

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ hier – Bekanntmachung erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21. März 2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“ und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in dessen Geltungsbereich gebilligt sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 bzw. 03.04.2024 bis einschließlich 06.05.2024 hat die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Nach Durchführung der Offenlage ergaben sich Änderungen hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der dafür vorgesehenen Fläche, die eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machen. Auch wurden zur Klarstellung einzelne Festsetzungen ergänzt bzw. angepasst. In den Textlichen Festsetzungen sind diese Ergänzungen bzw. Anpassungen gelb markiert.

Die wesentlichen Änderungen betreffen neben den Ausgleichsmaßnahmen folgende Inhalte in den Textlichen Festsetzungen:

- Ergänzung einer Mindesthöhe der Höhe baulicher Anlagen (A.2.2)
- Klarstellung der Anforderungen an die Mindestbegrünung (A.8.1)
- Konkretisierung der Anforderungen an die Dachbegrünung (A.8.2)
- Konkretisierung zum vorbeugenden Artenschutz (A.8.4)
- Korrektur bei den Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (A.9.2)
- Nachrichtliche Übernahme der großflächigen Kulturdenkmale (C.2)
- Ergänzung Hinweise zu den Anforderungen der Feuerwehr und des Brandschutzes (D.15)
- Ergänzung Hinweis zu den Anforderungen zur Errichtung und Betrieb von technischen Anlagen (D.16)
- Ergänzung Hinweise zur externen Ausgleichsfläche (D.17)
- Aktualisierung der Pflanzlisten (E.).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Hofes für Gewerbenutzungen geschaffen werden. Konkret soll im Plangebiet ein Standort für ein Umschlaglager (Hub) der Firma Picnic GmbH realisiert werden. Die Picnic GmbH mit Sitz in Düsseldorf ist ein Unternehmen, das sich auf die Auslieferung von Gütern des täglichen Bedarfs (Supermarkt) fokussiert hat. Der Online-Supermarkt liefert nach dem „Milchmann-Prinzip“ am Vortag bestellte Lebensmittel in kleinen Elektro-Transportern in einem genauen Zeitfenster an Kunden. Bei diesem effizienten Vorgehen können Produkte ohne Lieferkostenzuschlag angeboten werden. Die Fa. Picnic beabsichtigt, die Lager-/ Umschlaghalle zum ausschließlichen Zwecke des kurzfristigen Warenumschlages in Ilvesheim zu eröffnen. Die zentral und verkehrsgünstig in der Rhein-Neckar-Region gelegenen Fläche eignet sich sehr gut als Standort für das regionale Umschlaglager. Direkt an die Lagerhalle der Fa. Picnic angegliedert wird ein Gewerbehof mit flexiblen Gewerbeeinheiten für kleinere Unternehmen aus Ilvesheim und Umgebung errichtet. Vorhabenträger ist die Götz Ingenieur GmbH mit Sitz in Mannheim.

Den geänderten Bebauungsplanunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan und Bauzeichnungen/ Ansichten sowie den Örtlichen Bauvorschriften, sind eine überarbeitete Begründung mit integriertem Umweltbericht beigefügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 12.874 m² liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde südlich der Feudenheimer Straße (L538) und umfasst die Flurstücke Nr. 2650-2655 (je gesamt) und 2663, 2664, 2656/2, 3722, 2696 und 2719/10 (je teilweise).

Ein Teilbereich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nahversorgung Nord“. Mit der Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans verlieren die bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften ihre Gültigkeit.

Die geänderten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes „GE Ober dem Engelwasser“ werden auf der Internetseite der Gemeinde Ilvesheim (<https://www.ilvesheim.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene>) im folgenden Zeitraum veröffentlicht:

**Montag, den 22.07.2024,
bis einschließlich
Montag, den 05.08.2024.**

Die Bekanntmachung finden Sie auch auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.ilvesheim.de>.

Die Unterlagen liegen im selben Zeitraum zusätzlich im Rathaus, Foyer des 1. OG, und in der Bauabteilung, Zimmer 20, montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und außerdem donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, zur Einsichtnahme für jedermann aus.

Neben den oben genannten Unterlagen liegen folgende Gutachten und umweltbezogene Informationen vor:

- Umweltbericht als integrierter Teil der Begründung vom 08.03.2024
- Verkehrsuntersuchung, Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein GmbH, Februar 2024
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Institut für Faunistik, Juli 2023
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Institut für Faunistik, Oktober 2023
- Schalltechnische Untersuchung, Krebs und Kiefer Ingenieure GmbH, 21. November 2023.
- Klimagutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Ökoplana, 22. September 2023.
- Geotechnischer Bericht, Rubel & Partner, 06. Oktober 2023.
- Versickerungskonzept für Regenwasser, Rubel & Partner, 06. Oktober 2023.
- Umweltbezogene Stellungnahmen

In den ausgelegten Planunterlagen werden folgende umweltrelevante Themen behandelt:

- Schutzgut Fläche: Standort, Flächenverbrauch, Vorgaben im Flächennutzungsplan
- Schutzgut Mensch: Immissionen durch Verkehrs- und Anlagenlärm, Erforderliche und geplante Schallschutzmaßnahmen, Naherholung, Landschaftsbild
- Schutzgut Biotope: Schutzgebietsausweisungen, Biotoptypen im Plangebiet, Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen
- Schutzgut Tiere/Pflanzen: Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (insb. Mauereidechsen), Untersuchung möglicher Vorkommen von Feldhamstern, Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Insekten, Weichtiere, Pflanzen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- Schutzgut Boden: Bodenbeschaffenheit, Baugrunderkundung, Schichtenaufbau, hydrogeologische Verhältnisse, Grundwasserstand, Erdbebenzonen, Versickerungsfähigkeit, Empfehlungen insb. zur Gründung, Bauausführung, Erdarbeiten und Wasserhaltung, Altlasten, Kampfmittel, Bodenwertigkeit, Bodenfunktionen, Bewertung der Bodentypen, Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Versiegelung, Verlust landwirtschaftlicher Fläche, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen
- Schutzgut Wasser: Vorhandene Gewässer, Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete, Entwässerung und Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung, Verzögerung Wasserabfluss durch Dachbegrünung und dauerhafte Vegetationsdecke
- Schutzgüter Luft/Klima: Klimaökologische Belange, Belüftungsverhältnisse und thermische Bedingungen, Empfehlungen für klimaökologisch wirksame Maßnahmen, Verminderung Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Begrünungsmaßnahmen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung: Landschaftsraum, Nutzungs- und Freizeitmöglichkeiten, Verminderung Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Eingrünung, Ausbau Rad- und Fußwegenetz
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Lage unterirdischer Versorgungsleitungen, Freileitungen und Maststandorte, Möglichkeit archäologischer Funde.
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen, jedoch nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen, elektronisch per E-Mail übermittelt werden (bauamt@ilvesheim.de). Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift zweckmäßig.

Nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke und DIN-Normen, die den Inhalt von Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, können ebenfalls in der Bauabteilung eingesehen werden.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc., zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht den betroffenen Personen gegenüber genutzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ilvesheim, 18.07.2024

Thorsten Walther
Bürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ober dem Engelwasser“:

