

**ERLÄUTERUNGSBERICHT
ZUR NEUFASSUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLAN
DER STADT INGELHEIM AM RHEIN**

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Siedlung * Landschaft * Verkehr
35440 Linden, Breiter Weg 114
Tel. 06403/9503-0, Fax 9503-30

Ingelheim und Linden, Dezember 1995

INHALT

Seite

Vorbemerkungen	1
A. Grundlagen	2
1. Großräumige Lage der Stadt Ingelheim	2
2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
B. Entwicklungen	7
1. Bevölkerung	7
2. Wohnverhältnisse	8
3. Wirtschaft und Arbeitsplätze	9
C. Planinhalt	10
1. Wohnbauflächen	14
2. Mischbauflächen	32
3. Gewerbliche Bauflächen	38
4. Alternativprüfung Siedlungs- und Gewerbegebiete	60
5. Sonderbauflächen	71
6. Verkehrsflächen	74
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen; Altlasten	76
8. Gemeinbedarfsflächen	77
9. Grünflächen	80
10. Flächen für die Wasserwirtschaft	81
11. Flächen für die Landwirtschaft	82
12. Naturschutz und Landschaftspflege	85
13. Sonstige Plandarstellungen, Hinweise und Vermerke	87
14. Anhang	90

VORBEMERKUNGEN

Die Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung haben sich in den letzten 24 Jahren seit Aufstellung des ersten Flächennutzungsplanes für die Stadt Ingelheim im Jahre 1970 in vielen Bereichen grundlegend geändert. Die Bevölkerungsprojektion des Flächennutzungsplanes ging von einer Bevölkerungszahl von 30.000 Einwohnern im Jahre 1985 aus. Die tatsächliche Bevölkerungszahl betrug dagegen 1985 21.712 Einwohner. Die Änderung der Ausgangsdaten und die zu erwartenden Entwicklungen führen dazu, daß die bisher geltenden Ziele für die städtebauliche Entwicklung Ingelheims im Flächennutzungsplan überprüft werden müssen und neu festzulegen sind. Dies gilt z.B. für die Darstellung neuer Wohn- und gewerblicher Bauflächen, Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege. Durch die Novellierung des Bundesbaugesetzes und der Änderung des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz hat der Bundes- wie Landesgesetzgeber die Bedeutung des Naturschutzes und der Landschaftspflege stärker als bisher hervorgehoben. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes haben diesen erhöhten Stellenwert zu berücksichtigen.

Die Gesamtgemarkung Ingelheims zeichnet sich zum einen durch das Vorhandensein von ökologisch hochwertigen Flächen aus. Zum anderen ist für die wirtschaftliche Entwicklung Ingelheims die Darstellung zusätzlicher Gewerbe- und Wohnbauflächen von großer Bedeutung. Gerade in dieser Situation der konkurrierenden Nutzungsansprüche kommt dem Flächennutzungsplan als flächendeckendem Gesamtplan und vorbereitendem Bauleitplan eine besondere Bedeutung zu. Er hat die Aufgabe, die aus den verschiedenen Belangen erwachsenden Flächenansprüche abzuwägen und städtebaulich zu ordnen.

Nach dem Baugesetzbuch besitzt der Flächennutzungsplan keine zeitlich begrenzte Geltungsdauer. Die Daten der Vorausschätzungen, die den Aussagen des Flächennutzungsplanes zugrunde liegen, sind jedoch an einem Zeithorizont ausgerichtet. So wird für die Entwicklung der "voraussehbaren Bedürfnisse" (§5 Abs. 1 BauGB) ein Zeitraum bis zum Ende des Jahres 2005 angenommen.

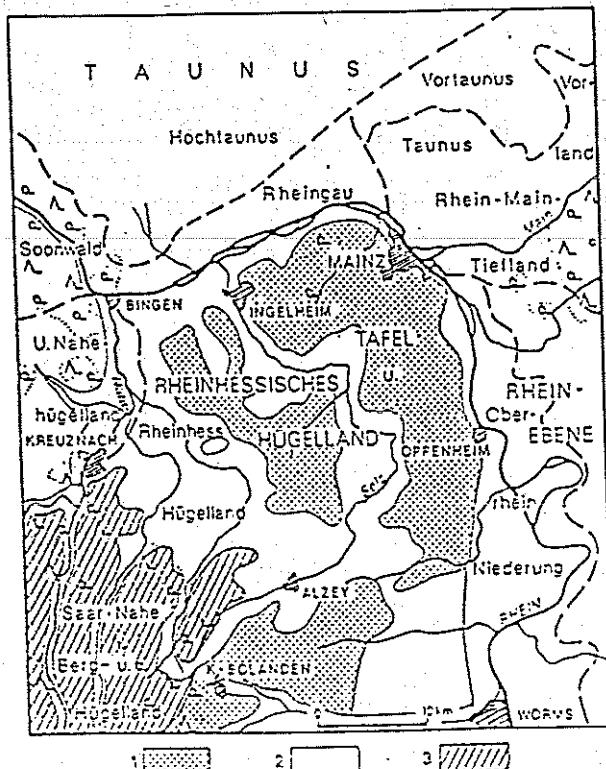
A. GRUNDLAGEN

1. Großräumige Lage der Stadt Ingelheim

Das Ingelheimer Stadtgebiet erstreckt sich mit den Stadtteilen Nieder-Ingelheim, Ober-Ingelheim, Ingelheim-West, Sporkenheim, Frei-Weinheim und Großwinterheim mit einer Gesamtgemarkungsfläche von 4.989 ha über die naturräumlichen Einheiten des "Rheinhessischen Tafel- und Hügellandes" und den "Ausraumzonen" der Rheinebene und der Selz.

Ingelheim liegt im nördlichen Randgebiet der Region Rheinhessen-Nahe und ist als große kreisangehörige Stadt dem Landkreis Mainz-Bingen zugehörig.

Abbildung: Skizze der naturräumlichen Gliederung



Skizze der Naturräumlichen Gliederung. 1: Ost- und Westhessisches Tafel- und Hügelland; 2: Ausraumzonen; 3: Saar-Nahe Berg- und Hügelland.

Quelle: Ambos und Kandler (1987) in: Jungbluth DER MAINZER SAND

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Ingelheim ist im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz von 1980 neben den Mittelbereichen Bingen und Mainz als sozioökonomischer Strukturraum mit insgesamt günstiger Struktur (Aktivraum) eingeordnet. Zum Mittelbereich Ingelheim gehört neben der Stadt Ingelheim der Nahbereich (= Verbandsgemeinde) Gau-Algesheim.

Nach §1 Abs.4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Grundlage ist der gemäß § 13 Abs.3 des Landesgesetzes für Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz -LPIG- in der Fassung vom 08.02.1977 -GVBl. S.6) am 30.09.1986 genehmigte Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe.

Der Regionale Raumordnungsplan ist gemäß § 13 Abs.3 LPIG für Behörden und Gemeinden verbindlich; die Ziele der Landesplanung sind in den einzelnen raumwirksamen Fachplanungen und gemeindlichen Planungen und Maßnahmen umzusetzen.

Dem Mittelzentrum Ingelheim fehlt bislang noch das seiner Einwohnerzahl angemessene urbane Stadtzentrum. Die Nutzung der Infrastruktureinrichtungen wird erschwert durch eine übermäßige Dezentralisierung der Anlagen.

Das Plangebiet liegt in der Verdichtungsrandzone des Ordnungsraumes Rhein-Main. Daraus ergeben sich wirtschaftliche Vorteile, aber auch ausgeprägte Umweltbelastungen.

Der von Mainz ausgehende Bevölkerungsdruck soll unter anderem entlang der Achse Mainz-Bingen wirksam werden, um die dort vorhandenen Einrichtungen zu nutzen.

Der Standort Ingelheim ist im Regionalen Raumordnungsplan für folgende Zweckbestimmungen vorgesehen:

a) Standort des produzierenden Gewerbes

- Die bereits bestehende bedeutende Funktion als Gewerbestandort soll beibehalten werden.

b) auszubauende Wohngemeinde

- Die Stadt Ingelheim soll über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnflächen ausweisen.

c) Gemeinde für die Erholung

- Die bereits bestehende bedeutende Funktion als Erholungsgemeinde soll beibehalten werden.

Gleichzeitig wurde die Rheinniederung und die Rheinfront zwischen Bingen und Mainz sowie das Selztal von Ingelheim bis Undenheim als regionaler Grünzug ausgewiesen.

Die regionalen Grünzüge als großräumig zusammenhängende Freiflächen dienen:

- der Klimaverbesserung und Lufthygiene
- der Gliederung von Siedlungsgebieten
- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedlung
- der Sicherung und Entwicklung wertvoller Landschaftsbereiche (u.a. Biotop- und Artenschutz)
- dem Schutz des Wasserhaushaltes
- der Freiraumerholung.

Für die Stadt Ingelheim werden gemäß den raumordnerischen Zielen folgende Einzemaßnahmen genannt:

a) Siedlungs- und Wohnungswesen

- Orientierung der Siedlungsentwicklung auf den zentralen Ort Ingelheim
- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung in Ingelheim

b) Wirtschaft

- Beibehaltung der Bedeutung für den Arbeitsmarkt durch Sicherung der Arbeitsplätze
- Ausweisung ausreichender Gewerbeplätze in Ingelheim (80 bis 100 ha)
- Sicherung von Bodenschätzen (bedeutende Kies- und Sandlagerstätte in einem Landschaftsschutzgebiet in der Nähe der Industrie- und Bauschuttdeponie)

c) Kulturelle Infrastruktur

- Ausbau des Weiterbildungszentrums
- Erweiterung der allgemeinbildenden Schulen in Ingelheim
- Neubau Stadtbücherei
- Bau einer Stadthalle
- Wiedereröffnung des Museums

d) Soziale Infrastruktur

- Bau einer Sporthalle in Ingelheim
- Zweigwerkstätte für Behinderte der Werkstätten Mainz in Ingelheim

e) Verkehr

- Nahverkehrsachse Mainz - Ingelheim - Gau-Algesheim - Bingen - Bad Kreuznach
- Bildung einer regionalen Verkehrs- und Tarifgemeinschaft für den ÖPNV
- Ausbau von Straßenverbindungen:
 - * Nordost-Umgehung von Ingelheim
 - * L 428 neu/L 413 Ingelheim - Nieder-Olm

f) Erholungswesen

- Einrichtung gastronomischer Betriebe in den Zentren
- Schaffung eines Rad- und Wanderwegenetzes, vordringlich Bau und Ausweisung eines Radweges Mainz-Bingen
- Komplettierung des Sport- und Freizeitangebotes
- Bau eines Sportboothafens in Ingelheim-Nord
- Pflege der kulturhistorischen Zeugen in Ingelheim
- Ausbau des Westerberges als Naherholungsgebiet
- Bau einer Jugendherberge

g) Umweltschutz und Landespflage

- Schaffung regionaler Grünzüge Rheintal und Rheinfront, Selztal
- Schaffung eines regional bedeutsamen Grünsystems (Wiederbegrünung Rheinhessens)
- Maßnahmen zur Verhinderung der Bodenerosion
- Schutz der Restwaldflächen
- Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiete:
 - * Winternheimer Wäldchen
 - * Selzbereich nördlich von Schwabenheim (mittlerweile ausgewiesen)
- Ausweisung von Naturschutzgebieten
- Verbesserung der Gewässergüte von Rhein und Selz

- Bau der Hauptsammler zur Kläranlage Ingelheim
- Anschluß von Ingelheim an den Wasserverbund Rheinhessen-Land

Diese o.a. Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung bedürfen für die gesamte Region einer Fortschreibung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen und neuer Erkenntnisse. Es ist zu berücksichtigen, daß der Siedlungsdruck aus dem Rhein-Main-Gebiet sich auf das Entwicklungsband Mainz-Ingelheim-Bingen erhöhen wird, so daß neue Raumnutzungskonzepte für die betroffene Region zu entwickeln sind. Die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen-Nahe wurde 1992 beschlossen und ist im Gange. Der Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes III berücksichtigt diese Tendenzen. So wird die Stadt Ingelheim den hochverdichteten Räumen zugeordnet. Die Funktionsfähigkeit Ingelheims als Gebiet "mit hohen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interdependenzen und Aktivitäten, als Standort für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe - aber auch Erholung - ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen". "Im Interesse einer nachhaltigen Funktionsfähigkeit als Grundlage zur Minimierung erheblicher Zielkonflikte zwischen Siedlungsentwicklung und ökologischen Belangen erfolgt die Ordnung der hochverdichten Räume über eine polyzentrische Raumstruktur. Vorrangig sollen voll funktionsfähige Mittelpunkte Entlastungsfunktionen übernehmen. Interkommunale Abstimmung durch gemeinsame Planungen in den Bereichen Baulandausweisung, Verkehr und Freiflächensicherung ist anzustreben." (Zitate Entwurf LEP III)

Der hochverdichtete Raum Ingelheims wird der ökologischen Ordnungskategorie "Sanierungsraum" zugeordnet. In diesem Raum besitzen "Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen" eine herausragende Bedeutung.

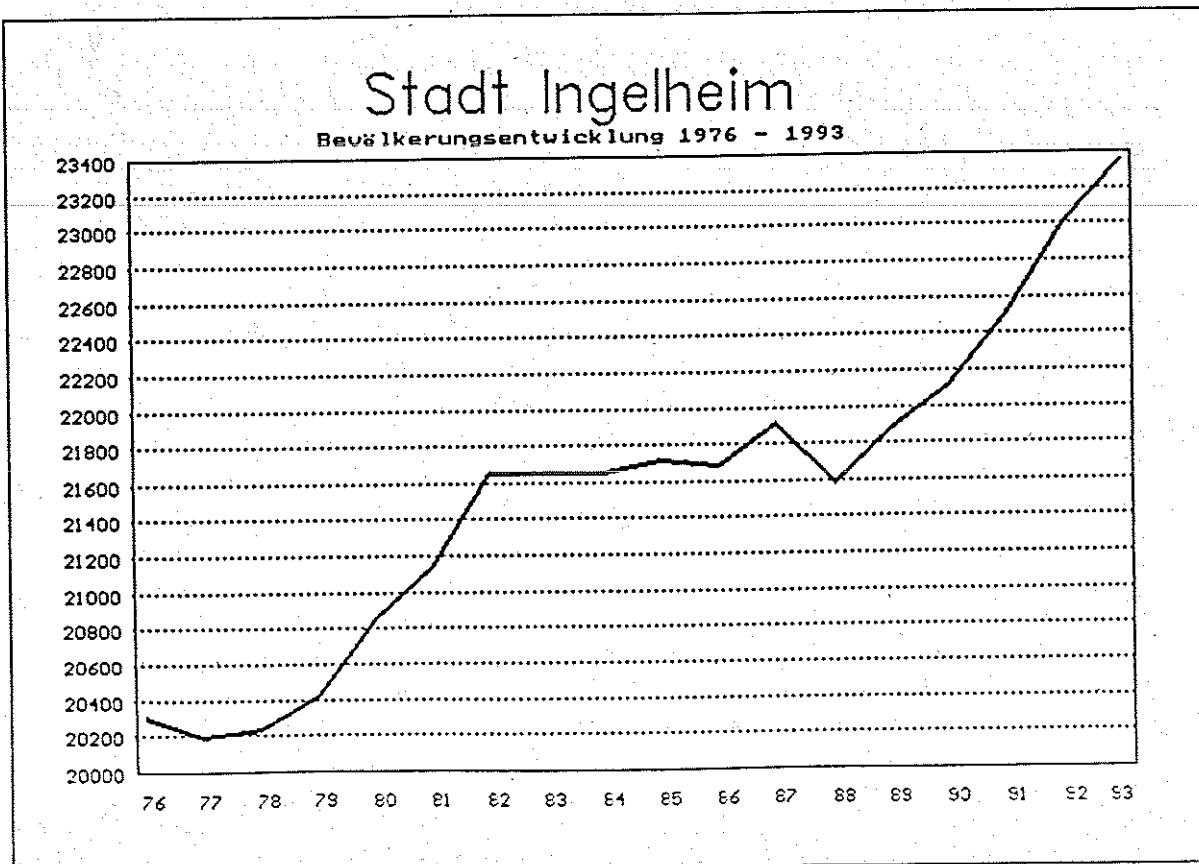
Der vorliegende Flächennutzungsplan berücksichtigt in stärkerem Umfang als bisher die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, so daß die Darstellungen in Teilbereichen von den Festsetzungen des Raumordnungsplanes abweichen.

B. ENTWICKLUNGEN

1. Bevölkerung

Wesentliche Grundlage für den Flächennutzungsplan ist die Bevölkerungsentwicklung, aus der nicht nur die direkten Flächenansprüche abzuleiten sind, sondern indirekt auch die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen und Flächen.

Nach einem relativ kontinuierlichem Anstieg seit der Jahrhundertwende betrug die Bevölkerungszahl 1961 knapp 15.800 Einwohner und stieg dann innerhalb von sieben Jahren auf knapp 20.500 Einwohner an. Der Flächennutzungsplan von 1970 prognostizierte aufgrund dieser Entwicklung einen Bevölkerungsanstieg auf 30.000 Einwohner für das Jahr 1985. Tatsächlich nahm die Bevölkerungszahl seit Ende der 60iger Jahre deutlich weniger zu bei einem stärkeren Anstieg Ende der 70iger und Ende der 80iger Jahre und betrug am 30.10.1994 23.963 Einwohner. Im Vergleich zur Region Rheinhessen-Nahe stellt die Stadt Ingelheim dennoch einen ausgesprochenen Zuwanderungsraum dar. Die guten Verkehrsanbindungen und die räumliche Nähe zum Rhein-Main-Gebiet prädestinieren Ingelheim als bevorzugten Gewerbe- und Wohnstandort.



(Die Zahlen wurden jeweils zum 31.12. erhoben; mit Ausnahme von 1993; diese wurde zum 30.08. erhoben.)

Quelle: Landesrechenzentrum Rheinland-Pfalz

Die Bevölkerungsdichte im Stadtgebiet ist mit 480 Einwohnern je qkm vergleichsweise hoch (Rheinland-Pfalz: 182 EW/qkm; Landkreis Mainz-Bingen: 273 EW/qkm).

Die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (ohne Wanderungen) des statistischen Landesamtes gibt für Ingelheim für das Jahr 2005 (ohne Wanderungen) eine Bevölkerungszielzahl von 20.200 Einwohnern vor. Dies würde einen Rückgang von ca. 14 % bedeuten. Die tatsächliche Bevölkerungszahl betrug dagegen am 31.10.1994 23.963 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze). Nach den Zahlen des Landesrechenzentrums hat die Stadt Ingelheim im Zeitraum vom 31.12.1977 - 31.10.1994 einen Einwohnerzuwachs von 3767 Einwohnern (18,6 %) zu verzeichnen. Die Landesplanung geht davon aus, daß für den Landkreis Mainz-Bingen bis 2005 eine Bevölkerungszunahme von 9 % gegenüber der Ausgangsbevölkerung von 1992 zu erwarten ist. Unter der Annahme, daß die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre in der Tendenz anhält, geht die Stadt Ingelheim von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung bis über die Jahrtausendwende hinaus aus, so daß der Flächennutzungsplan als oberen Richtwert für das Jahr 2005 ca. 25.000 Einwohner zu Grunde legt.

2. Wohnverhältnisse

Die Anzahl der Wohnungen ist im Zeitraum von 1968 bis 1987 um ca. 33 % (von 6.366 auf 8.520; Vergleich Rheinhessen-Pfalz + 30 %), die der Wohngebäude um ca. 33 % (von 3.563 auf 4.740; Vergleich Rheinhessen-Pfalz + 33 %) gestiegen. 1987 betrug die durchschnittliche Belegungsdichte 2,48 Personen je Wohneinheit, die Wohnfläche pro Person 37,1 qm.

Die Anzahl der Wohngebäude stieg von 1987 bis 1993 kontinuierlich an. So wurden am 1.1.1993 5097 Wohngebäude bei der Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durch das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz ermittelt, was einen Zuwachs von 357 Wohngebäuden (plus 7,5 %) bedeutet. Die durchschnittliche Größe der Wohnungen in Ingelheim beträgt 94,4 qm (Vergleich Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz: 92,7 qm).

Die Anzahl der Wohnungen nahm seit der letzten Volkszählung 1987 um 9,4 % auf 9322 Wohnungen zu. Bei einem Einwohnerstand am 1.1.1993 von 23.016 Menschen leben durchschnittlich 2,46 Personen in einer Wohnung. Die Wohnfläche pro Person stieg seit 1987 von 37,1 qm auf 38,4 qm. Die durchschnittliche Raumanzahl einschließlich Küche liegt in Ingelheim bei 4,7 Zimmern pro Wohnung.

Bei einem Vergleich der seit 1990 neu errichteten Wohngebäude (167) und der dazu gehörigen Wohnungen (555) wird deutlich, daß zunehmend Gebäude mit drei und mehr Wohnungen errichtet werden. Der Ingelheimer Durchschnitt liegt bei 1,8 Wohnungen pro Wohngebäude (Vergleich Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz: 1,8; Rheinland-Pfalz: 1,6).

3. Wirtschaft und Arbeitsplätze

Nach den Ergebnissen der Volkszählung im Jahre 1987 waren in 846 Ingelheimer Betrieben 10.913 Personen beschäftigt. Die Berufsauspendler aus den Gemeinden im Mittelbereich Ingelheim haben ihre Zielorte zu ca. 35 % in Mainz und zu 30 % in Ingelheim.

Die Zahl der Auspendler aus der Stadt Ingelheim hat sich zwischen 1970 und 1987 von 2700 auf 4600 um 70 % erhöht. Dabei entfielen 1987 auf die Berufsauspendler 3900 (1970: 2300) und auf die Ausbildungsauspendler 650 (1970: 400). Wichtigste Zielorte der Auspendler waren 1987 die Stadt Mainz mit 2310 Pendlern, gefolgt von Wiesbaden (449) und Bingen (430); der Rest verteilt sich auf mehrere Zielorte in Rheinhessen und im Rhein-Main-Gebiet.

Die Anzahl der Einpendler hat in Ingelheim von 3580 (1970) auf 5650 (1987) um 59 % zugenommen. Davon entfielen 1987 auf die Berufseinpendler 4740 (1970: 3100) und auf die Ausbildungseinpendler 940 (1970: 490). Diese Einpendler haben ihren Wohnort ganz überwiegend in Rheinhessen, im unteren Nahetal und im vorderen Hunsrück; die stärksten Einpendlerströme kamen 1987 aus Gau-Algesheim (800), Bingen (700), Mainz (400), Heidesheim (300) und Schwabenheim (300).

47 % der Beschäftigten waren 1987 im verarbeitenden Gewerbe, ca. 20 % im Bereich Dienstleistungen und ca. 12 % im Bereich Handel tätig.

C. PLANINHALT

Im folgenden werden die derzeit noch unbebauten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch nicht abgesicherten Bauflächen aus städtebaulicher wie landespflgerischer Sicht bewertet. Die Stadt Ingelheim hat im Jahre 1991 einen landespflgerischen Planungsbeitrag gem. § 17 Landespflgegesetz Rh.-Pfalz (LPfG) erarbeiten lassen, in dem die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt sind. Dieser Planungsbeitrag bildet die Grundlage der landespflgerischen Bewertung der geplanten Bauflächen darstellungen. Weiter wird der Forderung des § 17 Abs. 4 LPfG entsprochen, wonach im Erläuterungsbericht darzulegen ist, aus welchen Gründen von den landespflgerischen Zielvorstellungen abgewichen wird und wie und wo Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidliche Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dort, wo wertvolle Landschaftstrukturen und Biotope im Rahmen der Bestandskartierung zum landespflgerischen Beitrag festgestellt wurden, ist der betreffende Planausschnitt mit angeführt (Ausschnitt LPB). Die Legende zu dieser Bestandskartierung ist in der Anlage zum Erläuterungsbericht beigefügt.

Mit Verabschiedung des Investitionserleichterungs- und WohnbauLandgesetzes am 22. April 1993 wurde das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht neu definiert. Zielsetzung des neuen § 8 a Abs. 1 BNatschG ist es, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung materiell und verfahrensrechtlich in das System der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch einzuordnen. Der vorliegende Flächennutzungsplan zeigt auf, auf welchen Flächen unter Wahrung der städtebaulichen Entwicklung dem Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Rechnung getragen werden kann. Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen in Ingelheim muß es sich hierbei im wesentlichen um eine qualitative Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen handeln. Hierbei werden die Ergebnisse des Gesamtlandschaftsplans für die Stadt Ingelheim herangezogen. Die Darstellung, durch welche Maßnahmen und Flächen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege berücksichtigt werden, erfolgt entsprechend der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB. Bei dieser Abwägung gilt es stärker als bisher, dem herausgehobenen Belang eines dringenden und in Ingelheim vorliegenden Wohnbedarfs der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen (gem. § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG), weist doch schon der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe Ingelheim als ausgesprochene Wohngemeinde aus.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan hat auch die Aufgabe, als Instrument zur Sicherung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu dienen. Dies geschieht im vorliegenden Entwurf durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Folgende Rahmenbedingungen und Vorgaben sind für die Darstellung neuer Bauflächen von Bedeutung:

- a) der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung,
- b) der Regionale Raumordnungsplan,
- c) der Landschaftsplan und
- d) das ergänzte Bundesnaturschutzgesetz und
- e) das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

Dem dringenden Wohnbedarf ist bei Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans besonders Rechnung getragen worden. Durch § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG hat der Gesetzgeber dem Wohnbedarf einen besonderen Rang über die in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bezeichneten Belange hinaus beigemessen. Damit kommt dem Wohnbedarf in der planerischen Abwägung ein besonderes Gewicht zu.

Der dringende Wohnbedarf ist in Ingelheim durch die allgemeine und aktuelle Entwicklung veranlaßt. Der Wohnbedarf kann durch den vorhandenen Bestand nicht befriedigt werden. Daher zielen die Darstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplans in erster Linie auf die Befriedigung des Wohnbedarfs ab.

Das Bundesnaturschutzgesetz ist durch das Wohnbaulandgesetz um die §§ 8 a bis c ergänzt worden. Für die vorbereitende Bauleitplanung wesentlich ist § 8 a Abs. 1 BNatSchG, wonach nunmehr Prüfung und Entscheidung über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung allein auf der Ebene der Bauleitplanung zu treffen ist.

Danach ist bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zunächst im Sinne einer überschlägigen Prognose zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind (was dann der Fall ist, wenn bei Realisierung der Darstellungen die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff erfüllt sind).

Bei zu erwartenden Eingriffen sind dann folgende Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen:

- Vermeidungsgebot oder
- Ausgleichspflicht oder
- Ersatzpflicht.

Um dieser Berücksichtigungspflicht nachzukommen, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Auf die vorliegende Landschaftsplanung der Stadt Ingelheim kann insoweit zurückgegriffen werden.

Dieser Bestandsaufnahme und Bewertung sind Art und Umfang der aufgrund der beabsichtigten Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüberzustellen, wobei neben den zur Bebauung vorgesehenen Flächen z.B. auch die Verkehrsflächen zu berücksichtigen sind. Die Intensität dieser Erhebung hängt von der Wertigkeit von Natur und Landschaft im Plangebiet ab.

- Vermeidungsgebot:

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot ist zunächst zu überprüfen, in welchem Umfang die Darstellungen mit Eingriffsfolgen zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind. Im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel ist bei der Darstellung für spätere Eingriffe auch zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann.

Die städtischen Planungsziele können durch das Vermeidungsgebot jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden.

- Ausgleichs- und Ersatzpflicht:

Als nächster Arbeitsschritt ist die Ausgleichs- und Ersatzpflicht für die Abwägung aufzubereiten. Hierbei ist zu prüfen, in welchem Umfang und auf welchen Flächen die zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Mit welchen Darstellungen kann also unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vernünftigerweise dem Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden?

Im Flächennutzungsplan sind mit der Integration des Landschaftsplans die Bereiche dargestellt, die potentiell als Ausgleichsflächen geeignet sind und deren Biotoptwert durch Entwicklungsmaßnahmen gesteigert werden kann oder die durch fortschreitendes Brachfallen, Verbuschung oder aber auch durch Nutzungsintensivierung ihren ursprünglich hohen Wert für Natur- und Artenschutz verlieren bzw. verloren haben. Sie werden als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen dargestellt und den entsprechenden Eingriffsbereichen zugeordnet. Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der städtischen Entwicklung aufzeigt, ist eine Prognose über die Bewertung der voraussichtlichen Beeinträchtigung bei den im Vergleich zum Bebauungsplan im Maßstab größeren Flächendarstellungen mit gewissen Unsicherheiten behaftet. In dieser Planungsebene ist häufig noch nicht absehbar, welche Flächen und in welchem Umfange in Anspruch genommen werden, so daß die Prognose der Beeinträchtigung nur pauschal erfolgen kann. Dies gilt entsprechend für die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen.

Nicht verkannt werden darf dabei, daß in der Realität die Bodenmarktsituation der entscheidende Parameter für oder wider eine bestimmte, aus fachlicher Sicht günstige Ausgleichsmaßnahme spricht. Es können demzufolge auch andere, nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen aus dem Fundus des Landschaftsplans für Ausgleichszwecke geeignet sein.

1. Wohnbauflächen

In Anlehnung an die Zielprognose der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wird auf der Basis folgender Eckdaten der Siedlungsflächenbedarf Ingelheims wie folgt vorausgeschätzt:

1. Bevölkerung Stand 1.1.1993	:	23.016
2. Belegungsdichte VZ 1987	:	2,48 Pers. je WE
3. Belegungsdichte 1993	:	2,46 Pers. je WE
4. Wohneinheiten 1.1.1993	:	9.322 WE (1)
5. Bevölkerungszielzahl 2005	:	25.000
6. Belegungsdichte 2005	:	2,15 P. je WE (2)
7. Wohneinheitenbedarf	:	2.305 WE (3)
8. Wohnbauflächenbedarf 2005 ha	:	65 ha (4)

(1) Bevölkerung 1.1.1993 : Belegungsdichte 1993

(2) Abnahme 1% pro Jahr

(3) Bevölkerungszielzahl : Belegungsdichte 2005 abzüglich Wohneinheiten 1993

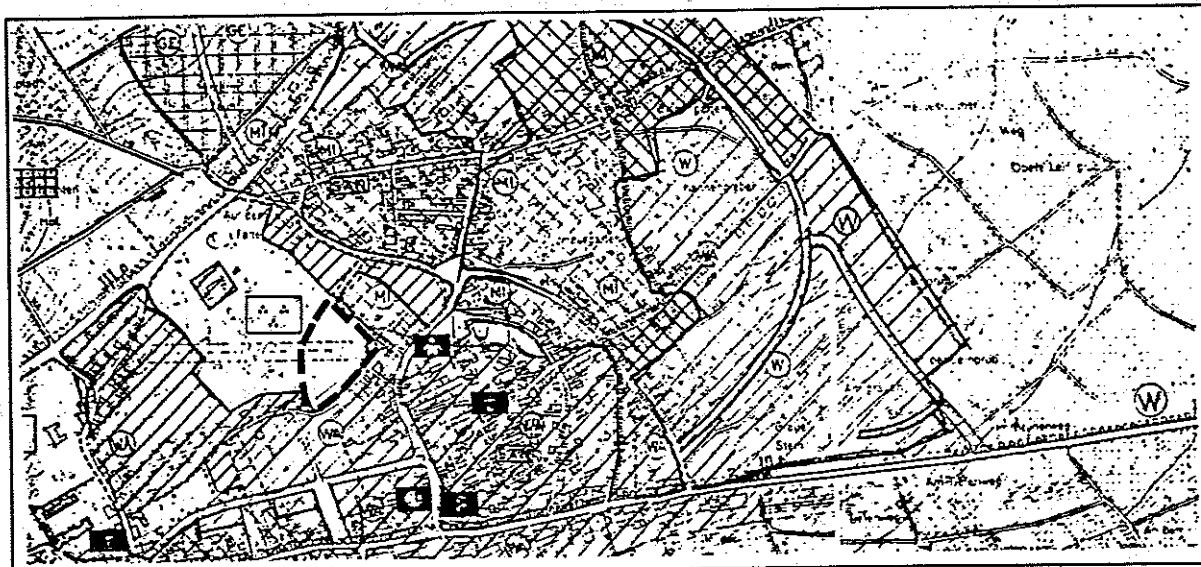
(4) bei 35 WE/ha

Hierbei kann es sich nur um einen Orientierungswert handeln, da einige andere flächenbestimmende Faktoren wie Ersatzbedarf oder eintretende Sonderentwicklung wie Binnenwanderung neue/alte Bundesländer derzeit noch nicht abgeschätzt werden können.

