte anschließend auch umgesetzt.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

### Begründung

Seite 15

In der nachfolgenden Abb. 5 ist die Planurkunde der 1. Änderung des Bebauungsplanes verkleinert abgebildet; deren wesentliche Inhalte sollen nachfolgend kurz erläutert werden.

- Die roten Flächen sind laut Legende „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Behinderten-Werkstätten u. -wohnbereiche“.
- Die weißen Flächen stellen die darin jeweiligen überbaubaren Flächen (Baufenster) dar.
- Die weiße Fläche in der Grünfläche im Nordwesten stellt das Baufenster für die dortige Kapelle dar.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in der Fassung seiner bisher rechtskräftigen 1. Änderung von 2002 (hier unmaßstäblich).

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 16

In den (weißen) Baufenstern sind zudem die für diese überbaubare Fläche jeweils geltenden Nutzungs-schablonen aufgedruckt, die folgende Vorgaben enthalten:

Kriterium	Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung	überall SO („Sonderbauflächen“; s. o.)
Zahl der Vollgeschosse	für die 3 denkmalgeschützten Gebäude südlich der Grünanlage sowie das südöstlich davon gelegene Gebäude jeweils III (Vollgeschosse), sonstige II
Zulässige Grundfläche (GR)	jeweils absolute Zahlen für jedes Baufenster
Zulässige Geschossfläche (GF)	jeweils absolute Zahlen für jedes Baufenster
Bauweise	überall „o“ (offene Bauweise), nur für den zweiteiligen großen Gebäudekomplex am Südostrand „b“ (besondere Bauweise; laut textlicher Festsetzung dabei Gebäude bis zu 100 m Länge zulässig)

- Die grüne Fläche im Norden ist die denkmalgeschützte Parkanlage, einschließlich einer Erweiterung der Grünzone am Westen, die als private Grünfläche mit eben dieser Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wurde.
- Die gelbe Fläche im Nordwesten ist eine Fläche für eine Wasserdruckerhöhungsanlage.
- Die orangefarbenen Flächen sind Straßenverkehrsflächen.
- Die Denkmalzone ist als rote Linie erkennbar.

- 
- **Landschaftsplanung:** dazu s. Umweltbericht.
  - **Fachplanungen:** Es sind – über die in Kap. 3 erläuterten konkreten Planungen für das Plangelände hinaus - keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

## 6.2 Schutzgebiete oder –objekte / Sonstige planungsrelevante Vorgaben

Im Folgenden wird aufgelistet, welche (durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen begründete) Schutzgebiete oder –objekte oder sonstige potenziell planungsrelevante Vorgaben durch die vorliegende Planung betroffen sein könnten.

### \* NATURA2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natura2000-Gebieten, aber unmittelbar östlich des ausgedehnten, insgesamt ca. 2.400 ha großen Vogelschutzgebietes 'Dünen- und Sandgebiet Mainz-Ingenheim' (VSG-7000-023).

➤ Aus diesem Grunde war – für die Ebene der Bebauungsplan-Änderung - bereits frühzeitig eine Natura2000-Verträglichkeitsvorprüfung in Auftrag gegeben worden, um die Vereinbarkeit der Änderungs-Planung mit dem Schutzzweck dieses unmittelbar benachbarten Gebietes zu sichern und dem naturschutzrechtlich begründeten „Verschlechterungsverbot“ für die den Schutzzweck konstituierenden Zielarten und die Erhaltungsziele nachkommen zu können.

Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen (und wurde dort inzwischen in Form einer vertiefenden Natura2000-Verträglichkeitsprüfung geprüft, was einige Änderungen der Planung zur Folge hatte, die planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen oder aber durch vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB gesichert werden).

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

### Begründung

Seite 17

*Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (die als wesentlichen Inhalt eine Änderung der Baufächen-Kategorie - von Sonderbaufäche in gemischte Baufäche – aufweist) ist nicht gegeben.*

*Es sei dazu auf die entsprechenden Unterlagen im (formal und zeitlich) parallel betriebenen Bebauungsplan-Änderungs-Verfahren verwiesen.*

#### \* Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:

Das Plangebiet liegt im insgesamt ca. 35.967 ha umfassenden Landschaftsschutzgebiet "Rheinhessisches Rheingebiet" (LSG 7300-002), das von Worms bis Bingen reicht.

Allerdings bleiben nach § 1 Abs. 2 der LSG-Schutzverordnung alle Flächen, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen befinden (und somit auch das in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Plangebiet), von der Schutzverordnung ausgenommen.

Weitere Naturschutzgebiete bzw. -objekte liegen nicht im engeren Plangebiet.

Unmittelbar westlich grenzt allerdings das ca. 330 ha große, gemarkungsübergreifende Naturschutzgebiet „Hangflächen um den Heidesheimer Weg“ an (Rechtsverordnung vom 30.06.2003, veröff. im Staatsanzeiger für Rheinland-Pfalz vom 21.07.2003, Nr. 26, S. 1652), dessen Grenzen zum Plangebiet hin identisch sind mit denen des o.g. Vogelschutzgebietes.

➤ *Durch entsprechende, auf Ebene der Bebauungsplanung zu entwickelnde Vermeidungsmaßnahmen sind auch Beeinträchtigungen des Schutzzwecks dieses benachbarten Naturschutzgebietes auszuschließen.*

*Auch dies ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen (und wird dort bereits berücksichtigt; dazu s. auch obige Erläuterungen zu Natura2000-Gebieten). Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (die als wesentlichen Inhalt eine Änderung der Baufächen-Kategorie - von Sonderbaufäche in gemischte Baufäche – aufweist) ist auch hierzu nicht gegeben.*

#### • Schutzgebiete nach Wasserrecht und sonstige wasserrechtlich begründete Vorgaben:

- Die Fläche liegt (wie u.a. auch der gesamte westliche Siedlungskörper der Ortslage von Heidesheim oder auch östliche Siedlungsgebiete von Ingelheim) in der Wasserschutzzone III B des rechtskräftigen **Trinkwasserschutzgebietes „Badweg“** in der Gemarkung Nieder-Ingelheim zu Gunsten der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH (Nr. 402011008).  
[Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>].

- Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete nach Wasserrecht (sonstige Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert.  
[Quelle: s. o.].

- Auch wasserrechtlich begründete Abstände zu einem Gewässer sind hier nicht zu beachten.

- Der Geltungsbereich ist auch nicht von überschwemmungsgefährdeten Gebieten betroffen; selbst die Extrem-Hochwasser-Bereiche des Rheins (IIQ 200) reichen nur bis zur Bahnlinie.  
[Quelle: s. o.].

- Demgemäß liegt das Plangebiet auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.  
[Quelle: <https://hochwassermanagement.rlp.de/unsere-themen/wie-hoch-ist-unser-risiko/hochwassergefahren-und-risikokarten>].

➤ *Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sowie die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (DVGW-Arbeitsblatt W 101) sind bei jeglichen Maßnahmen im Plangebiet zu beachten.*

*Bei der Anlage von Straßen im Wasserschutzgebiet (somit auch von evtl. neuen Privatstraßen im Geltungsbereich) sind darüber hinaus die Bestimmungen der "Richtlinie für die Anlage von Straßen in Wassergewinnungsgebieten" (RiStWag) zu beachten. Zum Straßen- oder*

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 18

Wegebau sollen keine wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Materialien verwendet werden.

Auch dies ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist dazu nicht gegeben.

➤ Sonstige wasserrechtlich relevante Vorgaben werden von der FNP-Änderung nicht tangiert.

[Allerdings sei hier auf die Aussagen zur Starkregen- bzw. Sturzflutgefährdung in Kap. 6.3, Unterpunkt „Schutz vor Außengebietswasser / vor Starkregenereignissen“, verwiesen.]

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Die folgenden, in der Denkmalliste des Landkreises Mainz-Bingen enthaltenen und somit denkmalschutzrechtlich geschützten Objekte bzw. Flächen liegen im Geltungsbereich [Quelle: GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (GDKE): *Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Kreis Mainz-Bingen*; Stand: 22.07.2022].

