

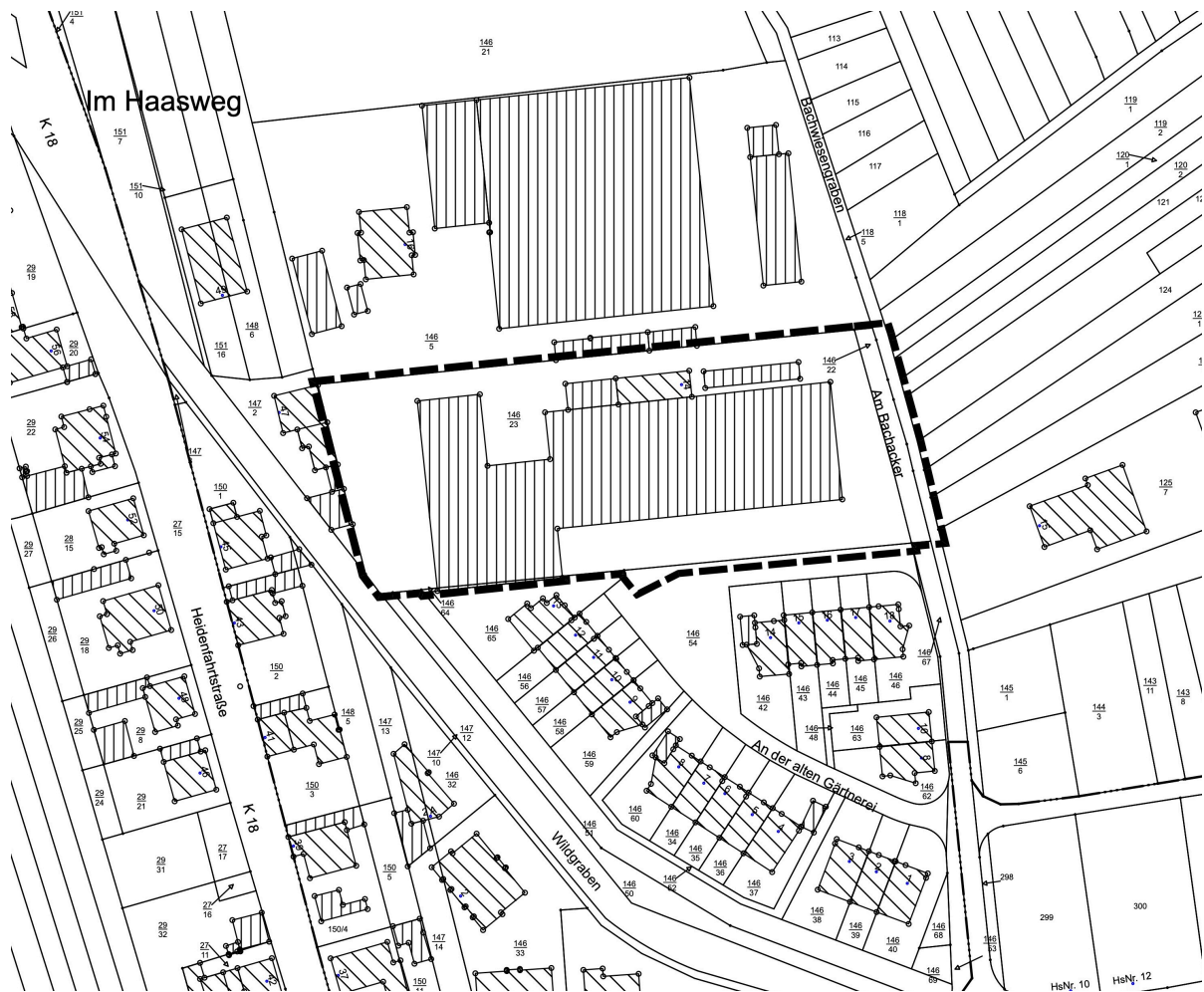
Stadtverwaltung Ingelheim

## Begründung

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen  
Verbandsgemeinde Heidesheim

(Umnutzung des Gärtnereigeländes Am Bachacker)

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<Juli 2023> (Daten verändert)