1.1. Stadtteil Nieder - Ingelheim

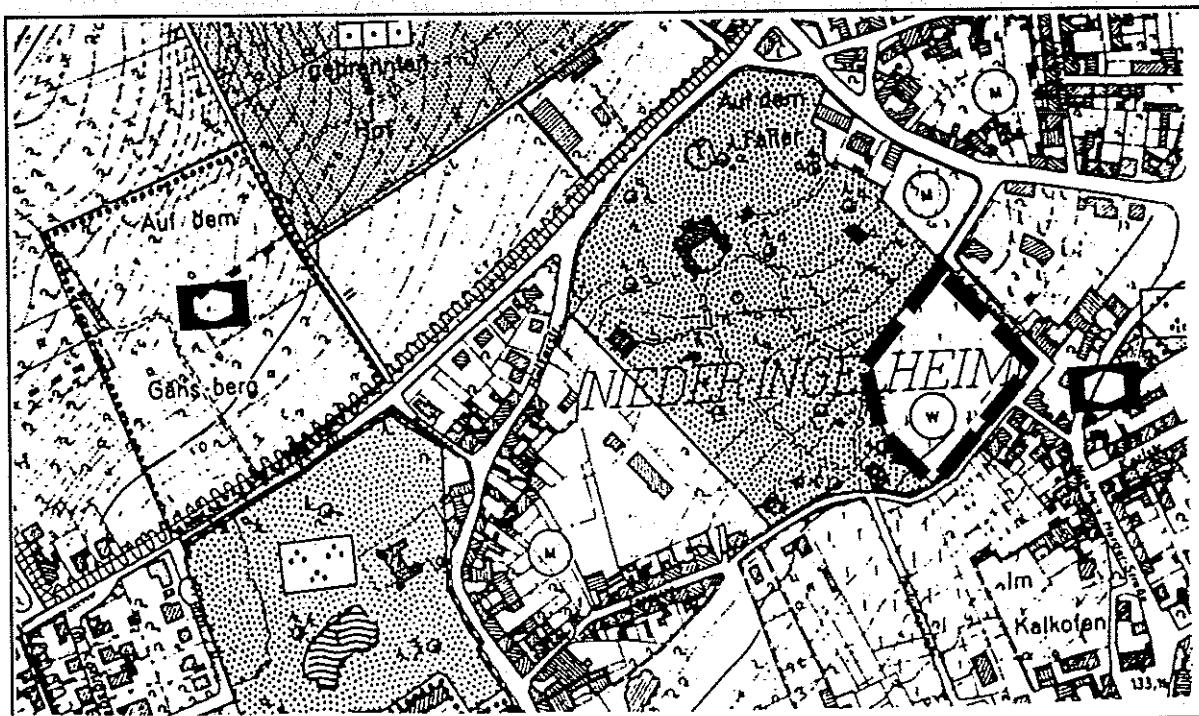
Bereich: "An der Saalmühle"

Größe: 1,5 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Parkanlage dar.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Es handelt sich hier um eine innerörtliche Freifläche, die ohne Erschließungsaufwendungen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden kann.

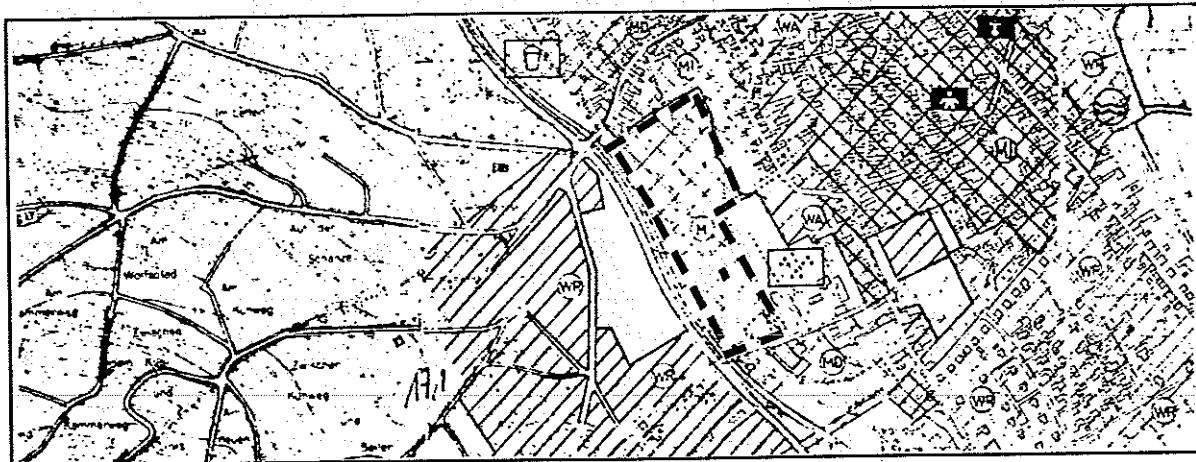
Landespflegerische Bewertung:

Das Plangebiet weist keine schützenswerten Merkmale nach LPfG auf.

1.2. Stadtteil Ober - Ingelheim

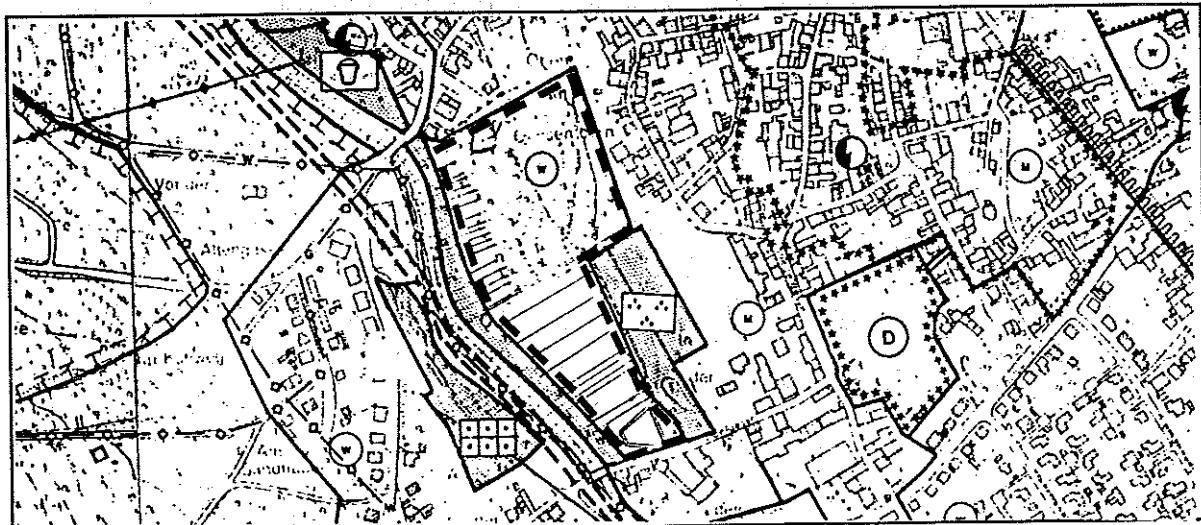
Bereich : "Am Ochsenborn"

Größe: 4 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Gesamtbereich "Am Ochsenborn" als gemischte Baufläche dar (ca. 5,8 ha).



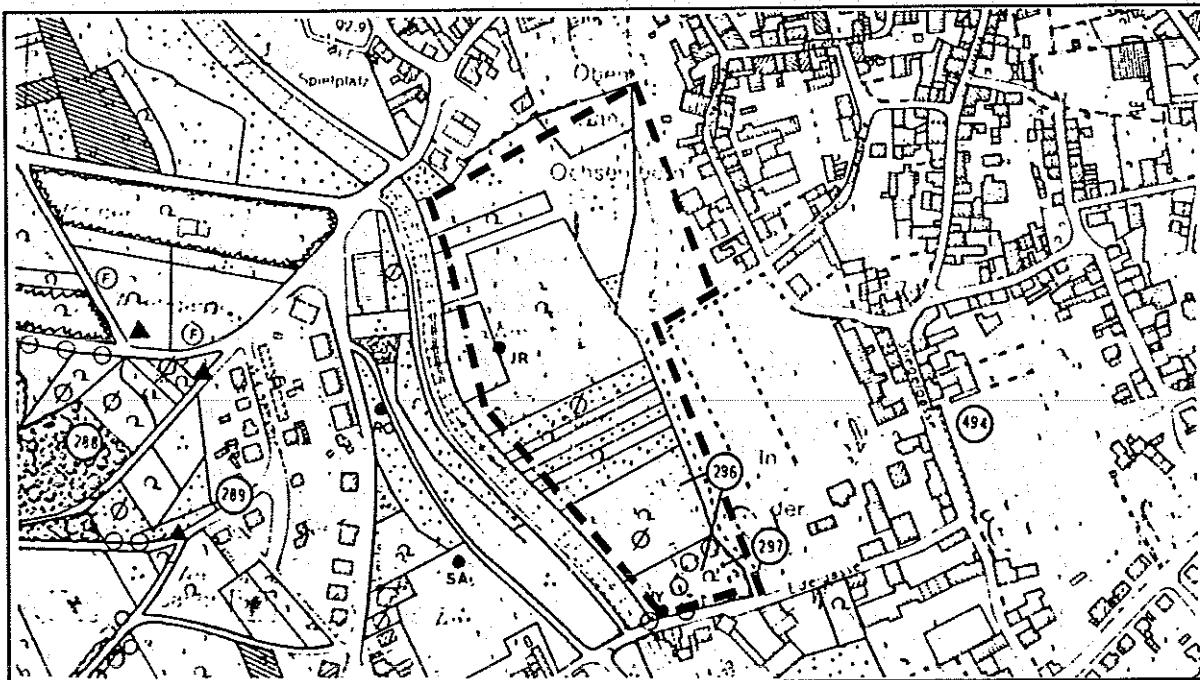
Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Unmittelbar nördlich und östlich schließen bebaute Bereiche an die geplante Wohnbaufläche an. Mit dieser neuen Darstellung soll eine Ortsrandarrondierung erreicht werden. Hinzu kommt, daß dieser Bereich aufgrund der unmittelbar nördlich und südlich vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen gut zu erschließen ist.

Landespflgerische Bewertung:

Der Landschaftsplan weist im südlichen Randbereich zwei Biotopflächen aus. Zum einen handelt es sich um eine verbuschte Obstbrache mit artenreicher Ruderalvegetation (Nr. 296). Zum anderen wird der südliche Bereich durch Kalksteinmauern mit entsprechender Saumvegetation geprägt (Nr. 297).

***Abweichung von den landespflgerischer Zielvorstellungen:***

Der Landschaftsplan sieht für die o.a. Biotope den Erhalt und die Pflege dieser Biotopbereiche vor.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

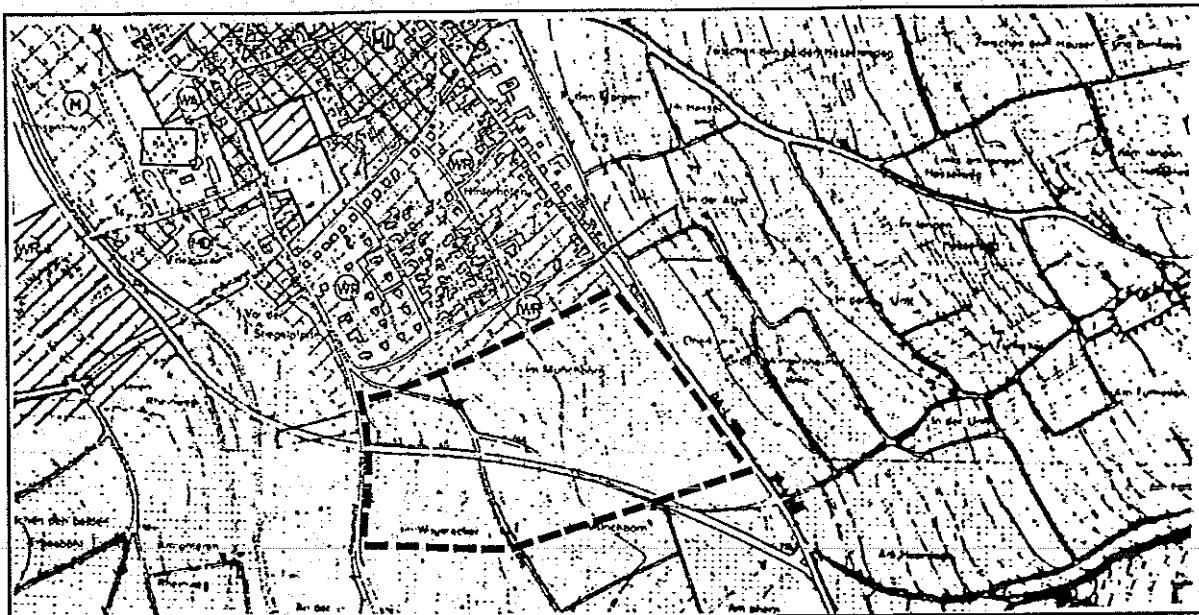
Ziel der verbindlichen Bauleitplanung wird es sein, die vorhandenen Kalksteinmauern so weit wie möglich zu erhalten. Eine Überbauung der Brachflächen lässt sich nicht vermeiden, da aufgrund der Kleinflächigkeit eine städtebaulich sinnvolle und kostengünstige Erschließung nicht möglich wäre.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei einer Gesamtgröße von 4 ha und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Überbauung von 1,6 ha. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität und der potentiellen Ausgleichsflächen innerhalb dieses Bereiches können innerhalb des Geltungsbereiches des verbindlichen Bauleitplanverfahrens ausreichende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden.

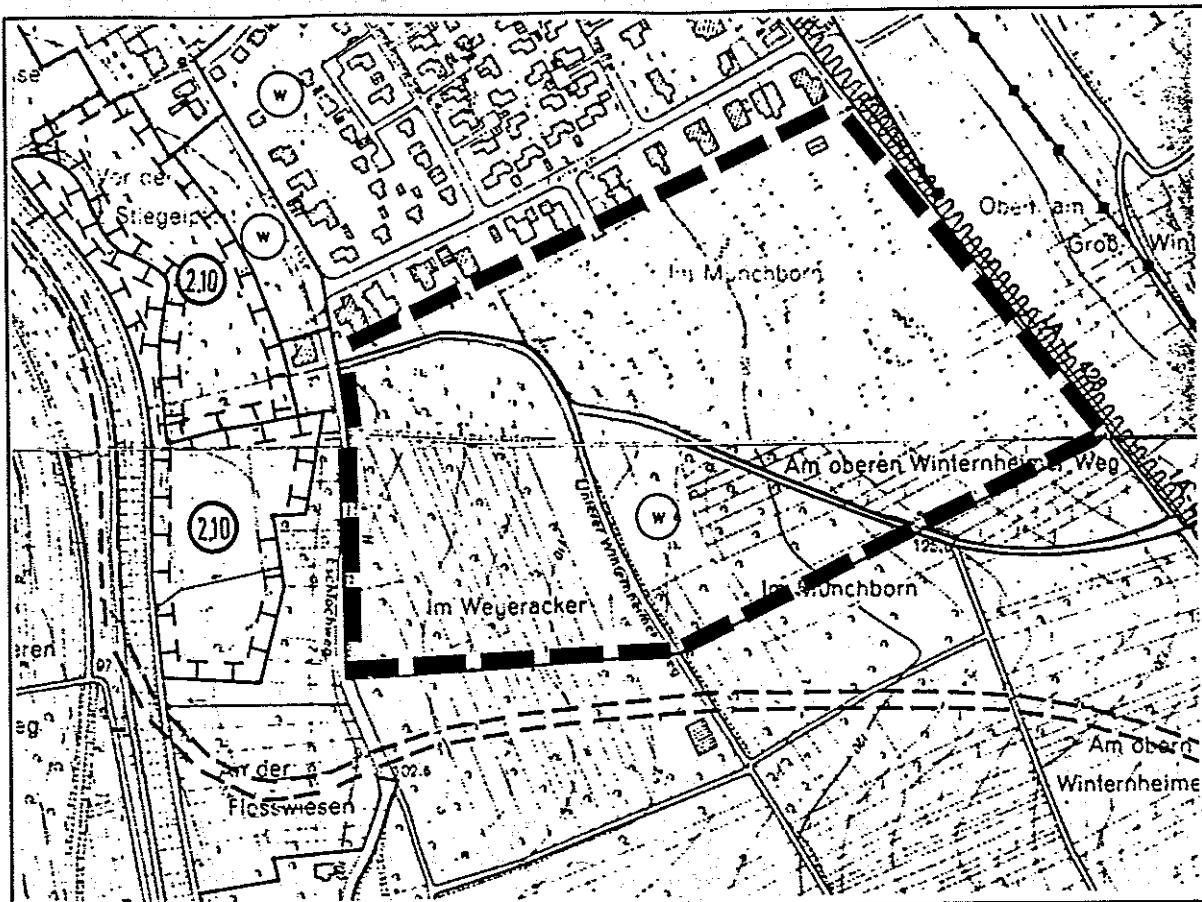
Bereich: "Im Münchborn"

Größe: 11,5 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Bereich "Im Münchborn" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

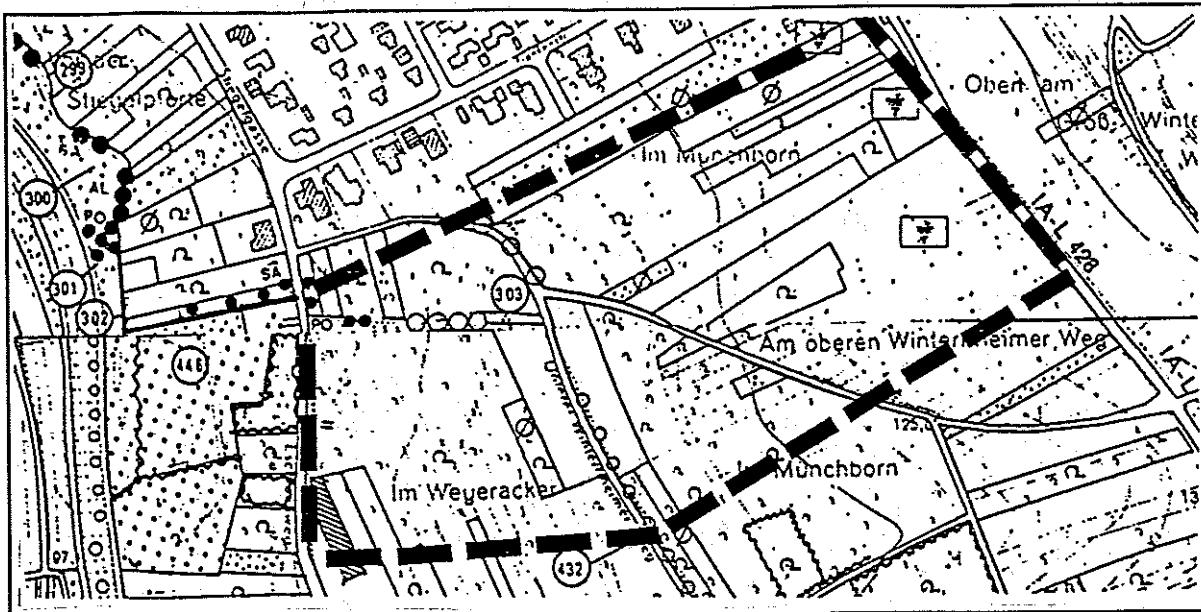
Städtebauliche Begründung:

Die Fläche zwischen dem südlichen Ortsrand und der geplanten Landesstraße L 428 bietet sich aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeit an die unmittelbar nördlich angrenzenden bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme und der vorhandenen Verkehrsanbindung an. Von der raumplanerisch bestimmten Trasse der L 428 - neu hält die neue Wohnbaufläche einen Abstand von ca. 100 - 200 m ein.

Landespflgerische Bewertung:

Im landespflgerischen Planungsbeitrag (LPB) werden einige Einzelbiotope aufgeführt (lfd. Biotop Nr. 303 und 432 des LPB). Hierbei handelt es sich um stellenweise feuchtes Grünland, wasserführende Gräben mit Weidensaum und gut ausgebildeten Schwarzpappelbeständen und einem trockenen, artenreichen Glatthafersaum (Biotoptyp 432). Der südliche Bereich tangiert den großräumigen Siedlungsraum des Steinkauzes.

Ausschnitt LPB:



= Abgrenzung der Wohnbauflächenerweiterung im neuen FNP-Entwurf

Die landespflegerischen Entwicklungs- und Zielvorstellungen lauten für die Biotope: Erhalt, Pflege und Entwicklung des Auen-, Sumpf- und Bruchwaldes sowie des Glatthaarsaumes und die Ausweisung der Schwarzpappelbestände als Naturdenkmal.

Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen:

Für Ober-Ingelheim bietet sich hier die einzige Möglichkeit an, eine größere, zusammenhängende Wohnbaufläche darzustellen, um dem dringenden Wohnbedarf entsprechen zu können. Der Bereich westlich des Stadtteiles ist wegen Bergrutschungsgefahr, wegen der geplanten Trassenführung der L 428 und wegen des Vorkommens ökologisch höherwertiger Strukturen aus städtebaulicher wie landespflegerischer Sicht für eine Besiedlung ungeeignet. Östlich der Ortslage schließen intensiv genutzte Weinaugebiete unmittelbar an die bebauten Ortslage an.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Zur Sicherung des Wohnbauflächenbedarfes ist die Darstellung dieser Baufläche erforderlich. Das Planungsziel kann in Ober-Ingelheim nicht mit geringeren Mitteln erreicht werden.

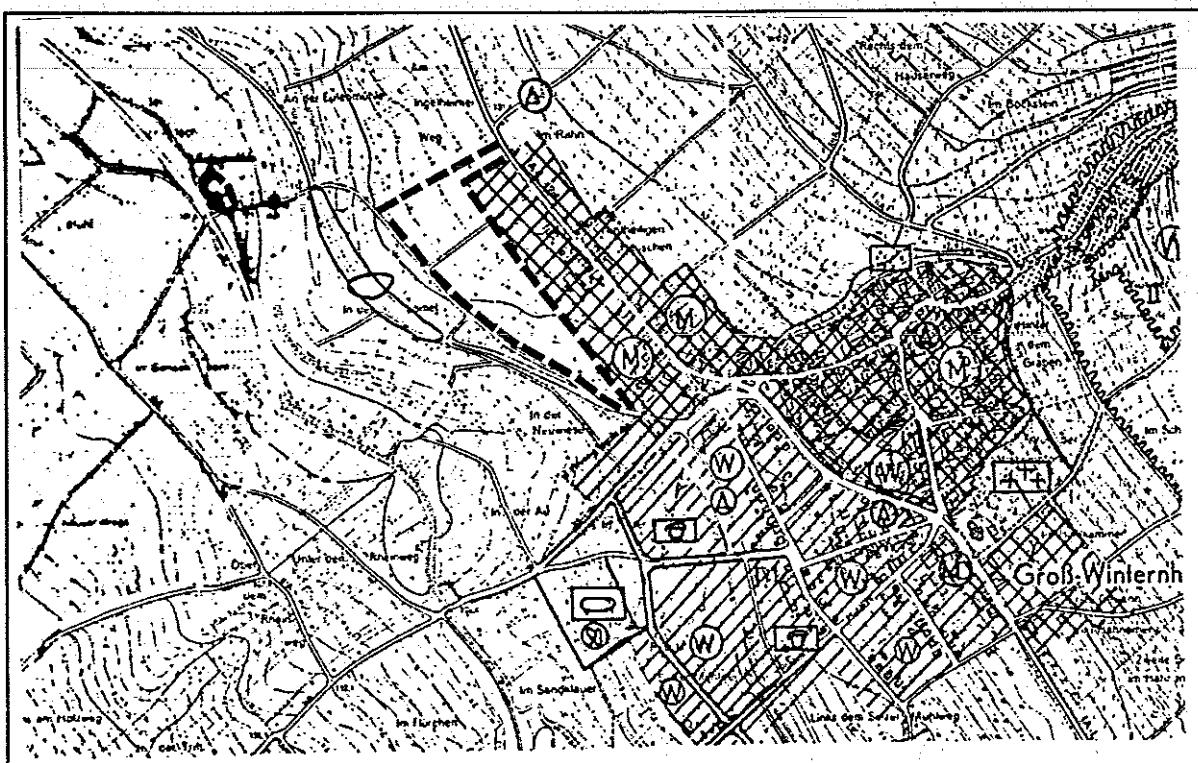
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei einer Plangebietsgröße von 11,5 ha und einer zulässigen Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine maximale Überbauung von 4,6 ha. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt östlich und westlich der geplanten Wohnbaufläche Entwicklungsflächen dar, welche sich für die Durchführung von Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen anbieten. Im Bebauungsplanverfahren wird zur näheren Bestimmung des Maßes und der Anordnung der geplanten Bebauung eine Klimauntersuchung durchgeführt, da die unbebauten Hänge des Selztales gemäß der Klimauntersuchungen des Deutschen Wetterdienstes wichtige Kaltluftabflußbereiche darstellen, welche nur unter Beachtung bestimmter planerischer Grundsätze bebaubar sind.

1.3. Stadtteil Großwinterheim

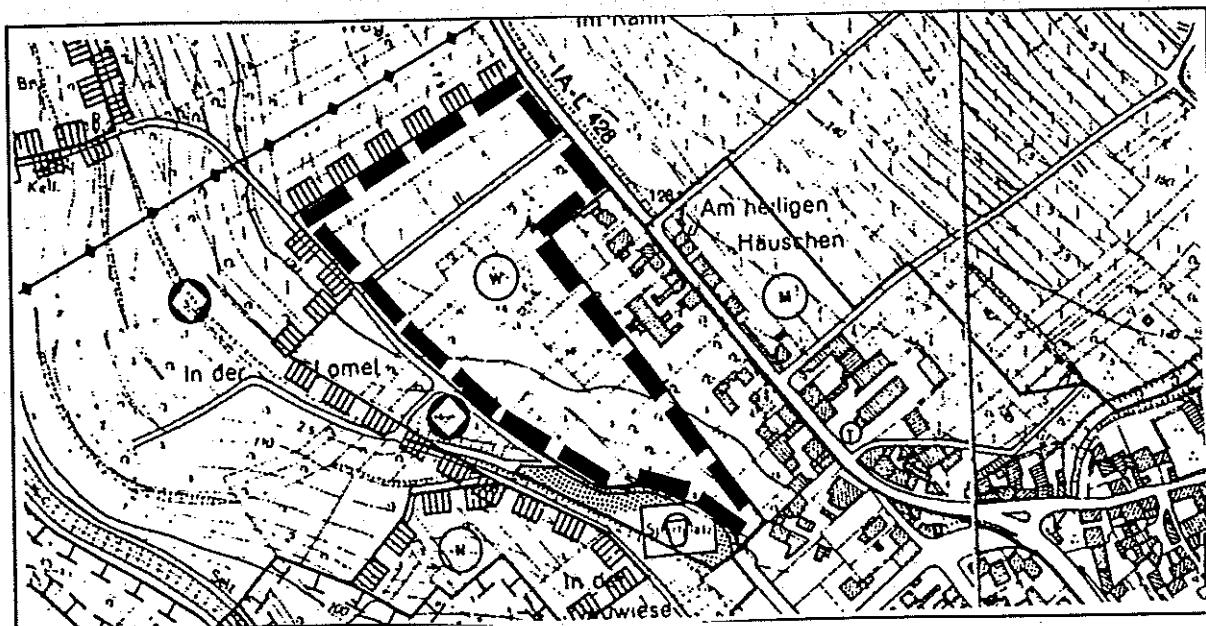
Bereich: "Am Ingelheimer Weg"

Größe: 3,5 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.



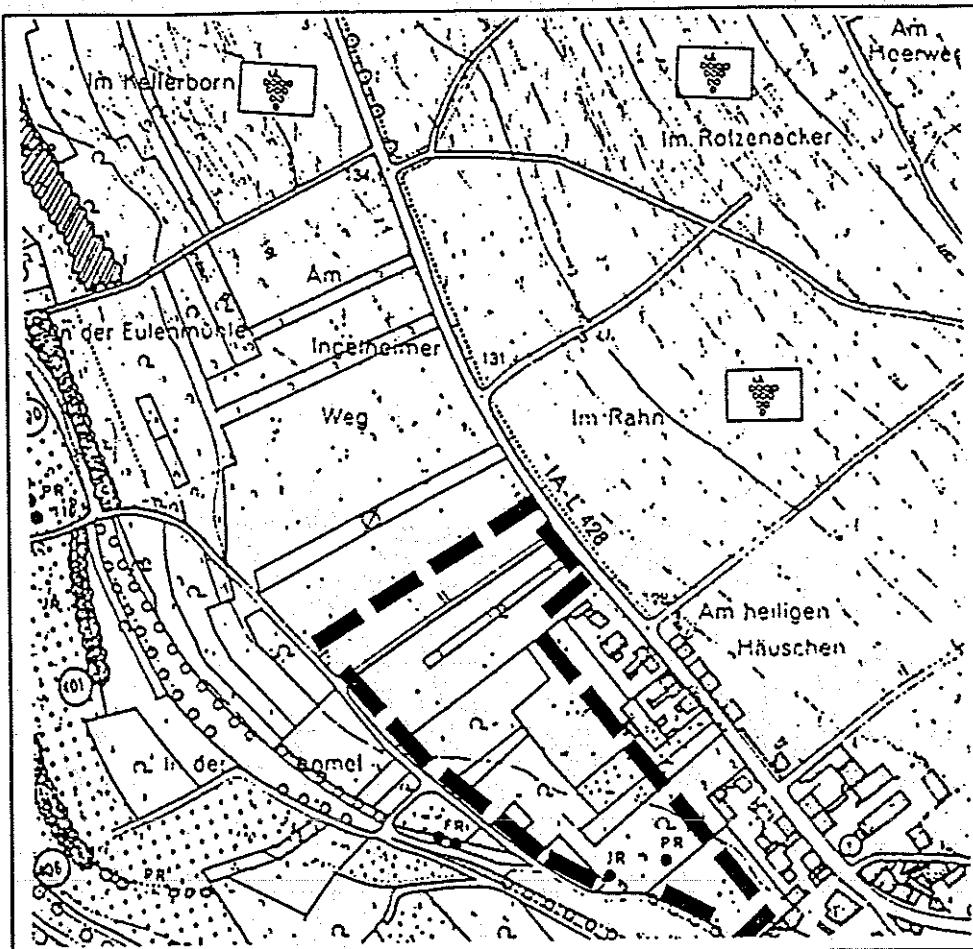
Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Die neu dargestellte Wohnbaufläche ist gut zu erschließen. Nördlich und südlich ist dieser Bereich bereits verkehrlich erschlossen.

Landespflegerische Bewertung:

Der LPB weist keine besonders schützenswerten Biotope für diesen Bereich aus.

Ausschnitt LPB:***Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:***

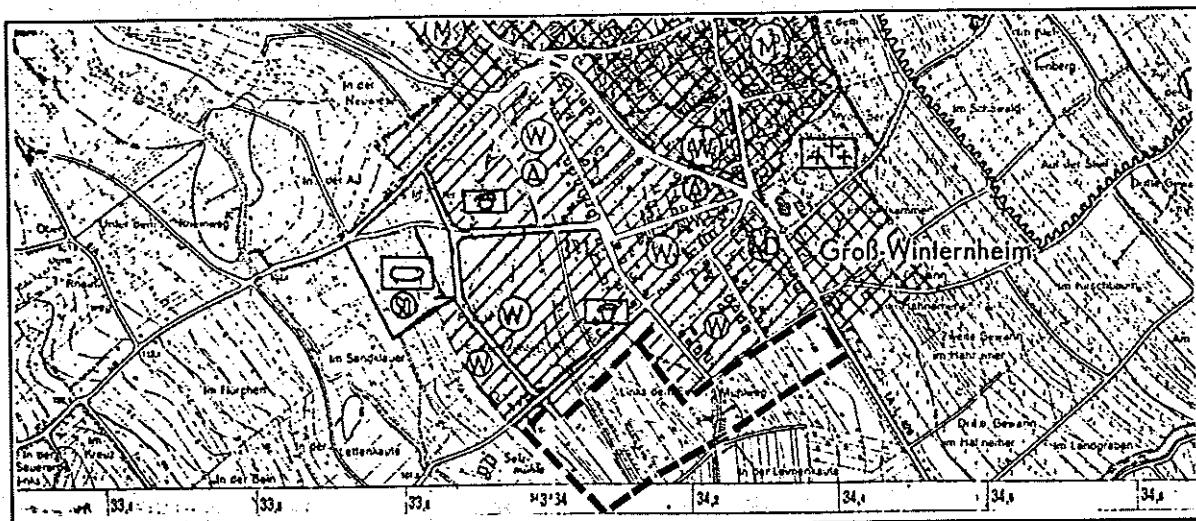
Unmittelbar südwestlich grenzt das Naturschutzgebiet "Gartenwiese" an die geplante Wohnbaufläche an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hier im Übergangsbereich besondere grünordnerische Maßnahmen festzusetzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität können die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen bei einer maximalen Inanspruchnahme von 1,4 ha innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden.

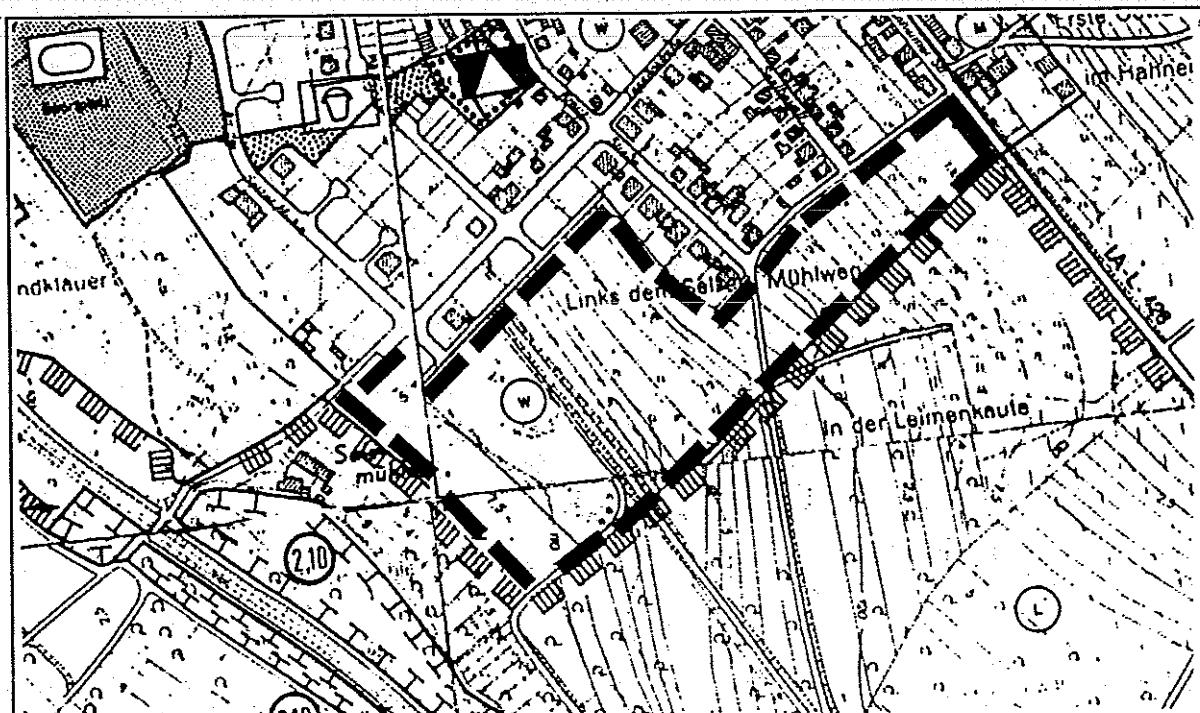
Bereich: "Links dem Selzer Mühlweg"

Größe: 4 ha



Ausschnitt rechtmässiger Flächennutzungsplan

Der rechtmässige Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.



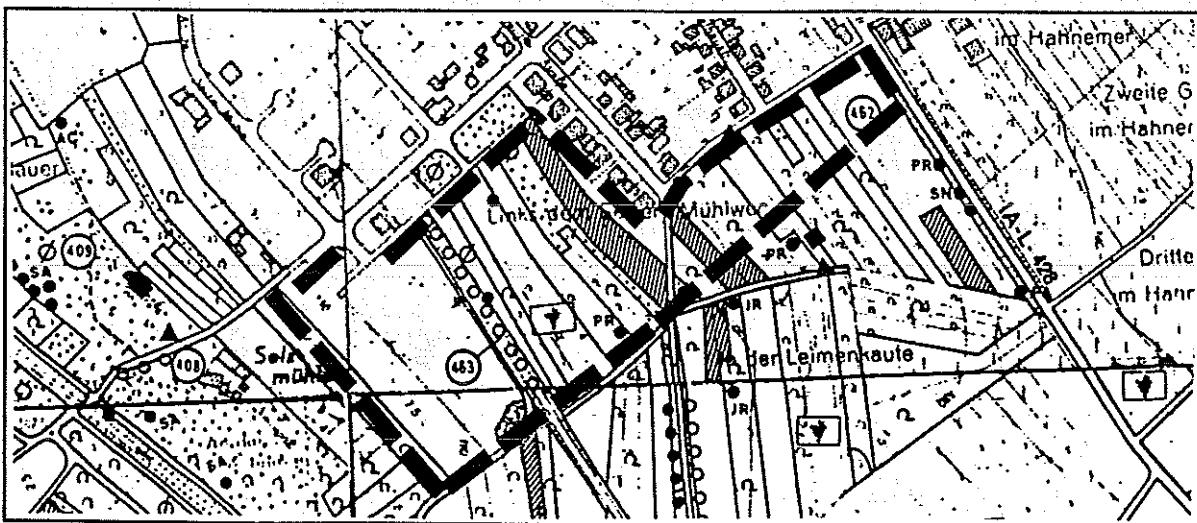
Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Das bestehende nördlich angrenzende Wohngebiet Kreuzstr./ Saalbaustr. ist so angelegt worden, daß eine Ortsrandarrondierung in südlicher Richtung problemlos erfolgen kann.

Landespflegerische Bewertung:

Dieser Bereich ist höherwertig zu beurteilen als die geplante Wohnbaufläche nördlich der Ortslage. Der LPB weist hier zwei Biotope aus: Nr. 462 (Hackfruchtkrautgesellschaft mit Steckapfel unter Acker und Obst) und Nr. 463 (ehemaliger Bahndamm mit Schlehen-Liguster-Hecke und artenreichen Säumen auf tlw. trockenen, mageren Standorten). Die Zielvorstellungen sehen hier den Erhalt, die Pflege und die Weiterentwicklung dieser Biotoptypen vor. Zudem grenzt dieser Bereich unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an.

Ausschnitt LPB:***Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen:***

Westlich und südlich der Ortslage grenzen das Naturschutzgebiet "Gartenwiese" und das Landschaftsschutzgebiet "Selztal", östlich die von Haupterwerbsweinbauern bewirtschafteten Rebflächen sowie die Wasserschutzzonen eins und zwei an die bebaute Ortslage an. Eine Bebauung der ausgewiesenen Schutzflächen scheidet aus. Die Hanglagen östlich der Ortslage sind nur mit wesentlich höheren Aufwendungen zu erschließen. Zudem handelt es sich hier um noch wenige, intensiv genutzte Weinbauflächen, die auch aus diesem Grund nicht für eine bauliche Nutzung in Frage kommen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Wie aus der o.a. Begründung zu entnehmen ist, ist das Planungsziel in Großwinterheim nicht mit geringen Eingriffen zu erreichen.

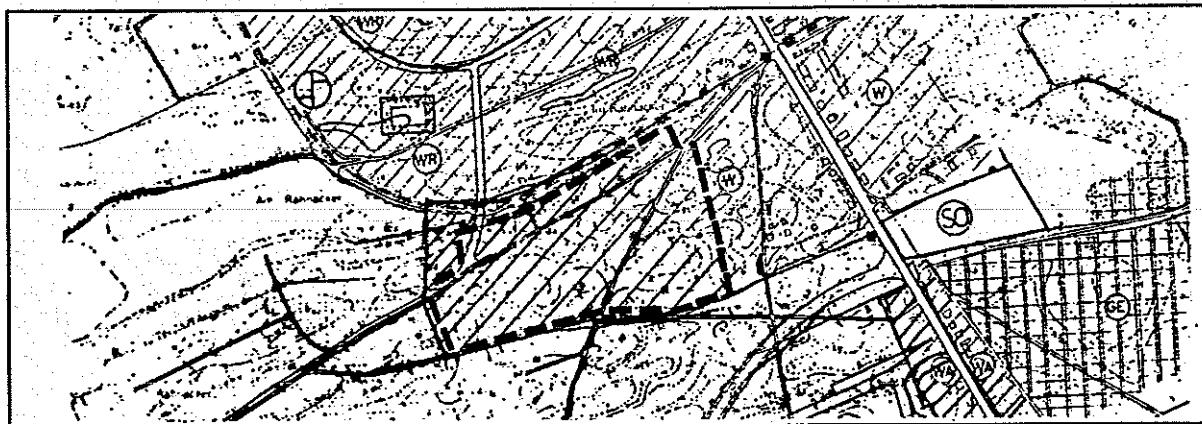
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bei einer maximalen baulichen Flächeninanspruchnahme von 1,6 ha und einer mittleren Eingriffsintensität bieten sich Kompensationsmaßnahmen in der westlichen Gemarkung und in der Selz an.

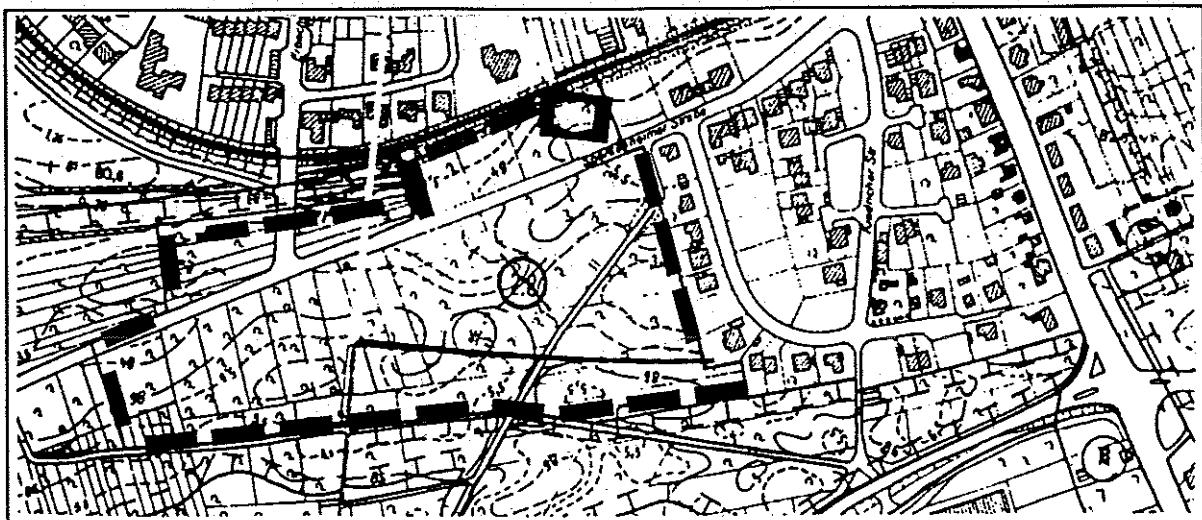
Vorgesehene Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen im Bereich bestehender, bauplanungsrechtlich abgesicherter Wohn- und Mischbauflächen:**Stadtteil Frei-Weinheim**

Bereich: "Kiedricher Straße"

Größe: 6,5 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

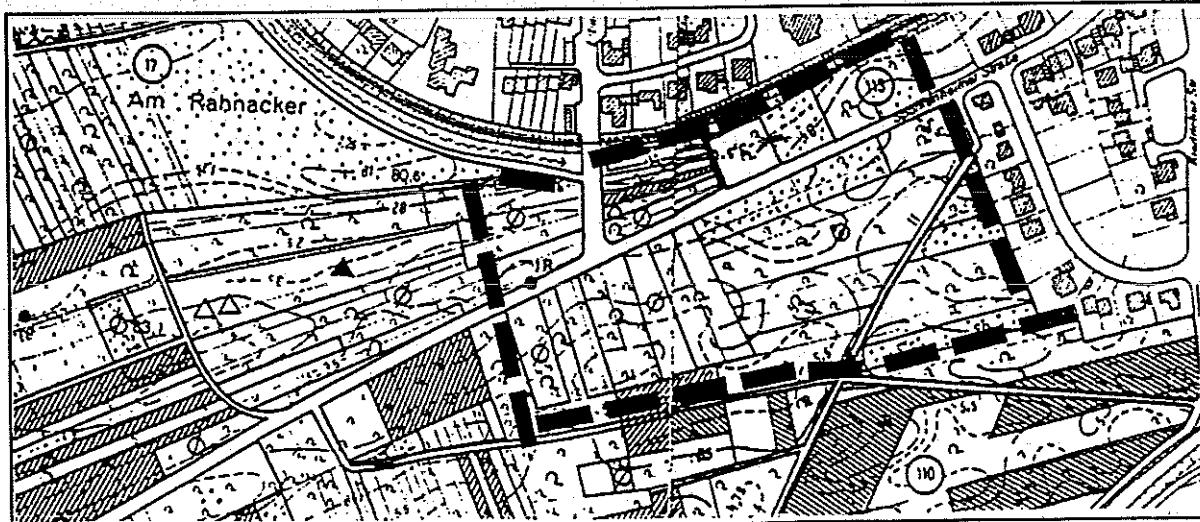
Städtebauliche Begründung:

Der bereits in der 16. Änderung zum rechtswirksamen FNP dargestellte Wohnbereich ist optimal erschließbar bzw. ist in Teilbereichen schon erschlossen. Eine verkehrliche Anbindung ist über die Sporkenheimer Straße gegeben.

Landespflegerische Bewertung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kiedricher Straße" wurde ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet. Hiernach handelt es sich um eine Fläche mit hohem Biotopwert. Bei der vorgefundenen Vegetation handelt es sich um überwiegend seltene und gefährdete Vegetationsstrukturen, die eng an die vorherrschenden Standortbedingungen der Kalkflugsanddünen gebunden und zum Teil nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz geschützt sind. Der Bereich "Kiedricher Straße" ist Bestandteil des geplanten Naturschutzgebietes "Ingelheimer Dünen und Sande".

Die für diese Dünen charakteristischen Sandrasenfragmente sind heute noch vorhanden. Das Artenschutzprojekt Wiedehopf weist diesen Bereich als Hauptebensraum der Art aus. Daneben nutzt der Steinkauz das Plangebiet als Siedlungsraum.

Ausschnitt LBP

Die landespflegerischen Zielvorstellungen sehen hier den Erhalt und die Pflege der Dünen und Sandrasenbestände vor.

Begründung zur Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen:

Die Notwendigkeit der baulichen Nutzung dieses Bereiches ergibt sich daraus, daß einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung entsprochen werden soll. Dieses Gebiet ist darüber hinaus von besonderer Bedeutung, um der Forderung des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG gerecht werden zu können, wonach bei der zusätzlichen Ausweisung von Gewerbegebieten dem hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung zu tragen ist. Wie die Untersuchung alternativer Siedlungs- und Gewerbeflächen zeigt, sind im Stadtteil Frei-Weinheim keine alternativen Siedlungsflächen verfügbar. Östlich der Ortslage von Frei-Weinheim und unmittelbar südlich der A60 plant die Stadt Ingelheim neue Gewerbegebiete. Der zusätzliche Wohnbedarf könnte im Baugebiet "Kiedricher Straße" nachgewiesen werden. Im Stadtteil Frei-Weinheim sind nur noch ca. 30 Baugrundstücke vorhanden. Im Baugebiet "Kiedricher Straße" sollen Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit ca. 300 Wohneinheiten gebaut werden.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

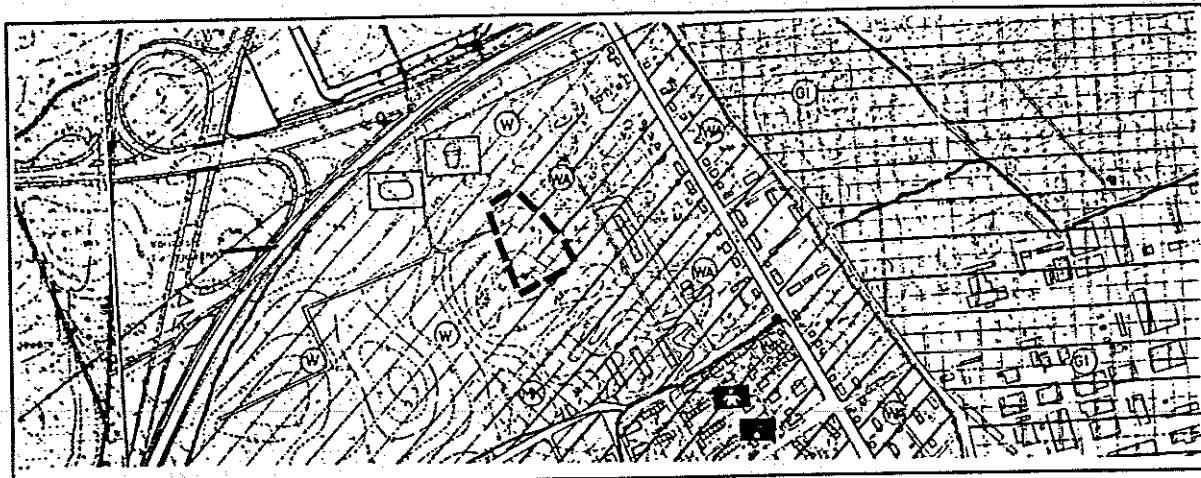
Zur Verwirklichung des o.a. städtischen Ziels ist die Darstellung dieser Wohnbaufläche erforderlich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

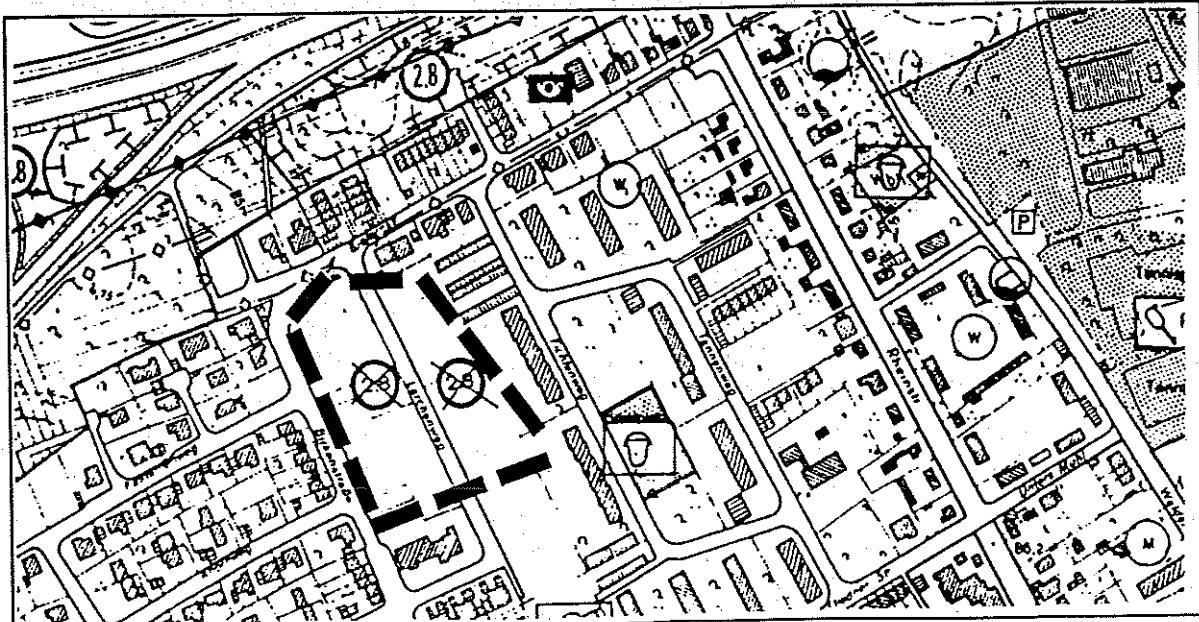
Ca. 2,6 ha werden bei einer maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,4 überbaut. Aufgrund der hohen Eingriffsintensität ist ein Ausgleich bzw. Ersatz innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang bieten sich in anderen Dünen- und Sandrasenbiotopen an. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan schlägt hier vor, die Dünenbodenschichten des Eingriffsbereiches getrennt nach Bodenhorizonten abzuschlieben (Erhalt des Samenpotentiales), und anschließend auf den Ersatzflächen wieder in der entnommenen Reihenfolge aufzutragen. Hierzu bietet sich der Bereich südlich der Kiedricher Straße bis zur A 60 an.

- Stadtteil Ingelheim- West**Bereich: "Lärchenweg"**

Der LPB weist in diesem Bereich drei Sandrasenstandorte gem. § 24 LPfIG aus. Die landschaftspflegerischen Zielvorstellungen sehen hier den Erhalt der naturnahen Dünenbiotope gemäß der heutigen potentiellen Vegetation vor. Diese Flächen liegen inselartig inmitten der bebauten Ortslage und sind voll erschlossen. Sie eignen sich in besonderem Maße dazu, durch verdichtete Wohnbauformen preiswerten Wohnraum zu schaffen und somit dem dringenden Wohnbedarf gerecht zu werden. Deshalb soll die bestehende Darstellung als Wohnbaufläche beibehalten werden.

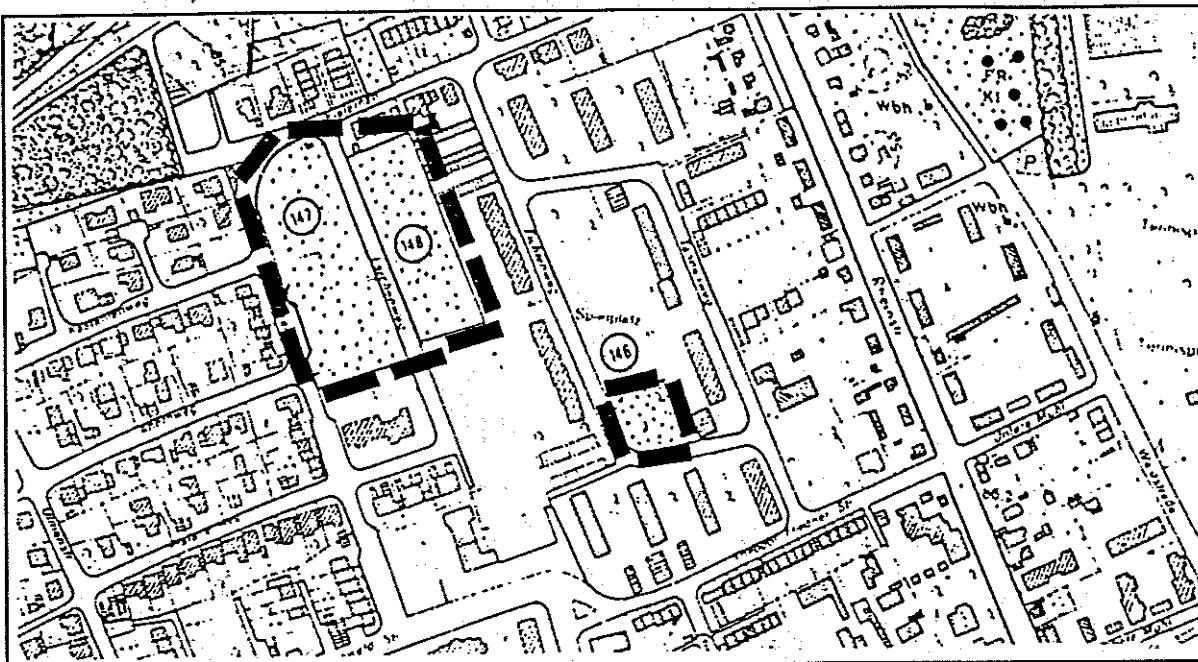


Ausschnitt rechtsrueckwirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Ausschnitt LPB:



Zusammenfassung der Wohnbauflächen

Die im geltenden Flächennutzungsplan zugrundgelegte Einwohnerzahl wurde nicht erreicht, da sich die Familien- und Wohnungsstruktur änderte. So waren durchschnittlich 1968 noch 3,6 Bewohner je Wohnung, 1992 aber nur noch 2,5 Bewohner je Wohnung zu zählen. Anstelle von Mehrfamilienhäusern wurden Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut. Herabzonungen von mehrgeschossigen Gebäuden in Einzel- und Doppelhäuser ergaben eine geringere Baudichte. Der Geschoß- und Mietwohnungsbau war aus den bekannten Gründen nicht mehr interessant, so daß sich insgesamt eine 1-2geschossige Baustuktur ergab. Die Flächenausweisung soll deshalb beibehalten werden. Reduzierungen der baulich nutzbaren Flächen werden sich in den Bebauungsplänen durch landschaftspflegerische Maßnahmen ergeben.

Insgesamt stellt der vorliegende FNP-Entwurf ca. 362 ha Wohnbaufläche dar (Vergleich rechtswirksamer FNP: 364 ha). Die im rechtswirksamen FNP dargestellte Wohnbaufläche im Bereich der ehemaligen Bleiweißfabrik in Frei-Weinheim wurde in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt und die Wohnbaufläche westlich der Westerhausstraße aufgrund vorhandener Bergrutschungsgefahr um 5,5 ha reduziert. Des Weiteren weist der rechtswirksame FNP für den Bereich östlich der B 41 eine Wohnbaufläche aus. Der FNP-Entwurf stellt in diesem Bereich eine gewerbliche Fläche dar und berücksichtigt einen größeren Abstand zur bestehenden Wohnbebauung, so daß die Wohnbaufläche hier um ca. 12 ha im FNP-Entwurf gegenüber der derzeit gültigen Fassung reduziert dargestellt wird.

Tabelle: Flächenbilanz Wohnbauflächen in ha

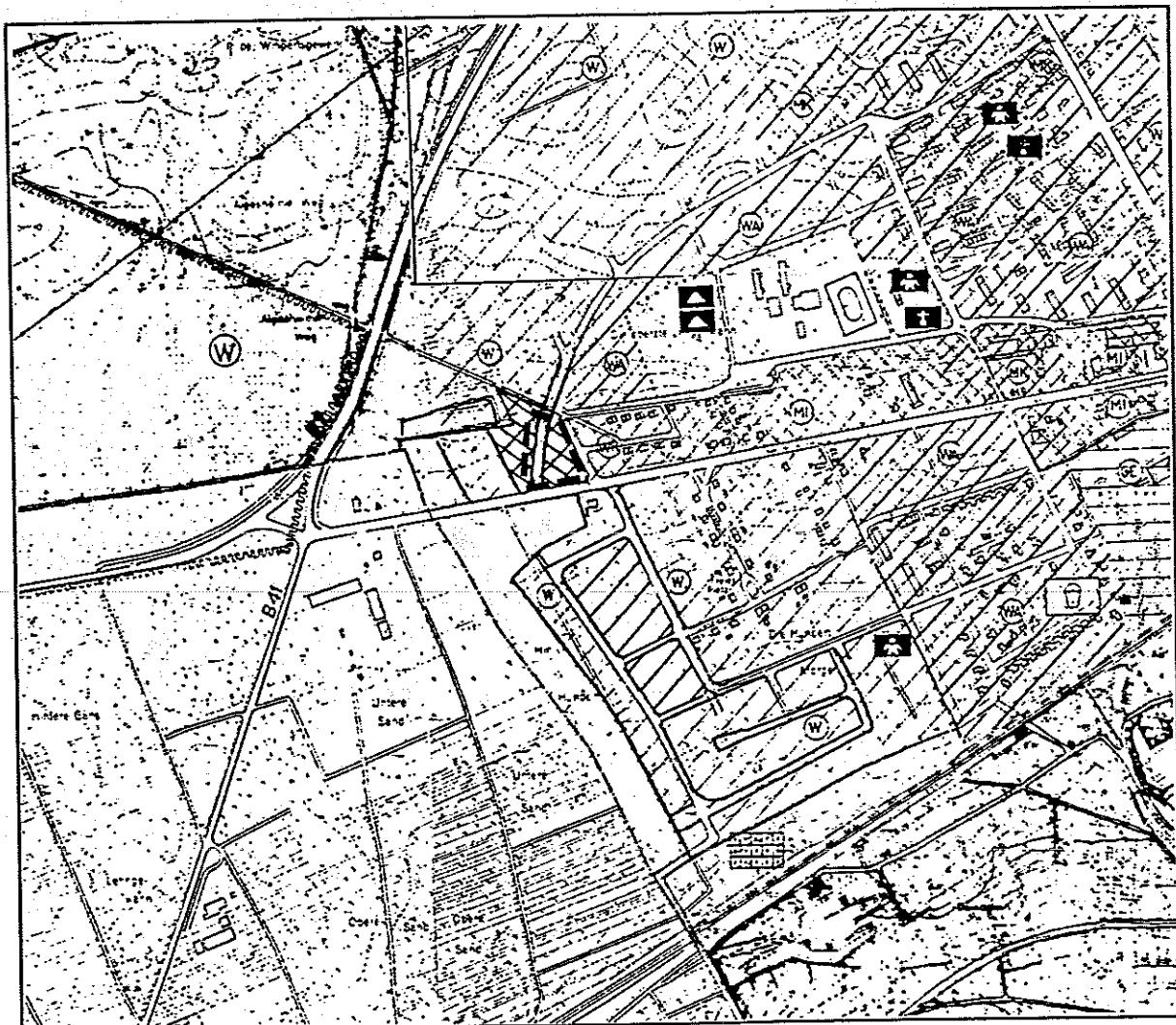
Stadtteil	Darstellung rechtswirksamer FNP 1970	Darstellung FNP-Entwurf 1995
Nieder-Ingelheim	90,2	91,7
Ober-Ingelheim	89,4	98,5
Ingelheim-West	100,5	87
Frei-Weinheim	78,7	73,2
Sporkenheim	-	-
Groß-Winternheim	5,5	11,4
GESAMT	364,3	361,8

2. Mischbauflächen

2.1. Stadtteil Ingelheim-West

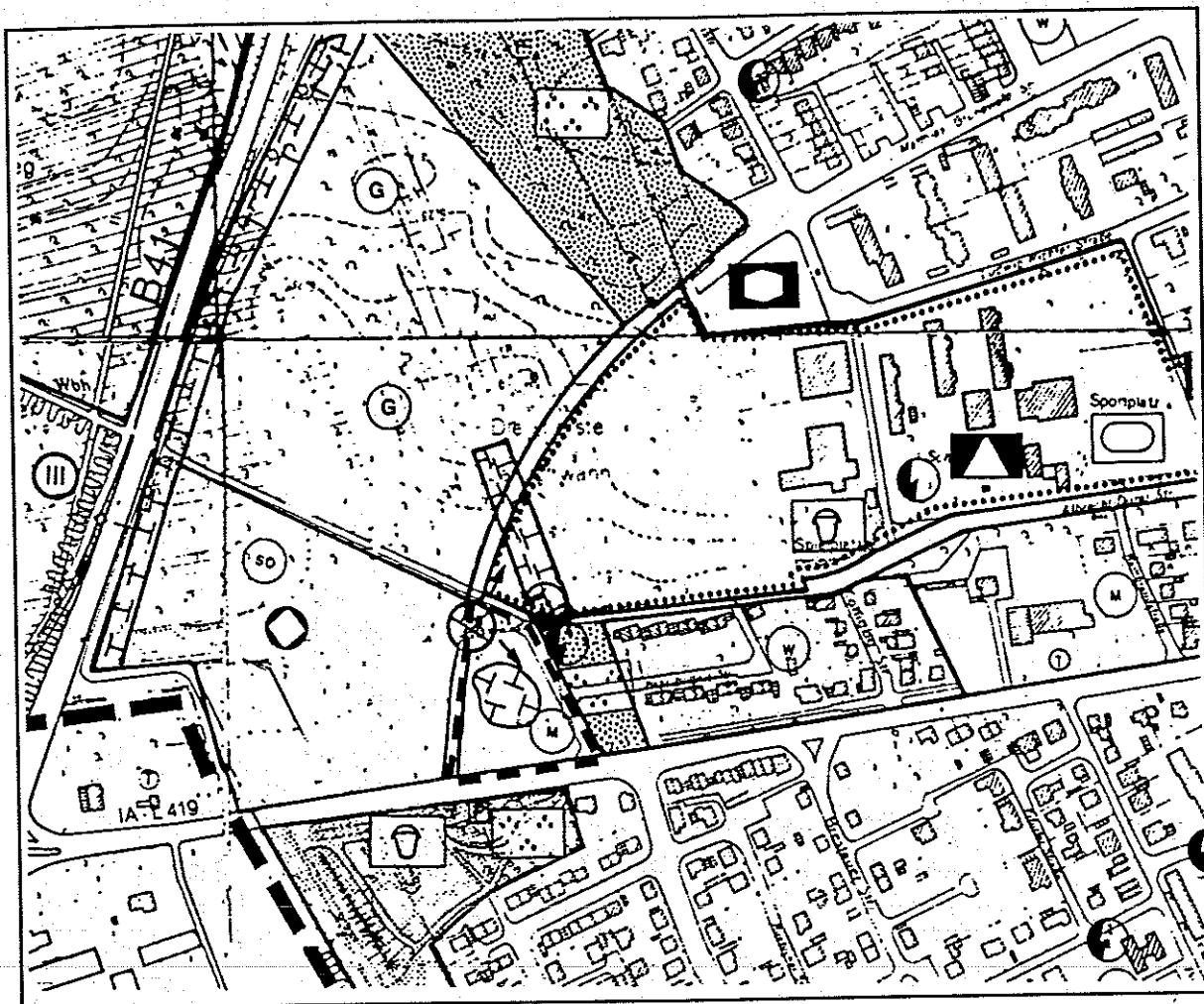
Bereich: "Die oberste Langgewann"

Größe: 1 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Dieser Bereich ist im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche und Mischbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

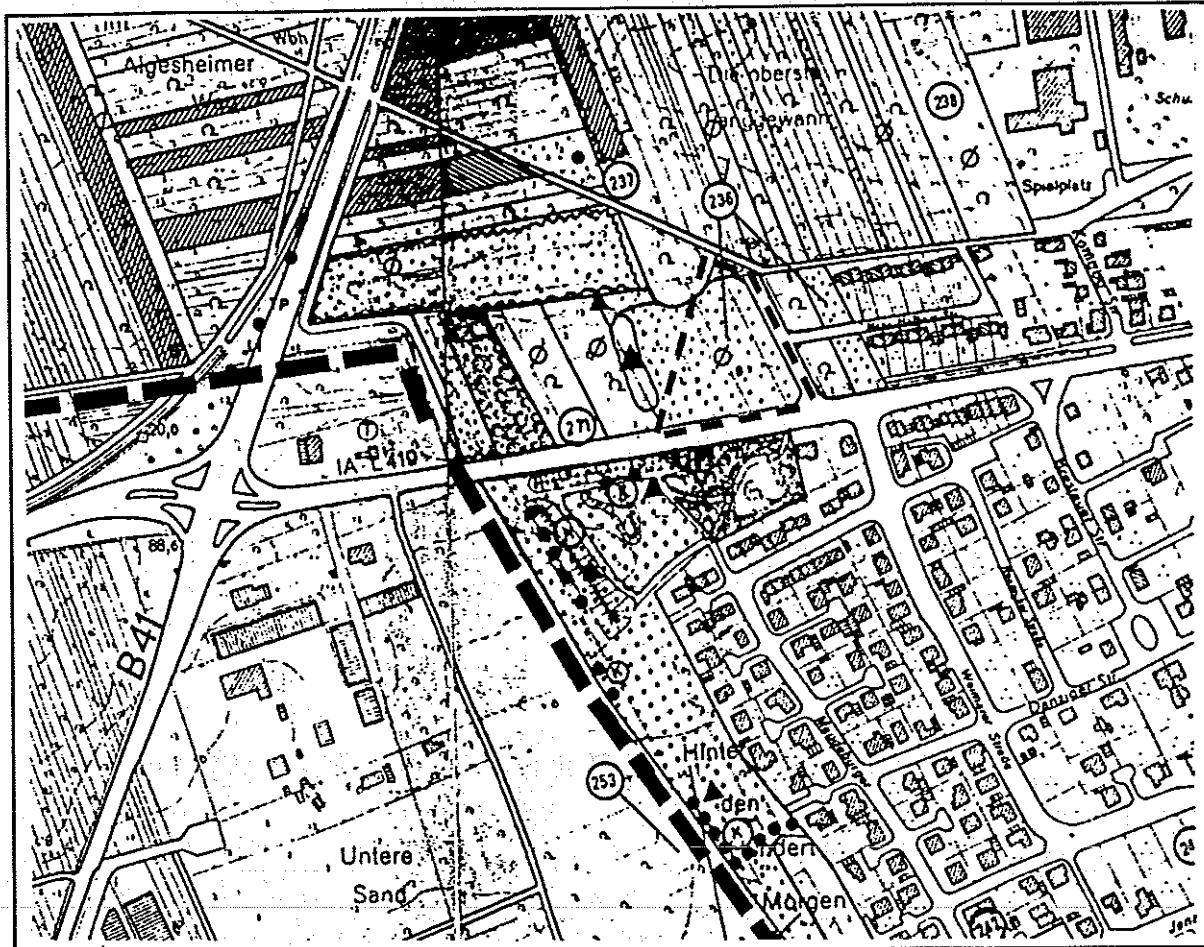
Städtebauliche Begründung:

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme des östlich angrenzenden Wohngebietes sind bereits für eine westliche Erweiterung ausgerichtet, so daß diese Fläche problemlos erschlossen werden kann. Zusammen mit der Grünfläche soll die Mischbaufläche eine Pufferzone zu dem bestehenden Wohngebiet Hans-Holbein-Straße darstellen.