- *Heidesheim am Rhein, Binger Straße 46 (Denkmalzone / Bauliche Gesamtanlage), „ehem. Provinzialsiechenheim; spätgründerzeitliche Klinkerbauten in parkartiger Anlage, 1889-93/1901, Arch. Franz Josef Usinger, Mainz; Küchenbau mit Uhrturm, Männer- und Frauenhaus mit Walmdächern, anspruchsvolle dreigeschossige Direktorenvilla von 1900/01, Simultankapelle um 1893“.*

Die gesamte Denkmalzone wird, gemäß der aktuellen Abgrenzung in der digitalen Denkmalliste [[https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER\[visible\]=1&LAYER\[querylayer\]=1&LAYER\[id\]=35098](https://www.geoportal.rlp.de/map?LAYER[visible]=1&LAYER[querylayer]=1&LAYER[id]=35098); letzter Abruf 17.10.2024] gemäß § 5 Abs. 4 BauGB **nachrichtlich in der FNP-Zeichnung übernommen**.

Gemäß § 13 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung „zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt“ werden. Dies gilt auch für Ausstattungsstücke, Freiflächen und Nebenanlagen eines Kulturdenkmals, die mit diesem im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG aus Gründen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine Einheit bilden.

➤ *Die Vereinbarkeit von neuen Planungen mit den denkmalrechtlichen Belangen, einschließlich des denkmalrechtlich gebotenen Umgebungsschutzes, sind in Nähe des geschützten Bereiches im Zuge der konkreten Planungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu sichern.*

*Auch dies ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. In diesem Rahmen wurden die denkmalrechtlichen Belange - auf Grundlage umfangreicher Abstimmungen mit den Denkmalschutzfachbehörden – berücksichtigt und die Planung nach der Vorentwurfsphase der Bebauungsplan-Änderung im Sinne des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes in mehreren Punkten entsprechend angepasst. Es sei dazu auf die Erläuterungen in der Begründung zur parallel betriebenen Bebauungsplanung verwiesen.*

*Weiterer Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist dazu nicht gegeben.*

Darüber hinaus sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte (einschließlich Bodendenkmale und Grabungsschutzgebiete) oder deren Umgebung von der Planung betroffen.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Es werden keine sonstigen Schutzgebiete von der Planung tangiert.

### 6.3 Sonstige flächen- bzw. bodenrelevante Informationen

#### • Baugrund / Böden

Ein geotechnisches Gutachten wurde bereits gefertigt und ist Bestandteil der Bebauungsplanung.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes wird darin bestätigt, wobei die gutachterlichen Aussagen zur Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit (so u. a. zum Schutz der Bauwerke gegen Feuchtigkeit und Nässe, zur Lastabtragung der Gebäude, zur Frostsicherheit oder zur seismischen Lastannahme) sowie die Empfehlungen für die Erschließung (Kanäle, Leitungsgräben, Aufbau der Straßen und sonstigen Verkehrsflächen) und die Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen etc. im Vorfeld von konkreten Bauplanungen zu beachten sind.

Details dazu sind auf Ebene der Bebauungsplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungs- und Objektplanung zu regeln; es sei dazu (auch aufgrund des Parallelverfahrens) an dieser Stelle auf die Aussagen in der Begründung und das dazu beigefügte Gutachten verwiesen.

Über diese bereits vorliegenden Erkenntnisse hinaus sollten generell aber auch stets die Anforderungen der folgenden Regelwerke an den Baugrund und an geotechnische Aspekte beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke),
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten), sowie
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), der
  - DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), sowie der
  - DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
- zu berücksichtigen.

#### • Hangstabilität / Rutschungsgefährdung

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen.

Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau bisher nicht verzeichnet [Quelle: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)].

#### • Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

#### • Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich vermuten lassen. Für das Plangebiet liegt bereits eine kampfmitteltechnische Untersuchung vor. Das im Geotechnischen Bericht zum Bebauungsplan zitierte Ergebnis lautet wie folgt: „Für das Projektgebiet (...) konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbilderserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 20

besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1).“ [STAPF + STURNY 2022, S. 14; s. Anlage zum Bebauungsplan im Parallelverfahren].