Stand: 21.02.2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung .....	2
2.	Anmerkungen zum Flächennutzungsplan für Ingelheim-Heidesheim .....	2
3.	Beschreibung des Plangebiets der FNP-Änderung .....	3
4.	Erschließung .....	4
4.1.	Verkehrliche Erschließung und Anschluss an den ÖPNV .....	4
4.2.	Ver- und Entsorgung .....	4
5.	Planungsgrundlagen .....	5
5.1.	Regionalplanung .....	5
5.2.	Flächennutzungsplan .....	6
6.	Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans .....	6
7.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	7
8.	Belange des Schutzguts Wasser .....	7
9.	Belang des Verkehrs .....	7
10.	Schallschutz .....	7
11.	Hochwasserschutz .....	8
12.	Grundwasserstände .....	8
13.	Störfallschutz .....	8
14.	Artenschutz .....	8
15.	Umweltbericht .....	8
16.	Standortalternativen .....	8
17.	Anlagen .....	9

## 1. Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung

Am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Heidesheim soll auf dem Gelände des zwischenzeitlich aufgegebenen Gärtnereibetriebes "Am Bachacker" Wohnbebauung entstehen, um dem angespannten Wohnungsmarkt der Stadt Ingelheim entgegenzuwirken. Durch die direkte Nähe zum sich südlich anschließenden Wohngebiet „In der Bachwiese“ mit Reihenhäusern sowie der Straße „An der alten Gärtnerei“ fügt sich das geplante Wohnquartier in den Ortsrand ein. Dies wird durch die westlich am „Wildgraben“ liegenden Bestandsgebäuden sowie der sich nördlich anschließenden Gärtnerei mit Wohngebäude unterstützt. Da die Straße „An der alten Gärtnerei“, die parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, ca. 1,2 – 1,5 m über dem Höhenniveau des Plangebiets liegt, wird eine verkehrliche Erschließung über die Straße „Am Bachacker“ geplant. Von dort aus soll eine interne Erschließung zu den Gebäuden und Stellplätzen führen.

Die Auswahl einer bereits bebauten und intensiv genutzten Fläche wird den Zielen des sparsamen Umgangs mit Flächen sowie der Nachhaltigkeit gerecht. Da sich das Gelände am nördlichen Siedlungsrand befindet, ist zur Schaffung des Baurechts für die vorgesehene Nutzung die Erstellung eines Bebauungsplans (Baurecht nach §30 BauGB) notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen. Der Beschluss wurde am 15.11.2021 durch den Stadtrat gefasst

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wird der Bebauungsplan "Am Bachacker" im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und gleichzeitig mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen VG Heidesheim aufgestellt.

## 2. Anmerkungen zum 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 im Jahr 2019 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 9. Flächennutzungsplan-Änderung bezieht sich jedoch noch auf den derzeit für Heidesheim geltenden Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Heidesheim.





Abb. 1: Geltungsbereich mit Luftbild, o.M., Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz.

### 3. Beschreibung des Plangebiets der FNP-Änderung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt in Stadtteil Heidesheim am nördlichen Ortsrand. Im Norden schließt sich eine Gärtnerei mit Fliesenfachgeschäft an sowie landwirtschaftliche Flächen sowie die Autobahn A60. Im Westen befindet sich ein Wohngebäude mit Nebengebäuden sowie das Gewässer III. Ordnung "Wildgraben". Weiter westlich befinden sich neben weiteren Wohngebäuden und der „Heidenfahrtstraße“ landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich liegt das Wohngebiet „In der Bachwiese“ mit Wohnbebauung sowie der Straße „An der alten Gärtnerei“, die in Teilen an den Geltungsbereich angrenzt. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich hinter der Straße „Am Bachacker“ überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen sowie vereinzelt Wohnhäuser.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei. Auf dem Grundstück befinden sich überwiegend Gewächshäuser und versiegelte sowie teilversiegelte Freiflächen. Außerdem befindet sich dort ein Wohngebäude, das derzeit noch bewohnt ist. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Bachacker“.

Die Fläche des Geltungsbereichs der FNP-Änderung beträgt ca. 0,5 ha. Er liegt in der Gemarkung Heidesheim in der Flur 8.



