



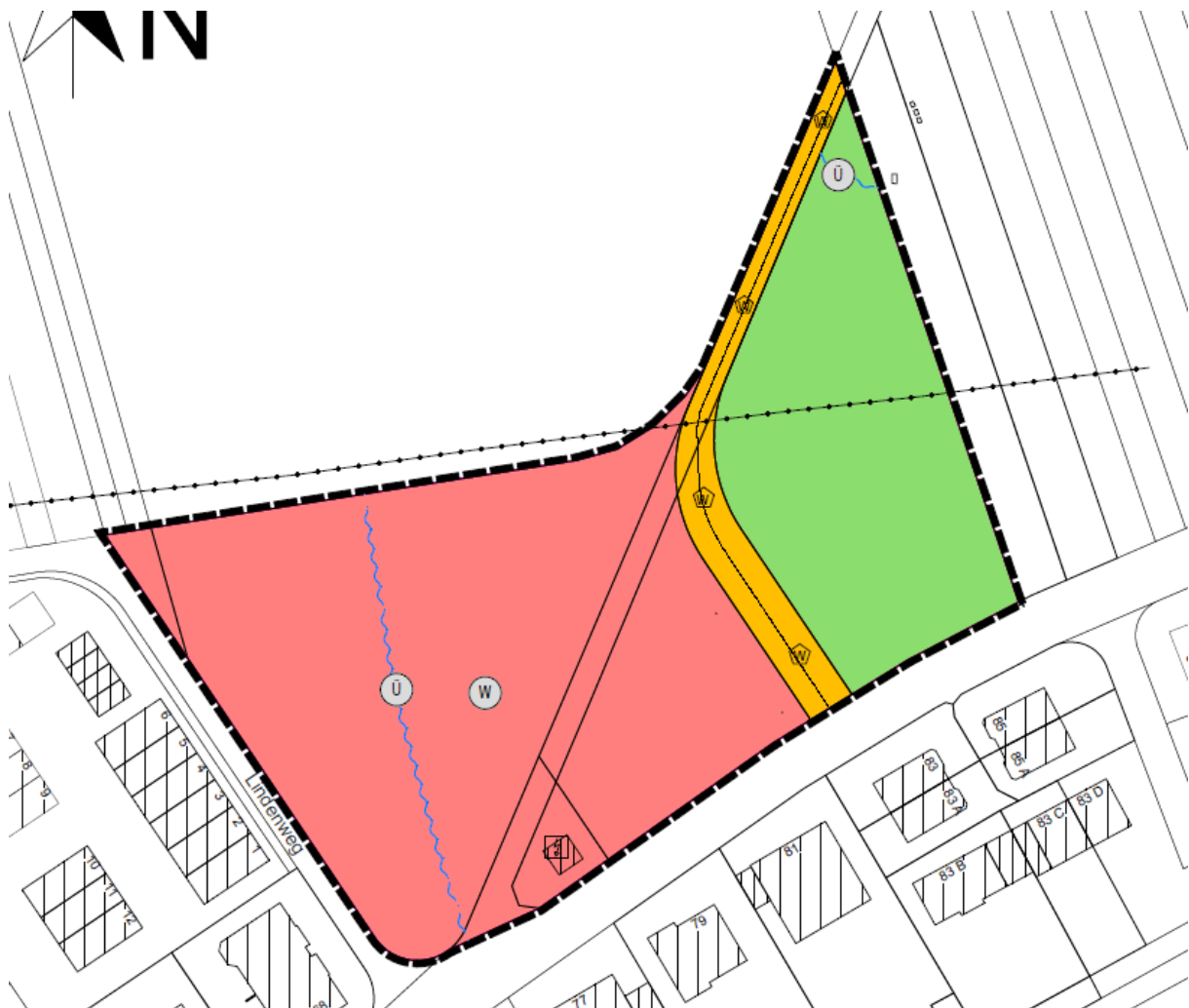
Ingelheim
am Rhein

Stadtverwaltung Ingelheim

Begründung
zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen
Verbandsgemeinde Heidesheim

(Nonnenauweg)

Vorentwurf für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB



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

Stand: 22.02.2024

Inhalt

1.	Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung.....	3
2.	Beschreibung des Plangebiets	3
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
3.1.	Regionalplanung.....	4
3.2.	Flächennutzungsplan.....	5
4.	Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans	6
5.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5.1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	8
5.2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	9
5.3.	Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	9
5.4.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	9
5.5.	Umweltbelange (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	9
5.6.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB).....	10
5.7.	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	10
5.8.	Versorgung mit Grün- und Freiflächen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	10
6.	Standortalternativen	11

1. Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung

Im Nord-Osten des Ortsteils Heidesheim entlang von Moselstraße und Lindenweg soll ein neues Wohngebiet entstehen. Hiermit soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Ingelheim entgegengewirkt werden. Die beiden Erschließungsstraßen „Moselstraße“ und „Lindenweg“ sind im Bereich des Baugebietes nur einseitig bebaut, weshalb sich die Ausweisung der Flächen als neues Wohngebiet zur Ortsrandabrundung anbietet. Die Umgebungsbebauung ist durch Einfamilien- und Reihenhäuser sowie durch Mehrfamilienhäuser geprägt.

Da sich das Gelände im Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, soll zur Schaffung des entsprechenden Baurechts für eine Wohnnutzung der Bebauungsplan „Nonnenuweg“ aufgestellt werden (Baurecht nach § 30 BauGB). Dieser sollte anfänglich im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Hierbei hätte der Flächennutzungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden können. Auf Grund eines höchstrichterlichen Urteils, dass dem §13 b BauGB eine Unvereinbarkeit mit EU-Recht zuspricht, wird der Bebauungsplan nun im Regelverfahren aufgestellt.

Da die Darstellungen im Bebauungsplan „Nonnenuweg“ nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans notwendig. Anders als im beschleunigten Verfahren § 13 b BauGB ist hierzu eine Änderung des Flächennutzungsplans im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts notwendig.

2. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Stadtteils Heidesheim. Im Süden wird die Fläche durch die Moselstraße und im Westen durch den Lindenweg begrenzt. Hier schließen sich bestehende Wohnbauflächen an. Im Norden und Osten schließen Ackerflächen an das Plangebiet an. Der landwirtschaftlich genutzte „Nonnenuweg“ quert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten.

Gemäß Liegenschaftskarte vom August 2022 umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung tlw.):

Gemarkung: Heidesheim, Flur 7

Flurstücke: 71/22, 71/24, 71/26, 77/16, 371, 372

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Nonnenuweg“ beträgt **8.003 m²**. Die ungefähre Lage und Abgrenzung des Plangebiets können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



*Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs
(Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
© GeoBasis-DE/LVermGeoRP<August 2022> (Daten verändert))*

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche ist mit Obstbäumen im Spalier bepflanzt, eine andere als Wiesenfläche angelegt. Im Nordwesten zum Lindenweg befindet sich ein privater Nutzgarten. Der „Nonnenauweg“ quert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten. Im Süden befindet sich eine ehemalige Trafostation, welche jedoch nicht mehr in Betrieb ist und lediglich als privater Abstellraum genutzt wird. Die ehem. Trafostation ist durch Hecken eingegrünt. Im Norden des Plangebiets quert eine Hochspannungsfreileitung in West-Ost-Richtung.

