



Stadtentwicklung  
**Ingelheim**  
**2040**

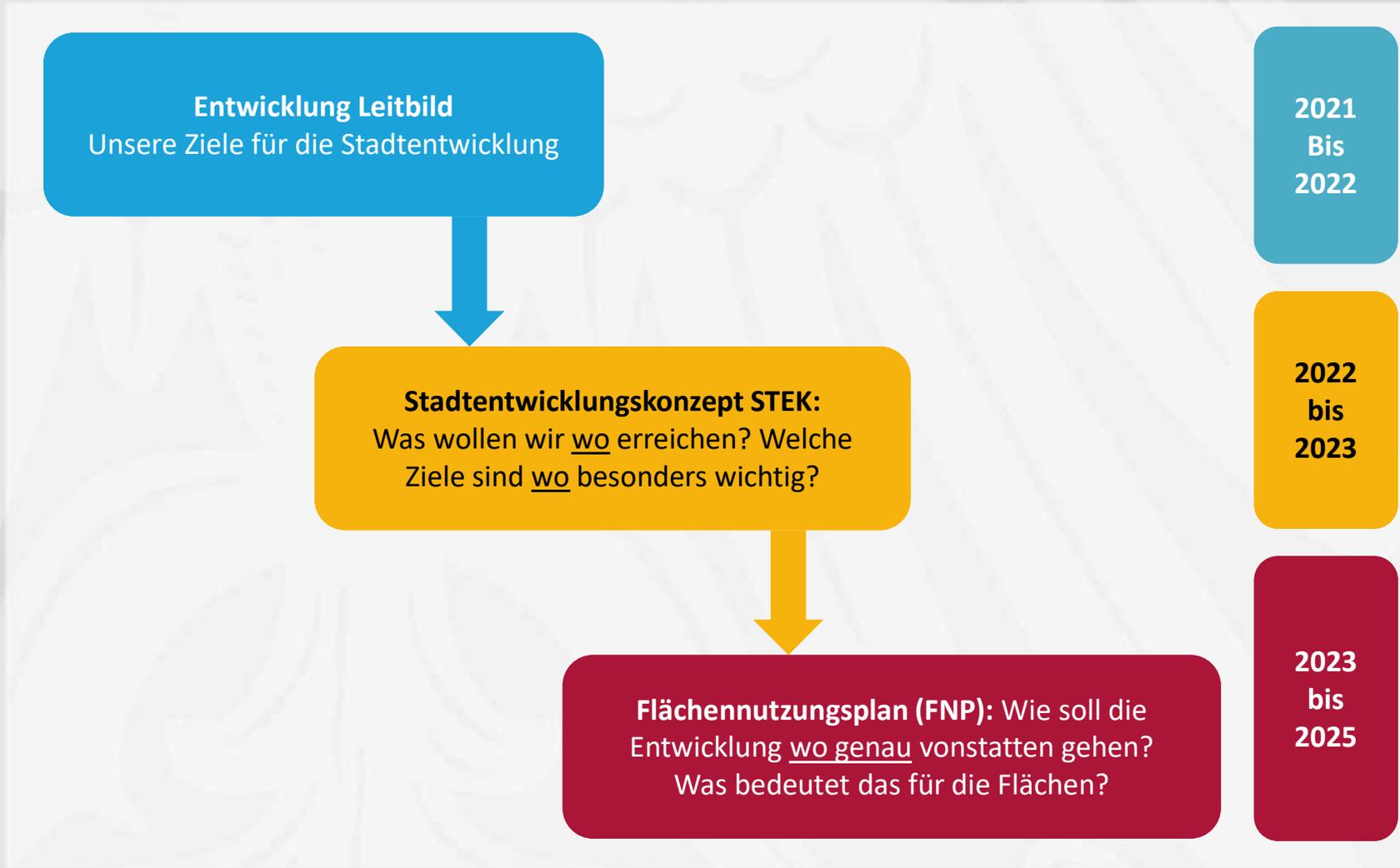


Ingelheim  
am Rhein

# Herzlich willkommen!

Vorstellung des Stadtentwicklungskonzeptes im  
Bau- und Planungsausschuss am **28. Februar 2023**

