

ERLÄUTERUNGSBERICHT

und landespflegerischer Planungsbeitrag

zur 12. Flächennutzungsplanänderung (Großwinternheim – Am Ingelheimer Weg)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Westen: von der Südostseite der alten Selztalbahntrasse und der Westseite der Flurstücke 173/4 und 150/5
- Im Norden: von der Nordseite des Flurstückes 64/4
- Im Osten: von der Obentrautstraße, der rückwärtigen Bebauung der Grundstücke Obentrautstraße 70 bis 44 und der Ostseite der L 428
- Im Süden: von der Südseite der Flurstücke 5/4, 40/3 und 40/5

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1996 ist an der westlichen Seite der Obentrautstraße eine Mischbaufläche von 50m Tiefe ausgewiesen; sie beinhaltet nur die vorhandene Bebauung.

Im Rahmen der Detailplanung zum Bebauungsplanentwurf „Am Ingelheimer Weg“ ergaben sich städtebauliche, immissionsrechtliche und erschließungsrechtliche Gründe zur Erweiterung der Mischbauflächen westlich der Obentrautstraße sowie die Vergrößerung des Baugebietes mit Wohnbauflächen bis zur alten Selztalbahntrasse. Die Vergrößerung der Mischbauflächen, im Bebauungsplan ist die Festsetzung „Dorfgebiet“ vorgesehen, sichert den Eigentümern an der Obentrautstraße ihre vorhandene und geplante Bebauung. Auch ist somit der rechtliche Bestand der vorhandenen Betriebe gesichert.

Die Vergrößerung der Wohnbauflächen bis zur alten Selztalbahntrasse und den beiden Flurstücken westlich des Eulenmühlenweges ergeben sich durch eine aus städtebaulicher Sicht erforderliche Abrundung des Gebietes und einer sinnvollen Planung der Straßen mit beidseitiger Bebauung.

Flächenbilanz:

Mischbauflächen	ca. 1,15 ha	Baugrundstücke:	ca. 75
Wohnbauflächen	ca. 2,30 ha	Einzel- u. Doppelhäuser:	ca. 75
Verkehrsflächen	ca. 1,15 ha	Wohneinheiten:	ca. 100
öffentliche Grünflächen	ca. 1,30 ha	Einwohner:	ca. 200

Plangebiet ca. 5,90 ha

Das Baugebiet wird im Norden und Westen durch Eingrünung und ökologische Aufwertung zu dem Landschaftsschutzgebiet „Selztal“ und dem Naturschutzgebiet „Gartenwiese“ abgegrenzt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Vernässungsgebiet.

Der größere Teil des Neubaugebietes wird im Trennsystem, ein kleinerer Teil im Mischsystem entwässert. Das Schmutz- und Mischwasser wird in die vorhandene Kanalisation der Schloßbergstraße geleitet. Das Niederschlagswasser aus dem

Trennsystem wird südwestlich des Baugebietes über eine Versickerungsfläche in die Selz eingeleitet.

Mit dem „Bescheid über die Einleitung einer gehobenen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet „Am Ingelheimer Weg“ Ingelheim / Großwinternheim über eine Vernässungsfläche in die Selz“ vom 03.Juli 2003 wurde die wasserrechtliche Genehmigung erteilt.

Im Bereich der alten Setztalbahntasse wurden die Einschnitte zwischen 1960 und 1975 mit Bauschutt, Erdaushub und teilweise mit Siedlungsabfällen verfüllt. Im Altlastenkataster sind für den vorhandenen Bolzplatz und nordwestlich außerhalb des Plangebietes Verdachtsflächen eingetragen. In einer Abfalltechnischen Untersuchung stellte das Ing. Büro Krug, Ingelheim keine wesentlichen Verunreinigungen fest.

Die SGD Süd hat den Bericht geprüft und schließt sich der Auffassung an, dass von den Altablagerungen nach derzeitigem Kenntnisstand über den Aufbau und die Zusammensetzung des Altablagerungsmaterials keine Gefahren für die derzeitige und geplante Nutzung ausgehen.

Die Altablagerung wurde daher zu einer nicht-altlastenverdächtigen Altablagerung zurückgestuft.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikationsleitungen etc. ist gesichert.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan 1996

kein Maßstab





Die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Am Ingelheimer Weg) erfolgt parallel mit dem Bebauungsentwurf I „Am Ingelheimer Weg“ (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Ingelheim, den 03. November 2003

Joachim Gerhard
Dr. Joachim Gerhard
Oberbürgermeister



Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom ... 4. Feb. 2004
Az.: 43/405-02-MB-Ingelheim-FNPÄ12