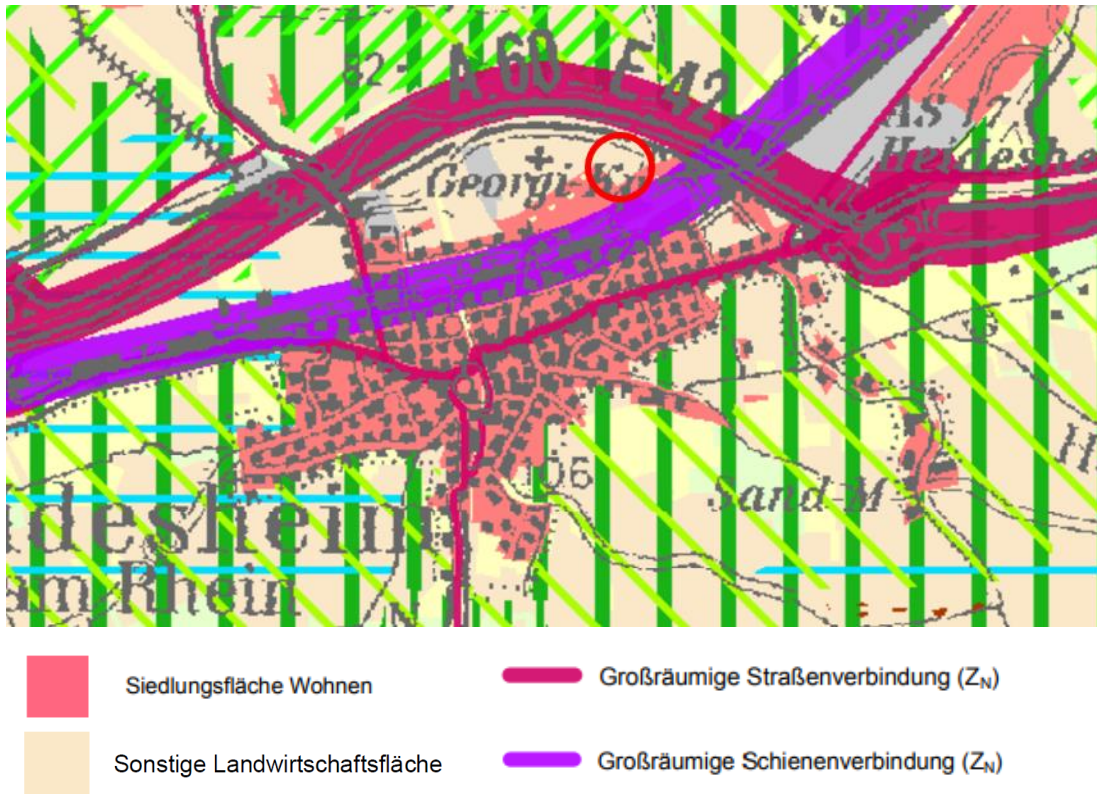
3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Nachfolgend werden die aktuell bestehenden Planungsgrundlagen dargestellt:

3.1. Regionalplanung

Gemäß der seit April 2022 verbindlichen zweiten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans 2014 der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe gehört die Stadt Ingelheim am Rhein im System der zentralen Orte zum Mittelbereich Ingelheim und ist als monozentrales Mittelzentrum ausgewiesen.

Der Siedlungsbereich von Heidesheim ist als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Das Plangebiet ist als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ gekennzeichnet. Außerdem sind die großräumige Straßenverbindung der Autobahn A 60 und die großräumige Schienenverbindung der Trasse zwischen Mainz und Bingen deutlich in der Plankarte zu erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). Das Vorhaben steht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung nicht entgegen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014, Gesamtkarte

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Durch die Fusion der Verbandsgemeinde Heidesheim mit der Stadt Ingelheim wurde der seit 2008 wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Heidesheim für das ehemalige Gemeindegebiet übernommen. Derzeit befindet sich die Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans in Vorbereitung. Die Aufstellung soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Die hier vorliegende 10. Flächennutzungsplan-Änderung bezieht sich jedoch noch auf den derzeit für Ingelheim-Heidesheim geltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein aus dem Jahr 2008 stellt die Grundstücke im Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus sind die 110-kV-Hochspannungsfreileitung sowie

ein Hauptwanderweg im Plangebiet abgebildet. Zuletzt werden innerhalb des Geltungsbereichs noch Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses abgegrenzt. Dabei handelt es sich um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet. Von der Festsetzung sind die westlichen Flächen entlang des Lindenwegs betroffen. Die übrigen Teilflächen liegen außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim 2007

4. Inhalt der 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der ehem. Verbandsgemeinde Heidesheim widersprechen der Ausweisung eines Wohngebietes. Aus diesem Grund soll der Flächennutzungsplan in der 10. Änderung für den Bereich „Nonnenauweg“ in einem Parallelverfahren zum gleichnamigen Bebauungsplan geändert werden.

Die zukünftigen privaten Bauflächen für Wohngebäude, Stellplätze und Garagen sowie private Grünflächen sollen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die neue öffentliche Erschließung wird als Straßenverkehrsfläche abgebildet. Die Route des Hauptwanderweges wird an den neuen Straßenverlauf angepasst. Die Darstellungen der Hochspannungsfreileitung und des überschwemmungsgefährdeten Gebietes werden übernommen. Im Osten des Plangebietes wird außerdem eine Grünfläche dargestellt. Aufgrund des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen ist eine Bebauung dieses Bereiches mit Hauptgebäuden nicht mehr möglich. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.



Vorentwurf für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Nonnenauweg“,
 Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
 © GeoBasis-DE/LVermGeoRP<August 2022> (Daten verändert)

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 1 BauGB) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen. Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) wurden insbesondere die nachfolgenden möglichen Auswirkungen betrachtet und in die Planung eingestellt (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB). Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan erarbeitet, welcher diesem Verfahren ebenfalls beiliegt.