# Ein Blick auf die „Stadtentwicklung Ingelheim 2040“





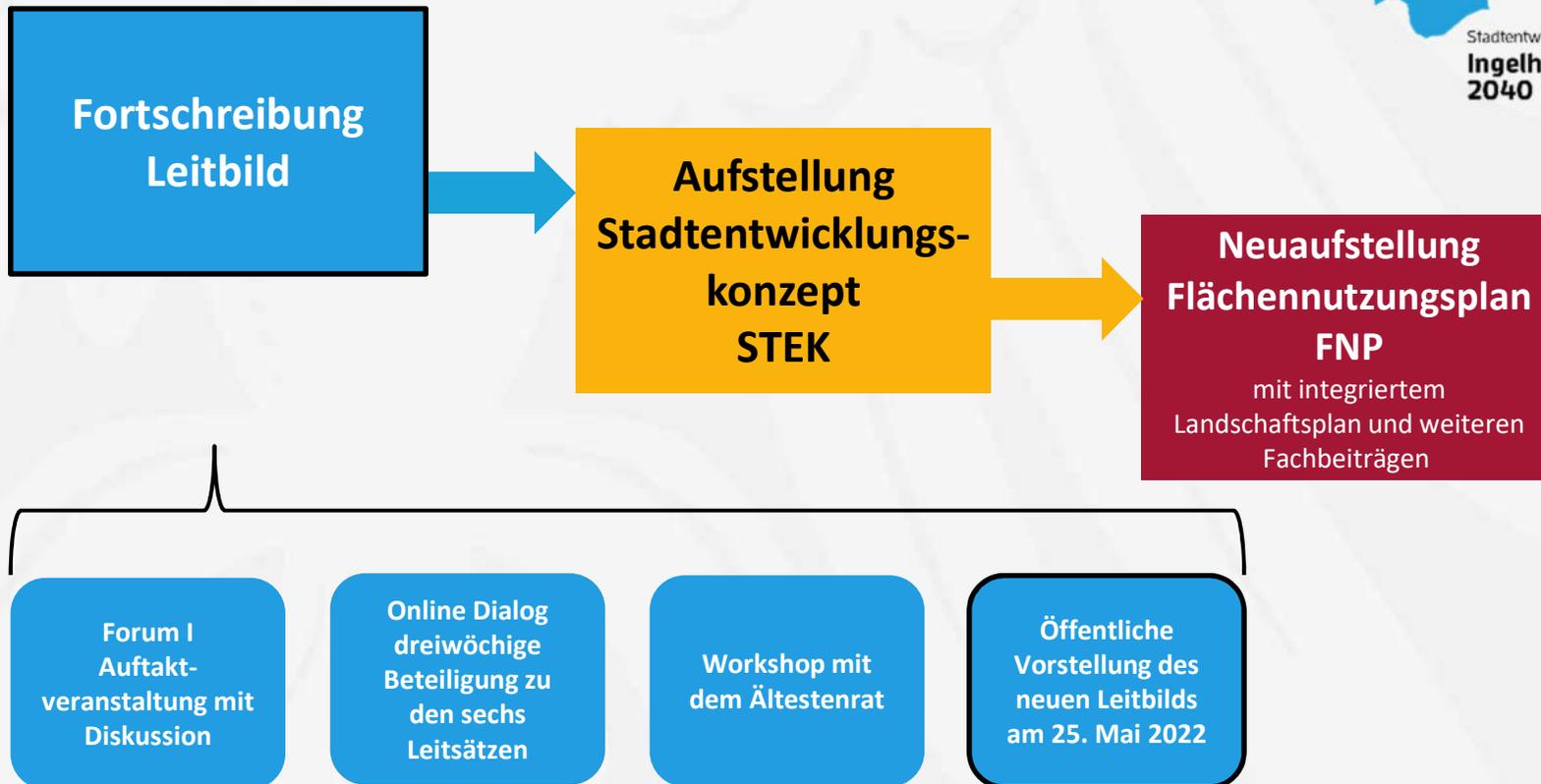
Stadtentwicklung  
**Ingelheim  
2040**



Ingelheim  
am Rhein

# Rückblick: Leitbild 2035

# Das Leitbild im Gesamtprozess



# Das Leitbild im Gesamtprozess

## **Leitbild 2035**

*Formulierung von Leitsätzen  
und strategischen Zielen*

### *Kultur*

*Bildung, Betreuung, ehrenamtliches Engagement,  
Vielfalt und Integration*

*Wohnen, Bauen und Energie*

*Mobilität und Verkehr*

*Klimaschutz, Stadtgrün und Landschaft*

*Wirtschaft und Tourismus*

## **Stadtentwicklungskonzept 2040**

*Formulierung von räumlichen  
Zielen und Darstellung in  
Themenkarten*

*Wohnen und Versorgung*

*Gewerbe und Arbeiten*

*Mobilität und Verkehr*

*Landschaft, Erholung und Klimaschutz*

## **Flächennutzungsplan 2040**

*Stadtentwicklungsperspektive mit konkretem Flächenbezug*

# Öffentliche Vorstellung des neuen Leitbilds am 25. Mai 2022





Stadtentwicklung  
**Ingelheim**  
**2040**



Ingelheim  
am Rhein

# Stadtentwicklungskonzept 2040

# Das Stadtentwicklungskonzept im Gesamtprozess



# Arbeit in den Workshops



# Öffentliches Werkstattformat



Fotos: ZebraLog



# STEK im Gesamtprozess

## Leitbild 2035

*Formulierung von Leitsätzen  
und strategischen Zielen*

### *Kultur*

*Bildung, Betreuung, ehrenamtliches Engagement,  
Vielfalt und Integration*

*Wohnen, Bauen und Energie*

*Mobilität und Verkehr*

*Klimaschutz, Stadtgrün und Landschaft*

*Wirtschaft und Tourismus*

## Stadtentwicklungskonzept 2040

*Formulierung von räumlichen  
Zielen und Darstellung in  
Themenkarten*

*Wohnen und Versorgung*

*Gewerbe und Arbeiten*

*Mobilität und Verkehr*

*Landschaft, Erholung und Klimaschutz*

## Flächennutzungsplan 2040

*Stadtentwicklungsperspektive mit konkretem Flächenbezug*



Ingelheim  
am Rhein

# Vorstellung der Themenkarten

# Wohnen und Versorgung - Karte

## Wohnen und Versorgung

### Legende

Wohngebiete in Stadtteilen mit urbanen und dörflichen Strukturen und überwiegend guter Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen; Wohnbauliche Entwicklung mit gesamtstädtischer Funktion

Wohngebiete in Stadtteilen mit dörflichem Charakter und eingeschränkter Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen; Eigenentwicklung und wohnbauliche Entwicklung mit eingeschränkter gesamtstädtischer Funktion

Wohngebiete mit eingeschränkter Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen; Beschränkung auf Nachverdichtung und Ortsteilabrundung

Potenzielle Entwicklungsbereiche Wohnen (Suchräume)

Stärkung der siedlungsräumlichen Verbindung

Bundesautobahn A60

Bahnlinie

Bahnhaltepunkte

Fährverbindung

Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete)

