

## Erläuterungsbericht

### zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Östlich der B 41)

Das Plangebiet wird umgrenzt:

Im Norden: Autobahnauffahrt

Im Osten: Bestehende Wohn- und Schulbebauung

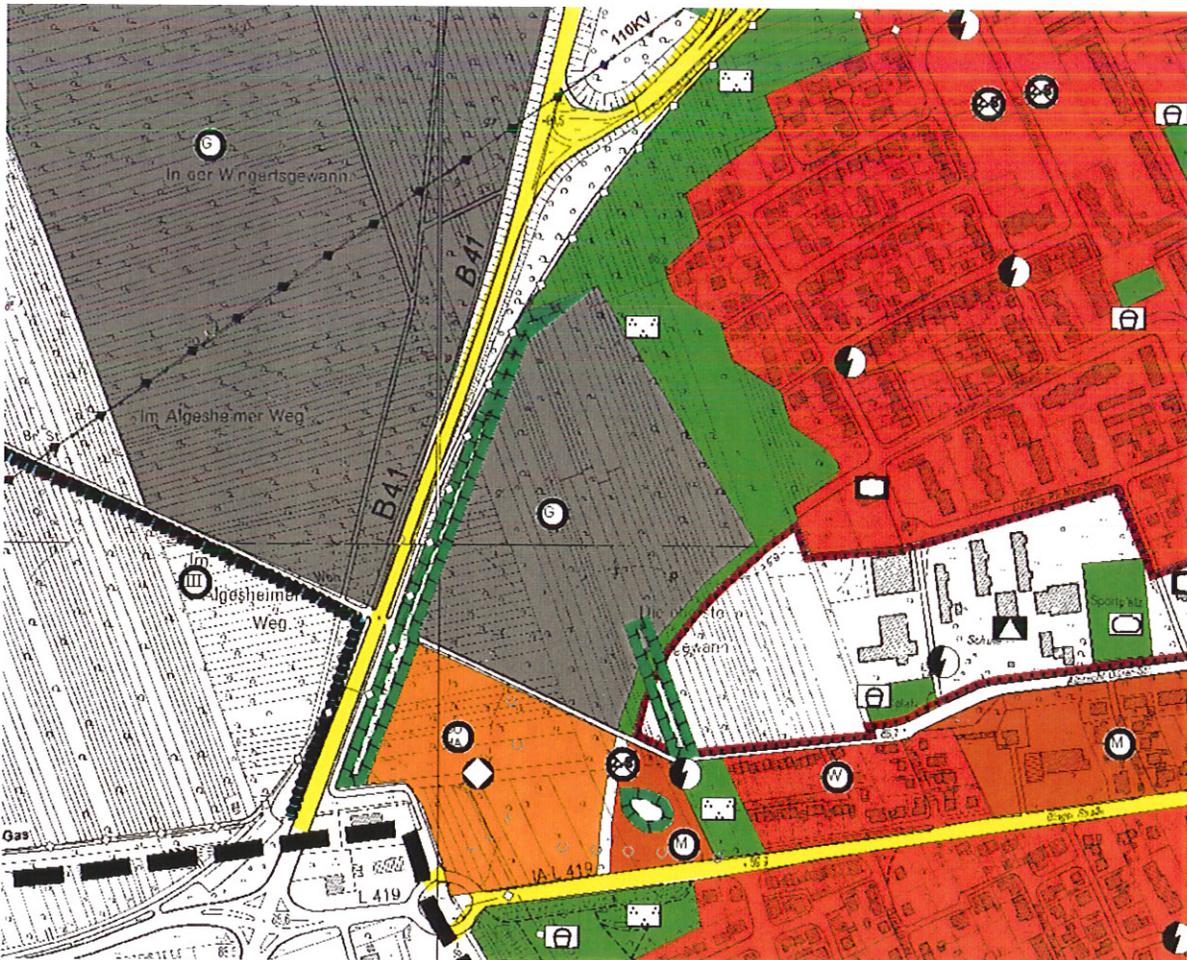
Im Süden: Binger Straße

Im Westen: Bundesstraße B 41

#### Begründung:

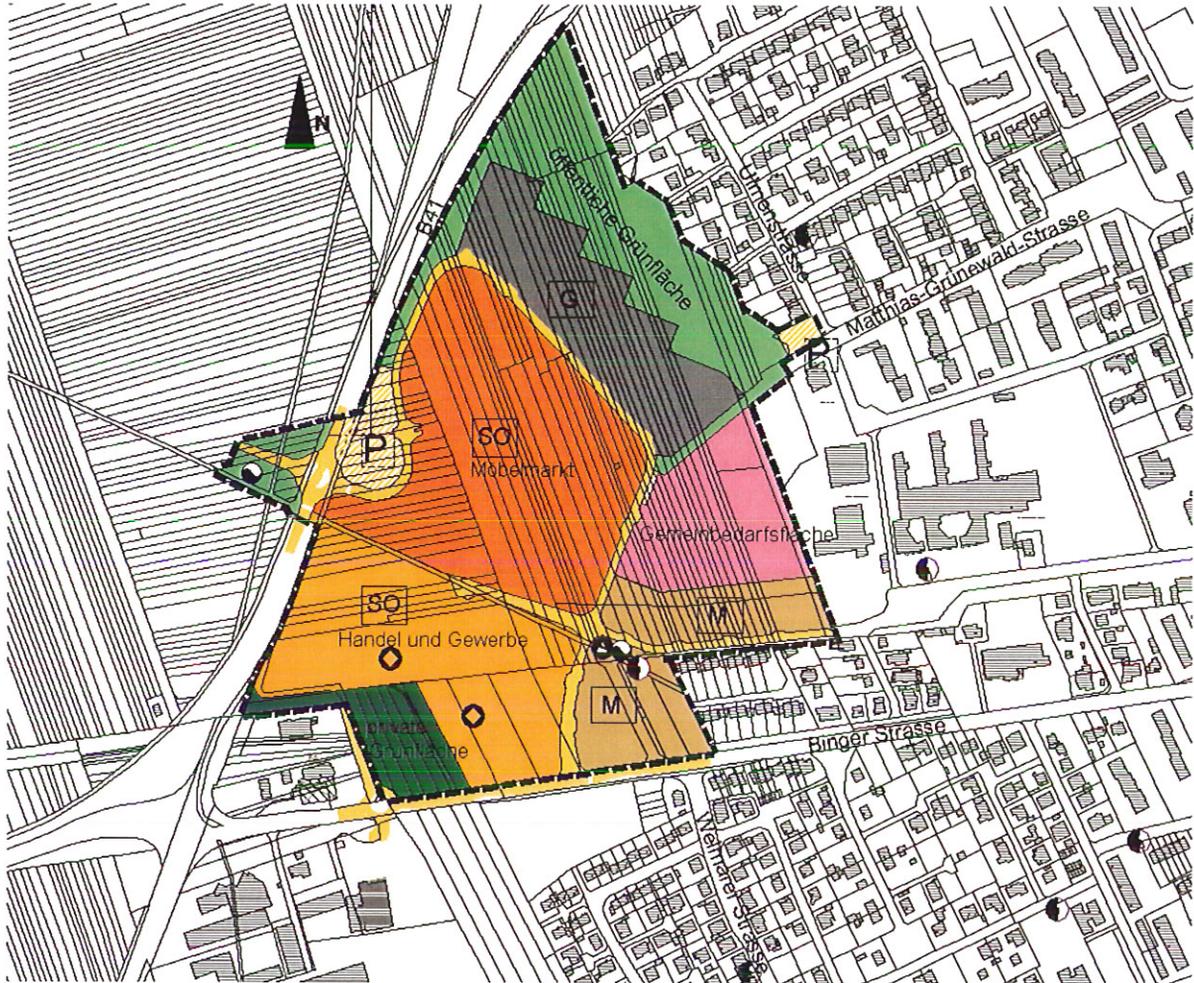
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan von 1996 sieht für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen (G), gemischte Bauflächen (M), Sonderbauflächen Handel (SO-HA), Gemeinbedarfsflächen Schulen und öffentliche Grünanlagen vor.

Flächennutzungsplan von 1996 ohne Maßstab:



Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
**Zur Entscheidung**  
vom **30. Nov. 2004**  
Az.: *43/405-02.MB-IngeLheim/FNP A.6*

## Flächennutzungsplan August 2004 – 6. Änderung ohne Maßstab:



Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes haben sich Veränderungen in der Flächenzuordnung ergeben.

So ist keine Erweiterung der Schulfäche erforderlich; es erfolgt eine Ausweisung von einer Gemeinbedarfsfläche für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke.

Eine Mischgebietsausweisung erfolgt im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Königsberger Straße – Hans-Holbein-Straße.

Ein großes einheimisches Möbelhaus beabsichtigt, seine an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet angesiedelten Verkaufsstätten und in einer Nachbarstadt angesiedeltes Abhollager zusammenzulegen und in dem Baugebiet östlich der B 41 anzusiedeln. Hierzu hat die SGD Süd (früher: Bezirksregierung Rheinland-Pfalz) im raumordnerischen Bescheid vom 10. Oktober 1996 ihre Zustimmung erteilt, jedoch zur Auflage gegeben, den Standort als Sondergebiet Möbelmarkt – großflächiger Einzelhandel – darzustellen. Zum Schutz des innerörtlichen Einzelhandels wird das innenstadtrelevante Sortiment auf 2.000 qm Verkaufsfläche beschränkt und so in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Wegen der gegenüber dem Planungsstand September 1995 / August 1996 erfolgten Planänderung, insbesondere der Vergrößerung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel („Handel und Gewerbe“ + „Möbelmarkt“) und wegen der nach der raumordnerischen Stellungnahme verstrichene Zeit von mehr als sechs Jahren (vgl. § 17(10) Landesplanungsgesetz) wurde eine erneute bzw. erweiterte landesplanerische Stellungnahme eingeholt.

Die angeführten überörtlichen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sowie Anregungen und Informationen aus der Stellungnahme vom 26.11.03 wurden in diese

Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes eingearbeitet bzw. werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Zwischen B 41, Sporkenheimer Weg und Binger Straße erfolgt eine Sondergebietsausweisung für Handel und Gewerbe (großflächiger Groß- und Einzelhandel). Lebensmittelverkaufsflächen und innenstadtrelevantes Sortiment werden nicht zugelassen. Die Festsetzung erfolgt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das im Norden des Plangebietes geplante Gewerbegebiet wird um ca. 30,00 bis 50,00 m in nordöstliche Richtung vergrößert. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen und Betriebe, die schädliche Umwelteinwirkungen (wie z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) herbeiführen, zulässig sind (§ 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO). An der Nord-Ostgrenze und Ostgrenze des Plangebietes sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen (schalldämmende Umfassungsbauteile) die in der TA-Lärm geregelten Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.

Die Erschließung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über einen Kreisverkehrsplatz auf der Bundesstraße 41 ( B 41). Für den Schwerlastverkehr ( für Fahrzeuge mit über 24 m Länge ) ist eine Durchstichfurt über die Mittelinsel des Kreisverkehrsplatzes gebaut.

Im Bebauungsplan werden in allen öffentlichen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen.

Das Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt oder zur Versickerung gebracht werden.

Zwischen geplantem Gewerbegebiet und vorhandener Bebauung im Bereich Ulmenstraße erfolgt eine Ausweisung einer öffentlichen Grünanlage mit ca. 50,00 – 80,00 m Breite. In einem Grünordnungsplan wird der vorhandene Baumbestand geschützt und die Neuanlage und Neugestaltung geregelt. (Parkanlage und Spielflächen)

An der Gemarkungsgrenze zu Gau-Algesheim im Bereich Binger Straße (L 419)/Kreisel erfolgt die Ausweisung einer privaten Grünanlage, um die vorhandene Biotopwertigkeit zu erhalten und eine sichtbare Trennung der Städte Ingelheim und Gau-Algesheim zu gewährleisten.

Gemäß landespflegerischen Untersuchungen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht im erforderlichen Maße im Baugebiet ausgeglichen werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlich, die gemäß Vertrag durch die Kreisverwaltung Mainz – Bingen, Untere Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen mit Parkanlagen und Spielflächen und die im öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Landkreis festgelegte Geldzahlung zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen diesem Baugebiet zugeordnet und gemäß Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB abgerechnet werden.

### **Gutachten und Untersuchungen:**

Das Flurstück 87/9 ist als altlastenverdächtig gekennzeichnet. Es ist im Verdachtsflächen- und Altlastenverzeichnis des Landes Rheinland-Pfalz aufgeführt. Auf diesem Grundstück wurde früher Sand abgebaut. Nach Einstellung des Sandabbaus wurde die Grube wieder verfüllt, geländegleich eingeebnet und mit Mutterboden überdeckt. Von der Ingenieurgesellschaft Stapf und Sturny wurde eine Untergrunderkundung und Gefährdungsabschätzung

vorgenommen. Nach deren Ergebnis wurde die Grube mit Erdaushub (Sand, Mergel) und Bauschutt verfüllt. Es wurden keine Hinweise auf Bodenbelastungen festgestellt. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Bauplanung chemische und statische Untersuchungen vorzunehmen.