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nie ganz ausgeschlossen werden. Jedwede Erdarbeiten sind daher in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimeßung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Ingelheim, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

### • Schutz vor Außengebietswasser / vor Starkregenereignissen

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Gemäß der Sturzflutkarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) könnte im Falle von Starkregenereignissen das von den höher gelegenen südlichen Flächen abfließende Wasser teilweise auf die Flächen des Geltungsbereiches treffen. Außerdem liegen gemäß dieser Karte (siehe: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>) Teilflächen in der nördlichen Hälfte des Plangebietes in einem Wirkungsbereich potenzieller Überflutungen entlang von Tiefenlinien.

Daher wird den Grundstückseigentümern empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um eine schadlose Bewirtschaftung des Wassers für das eigene Grundstück sowie für unterhalb gelegene Grundstücke zu gewährleisten.

Näheres ist im Rahmen der Bebauungsplanung bzw. von konkreten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>] entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden.

### • Radonprognose

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten.

Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten (und somit auch in dem nicht in einem solchen Gebiet liegenden Plangebiet) folgendes:

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Näheres ist auf Ebene der Bebauungsplanung von den Bauverantwortlichen abzustimmen.

## 7. Erschließung

Da die künftig bebaubaren Flächen bereits derzeit überwiegend baulich genutzt werden und daher in weiten Teilen bereits erschlossen sind, ist bereits ein Netz von Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden, welches für die geplanten Nachverdichtungs-Nutzungen genutzt werden kann. Notwendige Gebäudebezogene Anbindungen, Erweiterungen bestehender Leitungen und neue Hausanschlüsse etc. sind vom Erschließungsträger in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger zu planen und herzustellen.

### 7.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist die Rheinhessische Energie - und Wasserversorgungs-GmbH (Ingelheim).

- Eine bestehende unterirdische Leitungstrasse ab der nordwestlichen Zufahrt wird im Bebauungsplan unverändert übernommen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers gesichert.
- Auch die bestehende Wasserdruckerhöhungsanlage westlich der Kapelle wird unverändert im Bebauungsplan übernommen und dort als Fläche für Versorgungsanlagen (eben mit der Zweckbestimmung „Wasserdruckerhöhungsanlage“) festgesetzt.

Eine ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung ist für die bisherigen Nutzungen gewährleistet. Das evtl. Erfordernis von Optimierungen ist im Vorfeld der Bauantragsstellung rechtzeitig zu prüfen und wäre seitens des Erschließungsträgers, in Abstimmung mit dem Träger, zu erfüllen.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird seit langem von der Rheinhessischen Energie - und Wasserversorgungs-GmbH (Ingelheim) mit elektrischer Energie versorgt.

Die beiden Transformatorenstationen am südwestlichen und am nordöstlichen Rand werden im Bebauungsplan unverändert übernommen.

Es ist bereits eine Konzeption für die energetisch optimierte und insbesondere nachhaltige Versorgung des gesamten Plangebietes in Arbeit. Ziel ist die höchstmögliche Nutzung der natürlichen Energiepotenziale (Sonne, Biomasse, Wind, etc.), um den Treibhauseffekt zu reduzieren und die CO2-Emissionen zu senken, aber auch um mittel- bis langfristig möglichst niedrige Betriebskosten zu generieren.

Aktuell favorisiert wird eine nachhaltige Energiegewinnung durch das Pyrolyse-Verfahren, bei dem durch Karbonisierung / „Verkohlung“ von Biomasse (so bspw. Grünschnitt / Grünabfälle aus Ingelheim oder Hackschnitzel aus dem Ingelheimer Wald) Pflanzenkohle und Abwärme entsteht. Diese Abwärme kann dann z. B. für ein Nahwärmenetz genutzt werden. In der Pflanzenkohle (die u.a. zur Bodenveredelung und auch als Futtermittel etc. genutzt werden kann) wird Kohlenstoff gebunden.

Näheres dazu ist ggf. bereits im Rahmen der Bebauungsplanung, ansonsten im Zuge der konkreten Erschließungsplanung festzulegen.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die relativ problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können. Das Plangebiet wird an das vorhandene Breitbandkabelnetz angeschlossen.

## 7.2 Entsorgung

Die Entwässerung des Geländes soll künftig - so weit wie in diesem bereits erschlossenen Gebiet mit vorhandenem Leitungsbestand sinnvoll und möglich - im modifizierten Trennsystem erfolgen.

Hierbei besteht das Entwässerungssystem aus zwei Leitungs-/ Kanalsystemen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Oberflächen- / Regenwasser, wobei die letztgenannte Fraktion so weit wie möglich vor Ort zurückgehalten und bewirtschaftet werden soll.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage Ingelheim (an welche die ehemalige Kläranlage Heidesheim bereits angeschlossen wurde) zugeführt.

- **Oberflächenwasserentsorgung**

Die unter wasserwirtschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten sinnvollste Art der gesetzes- und richtlinien-konformen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird im Rahmen einer konkreten Objekt- und Erschließungsplanung geprüft.

Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln, Entscheidungs- oder Handlungsbedarf auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht gegeben.

Auf Ebene der Bebauungsplanung wurde bereits eine Entwässerungskonzeption erstellt, welche - auf Grundlage eines Boden-Gutachtens und unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben für die Fläche in der Wasserschutzzzone - zu dem Ergebnis kommt, dass eine Entwässerung des Plangebietes bei Ausschöpfung der durch die Bebauungsplanung ermöglichten Vorhaben unter Beibehaltung des bestehenden Entwässerungssystems mit zusätzlichen Rückhaltemaßnahmen im Gebiet möglich ist. Diese Konzeption wurde inzwischen auch mit dem Träger und der Oberen Wasserbehörde vorabgestimmt. Die Details der Regenwasserbewirtschaftung sind jedoch erst abschließend im Rahmen der Erschließungsplanung und den erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zu regeln.

## 7.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung Fahrzeugverkehr an öffentliche Straßen**

Um frühzeitig die künftig zu erwartende Verkehrsbelastung und die daraus resultierenden Wirkungen auf das umgebende Straßennetz abschätzen zu können, war im Vorfeld der Bebauungsplanung bereits eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben worden, welche u. a. auch die Leistungsfähigkeit der von möglichem Mehrverkehr betroffenen Knotenpunkte geprüft (und diese als sehr gut bewertet) hatte.

Aktuelles Planungsziel ist es, dass die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes an öffentliche Straßen soll künftig ausschließlich über die beiden bestehenden Anbindungen am Nordwest- und am Nordostrand des Plangebietes erfolgen soll, wo unverändert Ein- und Ausfahrten von der / auf die Binger Straße (L 422) möglich sind.

Die bisherige Anbindung im Süden des Geltungsbereiches, von der Berndesallee aus, soll geschlossen werden, um vermeidbare Belastungen dieser Wohngebiets-Straße und damit auch der Goethestraße zu vermeiden, aber auch um die Konzeption eines weitgehend autofreien neuen Quartiers in der Südhälfte des Plangebietes planungsrechtlich vorzubereiten. Dies ist durch entsprechende Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Berndesallee in der Bebauungsplanung zu sichern, wobei auch aus südlicher Richtung eine Befahrbarkeit für Rettungs- bzw. Feuerwehrfahrzeuge (sowie für Fußgänger und Radfahrer) zu gewährleisten ist. Auch dies ist bereits Festsetzungsinhalt der aktuellen Bebauungsplanung, jedoch kein Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung.

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim  
**Begründung**

Seite 24

### 9. Umweltprüfung / Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbericht ist ein **selbstständiger Bestandteil der Begründung** (s. Anlage, auf die hier verwiesen wird).

An dieser Stelle sei bereits angemerkt, dass die beiden einzigen, in Kap. 4 aufgelisteten **Änderungs-Inhalte** der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, so vor allem

- die Änderung der Art der baulichen Nutzung in Form der Umwidmung der **Sonderbaufläche [S]** mit der Zweckbestimmung „Behinderten-Werkstätte und Wohnbereiche“ in eine **gemischte Baufläche [M]** (ca. 4,0 ha) sowie
- die Herausnahme einer als Straßenverkehrsfläche dargestellten Verkehrsfläche (ursprünglich geplante **Fläche für einen Kreisverkehrsplatz** (KVP) und Darstellung (Rück-Umwidmung) als Grünfläche (gemäß den dort wirksamen Darstellungen für die umgebenden Flächen) (ca. 130 qm), zunächst keine nennenswerten Änderungen auf die im Umweltbericht zu prüfenden Belange und Schutzgüter zur Folge haben.