## 4. Erschließung

### 4.1. Verkehrliche Erschließung und Anschluss an den ÖPNV

Das Gebiet und die sich darauf befindliche Gärtnerei ist durch die bestehende Straße „Am Bachacker“ erschlossen. Dies sind bislang die einzigen Zugänge, sowohl für den Fuß- und Radverkehr, als auch für den Autoverkehr. Die südlich angrenzende Straße „An der Alten Gärtnerei“ liegt auf einem etwas höheren Niveau als das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei; hier sind derzeit keine Zugänge vorhanden. Durch die Straße „Am Bachacker“, die in Richtung Süden zum Bahnhof führt, ist das Gebiet auf direktem Weg an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Bahnhof „Heidesheim (Rheinhessen)“ mit den Linien RB 26 und RB 33 ermöglicht den Anschluss an den regionalen und überregionalen Schienenpersonennahverkehr (SPNV). Zudem befindet sich hier mit der Bushaltestelle „Heidesheim, Bahnhof“ auch der nächstgelegene Anschluss an den Busverkehr. Die Haltestelle wird durch die Linien 79 & 614 angefahren. Durch die autofreie Unterführung am Bahnhof ist der Fahrrad- und Fußverkehr zudem gut an die Ortsmitte angebunden. Über die „Moselstraße“ und die „Heidenfahrtstraße“ ist das Gebiet sowohl mit den übrigen Ortsteilen von Heidesheim als auch über die L422 mit der Kernstadt Ingelheim angebunden. Über die L422 oder die K18 ist das Plangebiet zudem auf kurzem Wege an den überregionalen Verkehr (Bundesautobahn A60) angebunden. In Richtung Norden führt die Straße „Am Bachacker“ als Wirtschaftsweg in Richtung Autobahn-Rastplatz und freie Landschaft.

### 4.2. Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser & Löschwasser

Das Grundstück der Gärtnerei ist durch die bestehenden Leitungen in der Straße „Am Bachacker“ an das Trinkwassernetz angeschlossen. Gemäß Aussagen des zuständigen Versorgers kann die Trinkwasser-Versorgung der projektieren Neubauten sichergestellt werden. Zudem kann Für das Plangebiet „Am Bachacker“ ein Grundschatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Nutzung aller im Umkreis (Radius) von 300 m um das Objekt vorhandener Löschwasserentnahmeeinrichtungen (Unterflurhydranten) von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 h zur Verfügung gestellt werden.

#### Entwässerung:

Zur Entwässerung äußerte sich der Abwasserzweckverband „Untere Selz“. Aktuell entwässere das Grundstück über einen Kanal in der Straße Am Bachacker in die Moselstraße. Das Plangebiet liege grundsätzlich im Rückstaubereich der Moselstraße – vermutlich unterhalb der Rückstauenebene. Dies gehe aus den vorliegenden Geländehöhen hervor. Daher sei das Schmutzwasser für zukünftige Bauvorhaben rückstausicher über ein Pumpwerk Richtung vorhandener Kanalisation Am Bachacker / Moselstraße zu bringen. Es sei hierzu zu prüfen, inwieweit die vorhandene Kanalisation Am Bachacker verwendet werden kann. Das anfallende Oberflächenwasser müsse zu 100% auf dem Grundstück verwertet werden. Durch die hohe Auslastung der Kanäle in der der Moselstraße könne auch kein Überlauf, auch nicht für das Oberflächenwasser der Straßenentwässerung, angeschlossen werden.

Der konkrete Umgang mit dem Schmutz- sowie Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ konkretisiert.

### Strom

Das Grundstück der Gärtnerei ist durch die bestehenden Leitungen in der Straße „Am Bachacker“ an das Niederspannungsnetz der Rhenhessische Energie- und Wasserversorgungs-GmbH angeschlossen. Für die Versorgung des Gebiets wird voraussichtlich eine Trafo-Station notwendig. Für diese ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ausreichend Fläche vorhanden.

### Telekommunikation

Das bestehende Wohnhaus innerhalb des Plangebiets ist durch ein Erdkabel der Telekom, dass entlang der Straße „Am Bachacker“ verläuft, versorgt. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Telekom Deutschland GmbH ist somit möglich.