Landespflgerische Bewertung:

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein ruderализierter, kleinflächiger Sandrasenbestand nach § 24 LpflG (Biotop 236) mit Vorkommen der Sandstrohblume. Das Artenschutzprojekt "Wiedehopf" des Landes Rheinland-Pfalz weist den Bereich zur B 41 als "Lebensraum der Art" aus.

Ausschnitt LPB:



Begründung für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen:

Als Pufferzone zu dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten Sondergebiet kann hier die Stadt Ingelheim eine zusätzliche Fläche für Kleingewerbe und Wohnungen problemlos erschließen.

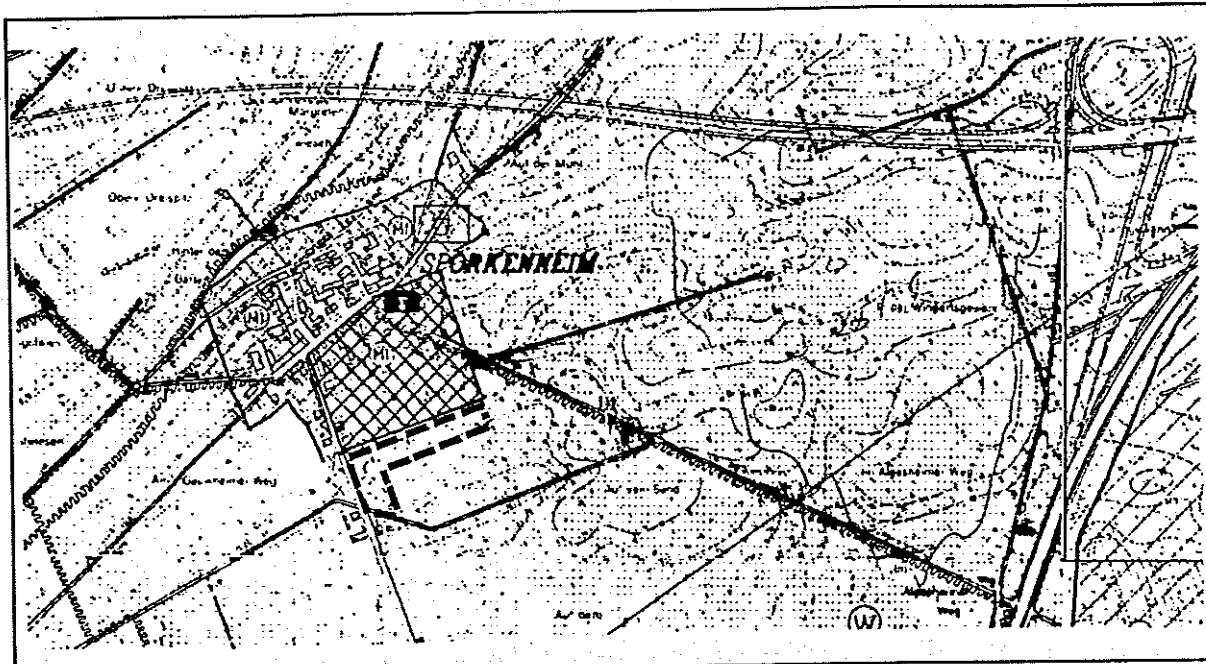
Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgeschrieben (siehe hier auch Erläuterungen zu dem Gewerbegebiet).

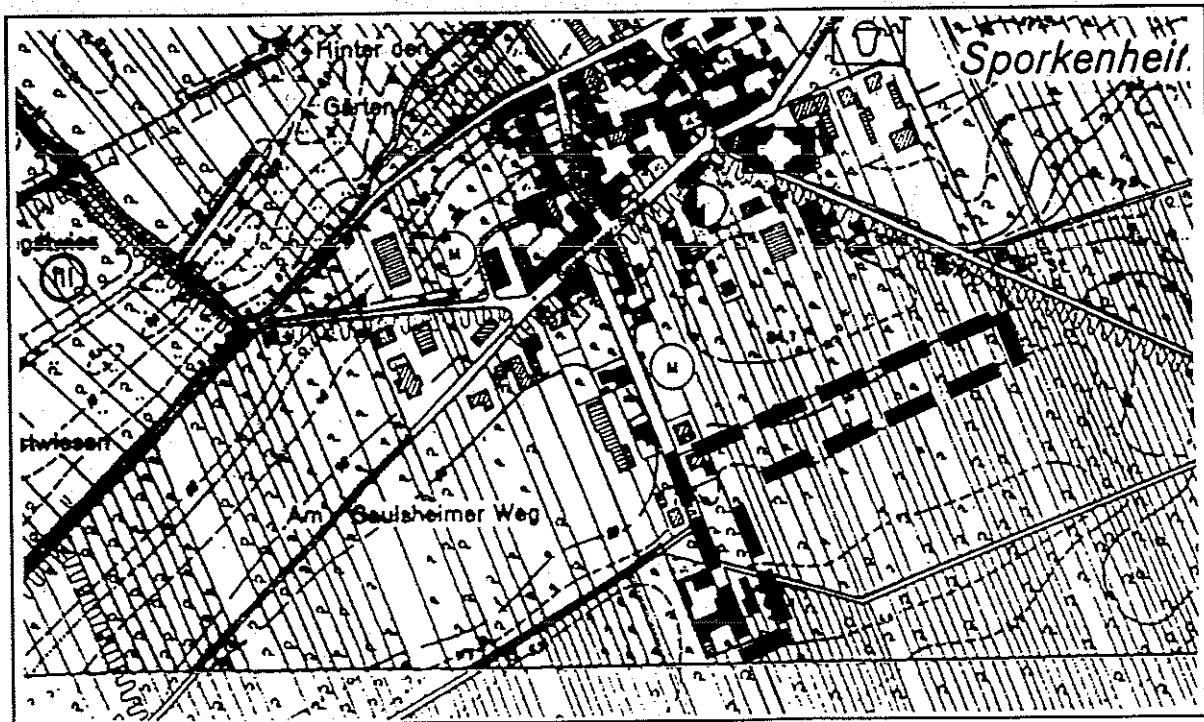
2.2. Stadtteil Sporkenheim

Bereich: Südlich der Ortslage

Größe: 1,3 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Wegen der Nähe der nördlich der Ortslage verlaufenden Autobahn und der westlich befindlichen Wasserschutzzonen bietet sich dieser Bereich für eine Ortsrandarrondierung an.

Landespflegerische Bewertung:

In diesem Bereich bestehen Sonderkulturanpflanzungen ohne Biotopwert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität und Flächeninanspruchnahme (ca. 0,5 ha Überbauung) kann der Ausgleich innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Tabelle: Flächenbilanz Mischbauflächen in ha

Stadtteil	Darstellung rechtswirksamer FNP 1970	Darstellung FNP-Entwurf 1995
Nieder-Ingelheim	56,3	54,3
Ober-Ingelheim	45,4	40,4
Ingelheim-West	10,3	11,3
Frei-Weinheim	12,7	12,7
Sporkenheim	9,3	10,6
Groß-Winternheim	21	20
GESAMT	155	149,3

Von den ca. 511 ha Wohn- und Mischbauflächen sind derzeit ca. 50 ha unbebaut bzw. noch nicht erschlossen.

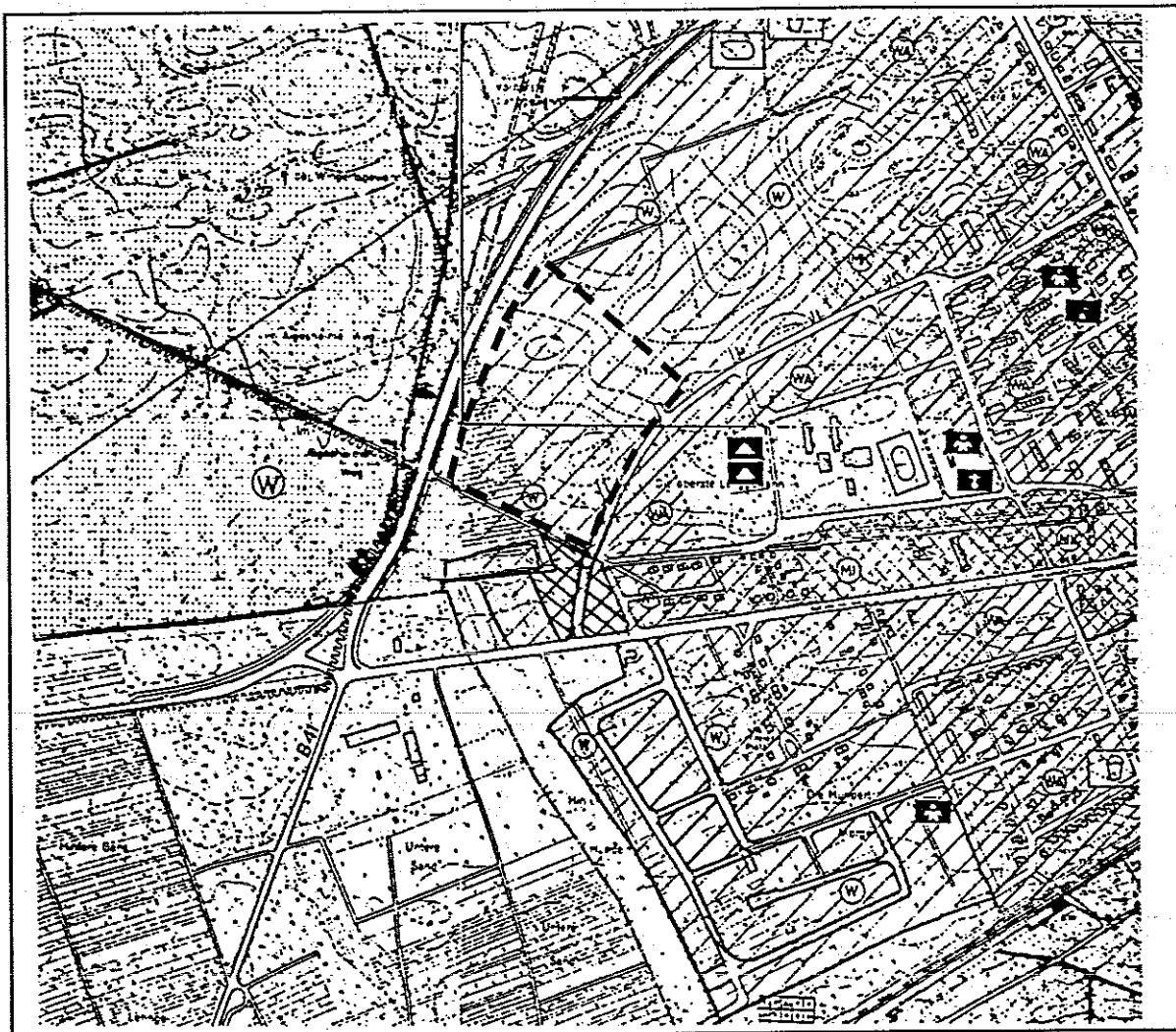
Am 1. April 1995 waren noch 465 Grundstücke in Ingelheim (Erhebung der Stadt Ingelheim) unbebaut. Hiervon in Abzug zu bringen sind ca. 160 Baugenehmigungen, so daß von einer Baulückenzahl von ca. 305 auszugehen ist.

3. Gewerbliche Bauflächen

3.1. Stadtteil Ingelheim- West

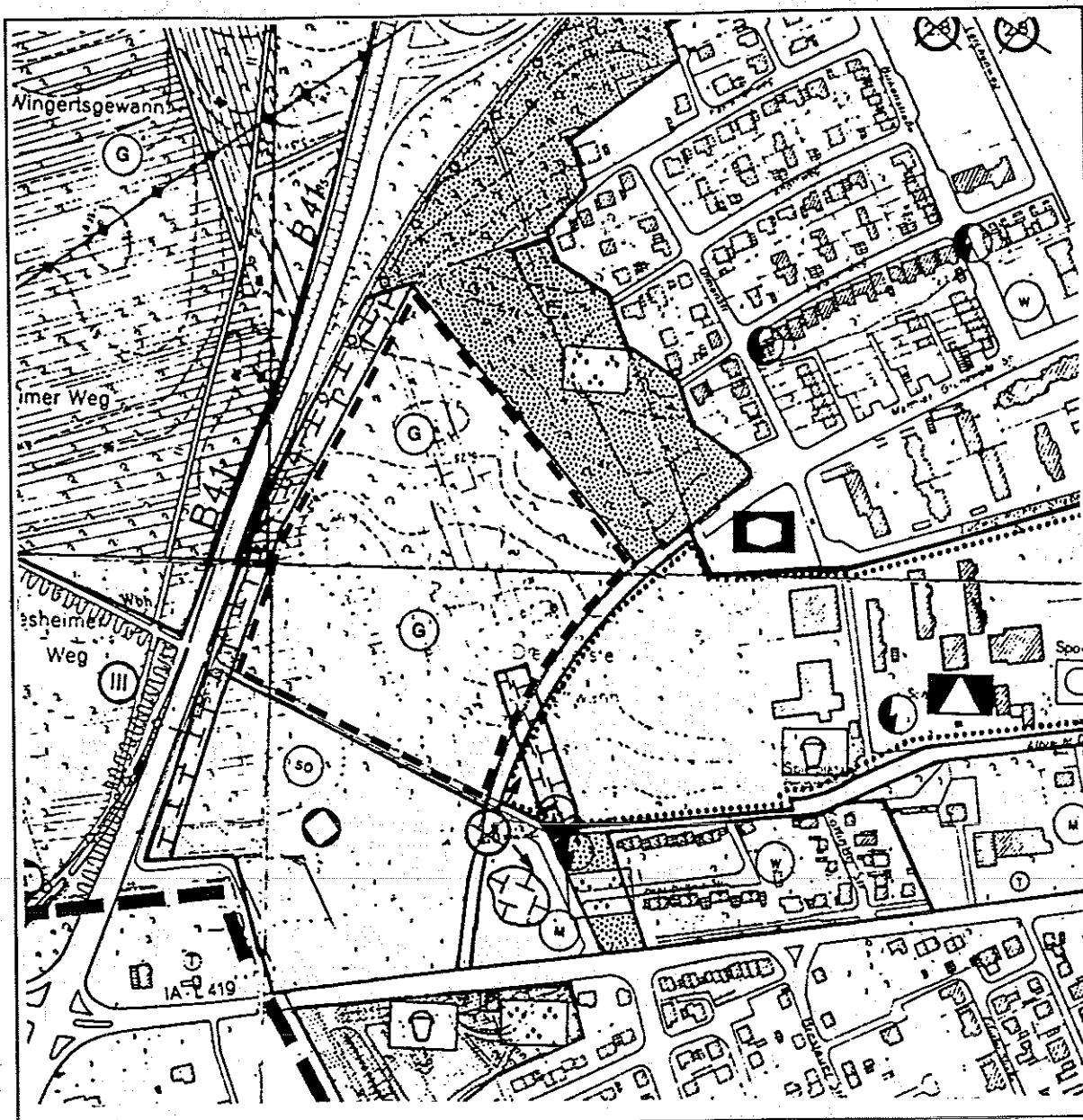
Bereich : "Oberste Langgewann"

Größe: 6,5 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Dieser Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

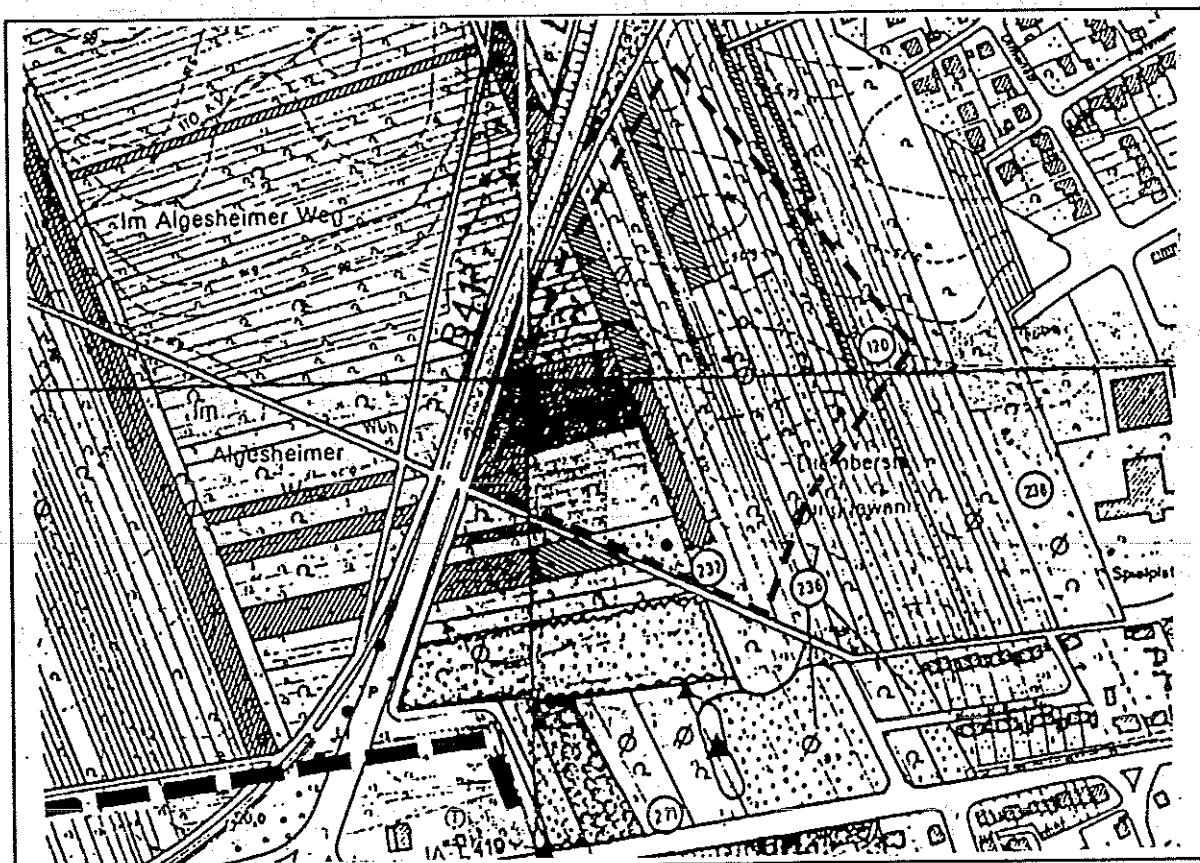
Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und problemlosen Anbindung an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme bietet sich dieser Bereich für eine gewerbliche Nutzung hervorragend an.

Durch eine mögliche unmittelbare Anbindung an die B 41 und die Autobahn entsteht keine Belastung der Wohngebiete durch den Ziel- und Quellverkehr. Durch einen ca. 100 m breiten Grüngürtel soll das Wohngebiet im Bereich Ulmenstraße von dem Gewerbegebiet abgeschirmt werden.

Landespflgerische Bewertung:

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich ruderalisierte kleinflächige Sandrasenbestände nach § 24 LpflG (Biotope 120 und 237) mit Vorkommen der Sandstrohblume. Das Artenschutzprojekt "Wiedehopf" des Landes Rheinland-Pfalz weist den Bereich zur B 41 als "Lebensraum der Art" aus. Der landespflgerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan kommt u.a. zu dem Ergebnis, daß das Plangebiet aufgrund seiner Naturausstattung ein hohes Biotoppotential aufweist.

Ausschnitt LPB:

**Begründung für die Abweichung von den landespflgerischen Zielvorstellungen:**

Dieser Bereich bietet der Stadt Ingelheim kurzfristig die Möglichkeit, aufgrund der problemlosen Erschließung und der Verfügbarkeit der Fläche die dringend benötigten gewerblichen Bauflächen zu realisieren. Unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Verhältnisse Ingelheims (größere, zusammenhängende Sanddünen in unmittelbarer Nachbarschaft zu besiedelten Bereichen) und weil Alternativflächen fehlen, wird eine Abweichung von den landespflgerischen Zielvorstellungen für vertretbar gehalten.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

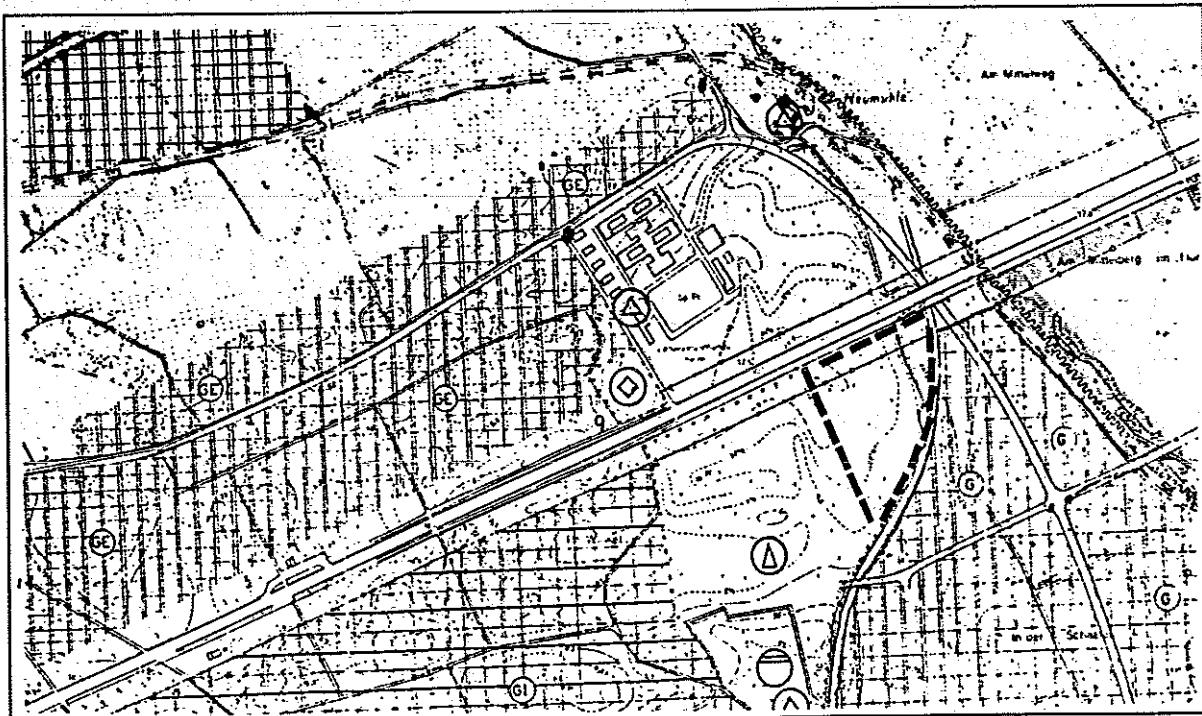
Neben den Gewerbeflächen in Sporkenheim und Frei-Weinheim verfügt die Stadt Ingelheim nur noch östlich der B 41 über größere potentielle Gewerbeflächen, so daß zur Sicherung des Gewerbestandortes Ingelheim diese Darstellung notwendig ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bei einer Gesamtfläche von 6,5 ha, einer maximalen Überbauung von 5,2 ha und einer mittleren Eingriffsintensität kann der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche südlich der Eisenbahnlinie bietet sich für solche Maßnahmen an. Des weiteren werden Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung am östlichen Rand des Sonder- und Gewerbegebietes in einer Breite von ca. 20 Metern und einer Länge von ca. 450 Metern festgesetzt.

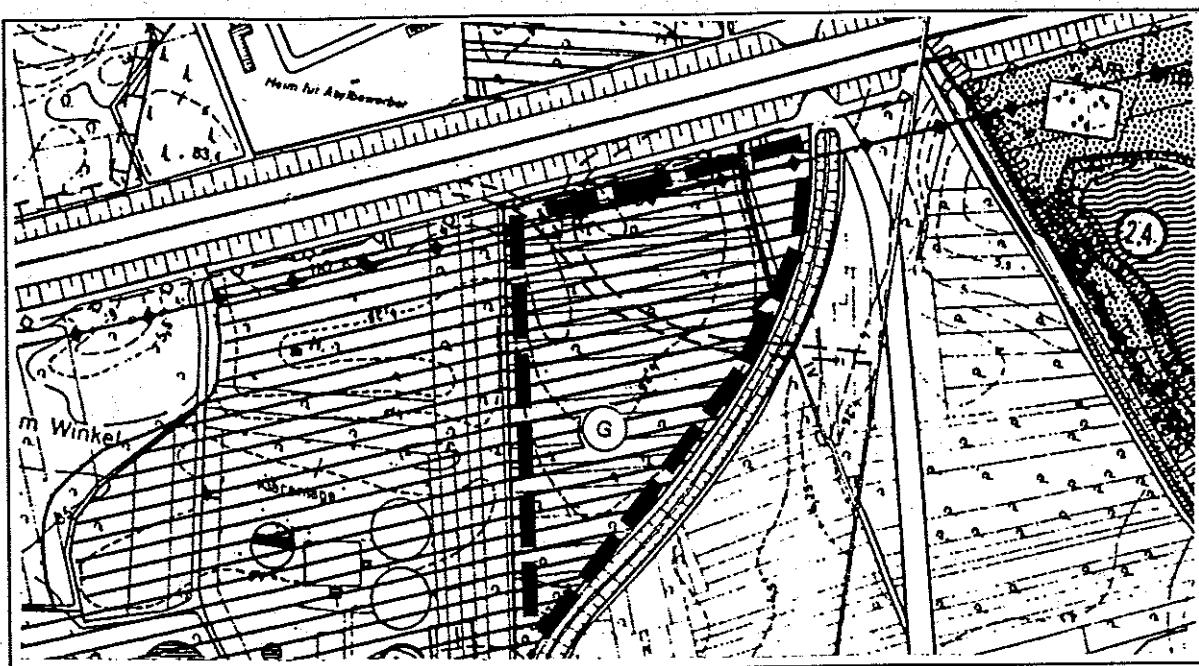
Bereich: nordöstlich Kläranlage

Größe: 4,5 ha



Ausschnitt rechtsWirksamer Flächennutzungsplan 1970

Dieser Bereich ist im rechtsWirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Abfallbeseitigungsanlagen (Kläranlage) dargestellt.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

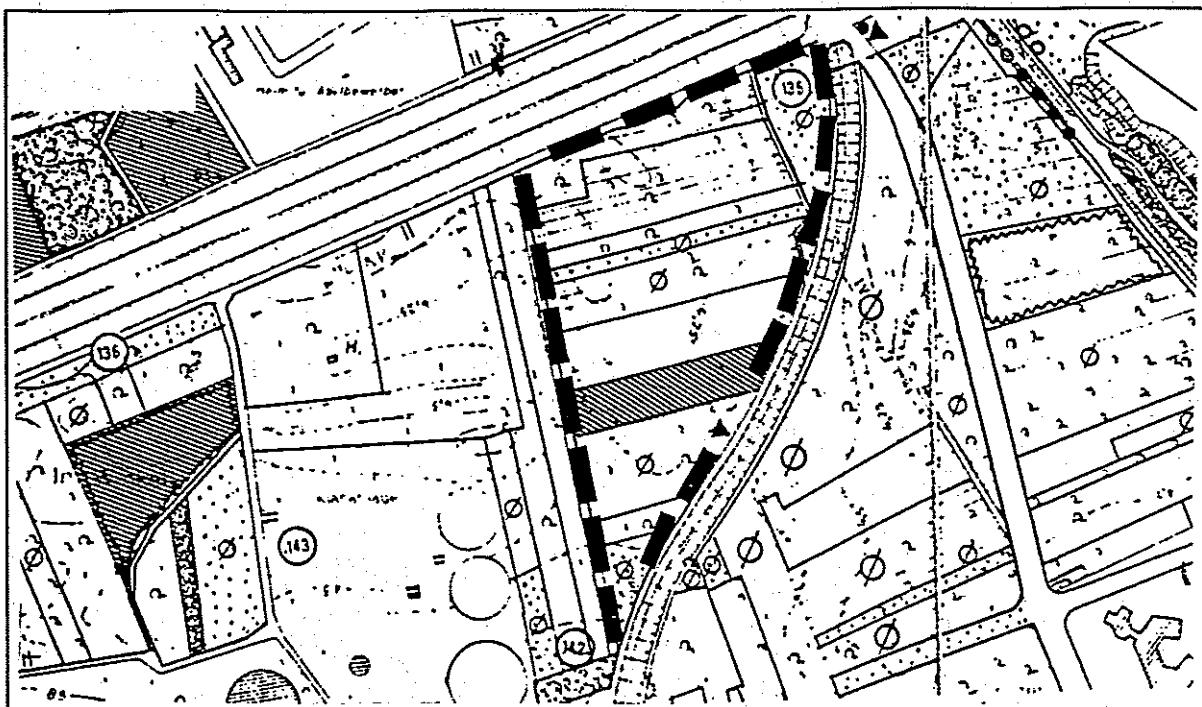
Die Fläche wird für den ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt. Die südlich anschließende gewerbliche Baufläche wird durch eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche sinnvoll ergänzt. Eine Verkehrsanbindung ist bereits vorhanden und die übrige Erschließung ist problemlos durchführbar. Die Fläche soll nur dann in Anspruch genommen werden, wenn ein Autobahnanschluß Ingelheim-Mitte nicht realisierbar ist. Sollte dieser Anschluß gebaut werden, müßte dessen südlicher Teil an dessen Stelle liegen. Die gewerbliche Fläche würde sich somit verringern. Da die noch verbleibende Restfläche ungünstig zu erschließen wäre, würde diese dann der Kläranlage zugeordnet werden.