Gewässer

Sportplatz

Sport-/Freizeitanlagen mit überörtlicher Bedeutung

Sicherung und Ausbau der Schwerpunktbereiche Versorgung

Grundschule

weiterführende Schule

Kindertageseinrichtungen

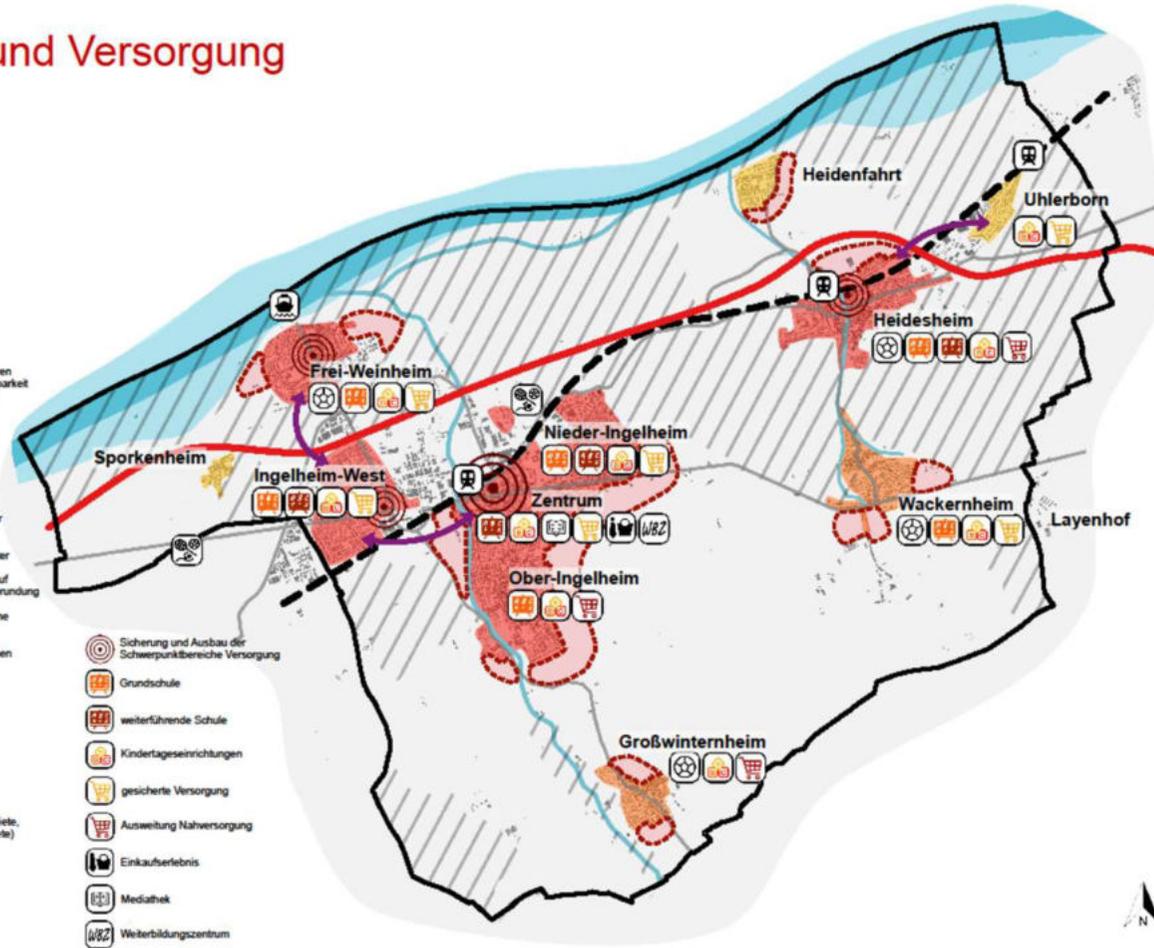
gesicherte Versorgung

Ausweitung Nahversorgung

Einkaufserlebnis

Mediathek

Weiterbildungszentrum



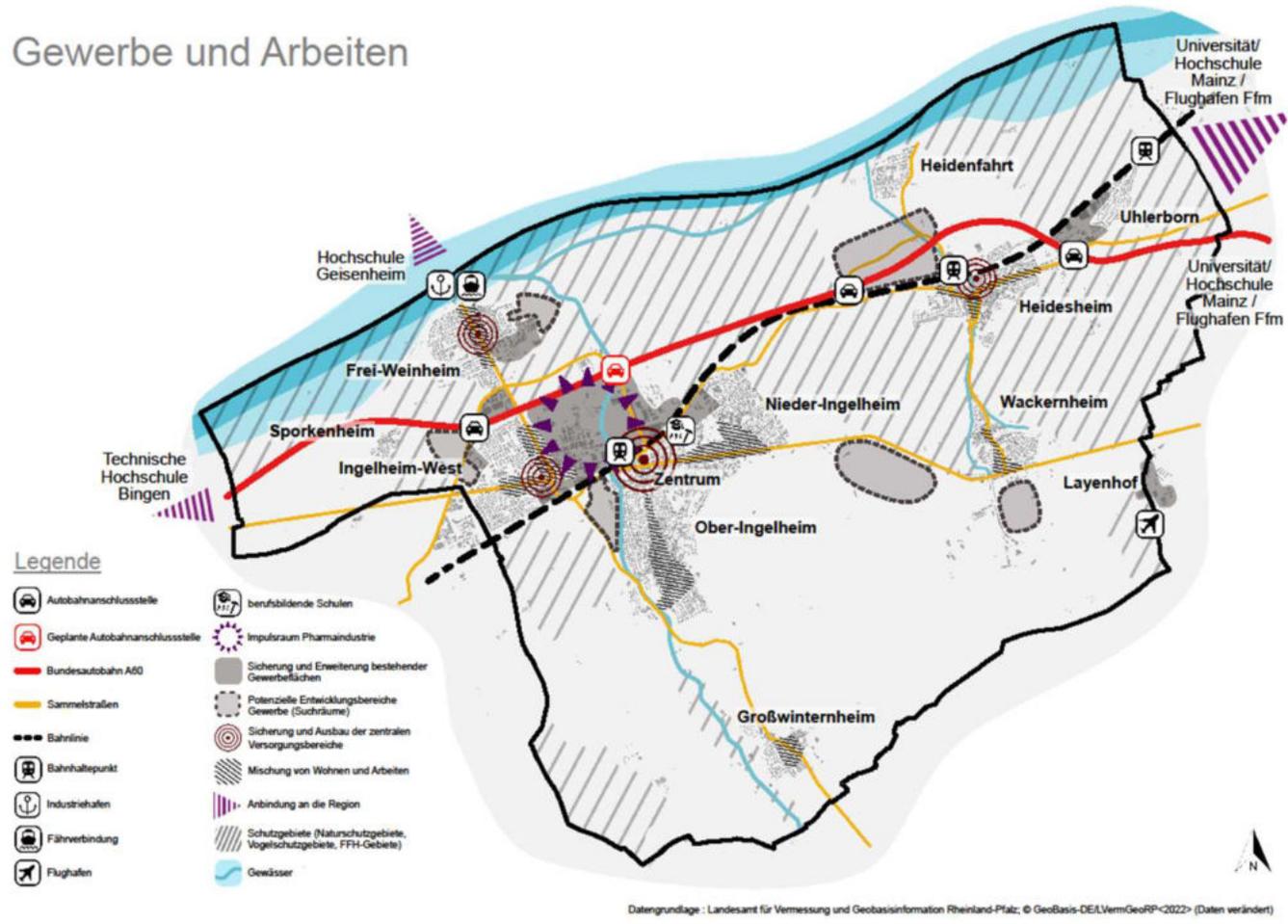
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz; © GeoBasis-DEALVermGeoRP-2022> (Daten verändert)

# Wohnen und Versorgung - Ziele

- ▶ **Flächensparendes Bauen:** Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Wohnraumentwicklung, unter Beachtung einer ausreichenden Quartiersdurchgrünung, vorrangig auf innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen stattfinden. Zusätzlicher Bedarf soll durch eine maßvolle im Einzelfall zu prüfende Entwicklung im Außenbereich gedeckt werden, wobei vorrangig die Flächen entwickelt werden sollen, welche die geringsten negativen Umweltfolgen erwarten lassen und deren Bebauung innerhalb einer bestimmten Zeit sichergestellt ist. Flächensparende Gebäudeformen, insbesondere das Mehrfamilienhaus, sollen bei der Deckung des Wohnraumbedarfs besondere Berücksichtigung finden.
- ▶ **Wohnen für alle Bevölkerungsschichten:** Das Wohnen soll für alle Bevölkerungsschichten in allen Stadtteilen ermöglicht werden. Dabei soll auf eine sozialgerechte Bodennutzung und ein sozial stabiles Wohnumfeld geachtet werden. Altersgerechtes Wohnen soll in besonderem Maße im unmittelbaren Umfeld des Stadtzentrums, aber auch in den Stadtteilzentren entwickelt werden.