(Die übrigen, überwiegend kleinflächigen Änderungen in Anpassung an die bereits erarbeitete und parallel durchgeführte Bebauungsplanung – geringfügige Änderungen der Abgrenzungen der Grünfläche und der nordwestlichen Planstraße, Aktualisierung der Abgrenzung der Denkmalzone - sind eher redaktioneller oder nachrichtlicher Natur und stellen keine abwägungsrelevanten Änderungen im Hinblick auf die Umweltpreuung auf FNP-Ebene dar).

Die Ermittlung und Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf berührte Umweltbelange ist daher, einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung, auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen.

Es sei daher an dieser Stelle auf diese (im Parallelverfahren betriebene) verbindliche Bauleitplanung Planung und den dafür bereits erarbeiteten Umweltbericht verwiesen.

Ingelheim am Rhein, 4. Juli 2025

Oberbürgermeister  
Ralf Claus  
Friedrich-Nansen-Platz 1  
55218 Ingelheim am Rhein  
Ralf Claus  
Oberbürgermeister



## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Heidesheim

Neuordnung im Gebiet des Bebauungsplanes „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung und Erweiterung“ im Stadtteil Heidesheim

### Begründung

Seite 23

#### • Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes ist weiterhin durch die Herstellung von befahrbaren Verbindungen sicherzustellen, wobei überwiegend auf das bereits bestehende, relativ dichte Netz von hinreichend breiten und belastbaren Trassen zurückgegriffen werden kann. Näheres ist im Hinblick auf die konkreten Vorhaben im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung zu regeln.

#### • Landwirtschaftlicher Verkehr / Wirtschaftswege

Im Geltungsbereich findet derzeit und auch künftig keine landwirtschaftliche Nutzung statt, und es sind auch keine Wirtschaftswege von der FNP-Änderung betroffen.

#### • Anbindung fußläufiger Verkehr / Fußwege / Ruhender Verkehr

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes sowie die Möglichkeiten des Fahrradverkehrs und des ruhenden Verkehrs werden auf Ebene der Änderung des Bebauungsplanes sowie der detaillierten Erschließungsplanung geregelt.

#### • ÖPNV

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet mit der unmittelbar nordöstlich des Geltungsbereiches gelegenen Haltestelle „Goethestraße“ durch den Rhein-Nahe Nahverkehrsverbund (RNN) im Stundentakt in beide Richtungen angebunden.

Zudem weist der Stadtteil einen eigenen Bahnhaltspunkt Heidesheim auf, der vom Geltungsbereich aus fußläufig oder per Rad in ca. 570 m Entfernung erreichbar ist.

## 8. Standortalternativen

Die vorliegende Änderung der Flächennutzungsplanung (sowie die parallel betriebene Bebauungsplan-Änderung) dienen, wie bereits erläutert, der planungsrechtlichen Sicherung der Wiedernutzbarmachung von freiwerdenden Flächen innerhalb des seit langem baulich genutzten ZOAR-Geländes sowie der Nachverdichtung inmitten umgebender Bestands-Bebauung.

Es werden somit für die benötigte Schaffung von Wohnraum und den übrigen geplanten und künftig zulässigen Nutzungen auch keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ im Außenbereich in Anspruch genommen. Vielmehr wird dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung in vollem Umfang entsprochen.

Weitere, städtebaulich sinnvolle Alternativen sind im Hinblick auf die Planungsziele dieser FNP-Änderung, die als wesentlichen Planungsinhalt zudem nur die Umwidmung von Sonderbauflächen in gemischte Bauflächen zum Inhalt hat, somit nicht zu berücksichtigen.

Demzufolge sind an dieser Stelle auch weitere Aussagen zur Wahl des Standortes bzw. zu potenziellen alternativen Standorten für die geplanten Nutzungen an dieser Stelle entbehrlich.