5.1. **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet:

Nutzungsordnung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse „gesunde Bedingungen“ vorfindet. Hierbei ist vor allem von Bedeutung, dass Baugebiete / Vorhaben einander so zugeordnet werden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Da sich das geplante Wohngebiet in ein bestehendes Wohnumfeld einfügt, ist davon auszugehen, dass die gesunden Bedingungen gewahrt werden.

Lärm

Die Autobahn A 60 verläuft in einer Entfernung von rund 170 m im Norden und Osten des Plangebietes. In südlicher Richtung verläuft außerdem eine Bahnschiene in rund 150 m Entfernung. Aufgrund der Lage und räumlichen Nähe dieser übergeordneten Verkehrswege ist mit hohen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nonnenaueweg“ sind entsprechende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen und ggf. Vorkehrungen zum Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu treffen.

Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Bebauung des Plangebiets beeinträchtigen könnten, liegen der Stadt Ingelheim nicht vor. Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz umgehend zu informieren ist.

Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch in Abhängigkeit des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

In Rheinland-Pfalz ist die Ausweisung von Radonvorsorgegebieten nicht erforderlich, da entsprechende Referenzwerte in beauftragten Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz nicht festgestellt werden konnten. Die Werte innerhalb des Plangebietes können über die Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelbelastung

Eine Kontamination des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt.

5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine wesentliche städtebauliche Aufgabe der Stadt Ingelheim ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird den Entwicklungsabsichten Rechnung getragen, den Ausbau und die Entwicklung der Stadt positiv zu begleiten sowie der vorhandenen Nachfrage am Wohnungsmarkt Rechnung zu tragen.

5.3. Belange des sozialen Infrastrukturbedarfs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Stadtteils Heidesheim gibt es eine ausreichende Versorgung mit Kindertagesstätten und einer Grundschule. Auch die medizinische Versorgung ist ausreichend gesichert.

5.4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung der Planung gehen zwangsläufig Veränderungen des Ortsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung ist daher, zwecks besonderer Würdigung der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand durch die Anordnung von Baukörpern sowie bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Wert darauf zu legen, eine wesentliche nachteilige Veränderung zu vermeiden. Somit soll das Einfügen von Neubauten in das Ortsbild wie auch die typische Gestaltung des Ortsbildes erhalten bleiben. Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

5.5. Umweltbelange (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die arten- und naturschutzrechtlichen Belange wurden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Dieser Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt diesem Verfahren ebenfalls bei. Bei Beachtung der entsprechenden Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens keine maßgeblichen Schutzgebiete /-objekte, insbesondere NATURA 2000-Gebiete, betreffen.

5.6. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Zudem sind beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Abstands-empfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches und der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten, oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

5.7. Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Anzahl an Fahrzeugbewegungen, welche durch das neue Baugebiet erzeugt werden, werden als vertretbar eingestuft.

5.8. Versorgung mit Grün- und Freiflächen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Osten des Plangebietes soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, welche zum einen als Ausgleichsfläche genutzt werden soll und zum anderen auch Raum zum Aufenthalt bieten soll. Durch die Lage des Wohngebietes am Siedlungsrand und die Anbindung an einen Radweg (Pendleradroute) ist auch in der umgebenden Landschaft genügend Raum für die Naherholung vorhanden.

6. Standortalternativen

Im Süden des Siedlungsgebietes von Heidesheim sind flächendeckend Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung). Eine Bebauung dieser Bereiche ist ausgeschlossen.