## 5. Planungsgrundlagen

### 5.1. Regionalplanung

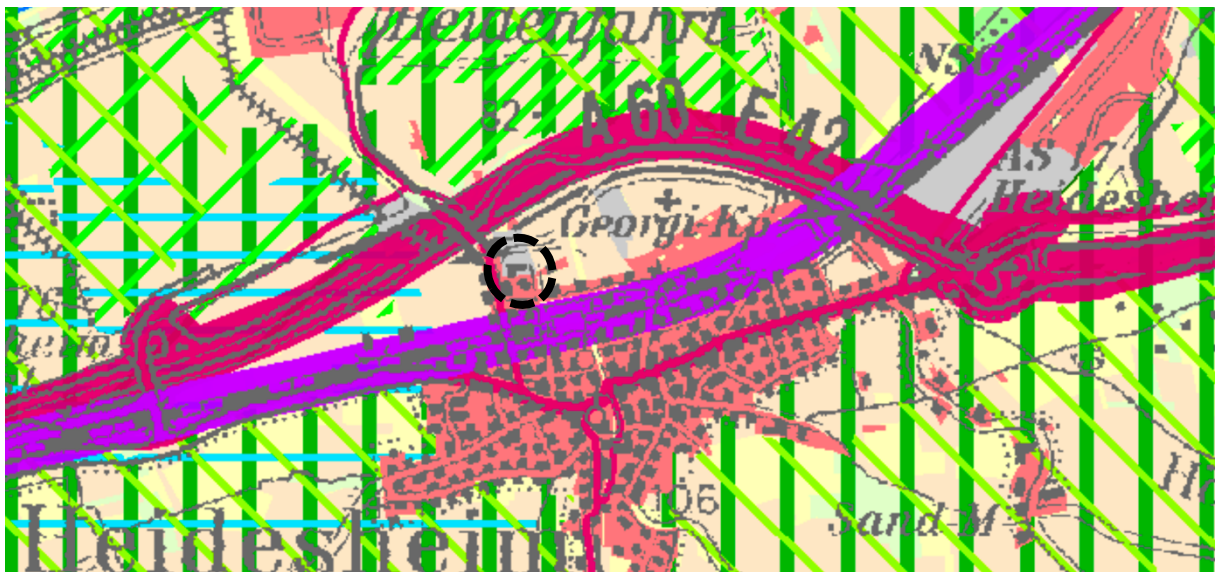


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2014 Rheinhausen-Nahe, o.M.  
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe

Gemäß Regionalen Raumordnungsplan Rheinhausen Nahe 2014 gehört die Stadt Ingelheim am Rhein im System der zentralen Orte zum Mittelbereich Ingelheim und ist als monozentrales Mittelzentrum ausgewiesen. Für Mittelzentren gilt ein Mindestdichtewert von 40 Wohneinheiten je Hektar sowie ein Grundwert von 3,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner je Jahr. Bei einer Einwohnerzahl von derzeit ca. 36.000 Einwohnern entspricht dies einem Wert von ca. 126 Wohneinheiten pro Jahr. Die Ziele Z14 und Z15 weisen der Stadt Ingelheim die besondere Funktion Wohnen zu. Die Plankarte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen Nahe 2014 weist das Plangebiet als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ aus.

Gemäß Grundsatz G24 des Raumordnungsplan soll „bei der Entwicklung von Wohn-, Industrie- und Gewerbestandorten [...] der Nachnutzung von zivilen, militärischen oder gewerblichen Konversionsflächen besondere Bedeutung beigemessen werden.“ Diesem Grundsatz wird die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung gerecht.

Die Anforderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, dass Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, wird erfüllt.

## 5.2. Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ingelheim am Rhein, ehemals Verbandsgemeinde Heidesheim am Rhein von 2008, o.M., i.O. 1:5.000  
Quelle: Stadt Ingelheim am Rhein

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 stellt innerhalb des Geltungsbereichs eine Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 2).

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan lässt sich demnach nicht gemäß Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Daher wird dieser Teilbereich im Zuge dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplans geändert.

## 6. Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Die derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend den Zielen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO abgeändert.



## 7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rheinheinisches Rheingebiet“. Schutzzweck ist gemäß der § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977 „die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen; die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft; die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt. Gemäß § 1 Abs. 2 der o.g. Verordnung sind die Flächen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet, weshalb die Vorgaben nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nicht mehr für das Plangebiet gelten. An dieser Stelle ist anzumerken, dass das Grundstück des ehemaligen Gärtnereibetriebs innerhalb des Geltungsbereichs bereits vollends anthropogen geprägt und verändert ist, sodass der Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die zuvor aufgelisteten Ziele hat.