- ▶ **Stadt der kurzen Wege und Sicherung der Grundversorgung:** Angebote der Nahversorgung, medizinische Dienstleistungen und sonstige Infrastruktureinrichtungen sollen in möglichst geringer Entfernung auch ohne motorisierte Verkehrsmittel zu den Wohngebieten erreichbar sein. Im Bereich vorhandener Infrastruktureinrichtungen soll das Wohnen gestärkt werden, im Bereich neuer wohnbaulicher Entwicklungen ist bei Bedarf auch die soziale und sonstige Infrastruktur auszubauen.
- ▶ **Sicherung der sozialen Infrastruktur:** Weiterführende Schulen sollen vorwiegend innenstadtnah, Grundschulen und Kindertagesstätten stadtteilbezogen gesichert und entwickelt werden. Bürger- und Stadtteilhäuser sowie Vereinsinfrastrukturen, Sport- und Freizeitflächen sollen in einem guten und zeitgemäßen Zustand erhalten werden.
- ▶ **Gliederung der Einzelhandelsstruktur:** Innenstadtrelevante Sortimente sind in den zentralen Versorgungsbereichen und den Stadtteilzentren zu bündeln. Die dezentrale Grundversorgung soll in allen Stadtteilen gesichert werden.
- ▶ **Erhalt des Stadtbildes:** Der identitätsstiftende Charakter der einzelnen Stadtteile ist zu wahren.
- ▶ **Nachhaltiges Bauen:** Neben dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sollte bei der Bauausführung auf die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe geachtet werden. Darüber hinaus sollte möglichst auf eine nachhaltige Energieversorgung geachtet werden. Die Nutzung nachhaltiger Energieformen soll auch bei (Um-)Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden geprüft und umgesetzt werden.