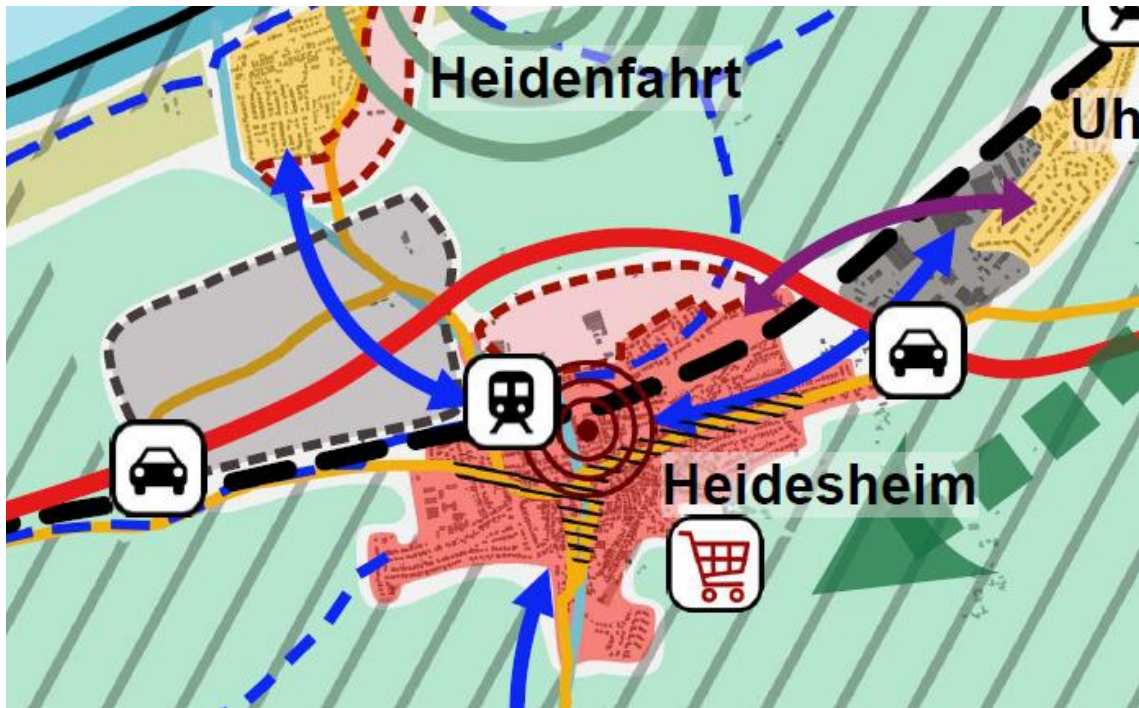


Stadtteil Heidesheim mit Darstellung der Schutzgebiete und potentieller Wohnbauflächen, Quelle: LANIS © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Ein kleiner Bereich am südlichen Ortsrand in Verlängerung der Grabenstraße und der Straße „Am Pflingstborn“ eignet sich auf den ersten Blick noch grundsätzlich für eine Neubebauung **(1)**. Es gab in der Vergangenheit (2017) jedoch ein Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan „In der Sommerau“ und den entsprechenden Teilbereich des Flächennutzungsplans. Eine Wohnbauliche Entwicklung für diesen Bereich, welcher im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist, ist derzeit nicht mehr möglich.

Für eine Fläche im Innenbereich, welche sich für eine Nachverdichtung eignet, wird derzeit bereits ein Bebauungsplan aufgestellt. Es handelt sich um die Flächen rund um das Diakoniewerk ZOAR **(2)**. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Diakoniewerk ZOAR, 2. Änderung“ wird eine der letzten zusammenhängenden Innenbereichslagen einer wohnbaulichen Nachverdichtung zugeführt.

Weitere Entwicklungen des Ortsteils Heidesheim sind lediglich im nördlichen Siedlungsbereich möglich **(3)**. Hier wurden im „Stadtentwicklungskonzept 2040“, welches 2023 durch den Stadtrat beschlossen wurde, entsprechende Suchräume für gewerbliche und wohnbauliche Entwicklungen eingetragen. Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt der Gesamtkarte aus dem Stadtentwicklungskonzept 2040.



Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Ingelheim 2040

Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse und der Autobahn ist den Belangen des Schallschutzes bei der Flächenentwicklung im Norden von Heidesheim besonders Rechnung zu tragen. Da dies jedoch die letzten verbliebenen Entwicklungspotentiale des Stadtteiles sind, sollen dennoch entsprechende Entwicklungen stattfinden und wurden zum Teil bereits eingeleitet. Neben dem Bebauungsplan „Nonnenaueweg“ **(3a)** wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bachacker“ **(3b)** beschlossen, welcher die Nachnutzung einer ehemaligen Gärtnereifläche vorsieht. Beide Plangebiete gelten als bereits erschlossen. Eine weitere Teilfläche unmittelbar angrenzend an den nördlichen Siedlungsrand ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt **(3c)**. Diese ist jedoch noch nicht erschlossen.

Eine weitere größere Freifläche „Am Sandhof“ befindet sich im Osten des Siedlungsgebietes **(4)**. Dieser Bereich ist jedoch als Denkmalzone ausgewiesen, weshalb eine größere wohnbauliche Entwicklung nicht umsetzbar ist. Gleichzeitig ist auch diese Fläche stark vom Lärm durch die Bahnschiene und Autobahn belastet.