Landespflegerische Bewertung:

Im nordöstlichen Bereich Vorkommen eutropher Hochstaudenfluren an der Selz (Biotop 135). Die landespflegerische Zielvorstellung sieht den Erhalt und die Pflege dieses Biotops vor.

Der LPB hält hier eine gewerbliche Nutzung unter Aussparung des Selzuferbereiches für unbedenklich.

Ausschnitt LPB:



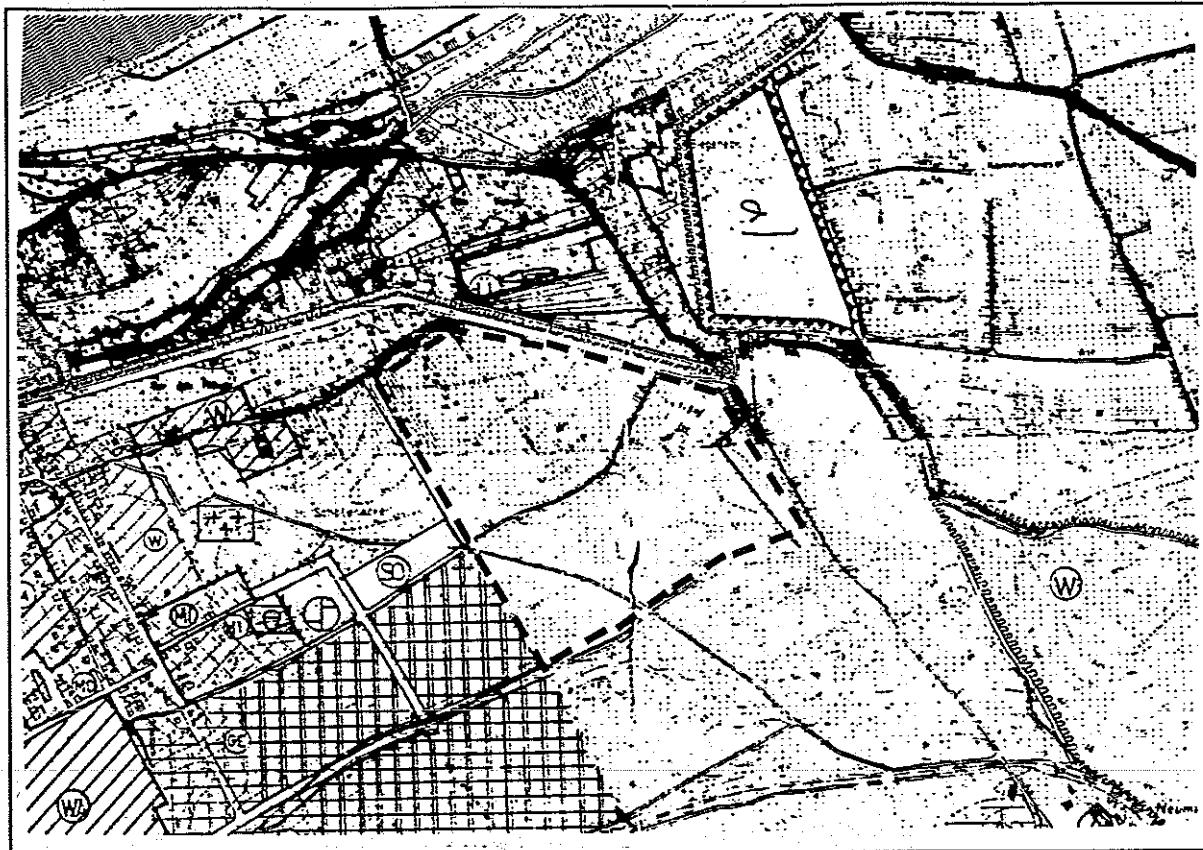
Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Die Biotopflächen an der Selz sollen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität lässt sich der Eingriff aller Voraussicht nach innerhalb des Plangebietes kompensieren.

3.2. Stadtteil Frei-Weinheim

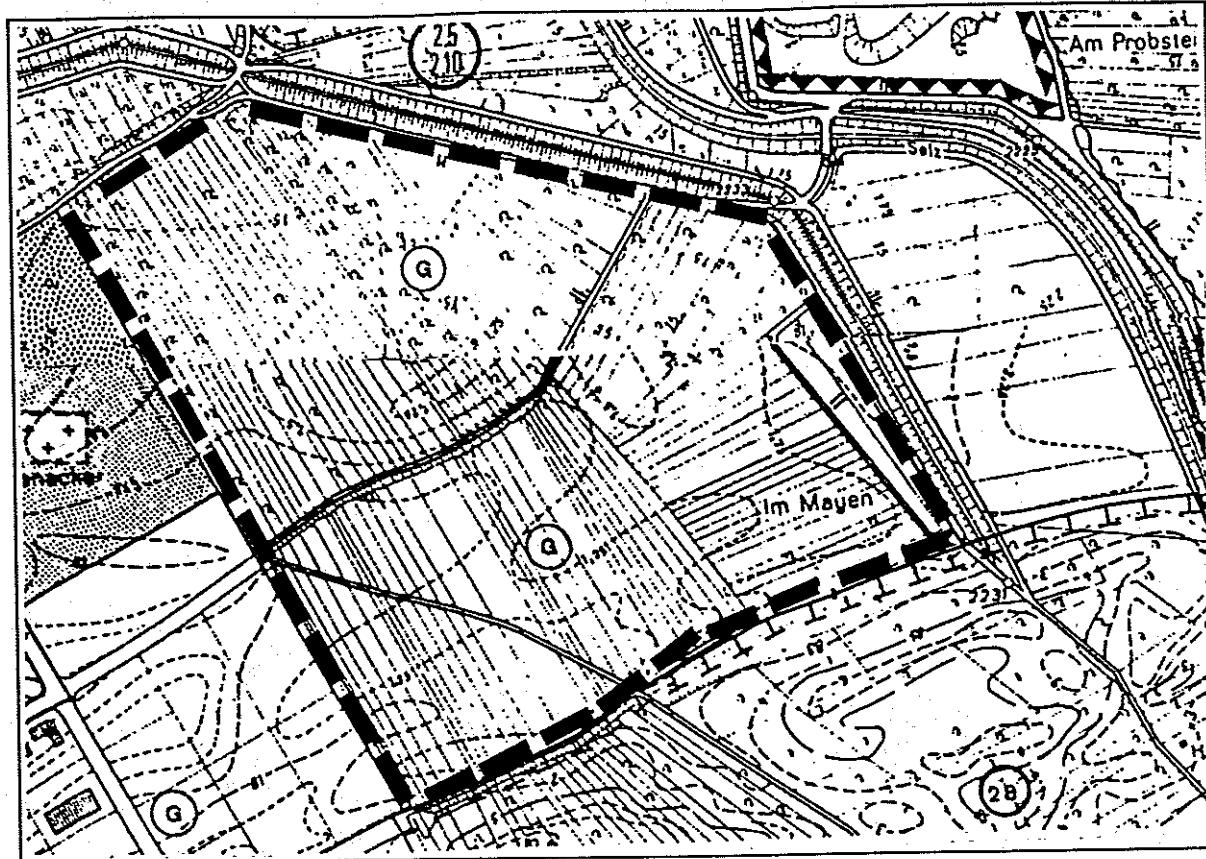
Bereich: **östlich des Friedhofes**

Größe: **15 ha**



Ausschnitt rechtsrrechtes Flächennutzungsplan

Die Fläche östlich des Friedhofs stellt der rechtsrrechtes Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Die Erschließungsanlagen sind bereits bis an die westliche Grenze der geplanten Gewerbefläche vorhanden, so daß dieser Bereich gut erschlossen werden kann und mit dazu beiträgt, den Bedarf an Gewerbeplänen in Ingelheim zu decken.

Landespflegerische Bewertung:

Der LPB weist hier keine schützenswerten Landschaftsbestandteile aus.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

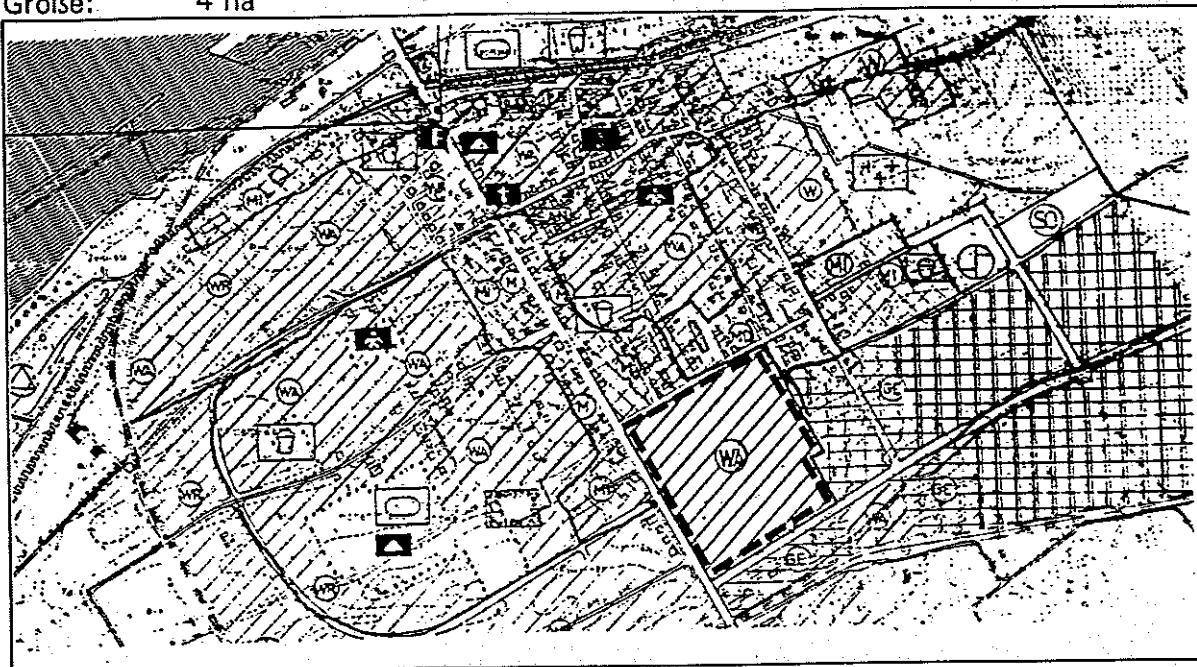
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Eingriffsminimierung getroffen. Aufgrund der o.a. städtischen Zielsetzung läßt sich eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht vermeiden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bei einer maximalen Überbauung von 12 ha ist von einer mittleren Eingriffsintensität auszugehen. Eine vollständige Kompensation wird innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein. Weitere Ausgleichsmaßnahmen bieten sich westlich im Bereich des Münzengrabens sowie in der Sandaue an.

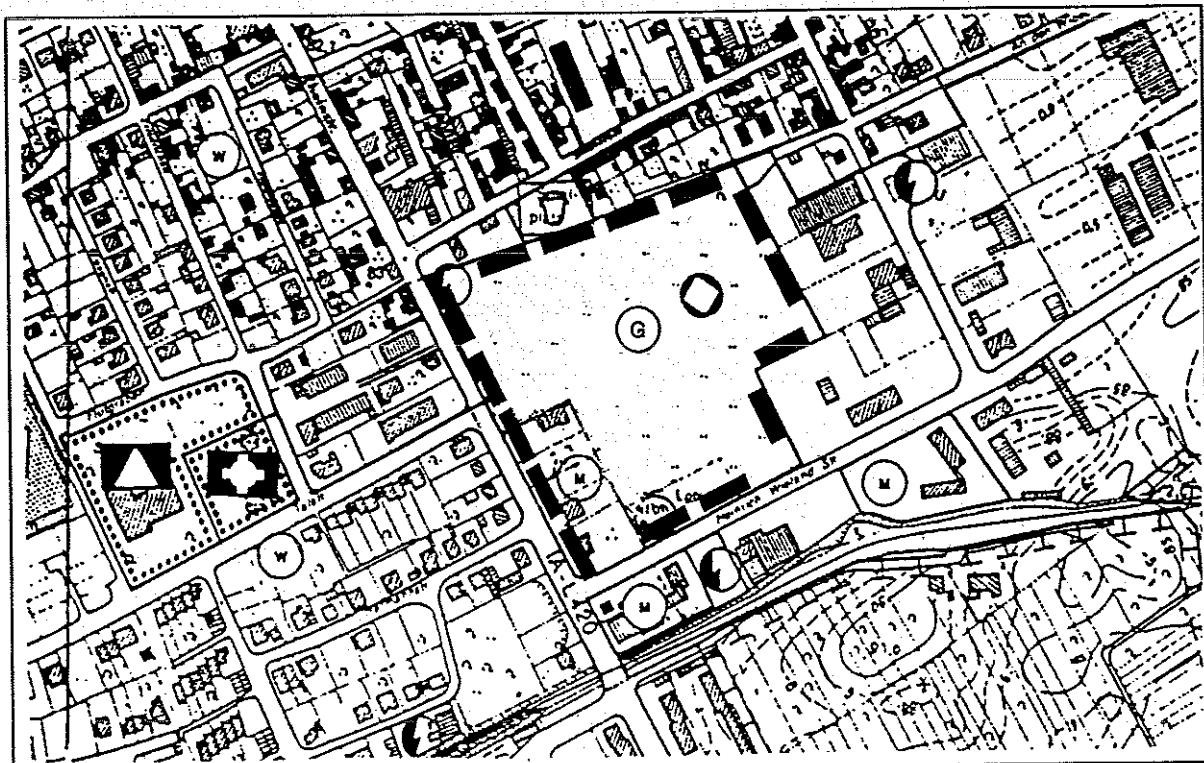
Bereich: Ehemalige Bleiweißfabrik östlich Rheinstraße

Größe: 4 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungspläne

Die Fläche der ehemaligen Bleiweißfabrik ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Hier handelt es sich um eine voll erschlossene Gewerbebrache, die wegen teilweiser Kontamination des Bodens durch Blei nicht mehr einer Wohnnutzung, sondern einer gewerblichen Nutzung wieder zugeführt werden soll.

Landespflegerische Bewertung:

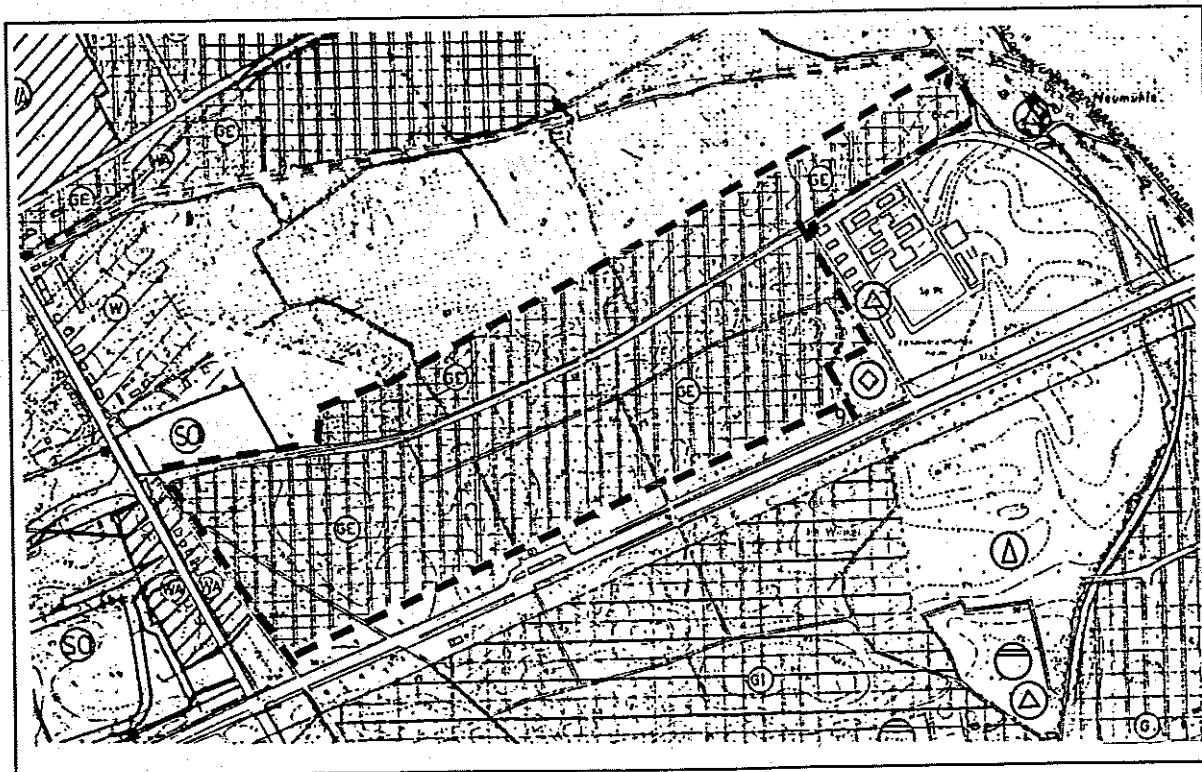
Der LPB hat keine wertvollen Biotopestrukturen dargestellt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Aufgrund der sehr geringen Eingriffsintensität kann von einer Kompensation des Eingriffes innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden.

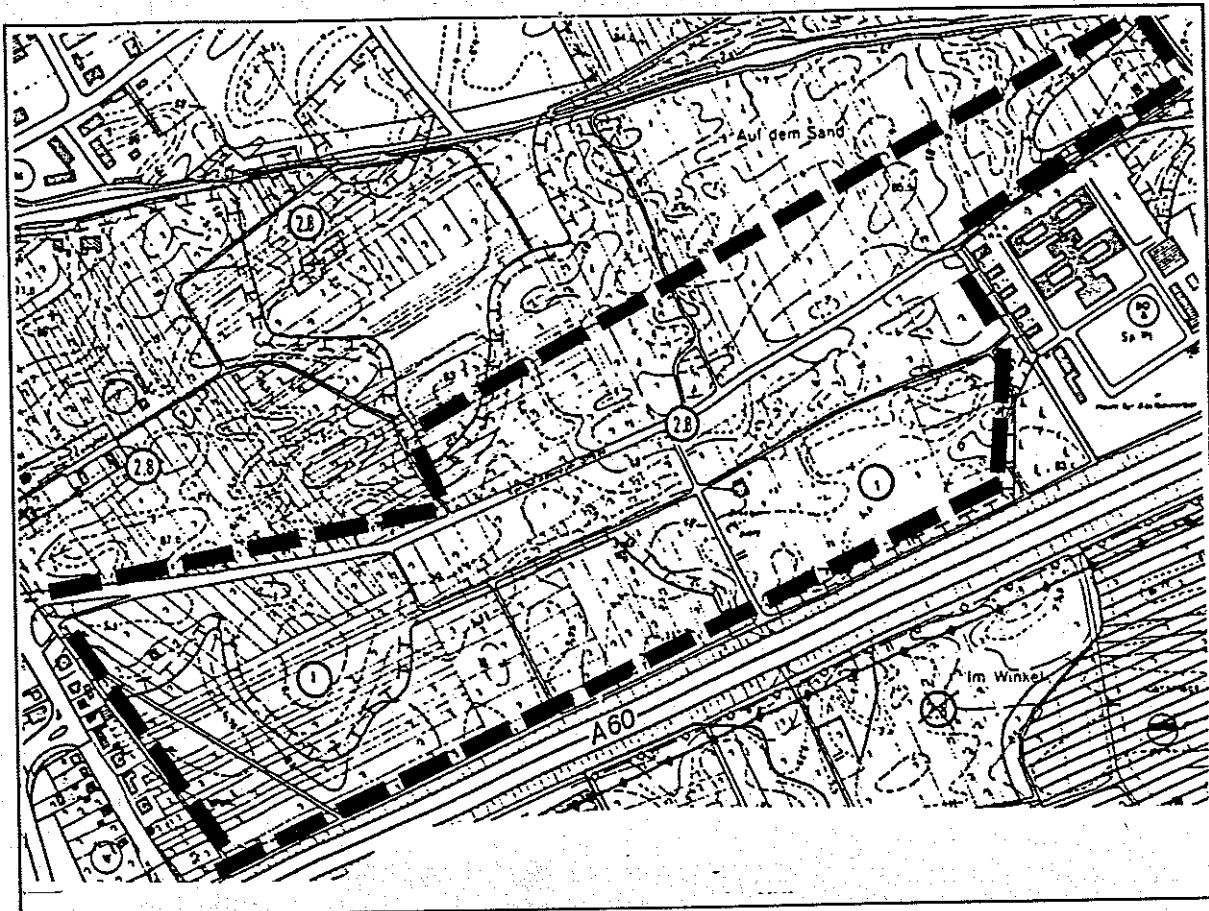
Bereich: nördlich Konrad-Adenauer-Straße

Größe: ca. 27,5 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Bei diesen Flächen handelt es sich überwiegend um überregional bedeutsame Dünen- und Sandrasenbestände nach § 24 Landespflegegesetz, so daß die Stadt Ingelheim in der Neufassung des FNP auf die weitere Darstellung als gewerbliche Baufläche verzichtet.

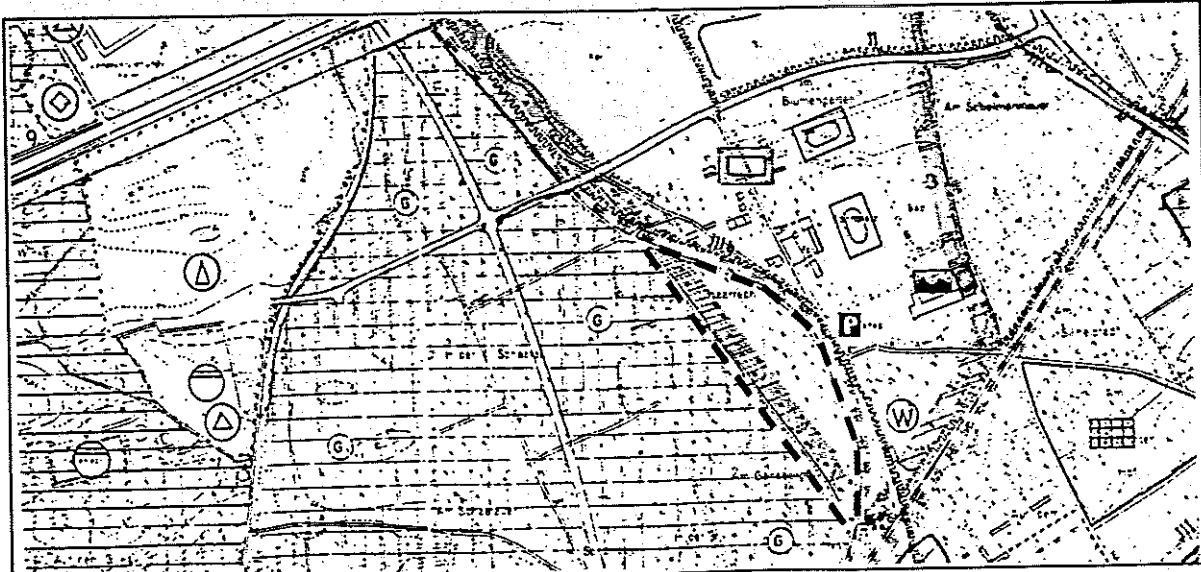


Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

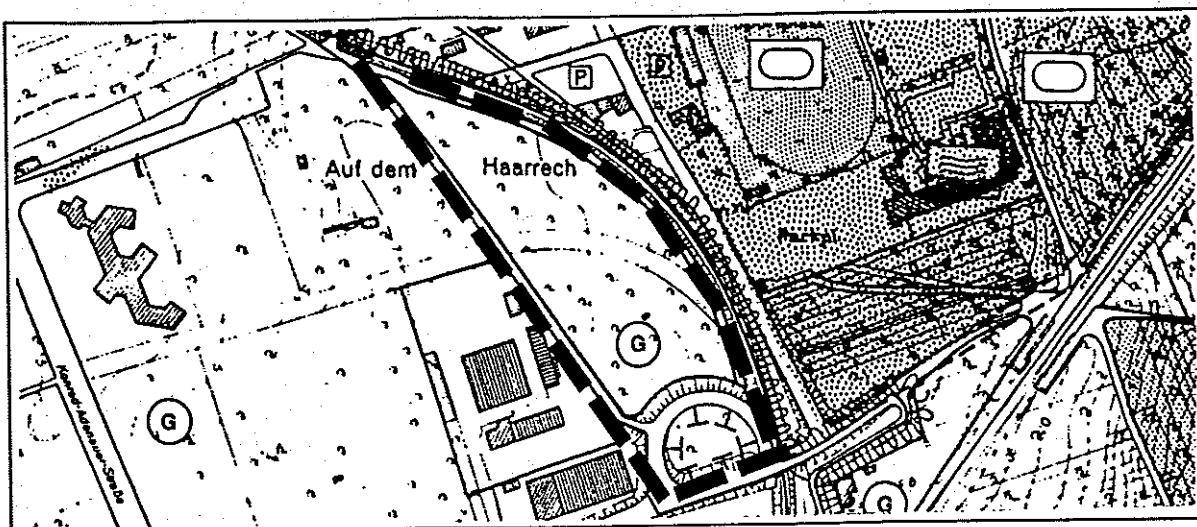
3.3. Stadtteil Nieder - Ingelheim

Bereich: Schaafau

Größe: 3 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

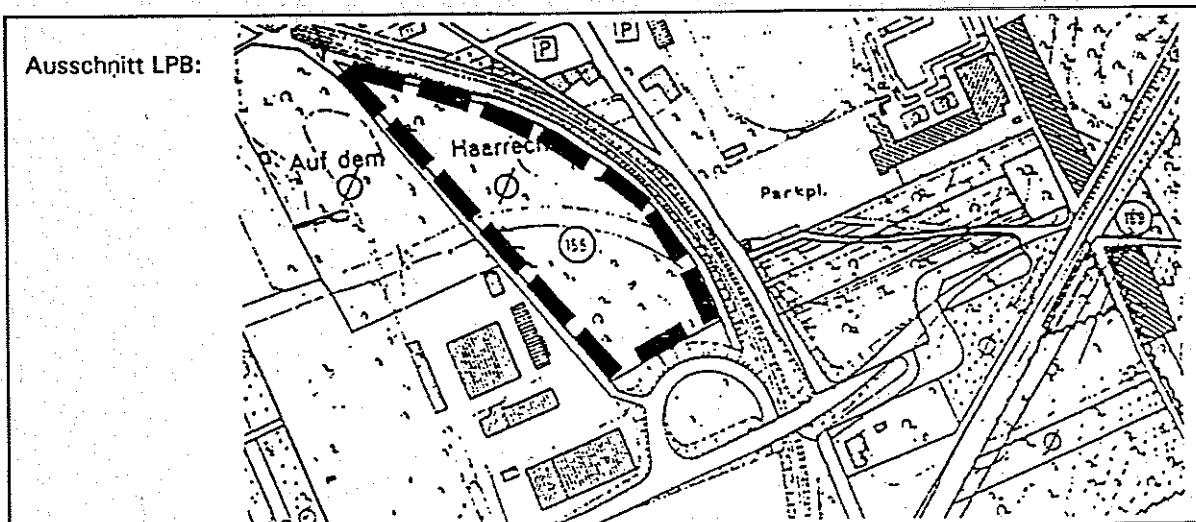
Dieser Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetz wurde der Bebauungsplan "Industriegebiet Schaafau Teil I - 1. Änderung" rechtskräftig aufgestellt.

Städtebauliche Begründung:

Zur Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes in der Schaafau bietet sich der östliche Zipfel bis zum Bahndamm für eine Gewerbeansiedlung an. Diese Fläche ist problemlos zu erschließen.

Landespflegerische Bewertung:

In diesem Bereich befinden sich weitläufige Streuobstflächen und einzelne Sandrasenbestände (Biotop 155). Die landespflegerische Zielvorstellung sieht hier den Erhalt und die Pflege der Biotoptypen vor.



Begründung zur Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen:

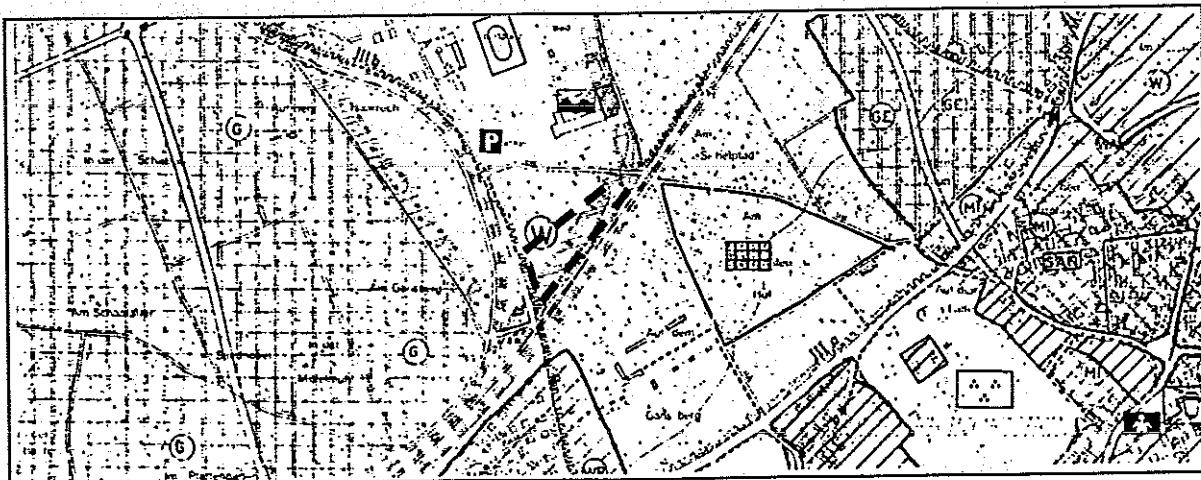
Die Darstellung neuer Gewerbeflächen ist in Ingelheim aufgrund der ausgedehnten Lage zusammenhängender Sanddünenbestände äußerst schwierig, so daß durch die Inanspruchnahme dieser Fläche ökologisch höherwertige Standorte geschützt werden und eine weitere Zersplitterung der Gewerbeflächen vermieden wird.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

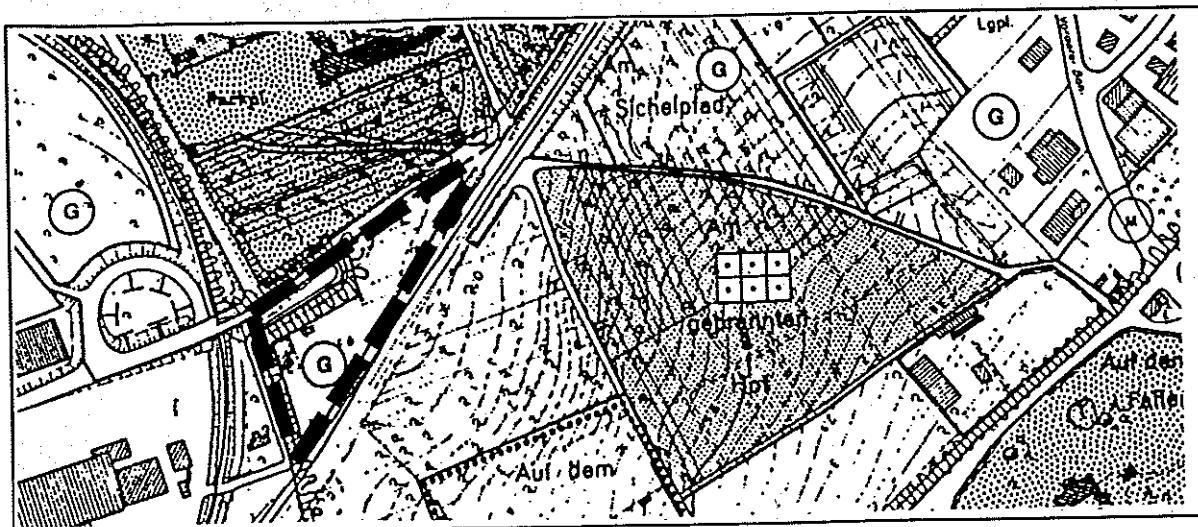
Aufgrund der vorhandenen Sandrasen- und Streuobstbestände handelt es sich hier um einen Eingriff von mittlerer bis hoher Intensität. Bei einer möglichen Überbauung von 2,4 ha lässt sich der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensieren. Der landespflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan schlägt neben eingriffsminimierenden Maßnahmen Ausgleichsmaßnahmen in einem von der Naturausstattung her ähnlichen Gebiet vor. Hier bietet sich der östlich von der "Schaafau" gelegene Bereich "Auf dem Langenberg" an.

Bereich: südöstlich Schaafrau

Größe: 1 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Restfläche zwischen der geplanten Nord-Ost-Umfahrung und der Bahnlinie bietet sich aus städtebaulicher Sicht für eine Gewerbenutzung an, da diese gut zu erschließen ist.

Landespflegerische Bewertung:

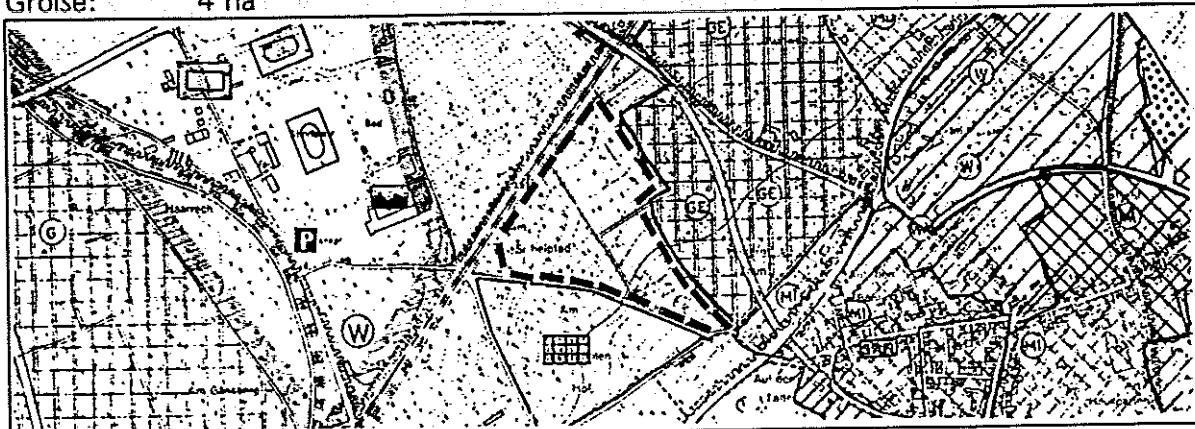
Eine Teilfläche ist als Brachfläche ausgebildet. Ansonsten wurden keine Einzelbiotope festgestellt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

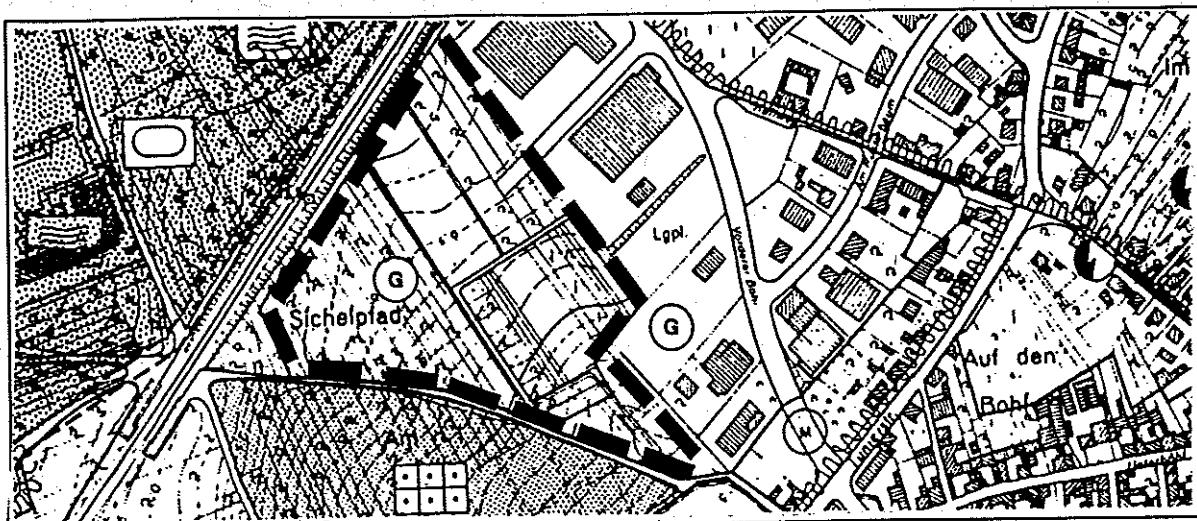
Diese bieten sich auch im östlich gelegenen Bereich "Auf dem Langenberg" an.

Bereich: Rüsterbaum ("Am Sichelpfad")

Größe: 4 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



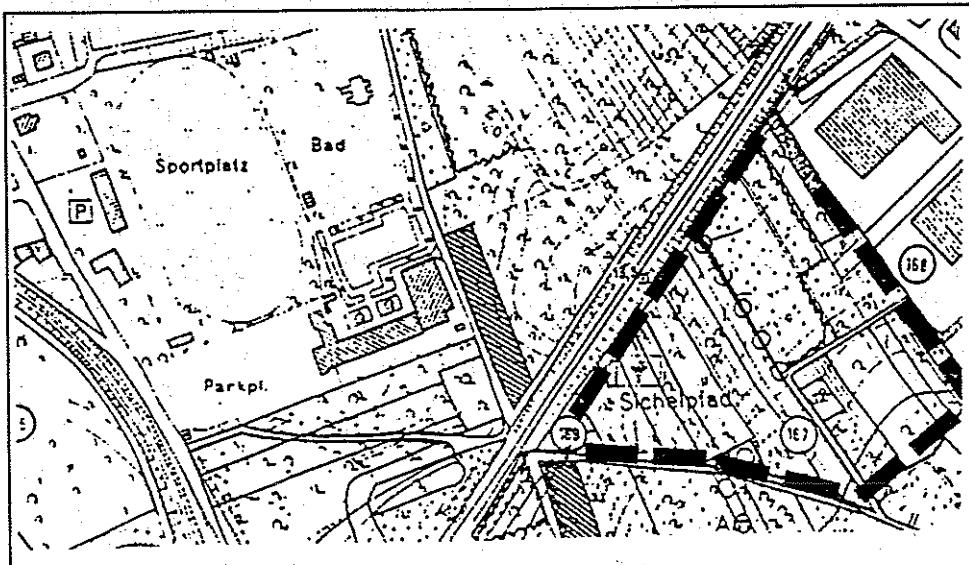
Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

In Anbetracht der knappen potentiellen Gewerbeflächen bietet sich hier die südöstliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Rüsterbaum aus erschließungstechnischen Gründen an.

Landespflegerische Bewertung:

Einige Teilflächen des Plangebietes weisen einen erhöhten Biotopwert aus (Sandrasenbestände, Brachflächen). Die landespflegerischen Zielvorstellungen sehen hier den Schutz, die Pflege und Entwicklung von naturnahen Sandrasenbiopen vor.

Ausschnitt LPB:

Begründung zur Abweichung von den landespflgerischen Zielvorstellungen:

Das Gewerbegebiet lässt sich gut über das bestehende, angrenzende Gewerbegebiet erschließen. Es bietet sich hier die Möglichkeit, ohne wesentliche und nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Aufgrund der bereits zu den vorherigen Gewerbegebieten genannten Zielsetzungen und fehlender Alternativflächen ist hier eine vollständige Vermeidung nicht möglich.

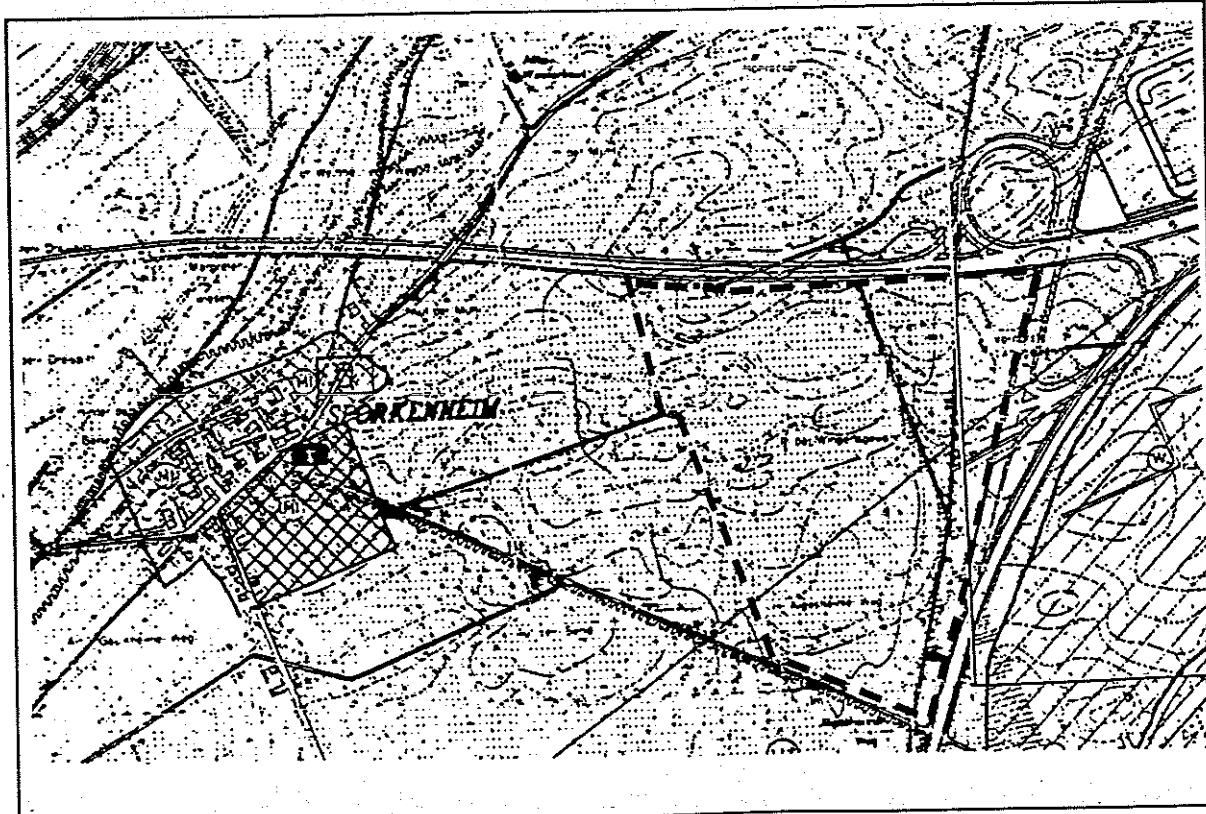
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Der landespflgerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan sieht eine vollständige Kompensation des Eingriffes im Bereich "Auf dem Langenberg" vor.

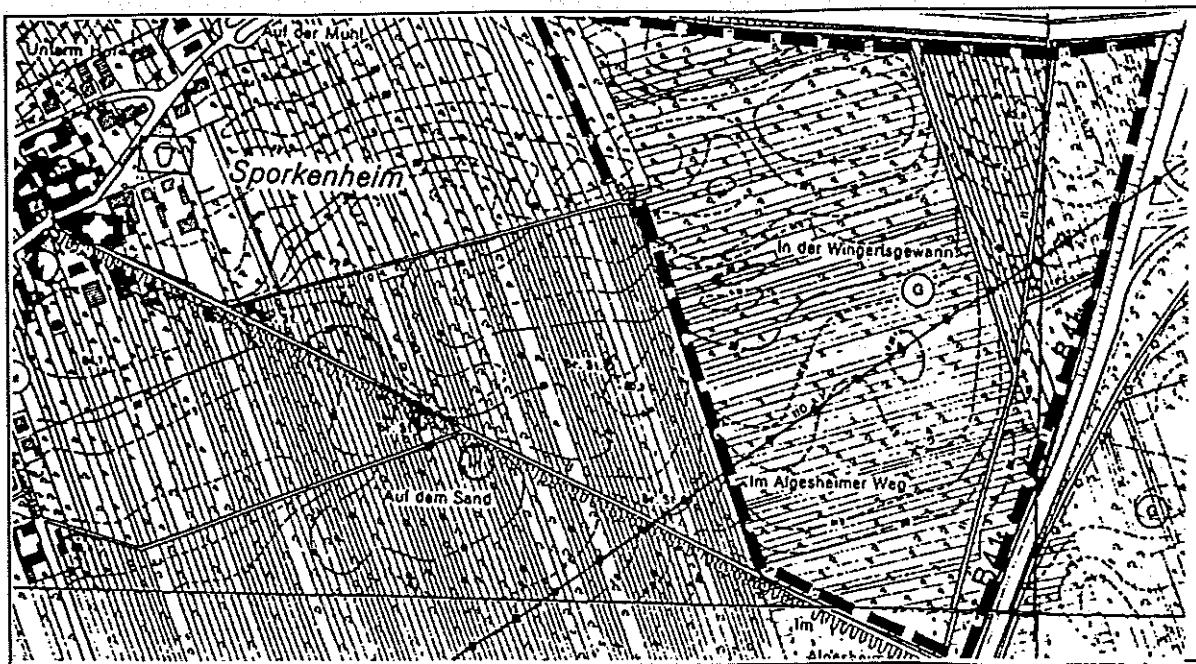
Stadtteil Sporkenheim

Bereich: "In der Wingertgewann"

Größe: ca. 22 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1994

Städtebauliche Begründung:

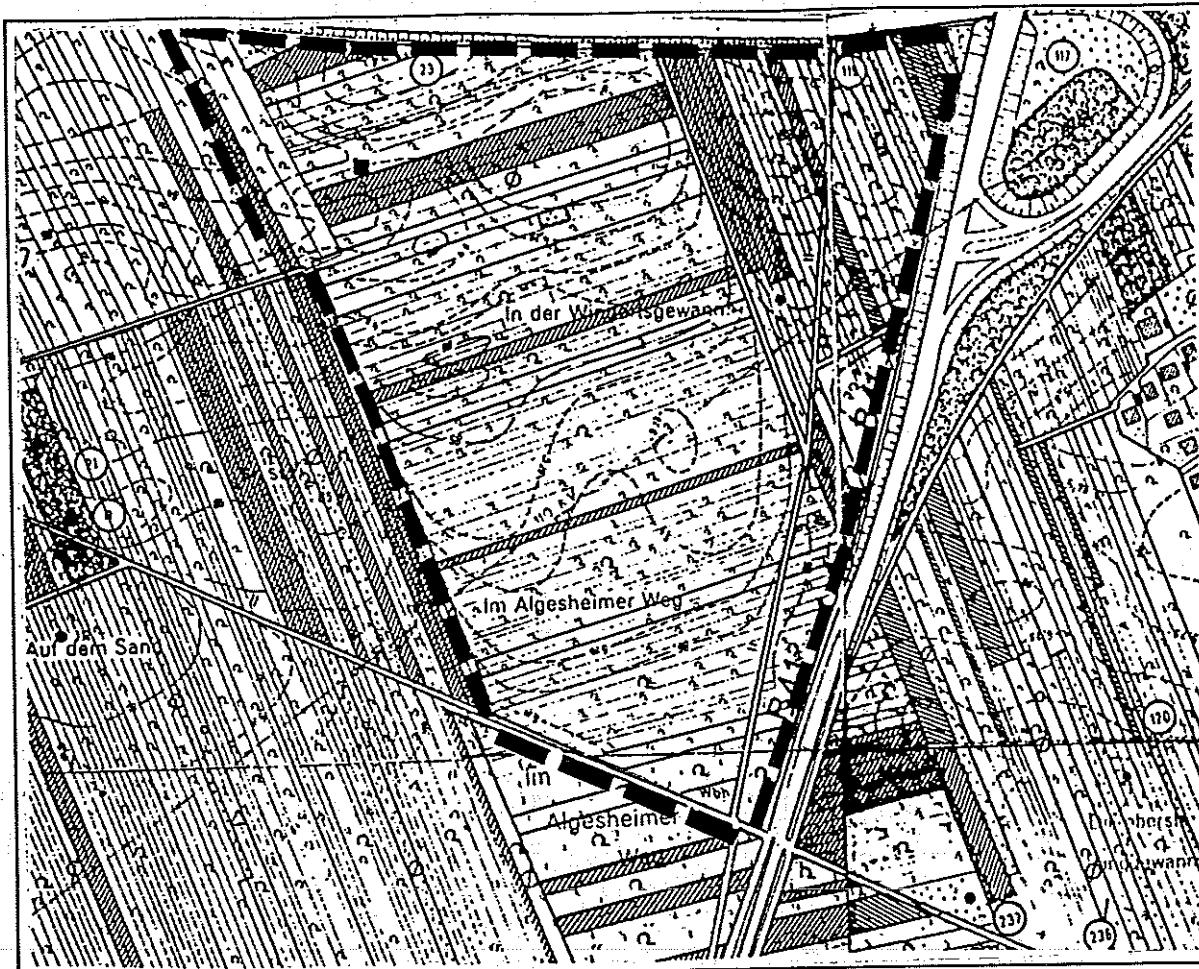
Diese Gewerbefläche liegt zwischen der Autobahn A 60 und der Bundesstraße B 41, so daß eine optimale Verkehrsanbindung gegeben ist und der Innenstadtbereich von dem Ziel- und Quellverkehr nicht beeinträchtigt wird. Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Ver- und Entsorgungssystem ist ohne größere Probleme realisierbar.

Landespflegerische Bewertung:

Die Flächennutzung wird geprägt durch Sonderkulturanbau. In den Randbereichen unmittelbar südlich der Autobahn hat der landespflegerische Fachbeitrag zwei Biotope erfaßt und bewertet. Zum einen handelt es sich hier um ein Sandrasenvorkommen (Biotopt Nr. 23) mit Kegel-Leimkraut und Zwerp-Schneckenklee-Beständen. Zum anderen wurde ein artenreiche Ackerwildkrautflora mit Kornblume und Ackerrittersporn im Biotop Nr. 119 festgestellt. Ein Entwurf der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz für das Naturschutzgebiet "Ingelheimer Dünen und Sande" schließt diesen Bereich in die Schutzgebietsausweisung mit ein. Flächen, welche nach § 24 Landespflegegesetz dem Pauschalschutz unterliegen würden, sind hier nicht vorhanden, so daß es sich nicht um die Kernzone des Schutzgebietes handelt. Nach dem Artenschutzprojekt "Wiedehopf" des Landes Rheinland-Pfalz befindet sich hier jedoch der Hauptlebensraum dieser Art. Ebenfalls nutzen Brachpieper und Heidelerche das Gebiet zwischen der Ortslage von Sporkenheim und der Bundesstraße 41 als Siedlungsraum.

Die landespflegerische Entwicklungskonzeption sieht für den Gesamtbereich eine extensive Bewirtschaftung und eine Erhöhung der Strukturvielfalt vor.

Ausschnitt LBP:



Begründung zur Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen:

Die landesplanerischen und städtischen Zielvorstellungen sehen die Sicherung der bereits bestehenden Funktion als Standort des produzierenden Gewerbes vor. Um diesen Gewerbestandort zu sichern ist es notwendig, größere, zusammenhängendere Gewerbeflächen darzustellen. Durch bestehende oder geplante landespflegerische Schutzgebietsausweisungen ist die Stadt Ingelheim in ihrer gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung bereits stark eingeschränkt. Der derzeit noch rechtswirksame Flächennutzungsplan sah den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung im Bereich nördlich der A 60 ("Konrad-Adenauer-Straße") vor. Hierbei handelt es sich jedoch um die Kernzone des o.a. Naturschutzgebietes mit Vorkommen von § 24er-Schutzgebietsflächen von überörtlichem Range, so daß die Stadt Ingelheim hier auf eine weitere Darstellung als Gewerbegebietsfläche verzichtet hat. Im Rahmen der unter Pkt. 4 des Erläuterungsberichtes durchgeföhrten Alternativenprüfung sind zwar aus landespflegerischer Sicht unbedenklichere Flächen vorhanden (z. B. Bereich

"Mainzer Berg"), weisen jedoch andere erhebliche Nachteil auf. So wäre eine verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung mit wesentlich höheren Aufwendungen und Eingriffen in die Natur- und Landschaft verbunden und es würde ein neuer Stadtteil ohne jeglichen Siedlungsbezug entstehen. In Abwägung dieser o.a. Belange hat die Stadt Ingelheim sich für die Darstellung der Gewerbegebietsfläche östlich von Sporkenheim entschieden.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

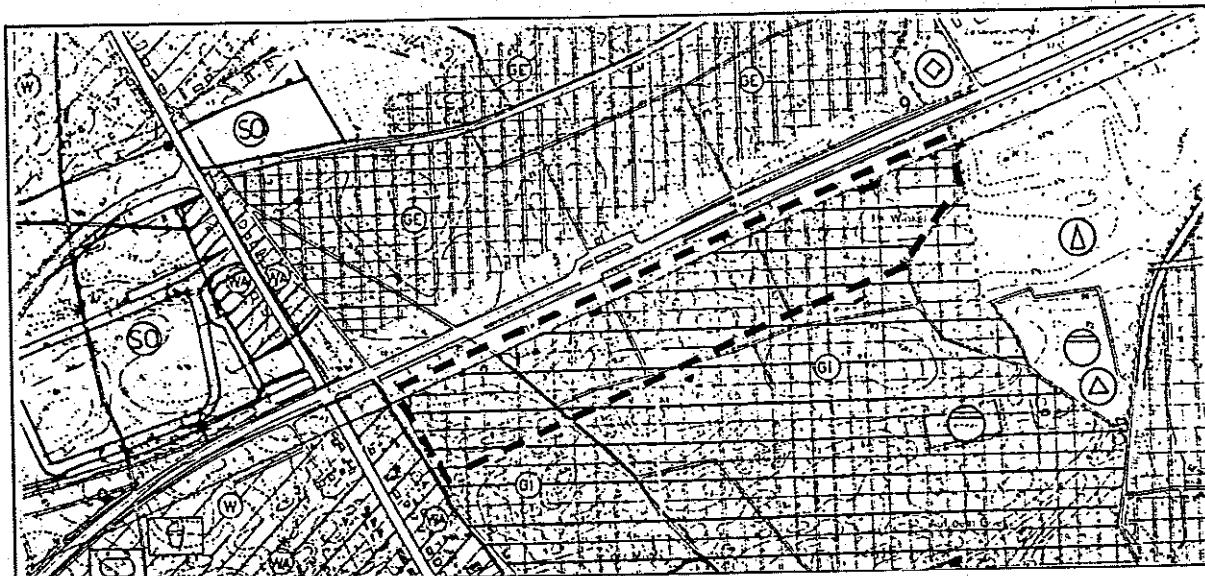
Die Darstellung der genannten Baufläche ist zur Verwirklichung des städtischen und landesplanerischen Entwicklungszieles, Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Ingelheim, notwendig. Das Planungsziel kann aus den o.a. Gründen nicht mit geringeren Eingriffen erreicht werden. Vertretbare Alternativflächen sind nicht vorhanden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

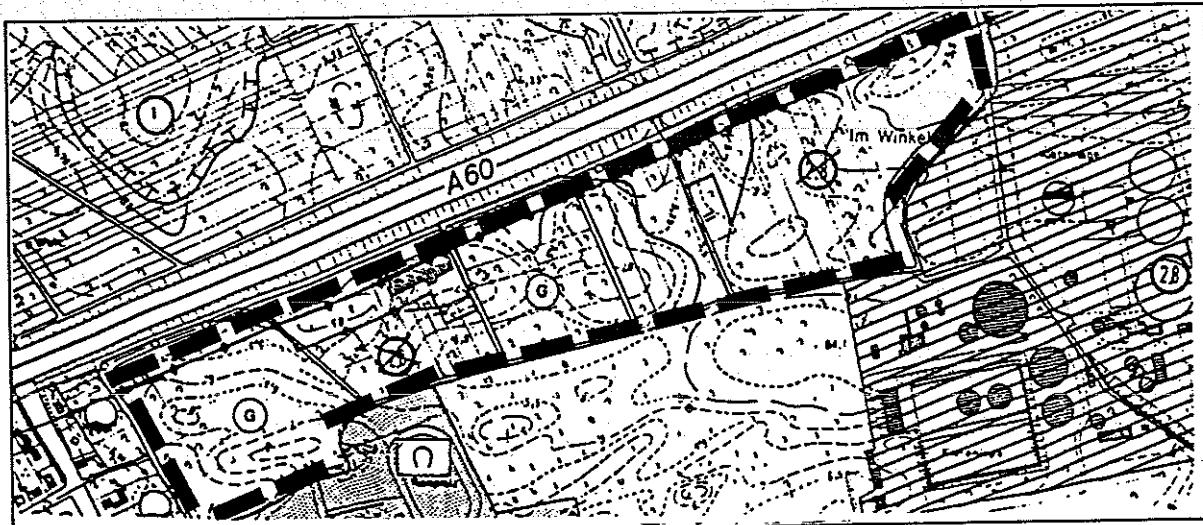
Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 22 ha. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine maximale bauliche Inanspruchnahme von ca. 17,6 ha. Aufgrund der im Bereich der Gewerbeflächen festgestellten hohen Eingriffsintensität kann dem Anliegen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur über die Inanspruchnahme von externen Ausgleichflächen entsprochen werden. Hier bietet sich der Bereich zwischen der Bahnanlage und dem Hof Waldeck an. Es handelt sich ebenfalls um die Hauptlebensräume von Wiedehopf und Brachpieper und die landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption sieht die extensive Bewirtschaftung sowie eine Erhöhung der Strukturvielfalt und die weitere Entwicklung von Sandheide vor.

Vorgesehene Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen im Bereich bestehender, bauplanungsrechtlich abgesicherter Gewerbeflächen:

- Stadtteil Ingelheim-West:

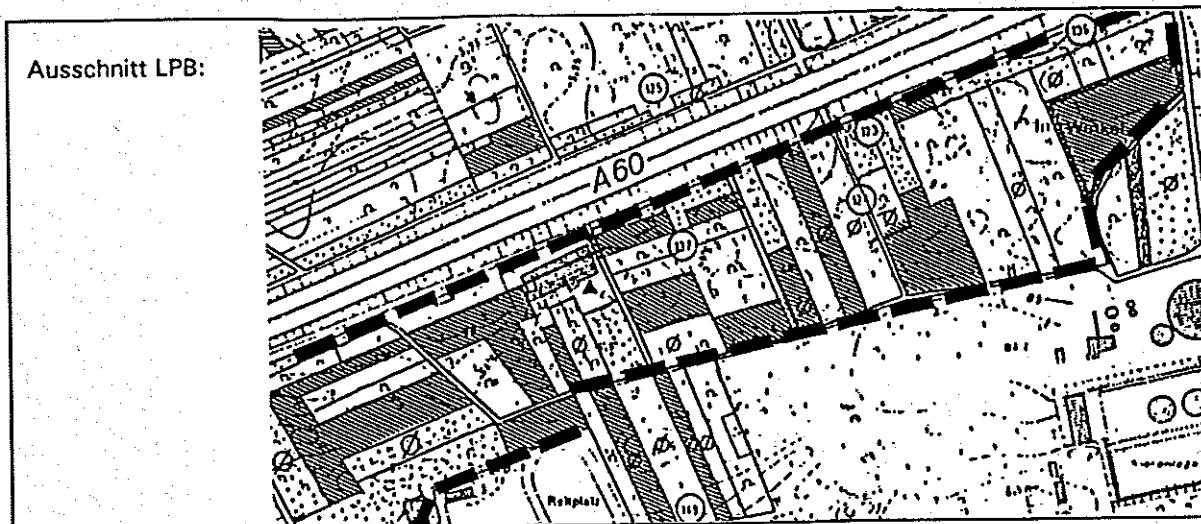


Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

In der Plankarte sind für das bestehende Gewerbegebiet der Firma Boehringer unmittelbar südlich der Autobahn sowie östlich der Selz Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen dargestellt. Nach der Biotoptkartierung des Landes Rheinland-Pfalz befinden sich in diesem Bereich Dünen- und Sandrasenbiotope.



Die Gründe für die Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen liegen darin begründet, daß die Firma Boehringer eine Erweiterung des bestehenden Produktionsstandortes beabsichtigt und diese in räumlicher Nähe zu den bestehenden Produktionsanlagen erfolgen muß.

Insgesamt stellt der vorliegende FNP-Entwurf ca. 218 ha gewerbliche Bauflächen dar (Vergleich rechtswirksamer FNP: 201 ha)

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen steht in Teilbereichen im Widerspruch zu dem geplanten Naturschutzgebiet "Ingelheimer Dünen und Sande" (Abgrenzung siehe Anhang).

Dies trifft für die Bereiche:

- Gewerbegebiet östlich des Friedhofes in Frei-Weinheim (südlicher Zipfel)
- Gewerbegebiet östlich Sporkenheim
- Gewerbegebiet südlich der BAB 60 in Ingelheim-West

zu.

Aus der Abgrenzung des geplanten Naturschutzgebietes in unmittelbarer Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgungssysteme, Autobahn und sonstige, überörtliche Straßenanbindungen, Eisenbahnanschluß) wird deutlich, daß für die Stadt Ingelheim bei Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen keine Möglichkeit besteht, gewerbliche Bauflächen neu darzustellen. Alternative Gewerbestandorte sind (siehe Alternativenprüfung) in Ingelheim mittelfristig nicht vorhanden. Ingelheim als Standort des produzierenden Gewerbes ist aus raumstrukturellen Gründen darauf angewiesen, gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Aus städtebaulichen Gründen bieten somit sich allein die im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche an.

In Abwägung der Belange des Umweltschutzes und der Belange der Wirtschaft mit den Folgewirkungen für den Gewerbestandort Ingelheim räumt die Stadt hier in diesen Teilbereichen der Gewerbeentwicklung den Vorrang ein. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan stellt hier bereits potentiell für Kompensation geeignete Flächen dar.

Tabelle: Flächenbilanz Gewerbliche Bauflächen in ha

Stadtteil	Darstellung rechtswirksamer FNP 1970	Darstellung FNP-Entwurf 1994
Nieder-Ingelheim	13	17
Ober-Ingelheim	-	-
Ingelheim-West	141,9	141,4* ¹
Sporkenheim	46,3	37,8
Frei-Weinheim	-	22
Groß-Winternheim	-	-
GESAMT	201,2	218,2* ²

*1 = Fläche mit BAB Anschluß "Mitte" (ohne BAB Anschluß 146,9 ha)

*2 = Gesamt-Fläche (ohne BAB-Anschluß 223,7 ha)

Von den dargestellten ca. 218 ha gewerblichen Bauflächen sind derzeit ca. 106,5 ha noch unbebaut.

4. Alternativprüfung Siedlungs- und Gewerbebeflächen

Im folgenden wird anhand von landespflegerischen und städtebaulichen Bewertungen aufgezeigt, ob geeignete alternative Siedlungs- und Gewerbebeflächen in Ingelheim vorhanden sind. Die einzelnen bewerteten Teilläume sind im Anhang des Erläuterungsberichtes in einer Plankarte dargestellt.

Teilraum 1: Westlich Sporkenheim

Schutzgebiete nach Landespflegegesetz Rh.-Pfalz:

keine

Bedeutende Vogelarten:

Siedlungsraum des Steinkauzes

Wasserschutzgebiet:

Wasserschutzgebiete I, II und III. Bedeutendes Trinkwasservorkommen

Klimaeignung:

Wohnen	- geringe Eignung
Industrie und Verkehr	- geringe Eignung
Erholung	- schlechte Eignung

Potentielle Erosionsgefährdung:

keine bis sehr geringe

Erholungseignung:

geringe Erholungseignung

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

Regionaler Grüngzug

Städtebauliche Erschließung:

Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz wäre über die L 419 gegeben.

Aufgrund der Lage der engeren Wasserschutzzonen ist eine Ver- und Entsorgung nur sehr schwer durchführbar.

Zusammenfassung:

Dieser Teilraum stellt aufgrund der wasserwirtschaftlichen Bedeutung und der ungünstigen städtebaulichen Situation keine alternative Siedlungs- und Gewerbefläche dar.

Teilraum 2: Bereich "Höllerberg"/"Harter Au"

Dieser Bereich ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen, so daß sich aufgrund dieser Tatsache eine weitere Bewertung bezgl. Eignung als Siedlungs- und Gewerbegebiet erübrigt.

Teilraum 3: Westlich Frei-Weinheim**Schutzgebiete nach Landespfllegegesetz Rh.-Pfalz:**

Sanddünenvorkommen und Feuchtwiesen; teilweise Lage im geplanten Naturschutzgebiet Ingelheimer Dünen und Sande.

Bedeutende Vogelarten:

Siedlungs- und Hauptlebensraum des Wiedehopfes; Siedlungsraum des Steinkauzes

Wasserschutzgebiet:

nein

Klimaeignung:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| Wohnen | - geringe Eignung |
| Industrie u. Verkehr | - geringe Eignung |
| Erholung | - schlechte Eignung |

Potentielle Erosionsgefährdung:

tlw. durch Wind

Erholungseignung:

gering

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

Regionaler Grüngüg; intensiver Sonderkulturanbau

Lage zur bebauten Ortslage:

Der Bereich grenzt unmittelbar westlich an Frei-Weinheim an. Der alte Bahndamm bildet die derzeitige Siedlungsbegrenzungslinie.

Städtebauliche Erschließung:

Die Haupterschließung könnte über die Sporkenheimer Straße erfolgen. Ein Anschluß an das Frei-Weinheimer Ver- und Entsorgungssystem ist möglich.

Zusammenfassung:

Städtebaulich würde eine westliche Siedlungserweiterung sich nicht in das derzeitige Siedlungsgefüge einordnen. Der Ortsrand würde nicht arrondiert, sondern fingerförmig in Richtung Naherholungszone und Naturschutzgebiet erweitert werden. Ebenfalls sprechen landschaftspflegerische Belange wie Regionaler Grüngüg, Sanddünen und Feuchtgebietsvorkommen, Siedlungs- und Lebensraum von seltenen Vogelarten gegen eine Besiedlung dieses Raumes.

Teilraum 4: Nördliche Konrad-Adenauer Straße

Schutzgebiete nach Landespflegegesetz Rh.-Pfalz:

Geplantes Naturschutzgebiet; Sanddünen

Bedeutende Vogelarten:

Hauptlebensraum des Wiedehopfes; Siedlungsraum des Steinkauzes, der Heidelerche, des Brachpiepers

Wasserschutzgebiet:

nein

Klimaeignung:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| Wohnen | - geringe Eignung |
| Industrie und Verkehr | - geringe Eignung |
| Erholung | - schlechte Eignung |

Potentielle Erosionsgefährdung:

durch Wind

Erholungseignung:

geringe Erholungseignung

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

keine

Lage zur bebauten Ortslage:

Zwischen der bebauten Ortslage Frei-Weinheim und Gewerbegebiet Boehringer

Städtebauliche Erschließung:

Dieser Bereich ist bereits über die Konrad-Adenauer Straße verkehrstechnisch sowie ver- und entsorgungsmäßig erschlossen, so daß ohne größere städtebauliche Aufwendungen eine gewerbliche Fläche realisiert werden könnte. Bei einem künftigen Autobahnanschluß "Mitte" könnte der überörtliche Ziel- und Quellverkehr direkt hierüber abgewickelt werden. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche zwischen Autobahn und Gewerbegebiet Frei-Weinheim würde sich siedlungsstrukturell einfügen.

Zusammenfassung:

Aus städtebaulicher Sicht sind hier beste Voraussetzungen für eine Darstellung als Gewerbefläche gegeben. Aus landespflegerischer Sicht handelt es sich jedoch hier um eine Fläche des künftigen Naturschutzgebietes "Ingelheimer Dünen und Sande" mit bedeutenden Sanddünenvorkommen. In diesem Bereich liegt die Kernzone des Dünenvorkommens. Bei einer Inanspruchnahme dieses Bereiches für eine gewerbliche Nutzung würde dieser bundesweit seltene Biotoptyp zerstört werden. Eine Ausgleichbarkeit ist nicht gegeben. Aufgrund der besonderen Bedeutung dieser Kernzone und nach Abwägung mit den städtebaulichen Belangen sprechen die landschaftspflegerischen Belange gegen eine Besiedlung dieses Raumes.

Teilraum 5: Münzengraben

Große Teile des Bereiches zwischen Sandaue und Autobahn sind mit Nutzungseinschränkungen belegt bzw. sind solche geplant, so daß eine Besiedlung des Raumes nicht in Frage kommt und als Alternativfläche ausscheidet (Naturschutzgebiet bestehend und geplant; Wasserschutzzonen I-III, Flächen für Uferfiltratgewinnung, § 24- Flächen, Deichschutzzonen, geplanter Retentionsraum im Rahmen des Projektes "Hochwasserschutz am Oberrhein")

Teilraum 6: Langenberg

Schutzgebiete nach Landespflegegesetz Rh.-Pfalz:

Geplantes Naturschutzgebiet; im westlichen Bereich kleinflächiges Vorkommen von § 24-Flächen

Bedeutende Vogelarten:

Hauptlebensraum des Wiedehopfes; Siedlungsraum von Steinkauz und Brachpieper

Wasserschutzgebiet:

tlw. Wasserschutzgebiet II

Klimaeignung:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| Wohnen | - geringe Eignung |
| Industrie und Verkehr | - geringe Eignung |
| Erholung | - schlechte Eignung |

Potentielle Erosionsgefährdung:

gering bis mittel

Erholungseignung:

geringe Erholungseignung

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

Regionaler Grüngürtel; Weinanbaugebiet

Lage zur bebauten Ortslage:

Bandförmige Ausdehnung der Besiedlung Richtung Autobahnanschluß Ost

Städtebauliche Erschließung:

Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz wäre über die Landesstraße L 422 und den Autobahnanschluß "Ost" sowie ggf. über die "Nord-Ost-Umfahrung" gegeben. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist eine wasserwirtschaftliche Ver- und Entsorgung nur mit erhöhten Aufwendungen durchführbar.

Zusammenfassung:

Aus städtebaulicher Sicht lassen sich in Ingelheim derzeit andere Gebiete wie z.B. östlich Sporkenheim besser erschließen. Aus der Sicht der Landespfllege spricht die Lage im Regionalen Grüngang sowie im geplanten Naturschutzgebiet gegen eine Besiedlung.

Teilraum 7: Östlich Herstel

Schutzgebiete nach Landespfllegegesetz Rh.-Pfalz:

vereinzelt § 24-Flächen; am Gemarkungsrand zu Heidesheim Lage eines größeren Sandrasenbiotops

Bedeutende Vogelarten:

Hauptlebensraum des Wiedehopfes; Siedlungsraum des Steinkauzes, des Rotkopfwürgers, der Heidelerche.

Wasserschutzgebiet:

im östlichen Teil Wasserschutzgebiete I-III

Klimaeignung:

Wohnen	- geringe Eignung
Industrie und Verkehr	- geringe Eignung
Erholung	- schlechte bis mäßige Eignung

Im südlichen Bereich der L 419 Lage von Kaltluftabflußzonen

Potentielle Erosionsgefährdung:

gering bis mittel

Erholungseignung:

Im Bereich Rabenkopf Kernzone von Erholungseignung

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

Regionaler Grüngürtel; Weinanbaugebiet

Lage zur bebauten Ortslage:

Anschluß an bestehendes Baugebiet Herstel

Städtebauliche Erschließung:

Zwischen der L 422 und der L 419 gelegen weist der gesamte Bereich einen Höhenunterschied von ca. 105 Metern auf. Die Ver- und Entsorgung dieses Gebietes würde mit erheblichem Aufwand verbunden sein. Um den innerörtlichen Verkehr sowie das Baugebiet Herstel nicht zu belasten, müßten jeweils Anbindungen an die Landesstraßen geschaffen werden.

Zusammenfassung:

Neben der landespfliegerischen besitzt dieser Teilraum auch eine landwirtschaftliche Bedeutung. Hier stehen gute Weinlagen von Haupterwerbslandwirten. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes würde eine Bebauung zudem das Landschaftsbild sehr nachhaltig negativ beeinflussen. Die Ver- und Entsorgungssysteme müßten vollständig neu geschaffen werden. Eine Inanspruchnahme dieses Bereiches für eine Bebauung kommt aus den o.a. Gründen nicht in Frage.

Teilraum 8: Westlich Griesmühle

Die vorhandenen Nutzungen und Vorbelastungen dieses Teilraumes (Schießstand, Depo-nie, Altlasten) lassen keine alternative Bewertung zu.

Teilraum 9: Waldeck - Westerhaus

Schutzgebiete nach Landespfliegegesetz Rh.-Pfalz:

kleinflächige Vorkommen von § 24-Flächen

Bedeutende Vogelarten:

Hauptlebensraum des Wiedehopfes im Bereich zwischen Eisenbahn und Waldeck; im gleichen Areal Siedlungsraum von Brachpieper und Heidelerche; im gesamten Teilbereich Siedlungsraum des Steinkauzes

Wasserschutzgebiet:

nein

Klimaeignung:

obere, westliche Plateau- und Hangbereiche:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| Wohnen | - gute Eignung |
| Industrie und Verkehr | - gute Eignung |
| Erholung | - gute Eignung |

mittlerer Bereich bis Selz:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| Wohnen | - gute bis mäßige Eignung |
| Industrie und Verkehr | - gute bis mäßige Eignung |
| Erholung | - gute bis mäßige Eignung |

Der gesamte Bereich stellt ein wichtiges Kaltabflußgebiet dar.

Potentielle Erosionsgefährdung:

obere, westliche Plateau- und Hangbereiche: gering bis mittel

mittlerer Bereich bis Selz: groß bis sehr groß

Erholungseignung:

Fläche mit besonderer Erholungseignung

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

überwiegend Regionaler Grüngüg; tlw. Ausgleichsgebiet für den Bau der Landesstraße

L 428 neu; Weinanbaugebiet

Lage zur bebauten Ortslage:

Das Selztal durchtrennt großräumig die bebaute Ortslage von Ober-Ingelheim/Groß-Winternheim und den Untersuchungsbereich.

Städtebauliche Erschließung:

Eine städtebauliche Erschließung ließe sich aufgrund der z.T. sehr steilen Hanglage und der Entfernung zu bebauten und erschlossenen Ortslagen und des Verlaufes der Selz sowie der neuen L 428 nur sehr schwer realisieren.

Zusammenfassung:

Dieser Bereich stellt das wichtigste Naherholungsgebiet für Ingelheim dar. Darüber hinaus sprechen landespflegerische (Regionaler Grüngürtel, Avifauna, Kaltluftfluss), landwirtschaftliche (Hauptertragslagen für den Weinbau) und städtebauliche Belange gegen eine alternative Nutzung als Siedlungs- und Gewerbefläche.

Teilraum 10: Mainzer Berg**Schutzgebiete nach Landespflegegesetz Rh.-Pfalz:**

tlw. § 24-Flächen (Felsgebüsche und Trockenrasen); geplanter geschützter Landschaftsbestandteil in der Flur "Muhl"

Bedeutende Vogelarten:

keine

Wasserschutzgebiet:

geplantes Wasserschutzgebiet III.

Klimaeignung:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| Wohnen | - gute Eignung |
| Industrie und Verkehr | - gute Eignung |
| Erholung | - gute Eignung |

Potentielle Erosionsgefährdung:

gering bis mittel

Erholungseignung:

geringe bis gute Erholungseignung

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

Im Teilbereich Kahlenberg/Wolfsgrube Regionaler Grüngürtel; intensiver Obstbau

Lage zur bebauten Ortslage:

isolierte Plateaulage

Städtebauliche Erschließung:

Eine Erschließung von Teilbereichen für eine Wohn- und Gewerbenutzung ist mit erheblichen Aufwendungen verbunden. So müßte bei einer gewerblichen Nutzung z.B. der Allmend-Flächen eine direkte Verkehrsanbindung an die L 422/A 60 gebaut werden. Die Innerortslage von Ingelheim könnte den Ziel- und Quellverkehr nicht aufnehmen. Dieser Bau würde einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Verkehrs-technisch ist hier die Hanglage des Bereiches östlich Herstel besonders problematisch.

Zusammenfassung:

Aus der Sicht der Landespflege treten in diesem Teilraum keine größeren Konflikte auf. Klimatisch wird dieser Bereich sogar als günstig für eine Besiedlung ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht ist jedoch eine Erschließung mit erheblichen finanziellen und technischen Aufwendungen verbunden, welche wiederum Landschaftseingriffe in anderen sensiblen Gemarkungsteilen nach sich ziehen würden. Dieser Teilraum stellt daher aus städtebaulicher Sicht keine Alternativfläche dar.

Teilraum 11: Östlich Großwinterheim

Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Bedeutung (Wasserschutzzonen I-III) kommt dieser Bereich für eine alternative Siedlungsfläche nicht in Frage.

Teilraum 12: Östlich Ober-Ingelheim**Schutzgebiete nach Landespflegegesetz Rh.-Pfalz:**

Naturschutzgebiet im Bereich der Selzmühle

Bedeutende Vogelarten:

Östlich Ober-Ingelheim: Siedlungsraum des Steinkauzes und des Rotkopfwürgers

Wasserschutzgebiet:

Östlich Ober-Ingelheim: Wasserschutzzonen I-III

Klimaeignung:

- | | |
|--------------------------------|---------------------|
| Wohnen | - geringe Eignung |
| Industrie und Verkehr | - geringe Eignung |
| Erholung | - schlechte Eignung |
| Wichtiges Kaltluftabzugsgebiet | |

Potentielle Erosionsgefährdung:

groß bis sehr groß

Erholungseignung:

geringe bis gute Erholungseignung

Sonstige zu berücksichtigende landschaftspflegerische Belange:

Regionaler Grüngüg; Weinanbau

Lage zur bebauten Ortslage:

Im Bereich Ober-Ingelheim direkter Anschluß an die bebaute Ortslage.

Städtebauliche Erschließung:

Im Bereich Ober-Ingelheim insbesondere an der Rotweinstraße könnte ohne größere Probleme ein Wohngebiet erschlossen werden. Weiter südlich befinden sich engere Wasserschutzzonen, so daß hier wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zusammenfassung:

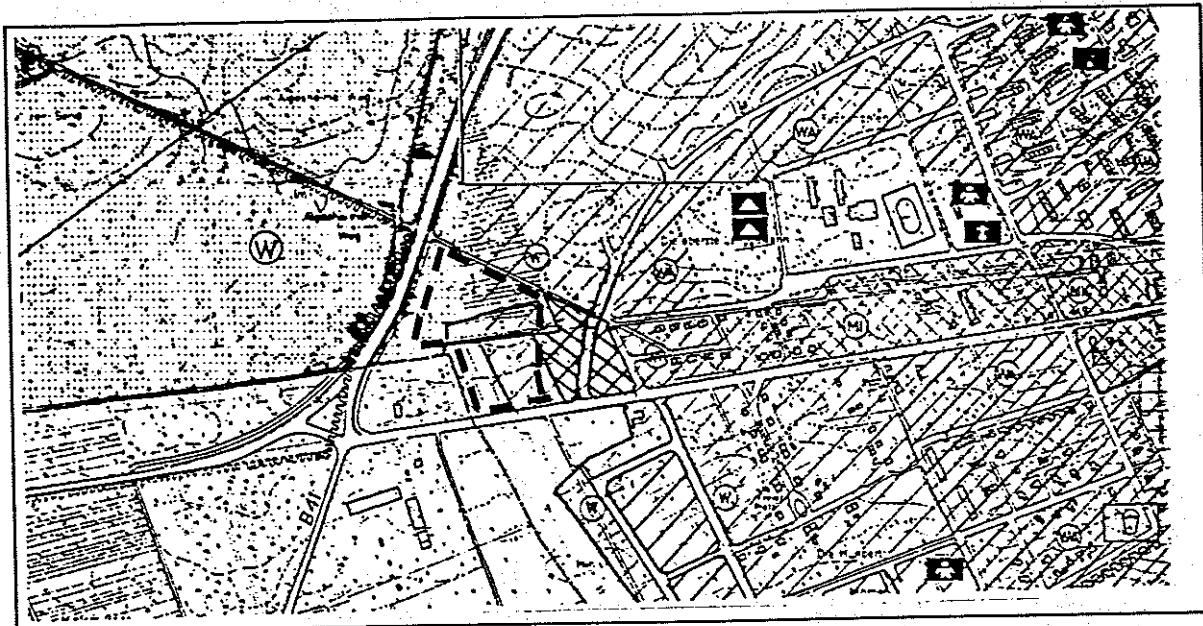
Der gesamte Bereich wird vom Weinanbau geprägt. Eine städtebauliche Erschließung z.B. östlich der Rotweinstraße würde zu Lasten der Ertragsfläche gehen. Unter diesem Gesichtspunkt bieten sich in diesem Teilraum derzeit keine Alternativflächen an.

5. Sonderbauflächen

5.1 Ingelheim-West

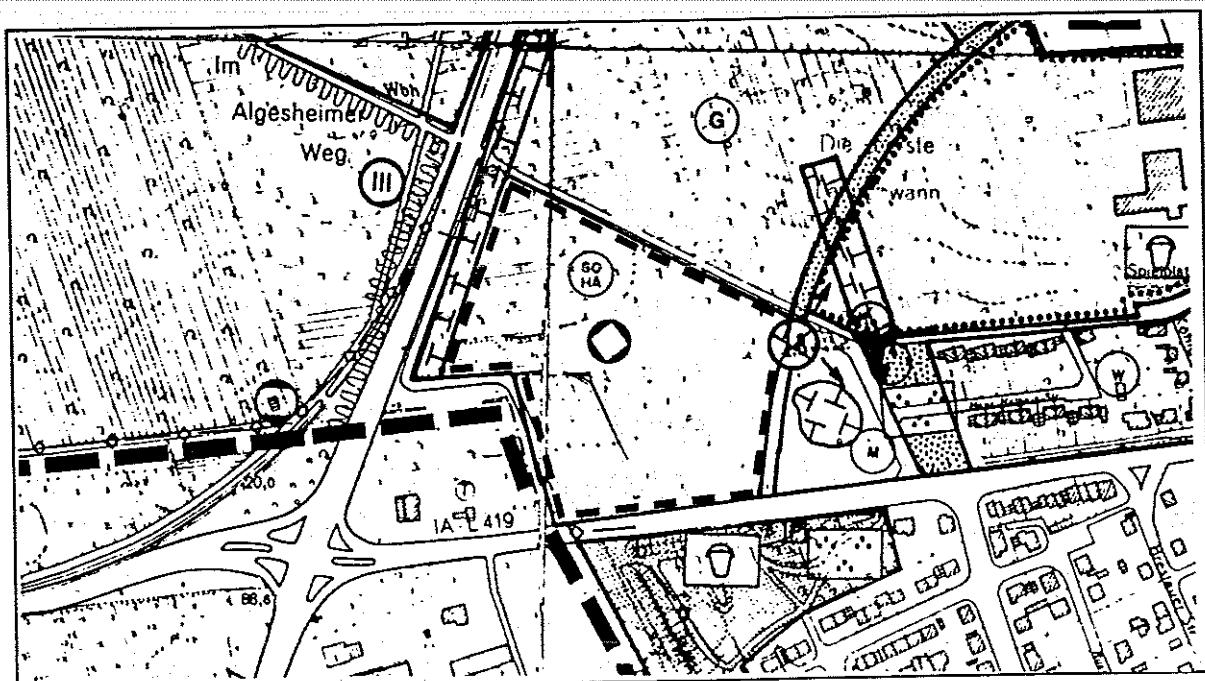
Bereich: Oberste Langgewann

Größe: ca. 3,5 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar.



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

Städtebauliche Begründung:

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung und problemlosen Anbindung an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme bietet sich dieser Bereich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, welche nur großflächig betrieben werden können, ohne daß von ihnen in der Regel Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO zu erwarten sind, an.

Landespflgerische Bewertung:

Der Landschaftsplan stellt am südlichen Rand des Plangebietes das Biotop Nr. 271 dar. Hierbei handelt es sich um den Biotoptyp der Erdwände und halden sowie Ruderalfür.

Begründung zur Abweichung von den landespflgerischen Zielvorstellungen:

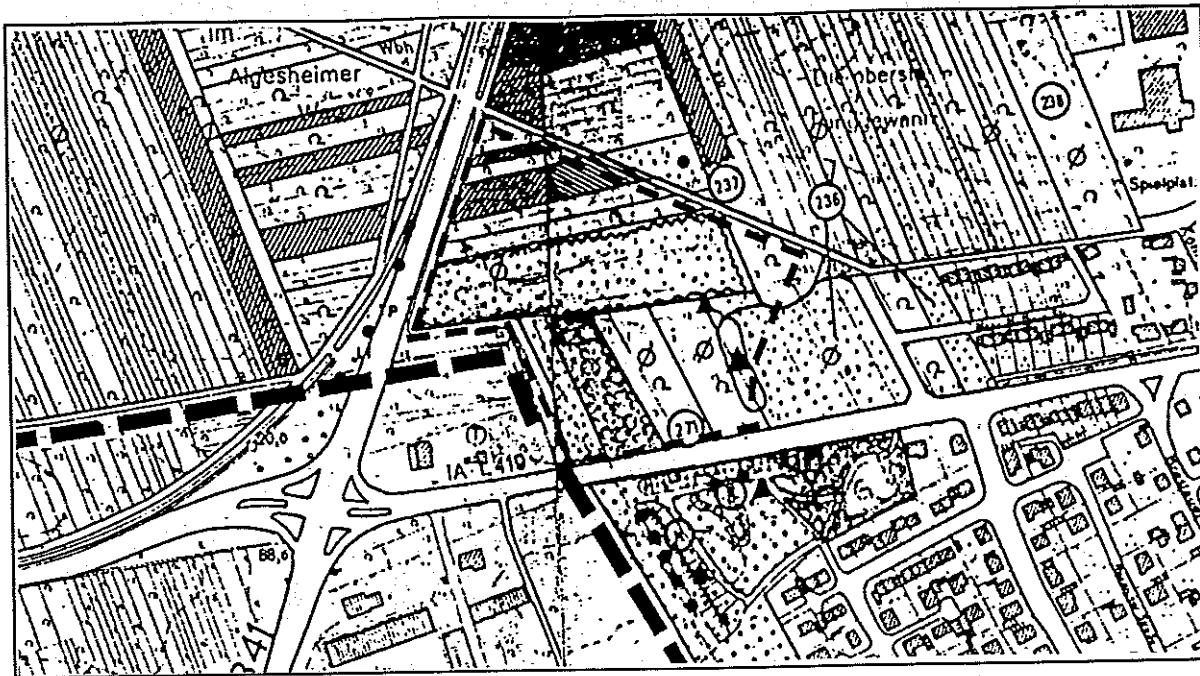
Die landespflgerische Zielvorstellung sieht den Erhalt dieses Biotoptypes vor. Dieser Biotoptyp lässt sich bei einem Verlust durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ersetzen.

Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft:

Dieses Biotop ist bei einer baulichen Nutzung als Sondergebiet im Bestand nicht haltbar, so daß durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Bei einer baulichen Flächeninanspruchnahme von 2,8 ha kann der Eingriff aufgrund der mittleren Eingriffsintensität nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bieten sich im Bereich östlich der B 41 an. Darüber hinaus ist der Eingriff im Gesamtzusammenhang mit dem Gewerbegebiet "Oberste Langewann" zu betrachten (vgl. hier die entsprechenden Ausführungen).

Ausschnitt LBP:

Des weiteren stellt der Flächennutzungsplan folgende Sonderbauflächen für bestehende Nutzungen dar:

- Sondergebiet Klinik (Ober-Ingelheim)
- Sondergebiet Campingplatz (Frei-Weinheim)
- Sondergebiet Asylantenheim (Ingelheim-West)
- Sondergebiet Verbrauchermarktzentrum (Frei-Weinheim)
- Sondergebiet Hafen (Frei-Weinheim)

6. Verkehrsflächen

Das Verkehrskonzept der Stadt Ingelheim sieht vor, durch zusätzliche Straßenbaumaßnahmen die Innenstadt vom Verkehr zu entlasten und die Verkehrsströme auf die Randgebiete zu verteilen.

Folgende Straßenbaumaßnahmen sind geplant bzw. befinden sich in der Realisierung:

1. Umgehungsstraße L 428 neu

Durch den Bau der L 428 neu soll der innerstädtische Verkehr von Ingelheim entlastet werden. Die Maßnahme ist im Landesverkehrsprogramm und im regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ausgewiesen. Der vorliegende Planfeststellungsentwurf beinhaltet den Neubau der Landesstraße 428 als westliche Umgehungsstraße von Ober-Ingelheim. Sie beginnt am bestehenden Brückenbauwerk im Zuge der Landesstraße 419 und endet ca. 400 m südlich der Ortsdurchfahrtsgrenze von Ober-Ingelheim.

2a. Autobahnanschluß "Mitte"

Zur Entlastung der Innerortslage "Ingelheim-Mitte" plant die Stadt Ingelheim, im Bereich der Überführung der BAB A60 über die Konrad-Adenauer-Straße einen neuen Autobahnanschluß anzulegen.

Der geplante Anschluß soll als aufgelöster Halbanschluß angelegt werden, wobei der nördliche Ast von der Konrad-Adenauer-Straße nach Osten und der südliche Ast nach Westen verlaufen soll. Für die Gewerbegebiete Boehringer und Schaafau sowie für die neue Kreisverwaltung könnte der Ziel- und Quellverkehr so ohne Beeinträchtigungen für den innerstädtischen Bereich abgewickelt werden. Eine von der Stadt Ingelheim in Auftrag gegebene Umwelterheblichkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der Vorbelastungen des Raumes zwar erhebliche, aber keine extremen Konflikte vorliegen und die Fortführung des Verfahrens mit einer Umweltverträglichkeitsstudie befürwortet wird. Hierbei ist sicherzustellen, daß

- eine Ausnahmegenehmigung für den Bau des nördlichen Anschlußastes im geplanten Naturschutzgebiet erteilt wird,
- umfangreiche Maßnahmen zum Gewässerschutz ergriffen werden und
- Belastungszunahmen in sensiblen Bereichen des geplanten Naturschutzgebietes und der Kalkflugsanddünen durch Sekundäreffekte des Anschlusses minimiert werden.

Im Vergleich zur u.a. "Nord-Ost-Umfahrung" bedeutet der Anschluß "Mitte" einen wesentlich geringeren Flächenverbrauch und Eingriff in die Landschaft. Für die Stadt Ingelheim besitzt diese Planung erste Priorität.

2b. "Nord-Ost-Umfahrung"

Sollte der BAB-Anschluß "Mitte" nicht realisierbar sein, so hält die Stadt Ingelheim nachrangig an dieser Alternative fest. Diese Planung sieht den Bau einer Straße und einer Eisenbahnüberführung zwischen VOG und dem Langenberg am Ortsrand von Nieder-Ingelheim vor. Ziel dieser Planung ist es, den Verkehr Richtung Heidesheim und Mainz (Autobahnauffahrt Ingelheim-Ost) über die "Nord-Ost-Umfahrung" zu lenken.

3. "Bahntangente"

Zur Entlastung der Binger-Straße (L 419) im Stadtzentrum ist eine Parallelstraße zur Bahnlinie mit Unterquerung des Bahnhofsvorplatzes geplant.

4. "Griesmühlenverbindung"

Zur Entlastung des Stadtzentrums (geplante Fußgängerzone Bahnhofstraße) ist eine Verbindung zwischen der Hans-Fluck-Straße und der Straße "An der Griesmühle" mit Überbrückung der Selz geplant.

Die landespflgerische Bewertung dieser Maßnahmen erfolgt innerhalb gesonderter Umweltverträglichkeitsstudien.

5. Park & Ride-Anlage im Bereich des Bahnhofes am Keltenweg

Hier ist eine mehrgeschossige Anlage für ca. 400 Pkw im Endausbau geplant.

6. Ottonenstraße

Die geplante, teilweise bereits realisierte Ottonenstraße soll vor allem die notwendige Verbindung des östlichen Teils von Nieder-Ingelheim in Ost-West-Richtung (Gegenrichtung zur Einbahnstraße Mainzer Straße) herstellen.

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen; Altlasten

Zur Ver- und Entsorgung im umfassenden Sinne zählt die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Wasser sowie die Stadtentwässerung und die Abfallbeseitigung. Es stellt sich das Problem der Bewältigung steigender Trink-, Brauch- und Abwassermengen. Eine Erweiterung der Kläranlage Ingelheim ist daher vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan sind desweiteren die Erfassungsergebnisse aus dem Abfalldeponiekataster der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz für den Bereich der Stadt Ingelheim dargestellt. Bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind das Vorsorgeprinzip und der Grundsatz des vorbeugenden Umweltschutzes zu beachten. Der Flächennutzungsplan hat hier die Aufgabe, mit der angemessenen Grobmaschigkeit auf das Vorhandensein von Altlasten hinzuweisen.

Folgende private Altablagerungsstellen wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen in der Plankarte zum Flächennutzungsplan nicht dargestellt:

Reg.-Nr.	Flur
33900030-209	Weinheimer Hecken
33900030-210	Harter Au
33900030-211	Weinheimer Hecken
33900030-214	Westerhauser Hofland
33900030-217	Am Davidstein
33900030-218	Am Davidstein
33900030-221	Am Davidstein
33900030-222	Binger Straße
33900030-228	Auf dem Horn
33900030-232	Auf dem Tänzer
33900030-237	Auf dem Tiefenweg
33900030-238	Im neuen Tiefenweg
33900030-242	Am alten Tiefenweg
33900030-245	Am alten Tiefenweg
33900030-246	An der Bahnlinie
33900030-247	Im Algesheimer Weg
33900030-248	Hundert Morgen

8. Gemeinbedarfsflächen

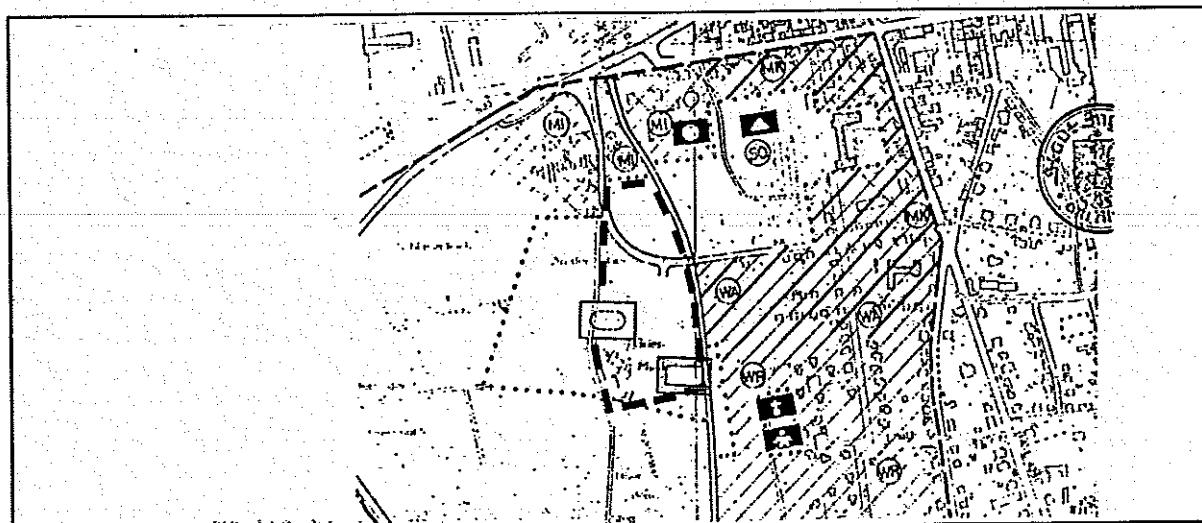
Im Plan enthalten sind Einrichtungen mit besonderer Bedeutung für die Gesamtstadt und die Stadtteile. Hierzu zählen die Verwaltungsstellen, Schulen, kirchlichen Einrichtungen, Einrichtungen für soziale Zwecke wie Kindergärten, Alteneinrichtungen, Jugendeinrichtungen, Einrichtungen für kulturelle Zwecke, Post und Einrichtungen für die öffentliche Sicherheit.

Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind an der Wilhelm-von-Erlanger-Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße in Nieder-Ingelheim und westlich der Grund- und Hauptschule in Ingelheim-West dargestellt.

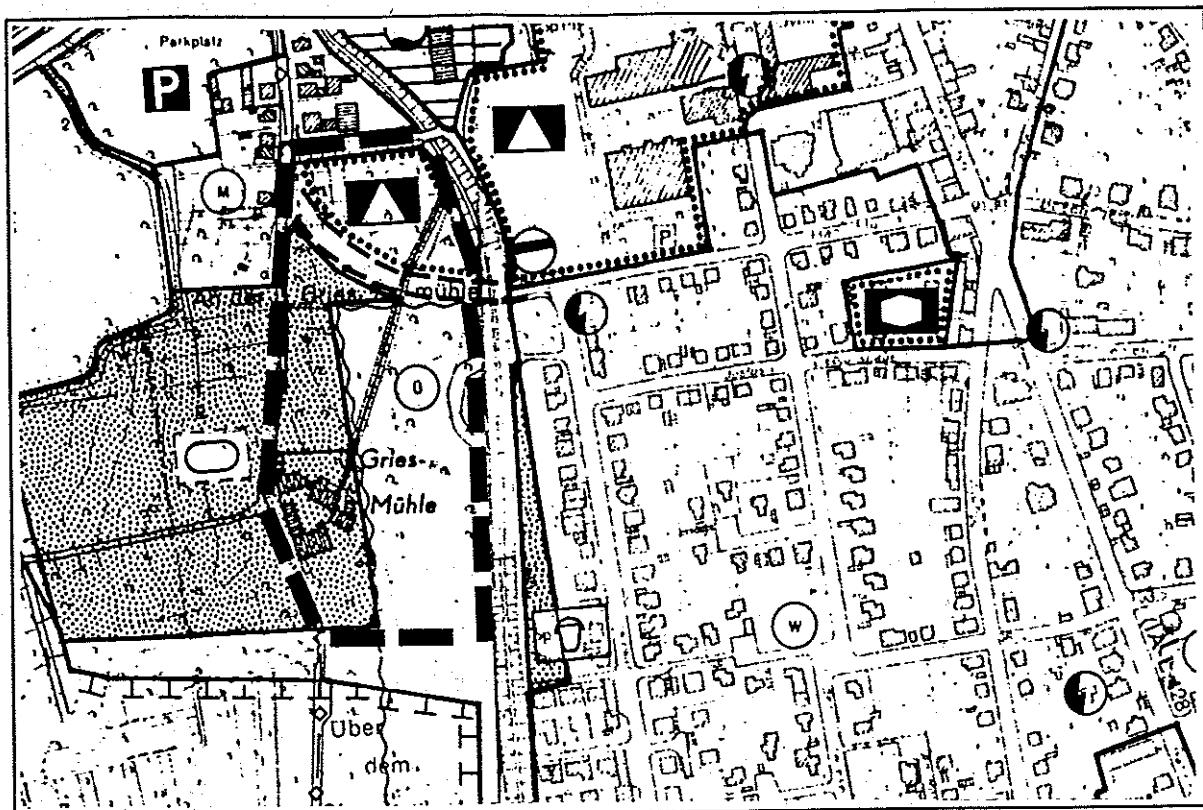
Stadtteil Nieder-Ingelheim

Bereich: Griesmühle

Größe: 1 ha



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt FNP-Entwurf 1995

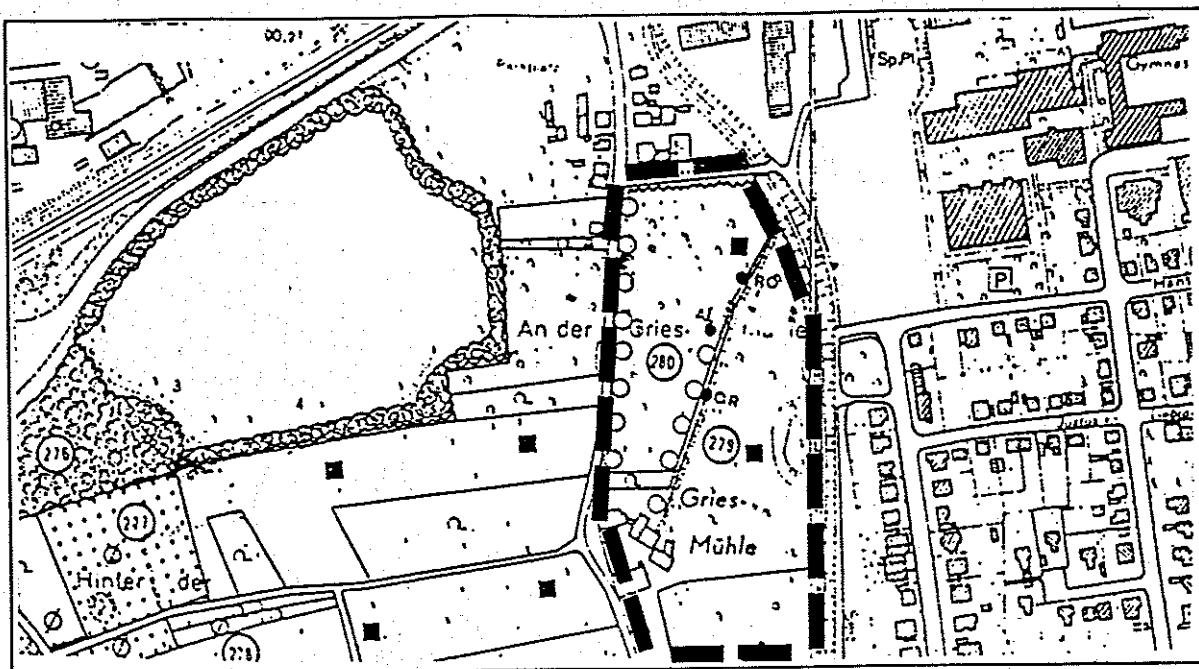
Für die Erweiterung des Schulzentrums wird im Bereich Griesmühle eine Sonderbaufläche "Schulzentrum" dargestellt.

Städtebauliche Begründung:

Die Erweiterungsfläche muß in räumlichen und funktionalem Zusammenhang zum bestehenden Schulzentrum liegen. Durch eine zusätzliche Straßenanbindung wird die Erweiterung des Schulzentrums von der östlichen Selzseite her erschlossen.

Landespflegerische Bewertung:

Das Plangebiet wird von einem Mühlgraben mit eutrophem Uferbewuchs und markantem Baumbestand durchquert (Biotoptypen 279 und 280). Die landespflegerischen Zielvorstellungen sehen hier den Erhalt und die Entwicklung des Gewässerbiotops vor.



*Begründung zur Abweichung von den landespflegerischen Zielvorstellungen:
s.o. unter "Städtebauliche Begründung"*

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Hierbei handelt es sich um den einzigen Bereich für eine mögliche Erweiterung der Schulanlage, da nördlich, südlich und östlich bereits andere bauliche Nutzungen an das Schulgelände angrenzen. Die Darstellung dieser Gemeindbedarfsfläche ist daher zwingend erforderlich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

In Verbindung mit der neuen Griesmühlenverbindung bieten sich Kompensationsmaßnahmen südlich der Griesmühle an.

9. Grünflächen

Die Grünflächen sind durch ihre Symbole nach ihrer Zweckbestimmung dargestellt. Kleinere, oftmals einem engeren Wohn- oder Mischgebiet zugeordnete Grünflächen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Diese sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Stadtteil Nieder-Ingelheim ist eine Grünfläche östlich des bestehenden Sportzentrums für die Erweiterung des Schwimmbades und der Sportanlagen dargestellt. In diesem Bereich sind Vorkommen eines Sandrasenfragmentes. Hier sehen die landespflegerischen Zielvorstellungen den Erhalt und die Pflege dieses Biotops (Nr. 156) vor. Auf der anderen Seite besteht der dringende Bedarf nach weiteren öffentlichen Sport- und Freizeitanlagen. Da die Infrastruktur in diesem Bereich bereits vorhanden ist, bietet sich dieser Bereich für eine Erweiterung an. Der Verlust des Sandrasenfragmentes wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Westlich der Selz wird für das Schulzentrum eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Mit dieser Darstellung sollen auch die Belange des Schulsportes berücksichtigt werden. Der LPB weist keine besonders schützenswerten Landschaftsbestandteile aus.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzzonen zu den angrenzenden Biotoptypen festzusetzen.

10. Flächen für die Wasserwirtschaft

Vom Selzverband ist ein Gewässerpfliegeplan erstellt worden. Dieser Plan beinhaltet Zielvorstellungen, wie das Ökosystem der Selz langfristig zu sanieren ist. Hierzu zählen die Anlage von Uferschutzstreifen, Verzicht auf Uferbefestigungen, Abflachung von Uferzonen, Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen, Sohlanhebungen, Renaturierung durch Laufverlagerungen bzw. -verlängerungen.

Im Bereich "Sandaue" ist seitens den örtlichen Versorgungsunternehmen die Errichtung eines Uferfiltratwerkes geplant. Der Standort der Wasseraufbereitungsanlage ist in der Plankarte dargestellt. Diese Uferfiltratgewinnung besitzt regionale Bedeutung und die Trinkwasserversorgung Ingelheims kann hierdurch gesichert und verbessert werden. Die sechs Brunnenstandorte sind in der Plankarte dargestellt.

Im Bereich südlich der "Sandaue" ist seitens des Landes die Ausweisung einer Hochwasserrückhaltefläche geplant. Die Fläche des Standortes Ingelheim umfaßt ca. 140 ha. Nördlich wird diese Fläche vom Rheinhauptdeich, westlich von der Bauschuttdeponie "Biegenbeck" und dem Selz-Rückstaudeich begrenzt. Im Süden und Osten bildet im wesentlichen das hochwasserfrei anstehende Gelände die Grenze. Das Rückhaltevolumen des steuerbaren Polders beträgt 2,7 Mio. cbm. Die Flutung des Rückhalteraumes erfolgt über eine in der Höhe auf ein 20-jährliches Überflutungsniveau eingestellte Schwelle im Rheinhauptdeich. Für die Entleerung wird ein eigenes Auslaufbauwerk vorgesehen.

Zur Zeit läuft ein Verfahren zur Neuausweisung von Wasserschutzgebieten zwischen Ingelheim und Heidesheim.

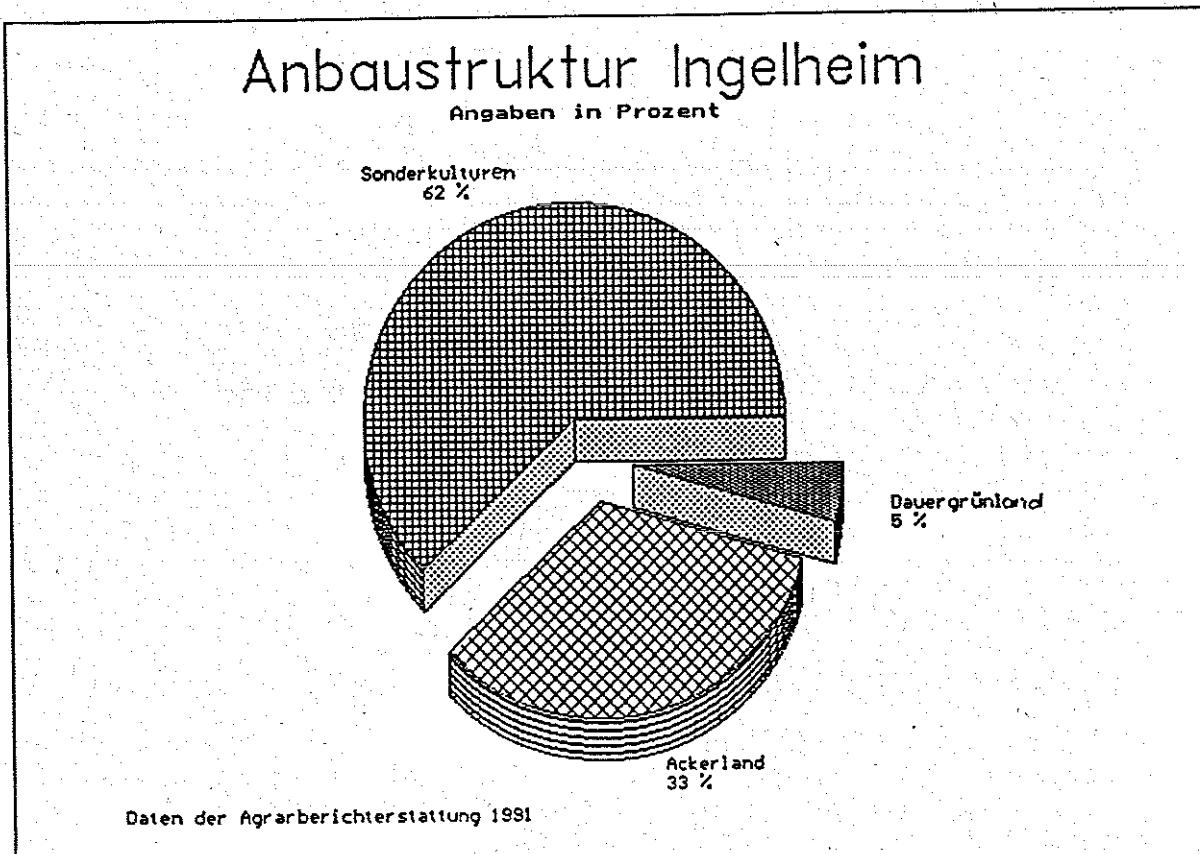
11. Flächen für die Landwirtschaft

Der Landwirtschaft kommt bei der Gestaltung der Lebensräume und der Umwelt eine entscheidende Bedeutung zu.

Die landwirtschaftliche Bodennutzung im Raum Ingelheim wird vor allem durch den Anbau von Sonderkulturen geprägt. Hierzu zählen vor allem Wein, Obst und Spargel. Der Anbau von Obst und Wein dominiert. Allein ca. 50 % der Sonderkulturanbaufläche entfallen auf den Anbau von Obst und ca. 45 % auf Wein.

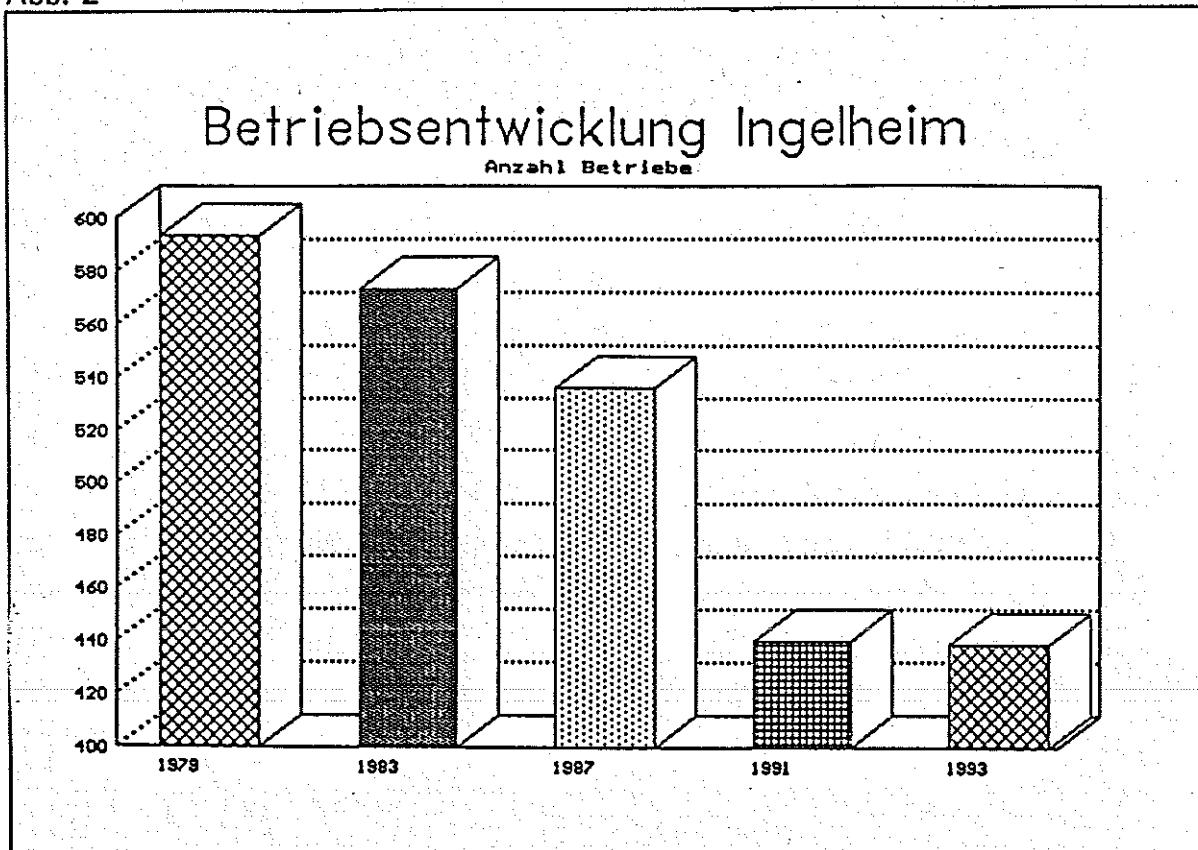
Die Zahl der Veredlungsbetriebe (Viehhaltung) im Untersuchungsgebiet ist relativ gering. Dies zeigt sich auch im Anteil der Grünlandnutzung, mit insgesamt weniger als 4 % und in der Futteranbaufläche, die nur 2,8 % der gesamten Ackerfläche einnimmt.

Abb. 1



Im Jahr 1991 (aktuellste Zahl der Agrarstatistik) existierten insgesamt 420 Betriebe, von denen 130 im Haupterwerb und 290 im Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei ca. 5,1 ha. Die BetriebSENTWICKLUNG ist der Abb. 2 zu entnehmen. Der Anteil der bewirtschafteten Flächen ist von insgesamt 2383 ha im Jahre 1979 auf 2252 ha im Jahr 1991 zurückgegangen.

Abb. 2



Problematisch für die Landwirtschaft sind konkurrierende Flächenansprüche, die sich aus der Tatsache ergeben, daß eine Vielzahl der landwirtschaftlichen Flächen von Grundwasserschutzzonen tangiert wird. Gerade der Anbau von Sonderkulturen kann mit einer erheblichen Belastung des Grundwassers einhergehen. Der Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm III des Landes Rheinland-Pfalz sieht deshalb für den Raum Ingelheim die vordringliche Verbesserung (Sanierung und Entwicklung) der Qualität und Quantität des Grundwassers vor.

Folgender Zieltyp für den Grundwasserschutz wird vorgeschlagen:

- vordringliche Verbesserung der Qualität durch Minderung der Nitratbelastung aus der Landwirtschaft

Die Intensität der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist flächendeckend vorrangig auf das Ziel einer umweltverträglichen Landbewirtschaftung auszurichten.

Der Bodenschutz betrifft im Gebiet Ingelheim drei Sanierungsbereiche:

- Sanierung und Sicherung der Ressource Boden in der freien Landschaft und in Siedlungsgebieten
- Sanierung von Bereichen mit hohem Bodenabtrag durch Wind
- Sanierung von Bereichen mit hoher Bodenkontamination, Reduzierung der Stoffeinträge; Sanierung von Bereichen mit hoher Bodenverdichtung und wesentlichen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes

Das Gebiet um Ingelheim wird im Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm als Ordnungsraum für den Ressourcenschutz gekennzeichnet. Neben den Sanierungsaufgaben ist es gleichzeitig als Schwerpunktbereich für den Freiraumschutz gekennzeichnet. Des Weiteren ist eine langfristige Verbesserung bzw. Sicherung der Landschaft als Erlebnisraum für die stille Erholung vorgesehen. Charakteristische und kulturhistorische Besonderheiten der Landschaft sollen erhalten werden.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, die Voraussetzungen dafür zu schaffen oder zu sichern, daß die landwirtschaftliche Bodennutzung als bäuerlich strukturierter leistungsfähiger Wirtschaftszweig erhalten bleibt und mit dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie die Kulturlandschaft zu erhalten und zu gestalten. Deshalb ist auch bei der Ausweisung von landespflegerischen Ausgleichsflächen darauf zu achten, daß die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlichen gut geeigneten Böden in ausreichendem Umfang erhalten werden, so daß die Existenzgrundlagen der landwirtschaftlichen Betriebe hierdurch nicht gefährdet werden. Es bieten sich deshalb vorrangig die für die Landwirtschaft aufgrund der Hängigkeit oder der Bodenart dauerhaft nicht sinnvoll nutzbaren Flächen an.

Der Landschaftsraum Rheintal wird durch Intensiv-Obstanlagen mit Bewässerungsmöglichkeiten geprägt, die von mehreren Obstbaubetrieben bewirtschaftet werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht sind diese Flächen langfristig zur Sicherung der Existenz der Betriebe zu erhalten.

Weiter wird aus der Sicht der Landwirtschaft darauf hingewiesen, daß die im Landschaftsraum Kalksanddüne vorhandene Flora und Fauna im besonderen auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung der Flächen zurückzuführen ist und diese Nutzung mit dem in Ingelheim üblichen Kulturwechsel zur Sicherung des Fortbestandes der landwirtschaftlichen Betriebe erhalten bleiben muß, wenn kein Erwerb der Flächen erfolgt.

12. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dar. Darüber hinaus werden die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen festgelegten Schutzgebiete nachrichtlich übernommen oder Hinweise über geplante Maßnahmen aufgeführt und in der Plankarte dargestellt.

Unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Sicherung der Pflanzen- und Tierwelt und der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft führt der landespflegerische Planungsbeitrag zum Flächennutzungsplan folgende Zielvorstellungen für die einzelnen Landschaftsräume Ingelheims auf:

- Landschaftsraum Rheintal

Schutz, Pflege und Entwicklung einer Überflutungs- und Altauenslandschaft mit unbelastetem Wald, Offenland und Gewässerbiotopen. Regeneration und flächenhafte Ausweitung der Auenbiotope, Förderung der Auendynamik an den Altrheinufern, Wiederherstellung der Altauensbiotope unter besonderer Berücksichtigung der Altrheinmulden und Niedermoorsenken. Flächenhafte Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung.

- Landschaftsraum Kalkflugsanddüne

Erhalt und Gestaltung des Kalkflugsandgürtels entlang der Rheinterrassen. Schutz, Pflege und Entwicklung von naturnahen Dünen- und Sandrasenbiotopen. Regeneration und flächenhafte Wiederherstellung einer offenen Heidelandschaft mit nur sporadischen menschlichen Eingriffen.

- Landschaftsraum Selztal und Hanglagen

Schutz, Pflege und Entwicklung einer Niederungsbachlandschaft mit Auen-, Sumpf-, Bruchwald-, Offenland- und Gewässerbiotopen. Flächenhafte Anreicherung der alten Kultur-Reblandschaft mit gliedernden Elementen besonders an den östlichen Hanglagen der Ingelheimer Gemarkung. Erhalt der reich gegliederten Kulturlandschaft an den westlichen Hanglagen unter besonderer Berücksichtigung des Westerberges.

- Landschaftsraum Plateaulagen

- a) östliche Plateaulagen: Erhalt und Entwicklung einer großräumigen, relativ ungestörten, landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft mit zahlreichen gliedernden Kleinstrukturen.
- b) westliche Plateaulagen: Erhalt und Pflege der standortgerechten Waldbiotope, linienhafte Anreicherung der Landschaft mit gliedernden Elementen. Flächenhafte Entwicklung von natürlichem Laubmischwald.

- Siedlungsraum Ingelheim

Stärkere standortgerechte Durchgrünung des Stadtgebietes zur Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten und Gestaltung des Stadtbildes. Schutz, Pflege und Entwicklung von Naturdenkmälern und Biotopen im Stadtgebiet.

Die flächenmäßigen Darstellungen des landespflegerischen Beitrages zum Flächennutzungsplan wurden in die Plankarte übertragen und unterteilt nach Schutz- und Pflegeflächen sowie Entwicklungsflächen. Die als Entwicklungsflächen gekennzeichneten Bereiche eignen sich in besonderem Maß für Ausgleichsmaßnahmen bzw. für das sogenannte Ökokonto. Aber auch die Schutz- und Pflegeflächen können für Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nachgeordnet herangezogen werden. Eine direkte Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den geplanten Flächendarstellungen wird für nicht sinnvoll gehalten, da die konkreten Baumaßnahmen letztendlich im Baugenehmigungsverfahren bekannt werden und sich erst in dieser Phase konkrete Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmen lassen. Der Flächennutzungsplan gibt jedoch pauschal erste Hinweise, ob ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht und in welchen Bereichen sich zusätzliche Kompensationsmaßnahmen und -flächen anbieten.

Die Darstellungen der Schutz-, Pflege- und Entwicklungsflächen bilden zusammen einen Flächenpool, aus dem Flächen für künftige Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Bei der Erläuterung zu den einzelnen Bauflächen (s.o. unter Punkt C 1 bis 4) werden erste Hinweise gegeben, wie und wo Ausgleichsmaßnahmen durchführbar sind.

Abweichungen von den Zielvorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages und Hinweise, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, sind bei der Erläuterung der Siedlungsflächen (s.o.) aufgeführt. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, daß der Flächennutzungsplan die städtische Entwicklung in den Grundzügen darzustellen hat. Dies bedeutet, daß eine parzellenscharfe Zuordnung der landespflegerischen Maßnahmen sowie die Auflistung dieser Maßnahmen an sich, nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sind.

Vielmehr beschränkt sich der vorliegende Flächennutzungsplan darauf, die Flächen und Maßnahmen zu kennzeichnen, die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege von Bedeutung sind.

13. Sonstige Plandarstellungen und Hinweise

Als nachrichtliche Übernahme oder Vermerke über in Aussicht genommene Planungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen werden im Flächennutzungsplan die ausgewiesenen Schutzflächen nach Landespflegegesetz, Wasserschutzgebiete sowie die geplante Umgehungsstraße L 428 neu, der geplante Autobahnanschluß "Mitte", die alternativ geplante "Nord-Ost-Umfahrung", die geplante "Bahntangente" und die geplante "Griesmühlenverbindung" dargestellt.

Das Geologische Landesamt weist darauf hin, daß im weiteren Bauleitplanverfahren

- für Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen empfehlenswert sind,
- in Hanglagen Rutschgefahr besteht,
- in Tallagen zeitweise mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist,
- die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund zu beachten sind.

Zur Sicherung der Rheindeiche sind gemäß Rheindeichordnung vom 8.10.1971 Deichschutzzonen festgesetzt. Innerhalb der Deichschutzzonen sind Baumaßnahmen und Anpflanzungen nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler und Fundgegenstände entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich der Dienststelle zu melden. Aus dem Großraum Ingelheim sind zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt, die im Erläuterungsbericht im einzelnen nicht erwähnt werden können. Das Landesamt für Denkmalpflege weist insbesondere auf zwei beantragte Grabungsschutzgebiete hin:

- Im Weyeracker
- Sandstraße ("Galgenbuckel").

Erbbewegungen sind in diesen Bereichen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Rechtskräftig ausgewiesene Denkmalzonen befinden sich in Nieder-Ingelheim ("Im Saal") und Ober-Ingelheim ("Bodepark").

In der vorläufigen Denkmaltopographie Mainz-Bingen sind folgende Denkmalzonen und Einzeldenkmäler aufgeführt, die aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht vollständig bzw. nur symbolhaft in der Plankarte zum Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Nieder-Ingelheim:

Denkmalzone - Rathausplatz, Kaiserpfalz (saalgebiet)

Einzeldenkmäler - Altes Rathaus, Rathausplatz 1, Brunnen auf dem Rathausplatz

Kirchen - Ev. Saalkirche, Kath. Pfarrkirche St. Remigius

Profane Denkmäler - Belzerstr. 8, Binger Str. 9, Mainzer Str. 67, 94, An der Saalmühle 13-15,

Kriegerdenkmal an der Binger Straße, Friedhof Mitte, Leichenhalle, Ehrenmal

Ober-Ingelheim:

Denkmalzone - Stadtbefestigung, Burgkirche, Edelhof, "Bodepark"

Kirchen - Burgkirche, Kath. Kirche St. Michael

Profane Denkmäler - Altengasse 58, 72, An der Burgkirche 1, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 24, Aufhofstraße 5, Edelgasse 13, Marktplatz, Marktplatz 1, 8, 14, Neustraße 2, 7, Rinderbachstraße 13, 20, 31, Stiegelgasse 47, 48, 49, Bahnhofstr. 58

Freiweinheim

Kirchen - Ev. Gustav-Adolf-Kirche, Kath. Pfarrkirche St. Michael

Groß-Winternheim

Kirche - Ev. Pfarrkirche

Profane Denkmäler - Erthaler Str. 7/9, Brunnen Freier Platz, Freier Platz 1, Guldengasse 7, Obentrautstr. 3,10,42, Oberhofstraße 4,6,13, Kriegerdenkmal an der Oberhofstr., Friedhof, Kriegerdenkmal "Napoleonstein", Gruft der Familie Gerhardt

Sporkenheim:

Einzeldenkmäler - Am Kloster 4

In der Ingelheimer Gemarkung:

Einzelanlagen - Hofgut und Gestüt Westerhaus

Teilbereiche des östlichen Stadtgebietes liegen innerhalb des Schutzbereiches für die Verteidigungsanlage Schwabenheim. Die Auflagen und Beschränkungen dieser Anordnung sind zu beachten. Des weiteren ist der Schutzbereich für die Standortschießanlage Wackernheim zu beachten.

Auf der Bundesbahnstrecke Bingerbrück-Mainz ist die Beseitigung zweier Bahnübergänge geplant. Es handelt sich zum einen um den Bahnübergang 24 in Bahn-km 10.943 mit der Ersatzmaßnahme in km 10.933 (Bau einer Eisenbahnüberführung/Wegeunterführung) sowie um den Bahnübergang 29 in Bahn-km 13.725 mit der Ersatzmaßnahme Straßenüberführung etwa in km 14.030. In der Plankarte zum Flächennutzungsplan ist eine Verkehrsfläche für ein zusätzliches drittes Gleis für eine eventuelle S-Bahn-Strecke Main-Bingen eingetragen.

Die Bezirksregierung beabsichtigt, in Ingelheim ein Naturschutzgebiet "Ingelheimer Dünen und Sande" auszuweisen. Die Abgrenzung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

14. Anhang

Flächenbilanz der Wohnbauflächen, Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen in ha:

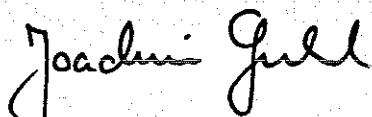
	Darstellung rechtswirksamer FNP 1970	Darstellung FNP-Entwurf 1995
Wohnbauflächen	364,3	361,8
Mischbauflächen	155,0	149,3
Gewerbliche Bauflächen	201,2	218,2
Bauflächen gesamt	720,5	729,3

Gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1970 sollen danach die Bauflächen um 8,7 ha (ca. 1,2 %) erweitert werden.

Im Verhältnis zur gesamten Gemarkungsfläche von 4989 ha wächst der Anteil der Bauflächen von 14,4 % auf 14,6 %.

Ingelheim am Rhein, 11. März 1996

Stadtbauamt
– Bau- und Planungsamt –



Dr. Joachim Gerhard
Oberbürgermeister

LANDSCHAFTSPLAN DER STADT INGELHEIM AM RHEIN BESTANDSKARTIERUNG

	Wald/Feldgehölze/ Baumhecken		Kleingarten/ Wochenendgrundstück		Lesesteinhaufen
	Intensivobst		Sonderkulturen/ Baumschule		Gräben/Gräben trocken
	Streuobst		Brache		Zäune im Außenbereich
	Hecke, Saum		Markante Einzelbäume/ Standortfremde Bäume		Nummer der Biotopkartierung
	Weinbau		Totholz/Rodungsholz		Geltungsbereichsgrenze
	Acker		Negative Einflüsse (Ablagerungen etc.)		
	Grünland (niedrig, feucht, trocken) Selbstbegrenzte Brachen		Gebäude im Außenbereich		

Gehölze

AC	Ahorn	HY	Kastanie	PR	Obstbaum, Vogelkirsche	SA, WEI	Weide
AG, ER	Erle	JR, WA	Walnuß	PS	Schlehe	SN	Holunder
BE, BI	Birke	K, F	Konifere	QR, EI	Eiche	UL	Ulme
FR, ES	Esche	PO, PA	Pappel	R, RO	Robinie	TP, LI	Linde

