



Stadtverwaltung Ingelheim

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße)**

**(Entwurf vorbehaltlich der Beschlussfassung des Stadtrats am 18.09.2017)**

Nach § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Der Stadtrat der Stadt Ingelheim am Rhein hat am 18.09.2017 den Feststellungsbeschluss zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße) gefasst.

### **1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine strategische Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Grundlage hierfür war ein Umweltbericht. Es wurden folgende Untersuchungen durchgeführt, die gutachterlich dokumentiert sind und Grundlage für den Umweltbericht sind:

- Schallgutachten,
- Radongutachten: Bericht Radonbelastung in der Bodenluft,
- 2 Gutachterliche Stellungnahmen zum Baugrund,
- Entwässerungskonzept,
- Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Biotoptypenkartierung und faunistischen Erhebungen zu den Tiergruppen Vögel, Reptilien und Amphibien,
- Historische Recherche und Konzept zur umwelttechnischen Untersuchung,
- Erschließungskonzept,
- Verkehrliche Bewertung.

Unter Zugrundelegung der aufgelisteten Dokumente sowie vorhandener Unterlagen erfolgte eine Untersuchung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie die Darstellung potenzieller umweltbezogener Auswirkungen sowie die Prüfung möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung. Es erfolgte eine Fortschreibung des Umweltberichts im laufenden

Verfahren unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. Nach der Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde der Umweltbericht inhaltlich nicht mehr geändert.

Die geplante 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche innerhalb der Stadt Ingelheim vor. Für einen bestimmten Zeitraum wird der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb dargestellt. Als Folgenutzung wird ab dem Eintritt der nachstehenden auflösenden Bedingung eine Wohnbaufläche dargestellt. Die auflösende Bedingung tritt ein, sobald die Stadt Ingelheim am Rhein öffentlich und ortsüblich bekannt macht, dass anstelle der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gartenbaubetrieb eine Wohnbaufläche tritt. Die Funktion der Landesstraße L 422 / Wilhelm-von-Erlanger-Straße bleibt als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße erhalten. Der Erhalt des Wäschbachs bzw. dessen Umlegung und naturnahe Gestaltung im Nordosten wird als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Durch die südlich des Plangebietes gelegene Wilhelm-von-Erlanger-Straße ergeben sich für den gesamten Änderungsbereich Vorbelastungen durch Schallimmissionen. Hinzu kommen Immissionen der weiteren angrenzenden Verkehrswege, der Bahnlinie im Norden und Nutzungen des Gewerbegebietes Am Rüterbaum (Tierpension, Stahlhandel und – Verarbeitung, Anlagenbau, Autohaus, usw.) sowie der westlich angrenzenden Kaiserpfalz Realschule Plus inklusive deren östliche, geplante Erweiterung in Richtung des Geltungsbereiches. Für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren wurde daher ein Schallgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Verträglichkeit der Nutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen gegeben ist, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit erhöhtem und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohem Radonpotenzial. Es wurde daher ein Radongutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, dass Präventivmaßnahmen wie die Anbringung einer Bodenplatte aus Beton, die Abdichtung von Böden und Wänden, die Abdichtung von Zu- und Ableitungen sowie die Zuführung der Verbrennungsluft von außen empfohlen werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungs-, Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten. Der Wäschbach, als Gewässer III. Ordnung, verläuft verrohrt im Nordosten des Plangebietes in nördliche Richtung zum Rhein. Für die geplante Umgestaltung des Wäschbachs ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 WHG seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Baugrund und Gründung sowie ein Entwässerungskonzept erstellt. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme ist eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Mit Umsetzung des Entwässerungskonzepts und mit Maßnahmen zum Ausgleich der Neuversiegelung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser abzuleiten. Während der Bauphase kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen ist. Außerdem wird empfohlen, die Tiefgarage im Planteil 1 aufgrund potenziell hoher Grundwasserstände abzudichten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt erfolgte eine Biotopkartierung sowie faunistische Erhebungen zum Vorkommen von geschützten Tierarten der Tiergruppen Vögel, Reptilien und Amphibien, die Grundlage für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind. Das Plangebiet ist bereits vergleichsweise anthropogen überprägt. Im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags können Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen ausgeschlossen werden. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von geschützten Flächen und Objekten. Ausnahme bildet das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheinisches Rheingebiet“. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet sind aufgrund der innerstädtischen Lage nicht zu erwarten.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen überwiegend voll- und teilversiegelte Flächen in Form von Gebäuden und Verkehrsflächen sowie gartenbaulich genutzte Bereiche vor. Diesbezüglich erfolgte die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum Baugrund und zur Gründung. Der beprobte Oberboden weist keine Überschreitungen der Zuordnungswerte nach LAGA für die Zuordnungsklasse Z 0 in den analysierten Werten auf und kann damit frei verwertet werden. Die Fläche wird außerdem im Altlastenkataster als „Ehemaliger Gartenbaubetrieb, Ingelheim“ Regnum 33900030-5015/000-00 geführt. Eine historische Recherche sowie ein Konzept zur umwelttechnischen Untersuchung des Plangebietes beschreiben Maßnahmen und Untersuchungen, welche im Rahmen der Bauausführung umzusetzen bzw. durchzuführen sind.

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine vergleichsweise mäßige Eingriffsempfindlichkeit gekennzeichnet. Im Umweltbericht wurden auf Grundlage der durchgeführten Gutachten, Erhebungen und der Eingriffsbewertung Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung dargestellt, die im Sinne der inhaltlichen Abschichtung an die Bebauungsplanung bzw. die Vorhabenebene adressiert sind.

## 2 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden umweltbezogene Anregungen vorgebracht. Diese wurden geprüft, in die Abwägung eingestellt und in der Planung sowie der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

### Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und (2) BauGB und deren Berücksichtigung

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

### Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß §§ 4 (1) und (2) BauGB und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden 11 Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben, von denen 10 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise enthalten, die folgende Umweltbelange betreffen:

- Schutzgut Menschen (Schall),
- Schutzgut Boden (Verdachtsflächen, Bergbau, Bodenschutz, Radon),
- Schutzgut Wasser (Renaturierung Wäschbach, Wasserschutzgebiet, Wasserleitung, Grundwasserstand, Entwässerung / Versickerung),

- Schutzgut Klima (Regenerative Energien: Geothermie und Erdwärme, Dachbegrünung),
- Schutzgut Tiere (Vermeidungsmaßnahmen, Artenschutz),
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Versorgungsleitungen, Denkmalpflege),
- Ausgleich.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden überwiegend redaktionell im Umweltbericht berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens waren. Eine Planänderung ergab sich aus den Anregungen nicht. Die Planzeichnung wurde redaktionell geändert. Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben und redaktionell zu folgenden Sachverhalten ergänzt:

- Schutzgut Menschen: Ergänzung schalltechnisches Gutachten um Betrachtung der angrenzenden Nutzungen in Form des Gewerbegebietes Am Rüsterbaum, Kaiserpfalz Realschule Plus inklusive deren östliche, geplante Erweiterung, Sportzentrum, Jugend- und Kulturzentrum Yellow - eine Verträglichkeit durch passive Schallschutzmaßnahmen ist gegeben,
- Schutzgut Boden: Erstellung Historische Recherche und Konzept zur Umwelttechnischen Untersuchung – die hierin beschriebenen Maßnahmen und Untersuchungen betreffen die Vorhabenebene,
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Textliche Darstellung der umgebenden denkmalgeschützten Anlagen und eines möglichen Vorhandenseins eines Bodendenkmalpflegerischen Belangs - vor Baubeginn ist eine geophysikalische Prospektion durchzuführen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden könnten, 10 Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben. Hiervon enthielten 8 Anregungen und Hinweise, die folgende Umweltbelange betreffen:

- Schutzgut Boden (Verdachtsflächen, Bergbau, Bodenschutz, Radon),
- Schutzgut Wasser (Versickerung, Wasserhaltung, Renaturierung Wäschbach),
- Schutzgut Klima (Regenerative Energien: Geothermie und Erdwärme),
- Schutzgut Menschen (Schall),
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe).

Über die Stellungnahmen wurde beraten. Eine Anpassung der Unterlagen ergab sich daraus nicht.

### **3 Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvarianten**

Die geplanten Wohnbauflächen „Nördlich der Wilhelm-von-Erlanger-Straße“ werden zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Resultierend aus der bestehenden Nutzung als Gartenbaubetrieb ist im Änderungsbereich aktuell ein Versiegelungsgrad von rund 12% zu dokumentieren. Durch die Überführung dieser Flächen in ein neues Stadtquartier mit vorwiegender Wohnnutzung, erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens ein Flächenrecycling, das den Bestimmungen des § 1a (2) BauGB Rechnung trägt.

Damit wird auch dem § 1a (2) BauGB entsprochen. Dieser besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der

Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, zu nutzen.

Ingelheim am Rhein, 29. September 2017

*Ralf Claus*

Ralf Claus  
Oberbürgermeister



Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße <b>Zur Entscheidung</b> vom <u>18. Dez. 2017</u> Az.: <u>36 230-1169/17:43</u>
---