## 8. Belange des Schutzguts Wasser

Das Plangebiet grenzt an den Wildgraben – ein Gewässer III. Ordnung. Dieser liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs, aber durch die Nähe liegt der Geltungsbereich im direkten Gewässereinzugsgebiet. Gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen bauliche Veränderungen und Anlagen innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Badweg, Ingelheim“ Zone III A, dass westlich des Wildgrabens beginnt.

## 9. Belang des Verkehrs

Um die Auswirkungen in Bezug auf Verkehr durch die projektierte Planung zu untersuchen, wurde im Vorfeld der Planung eine Verkehrsuntersuchung vom Büro R+T Verkehrsplanung GmbH erstellt. Diese kommt zu dem Entschluss, dass die für die Planung relevanten Verkehrsflächen und Knotenpunkte den durch die Planung verursachten Mehrverkehr – auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen-Zunahme bis 2040 – problemlos aufnehmen können.

Weitere Details können dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ sowie der dort angehängten Verkehrsuntersuchung entnommen werden.

## 10. Schallschutz

Auf Grund der Nähe zu der Bundesautobahn A60 mit Rastplatz, zur Bahnstrecke Mainz-Bingen (Linke Rheinstrecke) sowie zur nördlich befindlichen Gärtnerei mit Fliesenfachbetrieb wurde ein Schalltechnisches Gutachten von GSB – Schalltechnisches Beratungsbüro in Nohfelden-Bosen erstellt, dass die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet untersucht und Vorgaben für die Planung macht. Diese sind in die Festsetzungen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Bachacker“ eingeflossen.

Weitere Details können dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ sowie dem dort angehängten Schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

## 11. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt am „Wildgraben“, ein Gewässer III. Ordnung sowie ca. 1,5 km vom Rhein entfernt. Er liegt nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ 100) wäre der Geltungsbereich nicht betroffen. Da ein Großteil des Geltungsbereichs aber bei einem HQ extrem betroffen wäre, liegt es überwiegend innerhalb eines sogenannten „Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. In Anbetracht der Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich ist anzuraten Bauvorhaben hochwasserangepasst auszuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägige Literatur hingewiesen. Genauere Angaben zur Höhe des zu erwartenden Wasserstandes im Falle eines HQextrem können bei der Oberen Wasserbehörde erfragt werden.

## 12. Grundwasserstände

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet zweitweise hohe Grundwasserstände herrschen. Aus diesem Grund sollte der Grundwasserstand vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen noch einmal überprüft werden und ggf. auf Kellergeschosse verzichtet werden. Alternativ wird empfohlen, diese als „weiße Wanne“ (WU-Wanne) herzustellen. Entsprechende Hinweise sind auch im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan aufgeführt.

## 13. Störfallschutz

Der Geltungsbereich besitzt einen ausreichenden Abstand zum Betriebsgelände der Boehringer Ingelheim Pharma GmbH & Co. KG.

## 14. Artenschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung von dem Büro viriditas aus Weiler durchgeführt. Hierbei wurde eine mögliche Betroffenheit von streng- bzw. europarechtlich geschützten Arten aus den Artengruppen Vögel und Fledermäuse festgestellt. Im weiteren Verlauf der Planung wird daher eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt. Weitere Details hierzu kann dem sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ sowie der dort angehängten artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung entnommen werden.

## 15. Umweltbericht

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird die nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Flächennutzungsplan-Änderung notwendige Umweltprüfung durchgeführt und in Form des Umweltberichts in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 16. Standortalternativen

Da die Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt wird, um die Neuordnung eines überwiegend bebauten und versiegelten Gärtneriegeländes, zu ermöglichen, womit eine mögliche Brachfläche verhindert sowie dringend benötigter Wohnraum ermöglicht wird, gibt es für die vorliegende Planung keine Alternativen.

## 17. Anlagen

Es wird auf die angehängten Gutachten des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Am Bachacker“ verwiesen:

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, viriditas, Weiler, 03.05.2022.
- Kampfmittelvorerkundung, „Heidesheim, Heidenfahrtstraße/Am Bachacker“ – Auswertungsprotokoll, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 06.11.2023.
- Verkehrsuntersuchung B-Plan am Bachacker – Ingelheim am Rhein, R+T Verkehr, Darmstadt, 10.11.2023
- Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan ‚Am Bachacker‘, GSB – Schalltechnisches Beratungsbüro, Nohfelden-Bosen, 12.02.2024.

Ingelheim am Rhein, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Ralf Claus  
Oberbürgermeister