# Gewerbe und Arbeiten - Karte

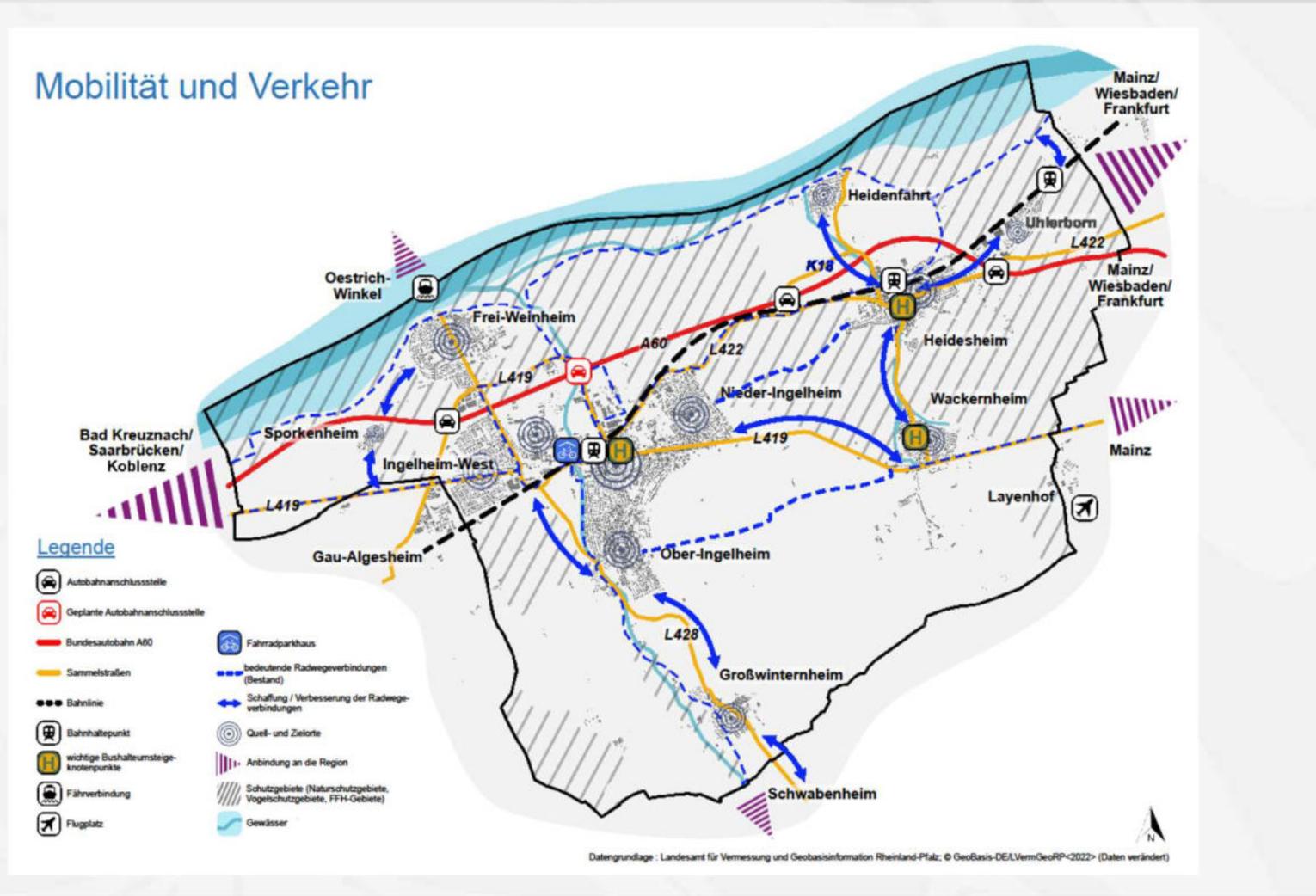
## Gewerbe und Arbeiten



# Gewerbe und Arbeiten - Ziele

- ▶ **Entwicklung eines leistungsfähigen Wirtschaftsstandortes:** Die Stadt Ingelheim soll als leistungsfähiger Wirtschafts- und Arbeitsstandort erhalten, fortentwickelt und in die Region eingebunden werden. Dabei sollen zum einen neue Gewerbeflächen am Markt angeboten werden und zum anderen die Besonderheiten der Stadt als Standort der Pharmaindustrie hervorgehoben werden.
- ▶ **Gute Anbindung für verkehrsintensive Nutzungen:** Verkehrsintensive Gewerbebetriebe und Gewerbebetriebe mit einem hohen Schwerlastverkehrsanteil sind vornehmlich auf Flächen anzusiedeln, die sich durch eine geringe Zugangszeit zu den Autobahnanschlüssen bzw. durch Anschlüsse an das Schienennetz auszeichnen.
- ▶ **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:** Bei der Gewerbeentwicklung Ingelheims sollen aufgrund der begrenzten Gewerbeflächenreserven und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte angesiedelt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten verdichteter Bauweisen ausgeschöpft werden.
- ▶ **Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung:** Die Durchgrünung von Gewerbegebieten sowie ein qualitativ hochwertiger Städtebau sollen zur Aufwertung von Gewerbeflächen und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Auf großflächig versiegelten Flächen sollen Synergien zwischen der gewerblichen Nutzung und dem Ausbau Erneuerbarer Energien ausgeschöpft werden.
- ▶ **Gemischte Nutzungsstrukturen in den Ortskernen sichern:** Die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten soll im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ in allen Stadtteilen gefördert werden. Dazu sollen kleinere nicht störende Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe und Winzer sowie kleinflächige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als typische Nutzungsstrukturen in den Ortskernen der Stadtteile erhalten und entwickelt werden.

# Mobilität und Verkehr - Karte



# Mobilität und Verkehr - Ziele

- ▶ **Förderung und Aufwertung des ÖPNV sowie des Fuß- und Radverkehrs:** Der Anteil des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV am gesamten Verkehrsgeschehen soll zur Minimierung des Flächen- und Energieverbrauchs, aus Gründen des Klima- und Lärmschutzes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum weiter erhöht werden. Um dies zu erreichen, sollen attraktivitätssteigernde Maßnahmen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV ergriffen werden.
- ▶ **Ausbau der Fuß- und Radverkehrswege:** Die überörtlichen Radverkehrswege dienen als Grundgerüst des Ingelheimer Radwegenetzes. Sie sollen auf dem Gebiet der Stadt Ingelheim weiterhin stetig auf Verbesserungspotenziale geprüft werden und – sofern möglich und abhängig von der Straßenbaulast – an sich wandelnde Anforderungen angepasst werden. Zwischen den Ortsteilen sollen attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten, ausgebaut und neu geschaffen werden.
- ▶ **Weiterentwicklung des bestehenden Straßennetzes:** Das bestehende innerörtliche Straßennetz soll erhalten und bei Bedarf weiterentwickelt werden. Bei konfliktlastigen Verkehrssituationen, zur Verbesserung des Stadtbildes und als Teil des Wohnumfeldes sollen Straßenräume attraktiv gestaltet, multifunktional für Aufenthalt und Begegnung nutzbar gemacht und Lösungen zur Verbesserung der Sicherheit im Straßenraum erarbeitet werden.
- ▶ **Ausbau neuer Verkehrsanbindungen:** Die Planung und Umsetzung einer neuen Autobahn-Anschlussstelle Ingelheim-Mitte, welche die Verkehrsanbindung des Gewerbe- und Industriestandorts Schaafau sowie der Stadtmitte verbessern und das umliegende Verkehrsnetz entlasten kann, sollen unterstützt werden. Auf einen weiteren Neubau von Straßen (Umgehungen) für den motorisierten Individualverkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaften soll aufgrund des hiermit verbundenen Flächenverbrauchs und der Schaffung neuer Betroffenheiten (z.B. durch Lärm) verzichtet werden.

# Landschaft, Erholung und Klimaschutz - Karte

## Landschaft, Erholung und Klimaschutz



# Landschaft, Erholung und Klimaschutz - Ziele

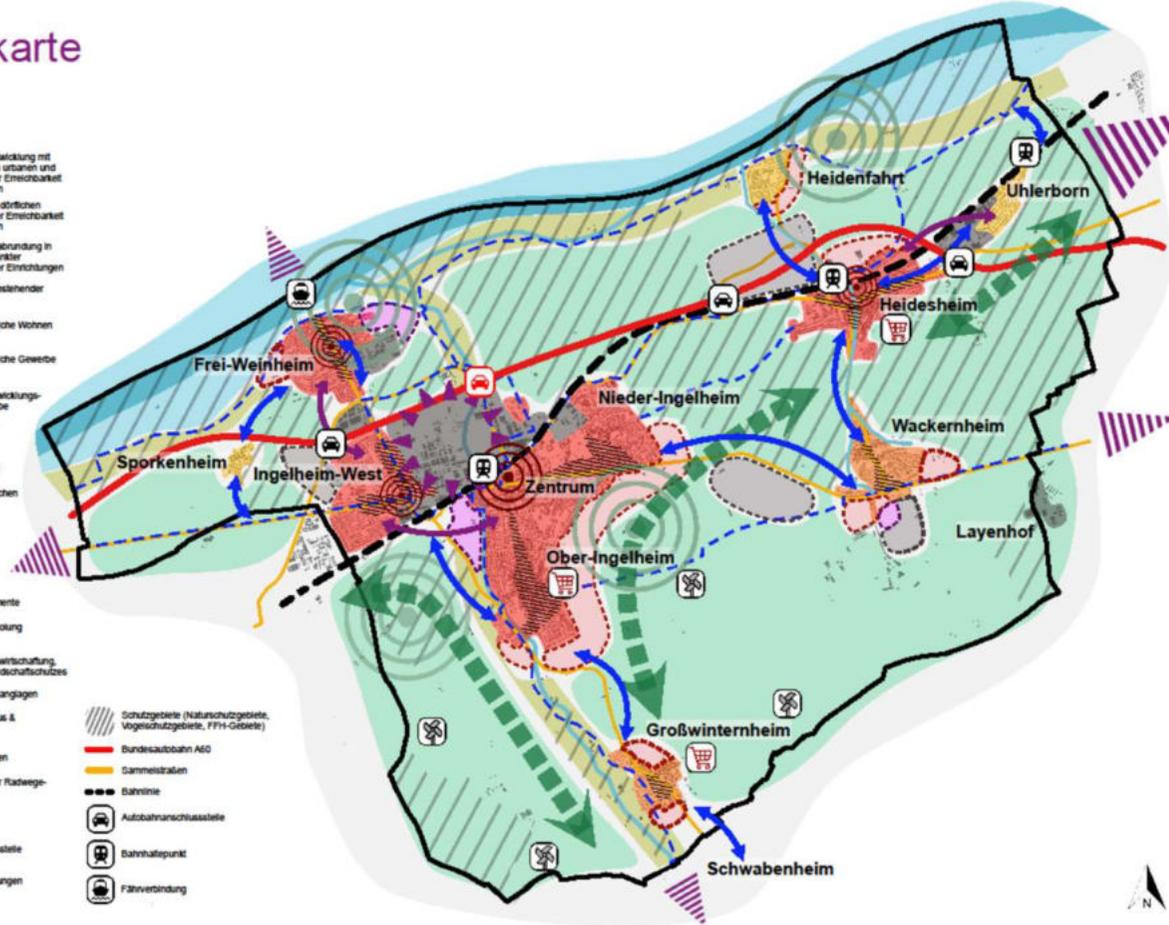
- ▶ **Stärkung der Kulturlandschaft:** Der Weinbau und der Obstbau sollen als ortstypische und landschaftsbildprägende Nutzungsarten der Landwirtschaft erhalten und gestärkt werden. Waldflächen sollen nachhaltig bewirtschaftet und an die Veränderungen des Klimawandels angepasst werden.
- ▶ **Ausbau der Naherholung:** Das Potenzial der Hanglagen für die wohnortnahe Erholung soll unter Beachtung der Belange von Landwirtschaft und Naturschutz durch unterstützende Maßnahmen weiter ausgeschöpft werden. Das Naherholungsangebot innerhalb der Siedlungsflächen soll erhalten und ausgebaut werden.
- ▶ **Steigerung der Erlebbarkeit von Gewässern:** Der Rhein und die Selz haben als verbindende Landschaftselemente eine besondere Bedeutung für die Naherholung und den (Rad-) Tourismus. Die Erlebbarkeit der Gewässer soll im Einklang mit dem Natur- und Artenschutz verbessert werden. Gleichzeitig sind die Belange des Hochwasserschutzes beim Umbau von Gewässern zu berücksichtigen.
- ▶ **Förderung von Natur- und Artenschutz:** Die besonderen Naturlandschaften sollen als artenreiche Lebensräume erhalten und geschützt werden. Kleinteilige Strukturen innerhalb der Kulturlandschaft sollen in ihrer ökologischen Funktion erhalten werden, um die Biodiversität zu fördern.
- ▶ **Schutz von Klima und Ressourcen:** Die Potenziale zur Erzeugung regenerativer Energien sollen bestmöglich genutzt werden. Neben dem Ausbau von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien im Innenbereich, soll auch der Ausbau von Windenergie- und Freiflächenphotovoltaikanlagen unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes weiterverfolgt werden.