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Vorfeld der Planungen durchgeführt:

### Verkehr

- a) Verkehrsuntersuchung –Gewerbegebiete westlich und östlich der B 41  
 Aufgestellt: Prof. Dipl.-Ing. Mensebach, Mainz  
 Datum: 1994 / 1995
- b) Verkehrsuntersuchung Binger Straße (L419) –zwischen den Knotenpunkten B 41 und Weimarer Straße  
 Aufgestellt: Ingenieurbüro Prof. Dipl.-Ing. Mensebach, Mainz  
 Datum: 1996
- c) Beurteilung der Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz (B 41 / L 419 / A 60 AS Ingelheim- West)  
 Aufgestellt: Prof. (em.) Dipl.-Ing. Karlheinz Schaechterle Dipl.-Ing. Helmut Siebrand  
 Datum: 09.03.1998

### Umwelt

- a) Landespflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Die oberste Langgewann“ (=“östlich B 41“)  
 Aufgestellt: Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert: Dipl.-Geogr. H. Richter  
 Datum: Juni 1992
- b) Landespflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Die oberste Langgewann“ (=“östlich B 41“)  
 Aufgestellt: Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert: Dipl.-Biol. Kay Pieter Steh-Nix  
 Datum: Mai 1994
- c) Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan > Östlich B 41<  
 Aufgestellt: Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert: Dipl.-Geogr. M. Grenz  
 Datum: Juli 2000
- d) Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan >> Östlich der B 41 >>  
 Aufgestellt: Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert: Dipl.-Geogr. Hermann Richter und Dipl.-Geogr. Manfred Grenz  
 Datum: November 2001
- e) Umweltbericht gemäß §2a BauGB zum Bebauungsplan <<Östlich der B41>>  
 Aufgestellt: Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert: Dipl.-Geogr. Hermann Richter und Dipl.-Geogr. Manfred Grenz  
 Datum: November 2001

### Schallschutz

- a) Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet „Oberste Langgewann“  
 Aufgestellt: Prof. Dipl.-Ing. Mensebach, Prof. Dr. Gordan Mainz  
 Datum: 07. 12. 1994

- b) Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Östlich der B 41“  
 Aufgestellt: Prof. Dipl.-Ing, Mensebach / Prof. Dr. Gordan Mainz  
 Datum: 15. 06. 2000
- c) Schallmessungen in Ingelheim / West  
 Aufgestellt: Verkehrstechnik und Schallschutz Prof. Dipl.-Ing.  
 Mensebach / Prof. Dr. Gordan Mainz  
 Datum: 28. 09. 2001
- d) Schalltechnische Untersuchung Königsberger Straße  
 Aufgestellt: Verkehrstechnik und Schallschutz Prof. Dipl.-Ing.  
 Mensebach / Prof. Dr. Gordan Mainz  
 Datum: 03.04.2003

### Boden und Versickerung

- a) Untergrunderkundung östlich der B 41 bis zur IGS und Ulmenstraße zur Bemessung von  
 Versickerungsanlagen, Projekt-Nr.: 0443/95  
 Aufgestellt: Bauing., Dipl.-Geol. Ulrich Krug und Dipl.-Geol. Renate Bender  
 Datum: im Januar 1996

### Altlasten

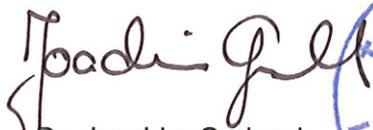
- a) Untergrunderkundung und Gefährdungsabschätzung Altlasten (Vorgutachten) in Ingel-  
 heim, Bundesstraße 9  
 Aufgestellt: Stapf + Sturny Ingenieurgesellschaft, Wallstraße 58  
 Mainz  
 Datum: 24. 08. 1993
- b) Gefährdungsabschätzung der Altablagerung auf dem Gelände: Gemarkung Nieder-  
 Ingelheim, Flur 19, Flurstück 87/9 (Altlastenverdachtsfläche Altablagerung Reg.Nr.  
 33900030-247, Im Algesheimer Weg)  
 Aufgestellt: Ingenieurbüro Ulrich Krug Neuweg 2, Ingelheim  
 Datum: 02.02.1995
- c) Abfalltechnische Einstufung von Bodenmaterial auf dem Gelände: Gemarkung Nieder-  
 Ingelheim, Flur 21, Flurstücke 268, 269, 5/1, 6/1, 8/2, 8/3, 10/1, 10/2, 11,12  
 Aufgestellt: Ingenieurbüro Ulrich Krug Neuweg 2, Ingelheim  
 Datum: Dezember 2002

### Standortuntersuchung zum Sondergebiet

- a) Kurzstellungnahme zum Sondergebiet „Östlich der B 41“  
 Aufgestellt: Kalthoff Consulting Abteilung Zentrenplanung Dipl.-Wirtsch.-  
 Ing. Jörg Küster, Roßstr. 73, 40476 Düsseldorf  
 Datum: im März 2002

Die Gutachten und Untersuchungen liegen in der Stadtverwaltung Ingelheim, Bau- und Pla-  
 nungsamt, Abteilung Stadtplanung zu jedermanns Einsicht aus.

Ingelheim, 13. September 2004

  
 Dr. Joachim Gerhard  
 Oberbürgermeister