# Gesamtkarte

## Gesamtkarte

### Legende

- Verdichtete Wohnbauliche Entwicklung mit gesamtsiedlerischer Funktion in urbanen und dörflichen Strukturen mit guter Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen
- Wohnbauliche Entwicklung in dörflichen Strukturen mit eingeschränkter Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen
- Nachverdichtung und Ortsaufbau in Wohngebieten mit eingeschränkter Erreichbarkeit infrastruktureller Einrichtungen
- Sicherung und Erweiterung bestehender Gewerbeflächen
- Potenzielle Entwicklungsbereiche Wohnen (Suchräume)
- Potenzielle Entwicklungsbereiche Gewerbe (Suchräume)
- Überlagerung potenzielle Entwicklungsbereiche Wohnen und Gewerbe
- Sicherung der Mischung von Wohnen und Arbeiten
- Sicherung und Ausbau der Gewerbegebiete, Impulsraum Primärindustrie
- Stärkung der siedlungsräumlichen Verbindung
- Ausweisung Nahversorgung
- Sicherung und Ausbau der Schwerpunktbereiche Versorgung
- Gewässer und Auen als verbindende Landschaftselemente
- Ufermaße Flächen zur Naherholung und zum Hochwasserschutz
- Außenbereichsflächen zur Bewirtschaftung der Naherholung und des Landschaftsschutzes
- Ausbau der Naherholung in Hanglagen
- Schwerpunktbereich Tourismus & Naherholung
- Suchraum Windenergieanlagen
- Schaffung / Verbesserung der Radwegeverbindungen
- Anbindung an die Region
- Geplante Autobahnanschlussstelle
- bestehende Radwegeverbindungen (Bestand)
- Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete)
- Bundesautobahn A60
- Sammelstraßen
- Bahnlinie
- Autobahnanschlussstelle
- Bahnhofpunkt
- Fährverbindung



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

- ▶ **Wohnbauliche Entwicklung** wird durch Aussagen zur Nachverdichtung im Innenbereich, aber auch als Suchräume für eine Entwicklung im Außenbereich definiert.
- ▶ **Gewerbeflächen** im Bestand und die Bedeutung der Pharmaindustrie werden hervorgehoben und durch zusätzliche Suchräume ergänzt, um auch hier eine Weiterentwicklung des Gewerbes in Ingelheim zu ermöglichen.
- ▶ **Gemischt genutzten Bereiche innerhalb der Siedlungskerne sowie „Schwerpunktbereiche Versorgung“** zeigen die gute verkehrliche Anbindung über die Sammelstraßen und die Bahn. In Gebieten, in denen die Nahversorgung derzeit unterrepräsentiert ist, soll zukünftig eine Stärkung der Nahversorgung erfolgen.
- ▶ **Hanglagen als Entwicklungsbereiche für die Naherholung** werden hervorgehoben. Gewässer und Auen mit den angrenzenden ufernahen Flächen kommt neben ihrer Funktion für die Naherholung auch eine besondere Rolle für den Gewässerschutz und die Biotopvernetzung zu.
- ▶ **Radwegeverbindungen** sollen zukünftig im Sinne eines Lückenschlusses ausgebaut und verbessert werden.
- ▶ **Erneuerbaren Energien** sind ein wichtiger Baustein, um dem fortschreitenden Klimawandel entgegen zu wirken. Aus diesem Grund wurden auch die Suchräume für die Errichtung von Windenergieanlagen im Gesamtplan dargestellt.
- ▶ **Zielkonflikte** werden im Zuge des Flächennutzungsplans abgewogen.

Die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes 2040 bilden den Orientierungsrahmen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes



## Inhalt

<b>Einführung</b>	
Vorwort des Oberbürgermeisters	5
Präambel	6
<b>Themenbereiche</b>	
Aufbau und Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts 2040	8
Wohnen und Versorgung	10
Gewerbe und Arbeiten	16
Mobilität und Verkehr	22
Landschaft, Erholung und Klimaschutz	26
<b>Zusammenfassung</b>	
Gesamtkarte und Fazit zum Stadtentwicklungskonzept 2040	34



Stadtentwicklung  
**Ingelheim**  
**2040**



Ingelheim  
am Rhein

# Ausblick: Flächennutzungsplan 2040

## Leitbild 2035

*Formulierung von Leitsätzen und strategischen Zielen*

## Stadtentwicklungskonzept 2040

*Formulierung von räumlichen Zielen und Darstellung in Themenkarten*

## Flächennutzungsplan 2040

*Stadtentwicklungsperspektive mit konkretem Flächenbezug*

**Einzelhandelskonzept** (mit Beschluss)

**Wohnbauflächenkonzept**

**Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

**Konzept für Windenergie und Freiflächen-Photovoltaik**

**Verkehrsentwicklungsplan** (mit Beschluss)

**Landschaftsplan**

## Überprüfung der vorhandenen Flächennutzungspläne

FNP von 1996, Ingelheim  
(mit 27 Änderungen und 4  
Berichtigungen)

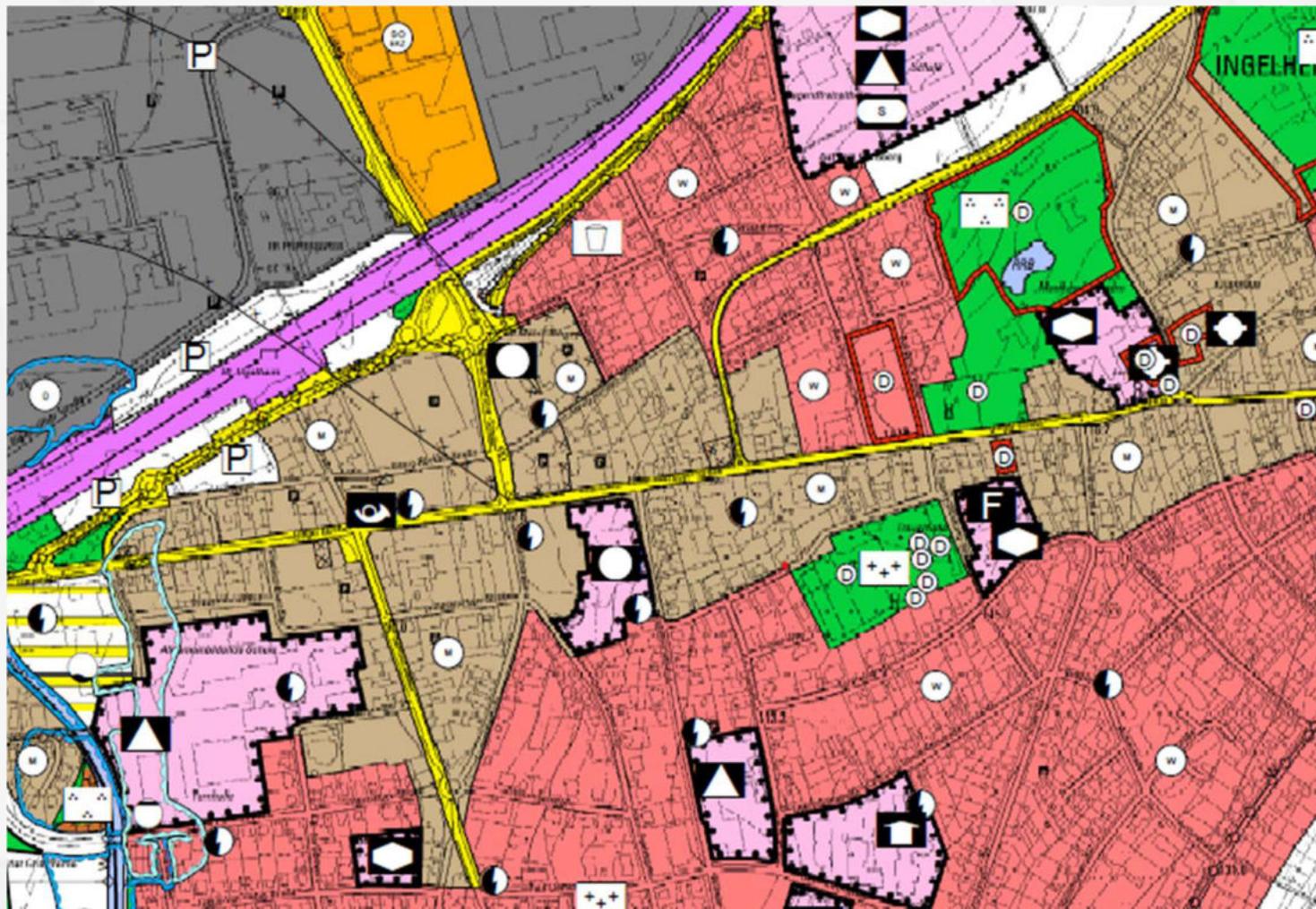
FNP von 2008, ehem.  
Verbandsgemeinde  
Heidesheim

(mit 7 Änderungen und 1 Berichtigung)

# FNP im Gesamtprozess

<b>Konzepte zum Flächennutzungsplan</b>	<b>Vorstellung im Bau- und Planungsausschuss öffentlicher Teil</b>
<b>Einzelhandelskonzept (mit Beschluss)</b>	<b>09. Mai 2023 / 19. Juni 2023</b>
<b>Wohnbauflächenkonzept</b>	<b>23. Mai 2023</b>
<b>Gewerbeflächenentwicklungskonzept</b>	<b>23. Mai 2023</b>
<b>Konzept für Windenergie und Freiflächen- Photovoltaik</b>	<b>13. Juni 2023</b>
<b>Verkehrsentwicklungsplan</b>	<b>27. Juni 2023</b>
<b>Landschaftsplan</b>	<b>11. Juli 2023</b>

# Flächennutzungsplan Bestand



# Der Flächennutzungsplan – Der Prozess





Ingelheim  
am Rhein

**Weitere Informationen:**

[www.ingelheim2040.de](http://www.ingelheim2040.de)