Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GESAMTFORTSCHREIBUNG

Flächensteckbriefe - Auszug Ilvesheim

Anlage zum Vorentwurf Flächennutzungsplan

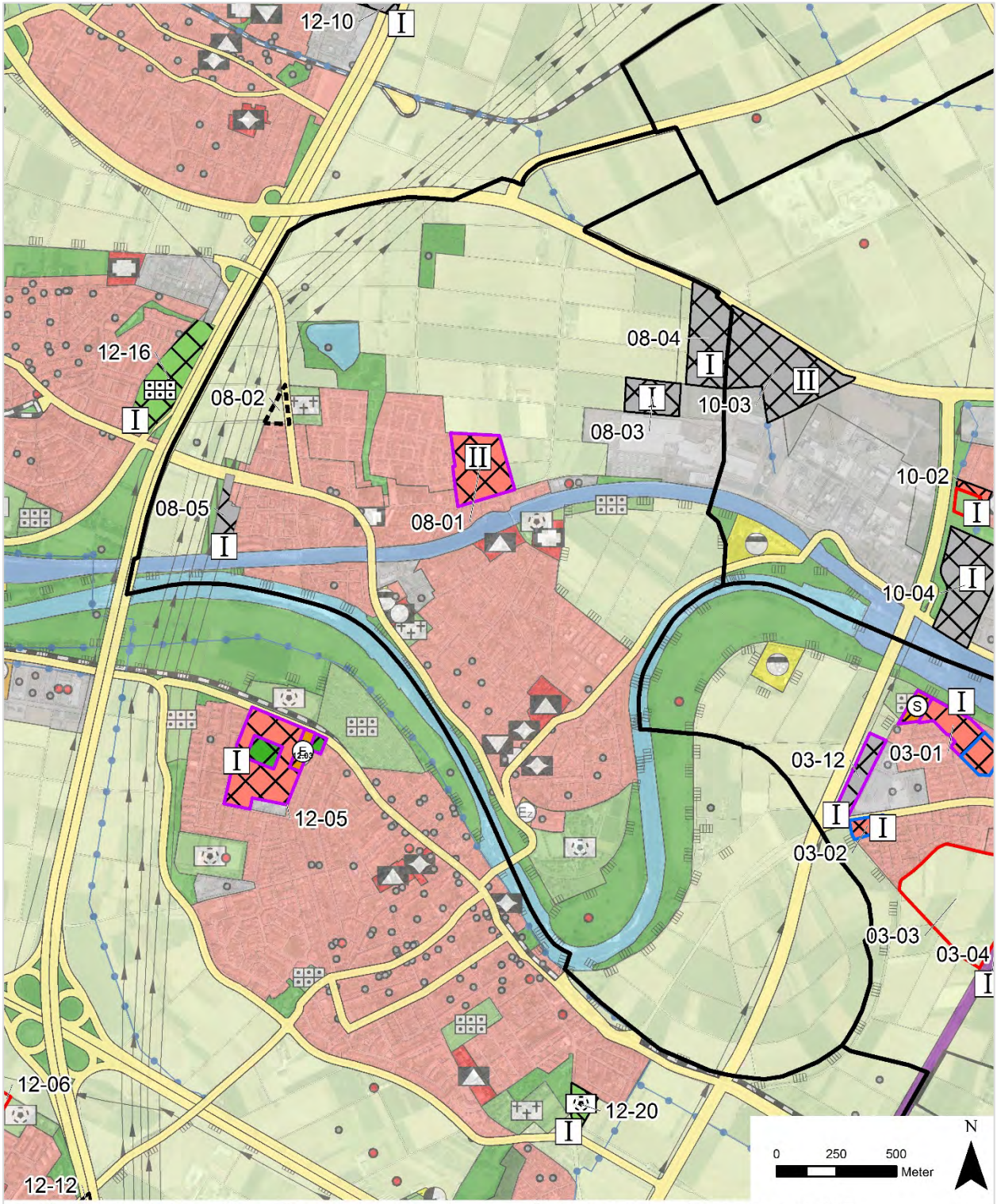
Januar 2018

Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

ILVESHEIM

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans



Zukünftige Entwicklungsfläche FNP

- Wohnen
- Gewerbe
- Gemeinbedarf Ordnung und Sicherheit, Kultur, Bildung
- Gemischte Baufläche
- Sonderbau Sport- und Freizeitanlage, Wissenschaft, Einzelhandel
- Sport- und Freizeitfläche, Park, Kleingärten
- Grünfläche
- Ver- und Entsorgung
- Verkehrsfläche
- Entwicklungsfläche im Innenbereich
- Alternativfläche

Änderungen gegenüber bisherigem FNP

- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Wohnen
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gewerbe
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemischte Baufläche
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche Gemeinbedarf
- Herausnahme einer Entwicklungsfläche im Freiraum
- Neue Entwicklungsfläche

Zeitstufen

- I - kurz- bis mittelfristiges Potenzial
- II - mittel- bis langfristiges Potenzial

Erläuterungen:

Ilvesheim verfügt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und administrativen Grenzen über nur noch wenig geeignete Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich. Insbesondere der Bereich der „Insel“ südlich des Neckarkanals ist auf vielfältige Weise durch naturschutzbezogene und regionalplanerische Restriktionen geschützt, so dass hier keine weiteren baulichen Entwicklungen mehr möglich sind. Lediglich nördlich des Kanals gibt es einzelne Bereiche, die in Frage kommen könnten. Dabei sind jedoch die Freiraumzäsuren nach Ladenburg und Mannheim-Feudenheim hin zu erhalten.

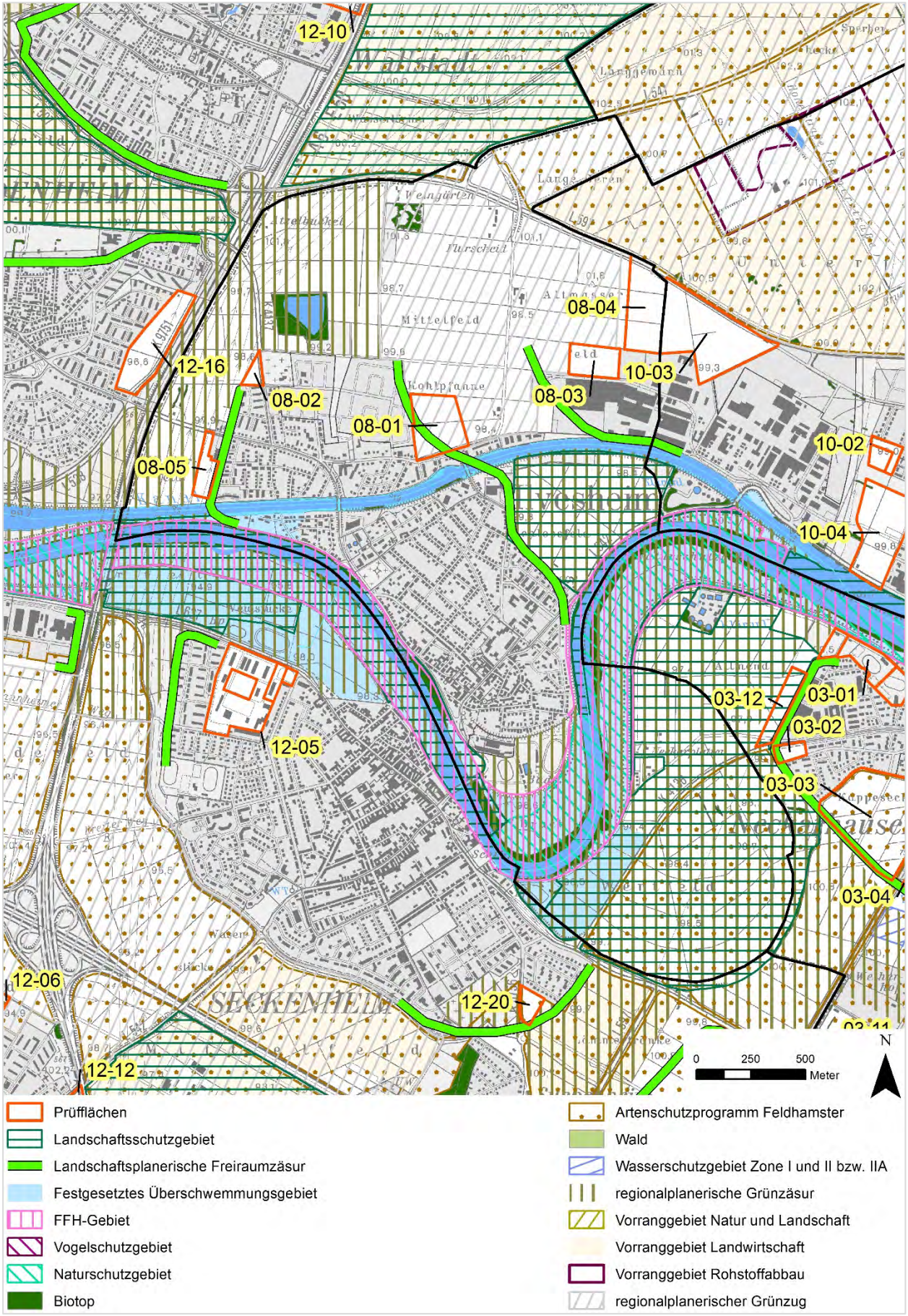
Nach dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan verfügt Ilvesheim über keine weiteren Wohnbauentwicklungsflächen. Im zukünftigen Flächennutzungsplan kann jedes Verbandsmitglied einen gewissen Entwicklungsspielraum erhalten, falls geeignete Flächen vorhanden sind. Auch wenn Ilvesheim wie kaum eine andere Gemeinde durch freiraumbezogene Restriktionen begrenzt ist, soll daher die Möglichkeit einer weiteren mittel- bis langfristigen wohnbaubezogenen Entwicklungsmöglichkeit geprüft werden.

Neben einer eher kleinflächigen Entwicklungsmöglichkeit in der Nähe des Friedhofs Nord kommt dafür nur eine Fläche in östlicher Angrenzung an das Baugebiet „Mahrgrund“ in Frage. Dort ist im Vorentwurf eine 6 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Größe und Zuschnitt der Fläche sind jedoch durch die Lage in der Freiraumzäsur sowie im Hinblick auf das nicht weit entfernte Gewerbegebiet Ladenburg begrenzt. Ilvesheim hat mit dem Baugebiet „Im Mahrgrund“ eine große Gebietsentwicklung vor nicht allzu langer Zeit abgeschlossen, so dass diese neue Wohnbaufläche mit Zeitstufe II und damit mit einem mittel- bis langfristigen Entwicklungshorizont in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden soll.

Gewerbliche Entwicklungsflächen bestehen seit der Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2013 in der Nähe des Lidl-Marktes sowie vergleichsweise weit vom Siedlungskörper entfernt im Nordosten der Gemeinde in direkter Nähe zum Gewerbegebiet auf Gemarkung der Stadt Ladenburg.

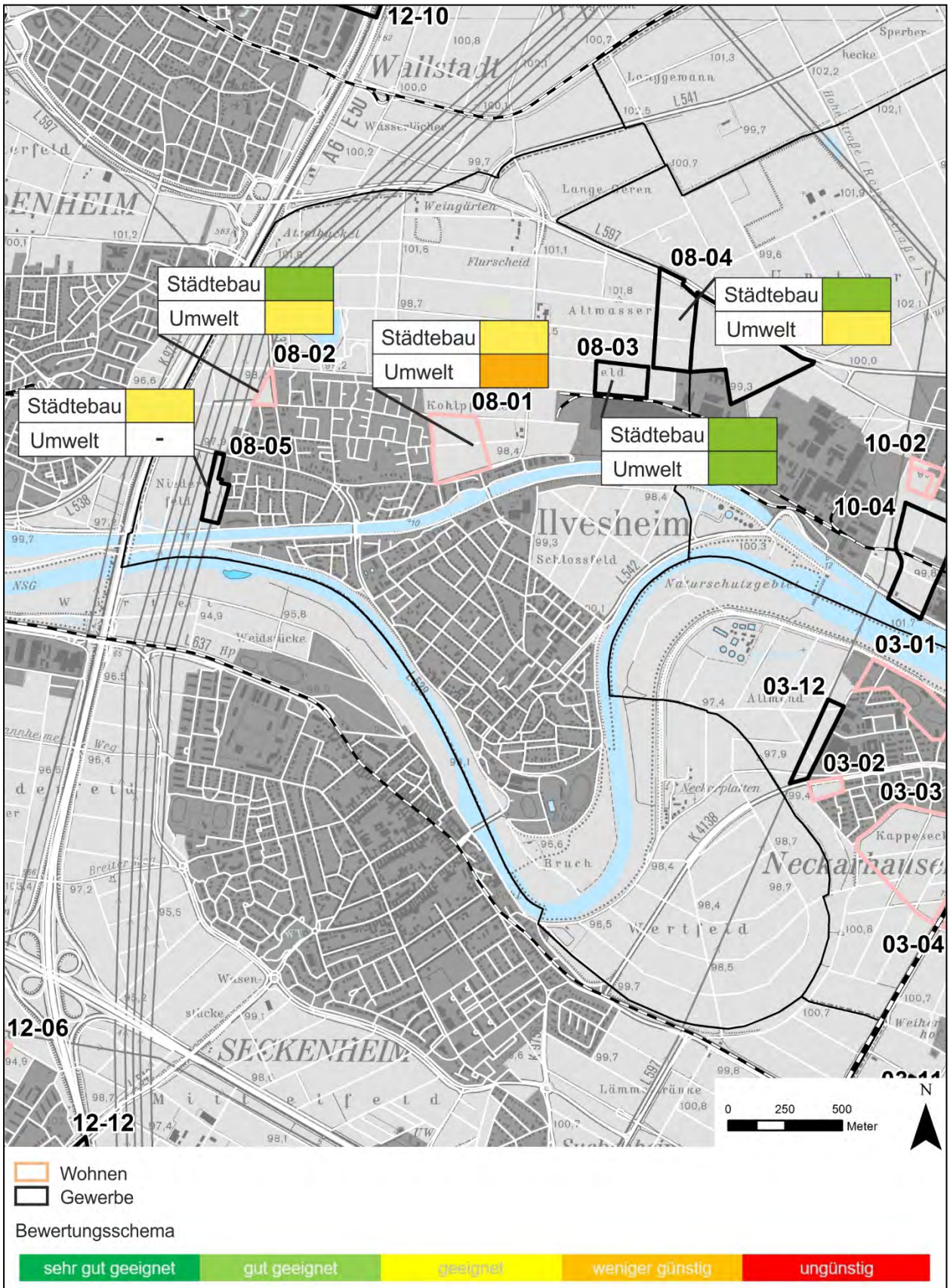
Andere als die in den Entwurf aufgenommenen Flächen kommen für eine bauliche Nutzung nicht in Frage, da die Freiraumbereiche in Richtung Mannheim-Feudenheim, Ladenburg und entlang des Neckars in vielfältiger Weise geschützt sind.

Umweltbezogene Planungsbelange

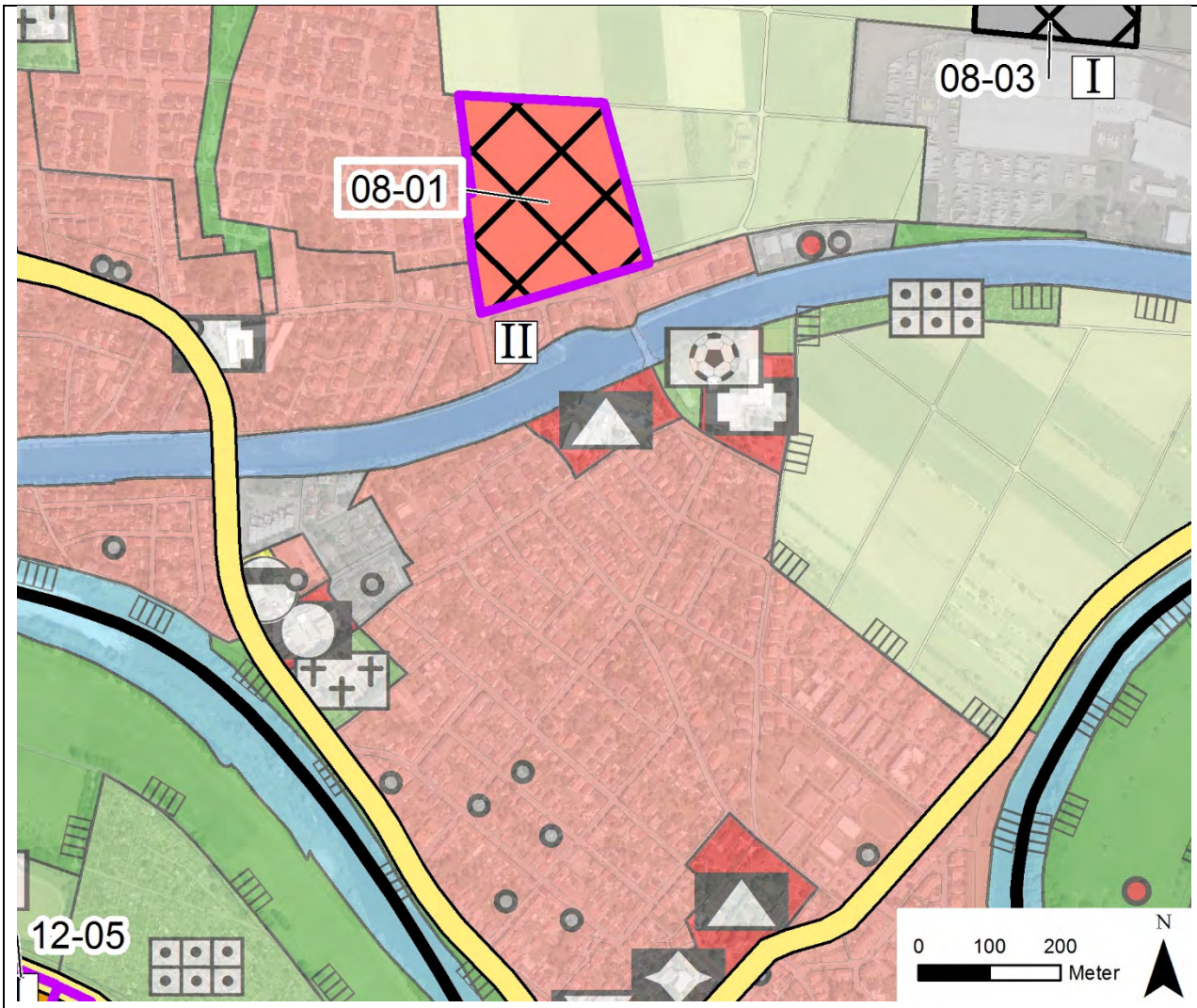


Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Gesamtbewertung der städtebaulichen und umweltbezogenen Eignung



08.01 Ilvesheim – Erweiterung Mahrgrund



Flächengröße in Hektar	6,0 ha	Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche enthalten. Zukünftig soll an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Die Fläche schließt an das Baugebiet Mahrgrund an und stellt die einzige Möglichkeit dar, den Siedlungskörper weiter zu ergänzen. Westlich und südlich schließen sich Wohnnutzungen an. Sie stellt ein mittel- bis langfristiges Potenzial für Ilvesheim dar und wurde in Zeitstufe II aufgenommen. Aufgrund der Lage und Einbindung stellt die Fläche eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.	

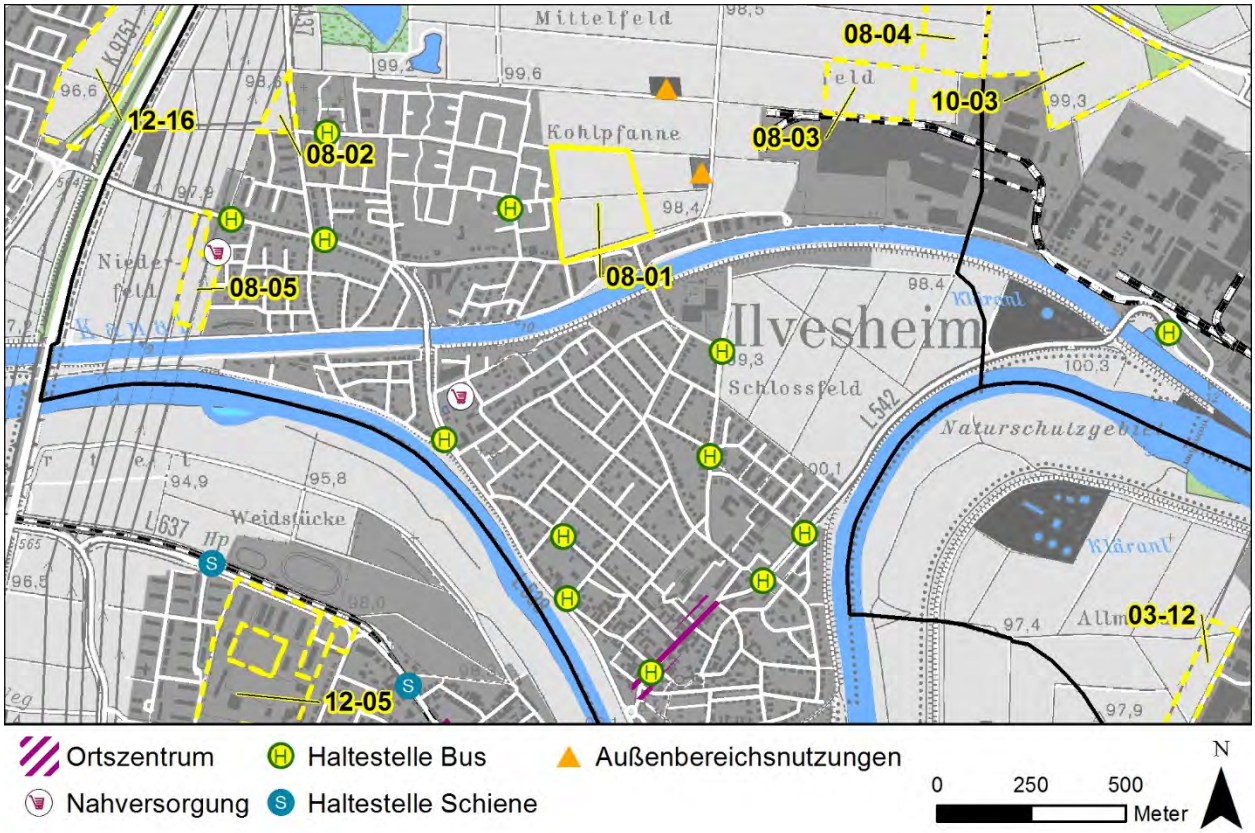
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 150 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.100 m Nächster Markt: ca. 900 m Grundschule: ca. 200 m (Friedrich-Ebert-Schule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage mit wenig strukturreichem Ackerland in direkter Umgebung. Jedoch große räumliche Nähe zum attraktiven Landschaftsraum entlang des Neckars und Neckarkanals sowie dem gestalteten Bereich nördlich des „Mahrgrund“.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) von nachts 45 dB(A) werden eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	Auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich ein Gewerbegebiet in dem eine Speditionsfirma, Autowerkstätten etc. ansässig sind. Auch die Auswirkungen der Nähe zum Gewerbegebiet in Richtung Ladenburg sind im Weiteren noch zu konkretisieren.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Zuwegung bereits über Wohngebiete möglich. Aufgrund leichter Tieflage ist allerdings mit erhöhtem Aufwand für Kanäle zu rechnen.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich sowie westlich grenzt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08.01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust sehr hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Neckarkanal Feudenheim verläuft ca. 70 m südlich. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Gehölzreihe im Süden - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“ Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzreihe im Süden. Bedeutung für die Erholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am südlichen Rand verläuft Radweg auf öffentlicher Straße. Von Süden kommend Wanderweg "Riedlinie HW 1" nach Westen. Geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freifläche an überregional bedeutsamen Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westlich angrenzend „Siedlung (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von sehr hochwertigen Böden, der Bedeutung für die Naherholung und der Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“.

Gesamtbewertung Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden, ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

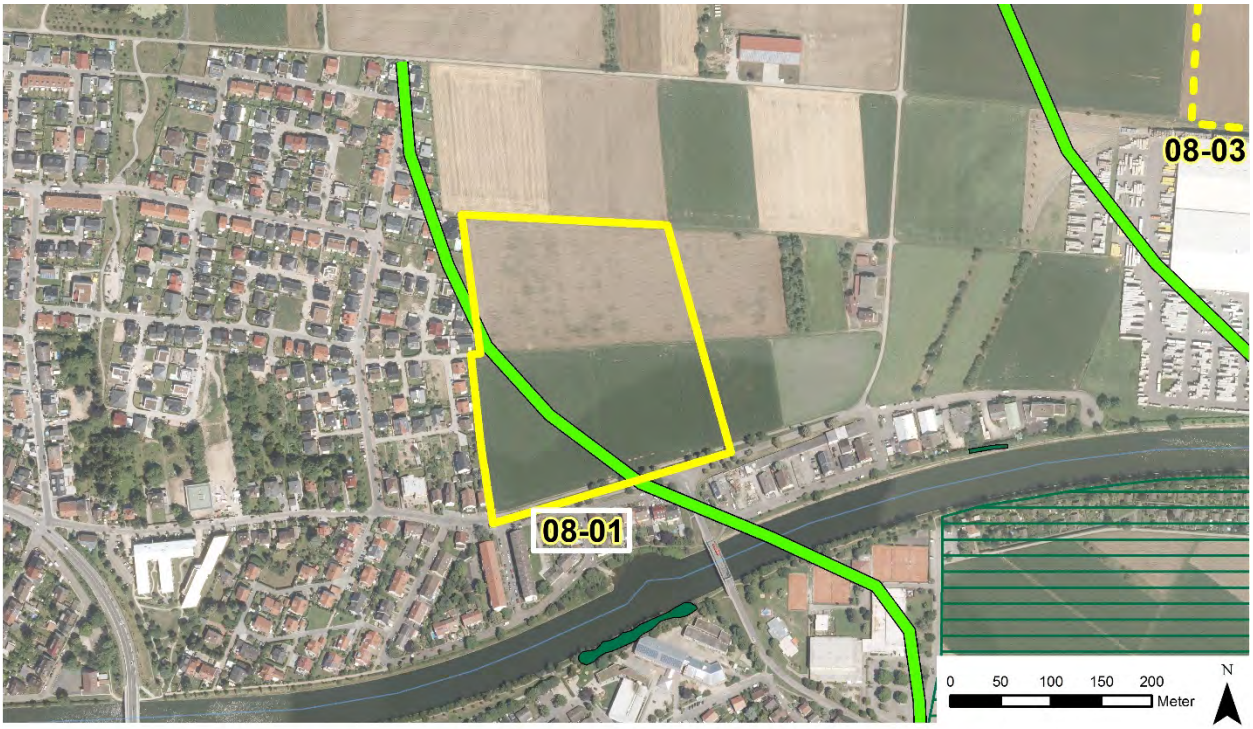
Landschaftsplan 1999:

- Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet
- Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“

Regionalplan:

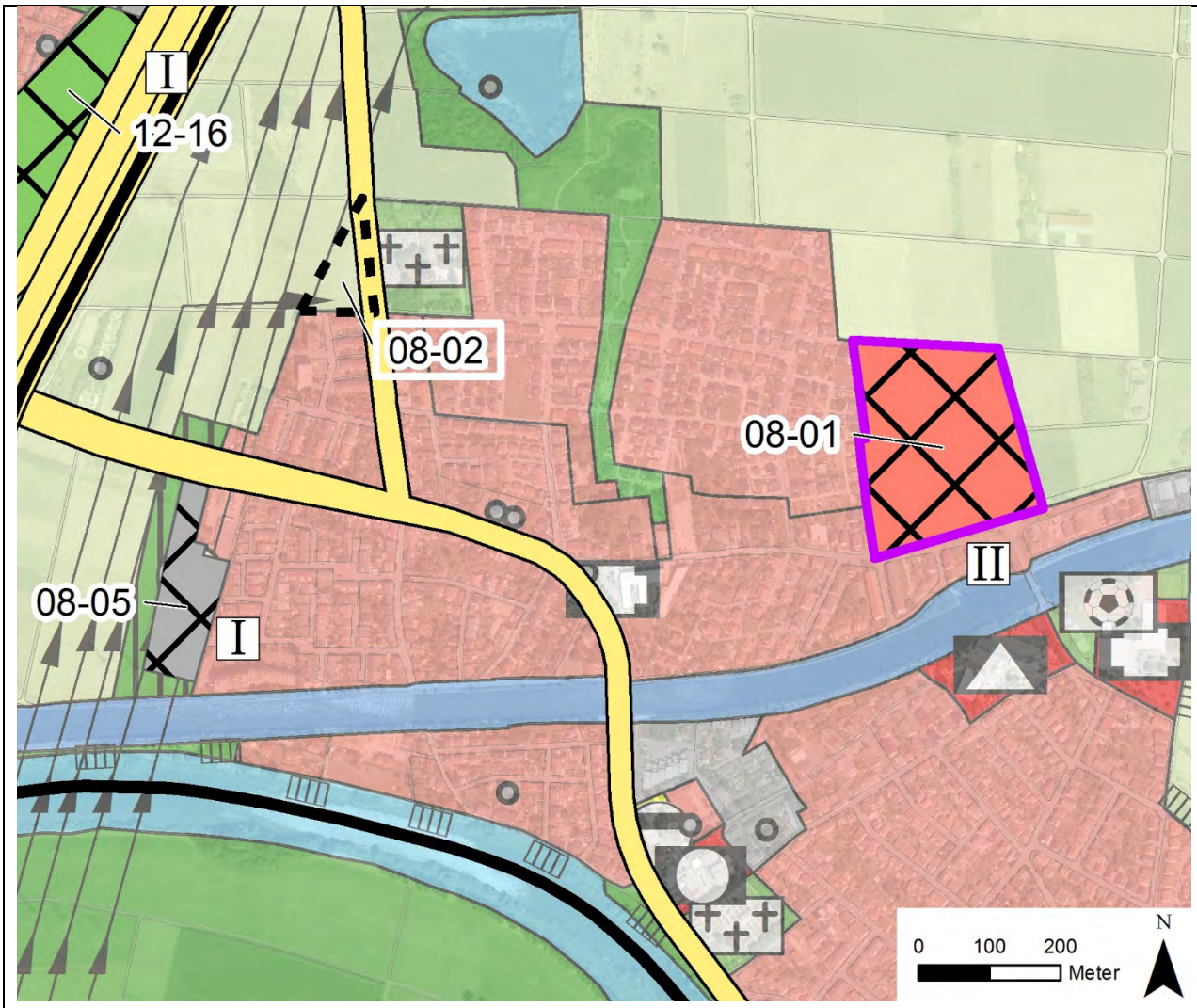
- Lage in regionalem Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08.02 Ilvesheim – Sichelkrümme



Flächengröße in Hektar	3,6 ha	Die Fläche ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan enthalten. Zukünftig kann an dieser Stelle eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
Am nordwestlichen Ortsrand von Ilvesheim liegt gegenüber dem Friedhof eine kleinere, ackerbaulich genutzte Fläche, an deren Westrand sich Hochspannungsleitungen hinziehen. Südlich schließen sich Wohnnutzungen an. Die Fläche fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und rundet den Siedlungskörper an dieser Stelle ab.	

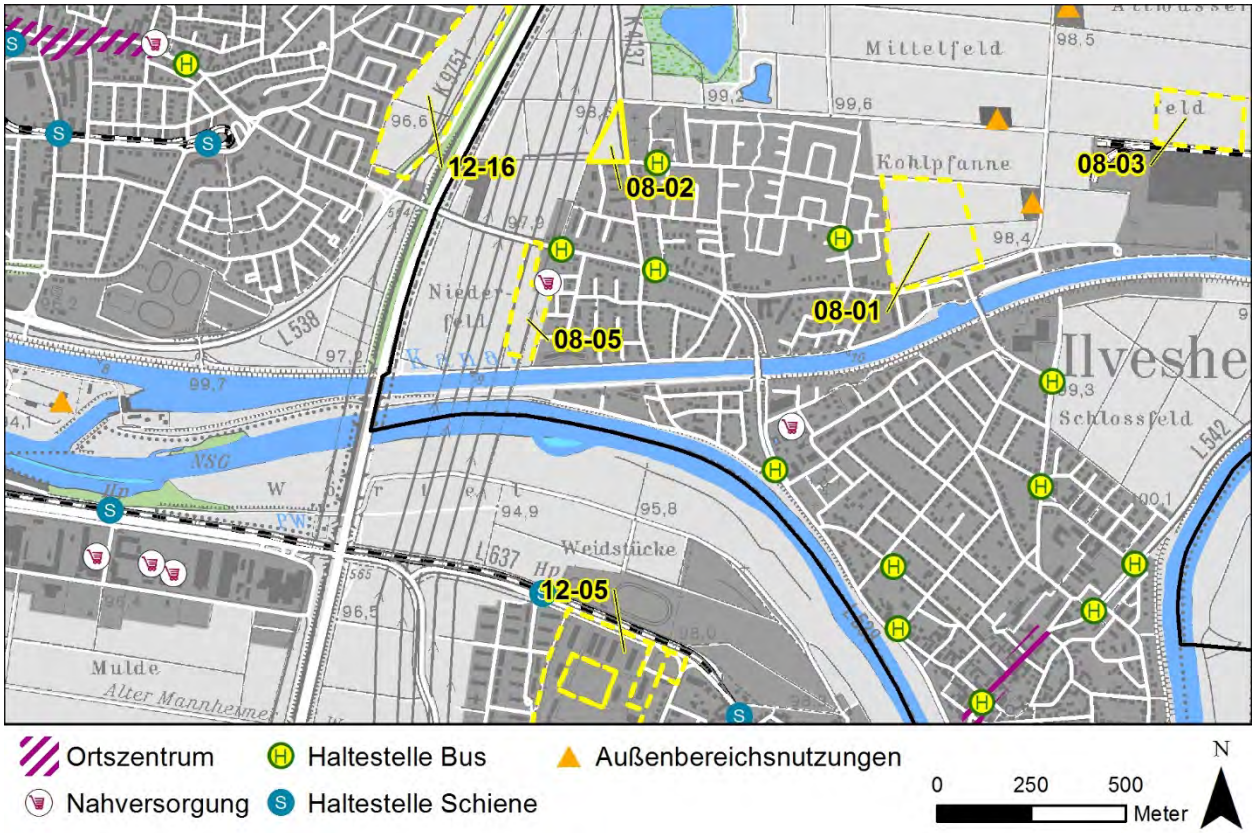
Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 80 m Haltepunkt Schiene: -
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 1.800 m Nächster Markt: ca. 250 m (Lidl) Grundschule: ca. 1.500 m (Friedrich-Ebert-Schule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in direktem Umfeld wenig strukturreichen Ackerlands. In ca. 250m Luftlinie nordöstlich befindet sich der Mahrhöher Weiher mit Ortsrandgestaltung.

Immissionsschutz	
Straßenverkehr	Auf der Fläche werden nachts aufgrund der Nähe zur A6 überwiegend bis zu 55 dB(A) erreicht. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) deutlich überschritten. Lage an Ortsdurchgangsstraße, für die schalltechnische Werte nicht vorliegen. Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände an Durchgangsstraße. Es sind keine technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Hochspannungsleitungen grenzen unmittelbar westlich an Fläche. Östlich befindet sich auf gegenüberliegender Straßenseite der Friedhof Nord.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08.02 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe/sehr hohe bis sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, Einzelgehölze - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotop vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland mit Einzelgehölz im Osten. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

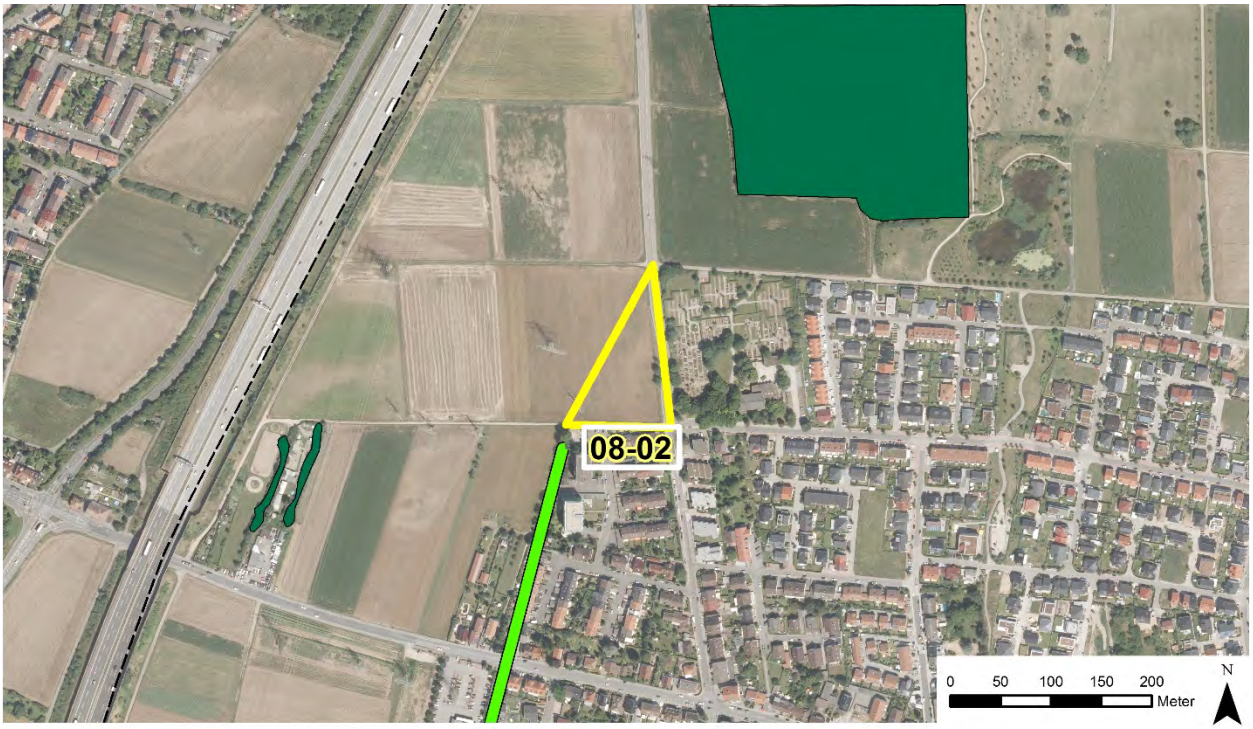
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und von Flächen mit Erholungsfunktion.

Konfliktpotenzial Umwelt	

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der Gehölzstrukturen im Osten. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

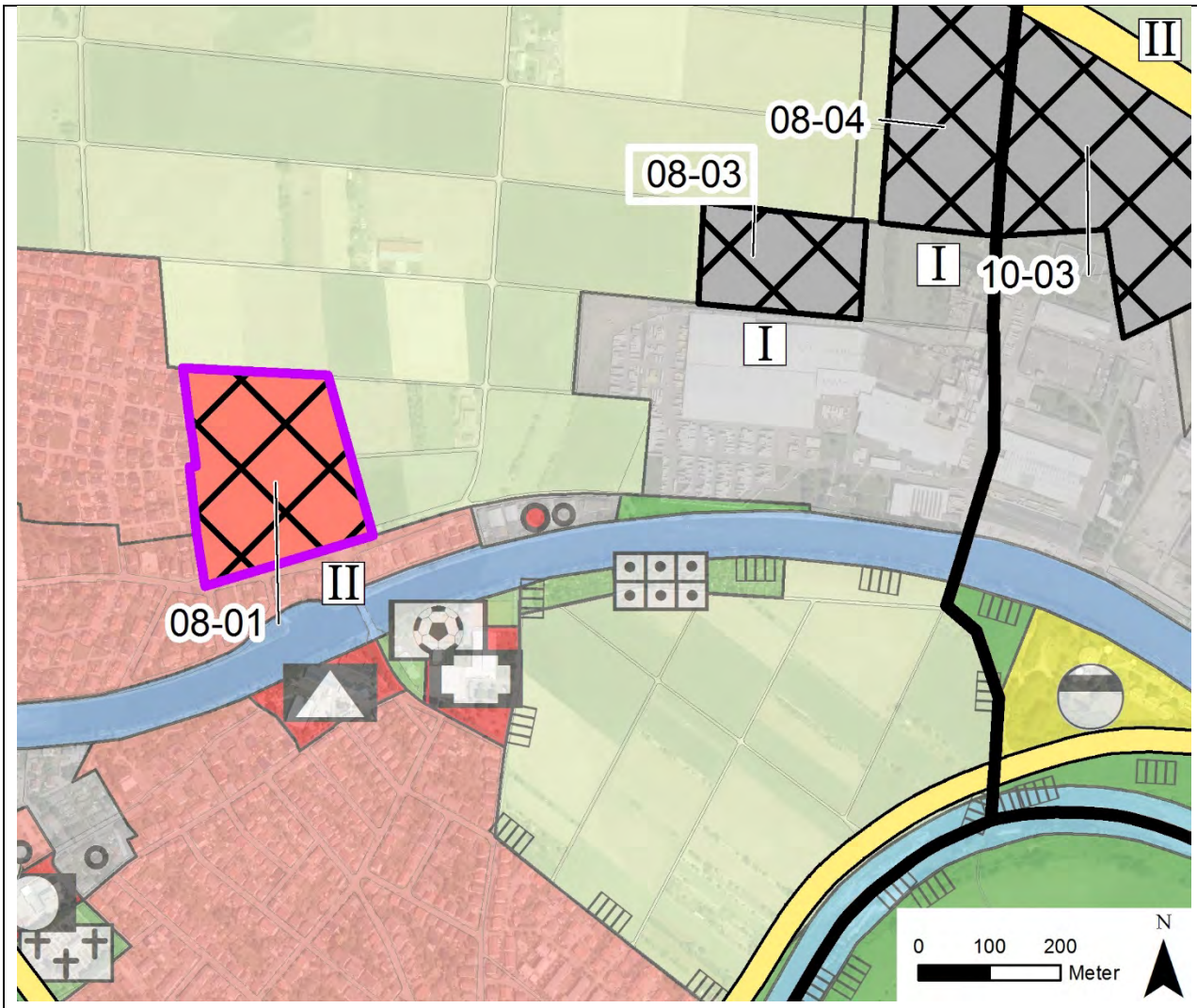
Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: o Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08.03 Ilvesheim – Altwasserfeld West



Flächengröße in Hektar	3,2 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht gut geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur
Die Fläche schließt sich an die bestehenden gewerblichen Flächen an. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan sind hier gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt. Auch in Zukunft sollen hier Expansionsmöglichkeiten vorgesehen werden.

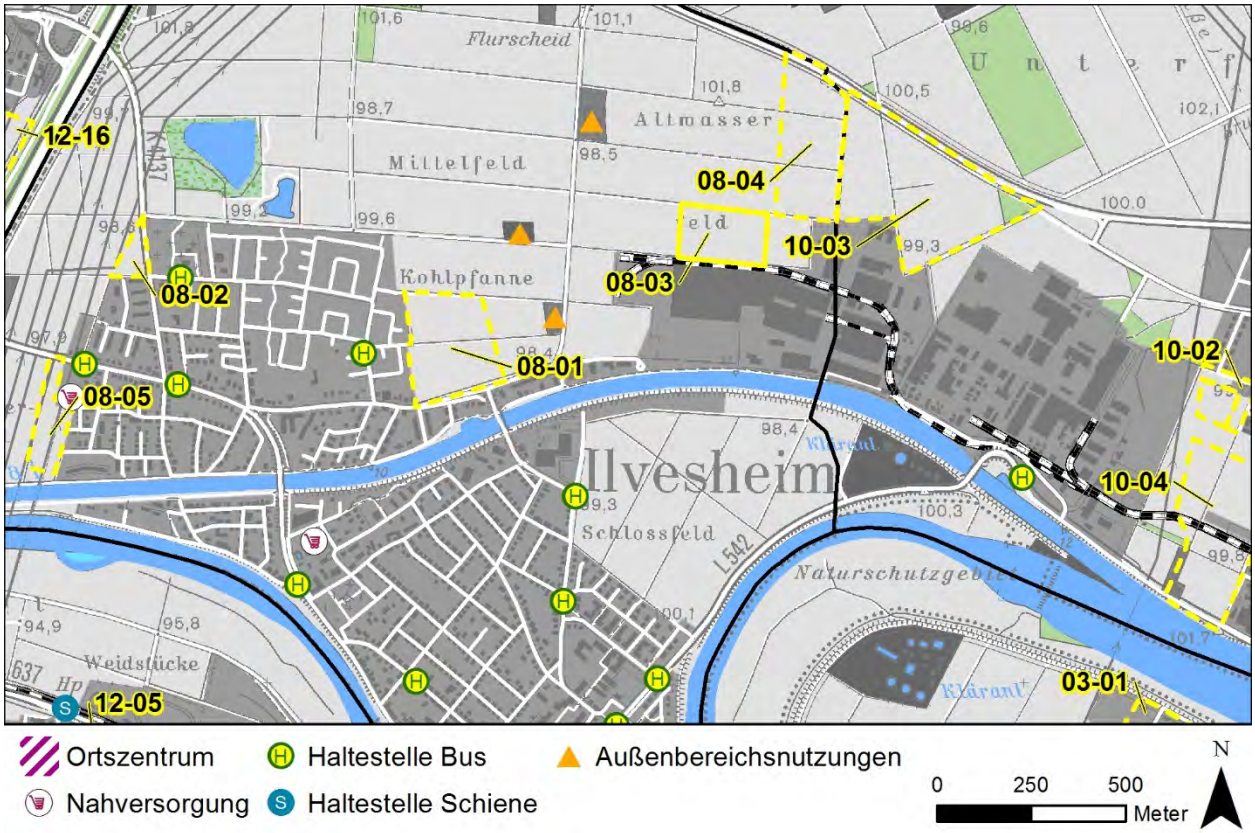
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 1.200 m Haltepunkt Schiene: ca. 2.800 m (Bf Ladenburg)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche liegt in einem rückwärtigen Bereich und ist über das bestehende Gewerbegebiet Ladenburg erreichbar. Allerdings müsste voraussichtlich eine neue Zuwegung geschaffen werden. Das Gewerbegebiet ist an die L597 angebunden. Die nächste Autobahnzufahrt (A 5) befindet sich in ca. 5 km.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Entfernung zur L597 (ca. 400 m Luftlinie) werden die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete eingehalten.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Lage (keine direkte Nähe zu Wohngebieten) keine Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf Aussiedlerhöfe (nächster Hof ca. 250 m nordwestlich) sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet mit voraussichtlich erhöhtem Erschließungsaufwand.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich grenzen Anschluss-/Rangiergleise des Gewerbegebietes an. Ca. 250 m nordwestlich sowie ca. 380 m westlich befinden sich Aussiedlerhöfe entlang des Heinrich-Lanz-Wegs.
Weitere Kriterien	Teilweise Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem).

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08.03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - Konflikt: Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren. Mittlere bis geringe Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Fundpunkt "Keramik (vorgeschichtlich unbestimmt)"; nördlich angrenzend "Siedlung (Urnenfelderzeit)" und "Keramik (Urnenfelderzeit)".	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Sehr geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

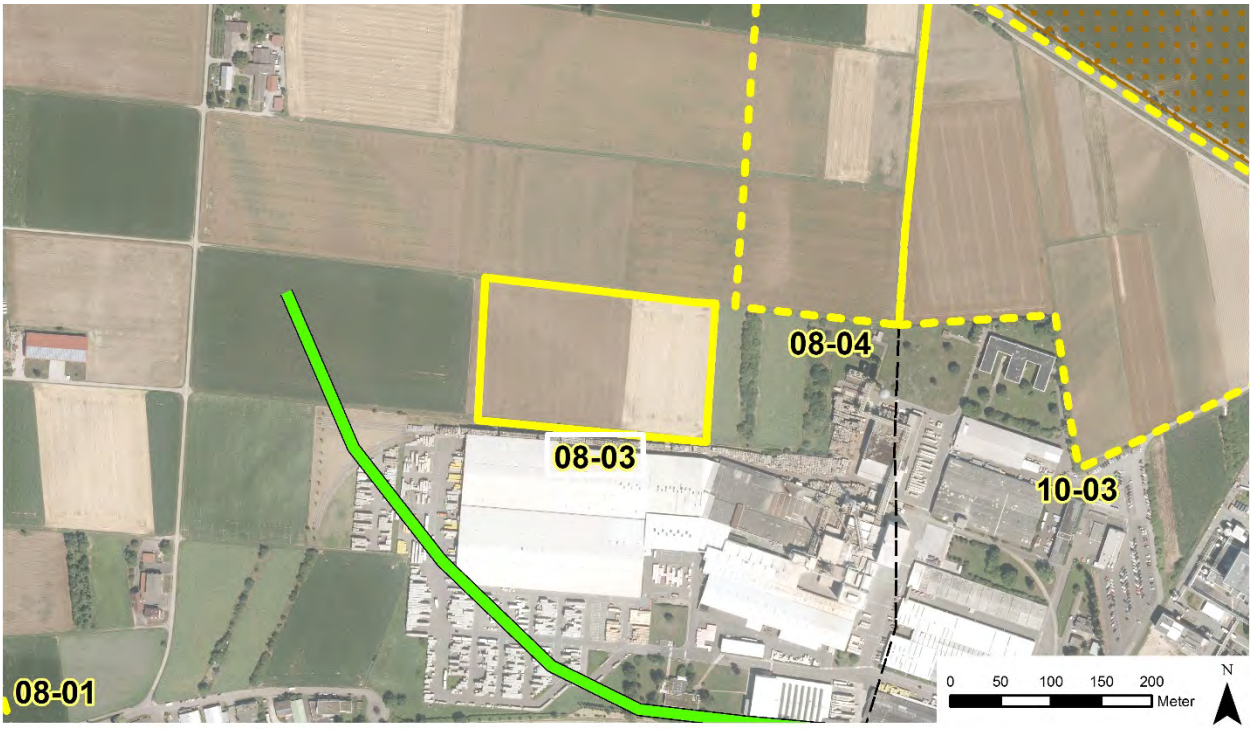
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

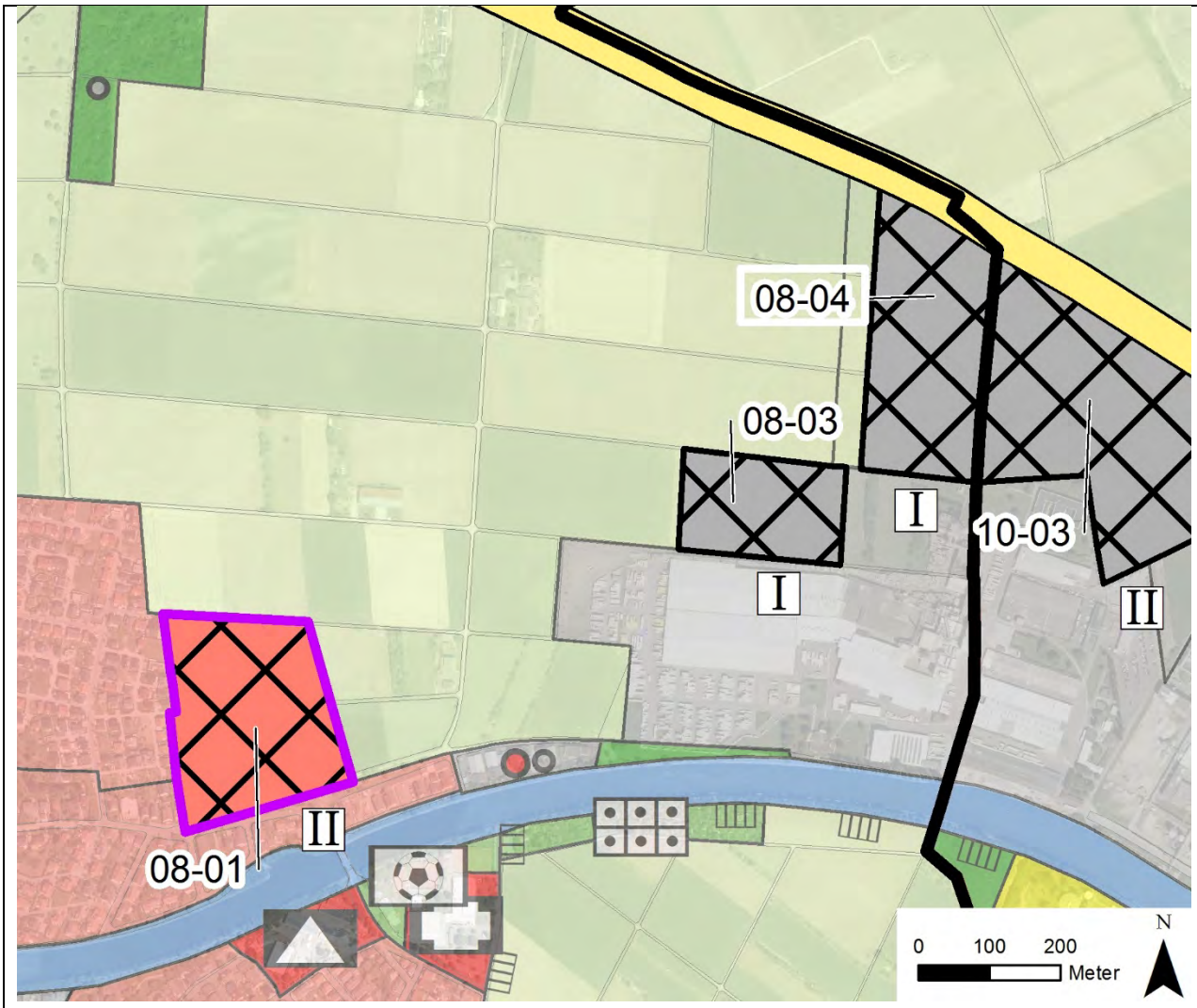
- Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08.04 Ilvesheim – Altwasserfeld Nord



Flächengröße in Hektar	6,5 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
An der nordöstlichen Gemarkungsgrenze zu Ladenburg liegen ackerbaulich genutzte Flächen, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsflächen dargestellt sind. Der gesamte Bereich ist im Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Entwicklungsfläche in Ladenburg zu sehen und bildet mit diesem zusammen ein sinnvolles Potential. Der Bereich ist im Regionalplan als Vorranggebiet Gewerbe dargestellt. Sollte die Fläche nicht im Zusammenhang entwickelt werden können ist eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche als spornartige Fortsetzung des Gewerbegebietes allerdings eher ungünstig.	

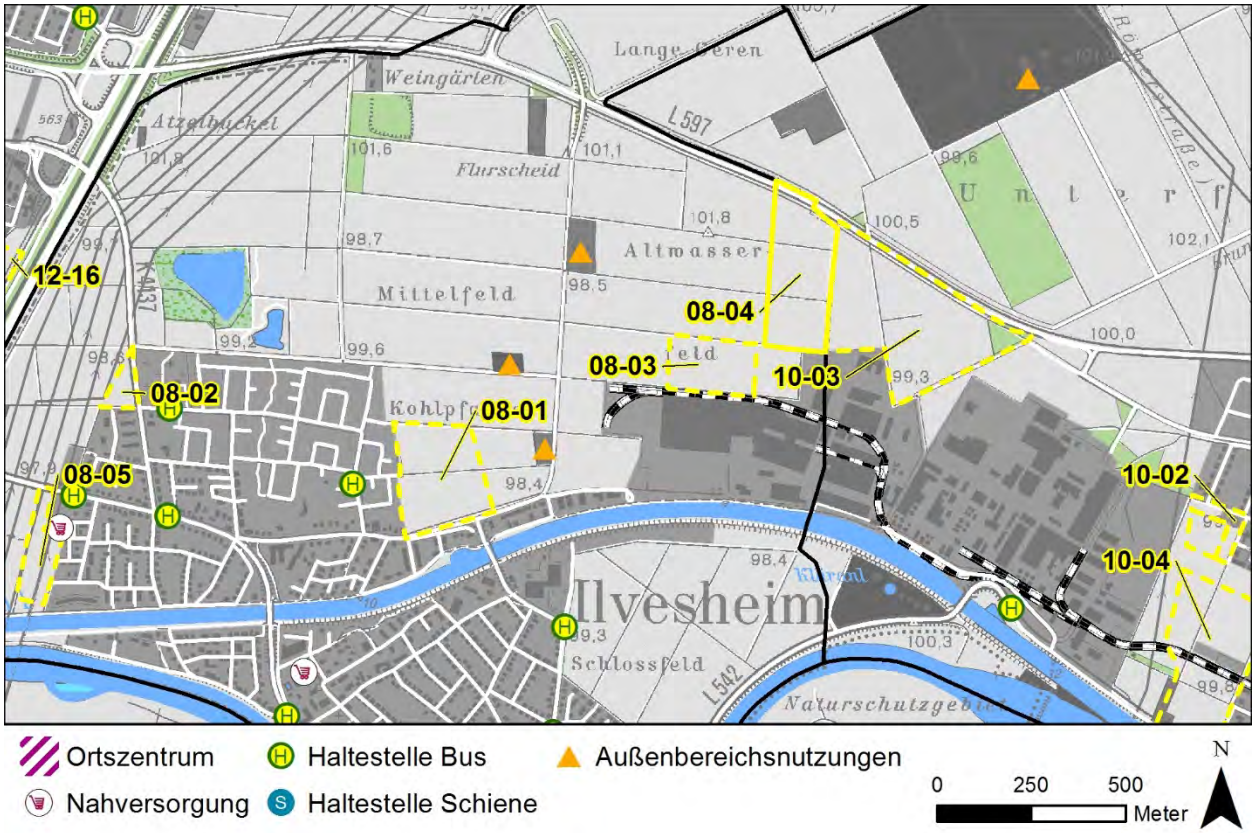
Erreichbarkeiten	
ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 1.100 m Haltepunkt schiene: ca. 1.500 m (Bf Ladenburg)
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche grenzt nördlich an die L597 an und ist somit gut erreichbar. Die nächste Autobahnzufahrt (A5) befindet sich in ca. 4,7 km. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz	
Verkehrsimmissionen	Im nördlichen Bereich der Fläche werden aufgrund der Lage an der L597 schalltechnische Werte von nachts bis zu 60 dB(A) erreicht. Der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) wird somit leicht überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Nutzungskonflikte	Aufgrund der Lage (keine direkte Nähe zu Wohngebieten) keine Auswirkungen zu erwarten. Ca. 460 m westlich befindet sich ein Aussiedlerhof. Prüfung im Bebauungsplanverfahren.

Weitere Planungskriterien	
Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung bereits über angrenzendes Gewerbegebiet Ladenburg möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland. Südlich bzw. östlich grenzen weitere Gewerbeflächen an.
Weitere Kriterien	Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistungen und Logistik Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Extremhochwasser (HQ extrem).

Gesamtbewertung Städtebau	

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

08.04 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials		
Boden	Bestand: Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe Konflikt: Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	Bestand: Mittlere Grundwasserneubildung. Konflikt: Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	Bestand: Kaltluftsammelgebiet; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Konflikt: Verlust von Kaltluftsammelgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	Bestand: Acker, im Norden Straßenbaumreihe. - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung. - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Vernetzungselemente vorhanden. Konflikt: Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, im Norden jedoch auch Einzelbäume, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	Bestand: Ackerland, mit mehreren Graswegen. Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Westlich verläuft ausgewiesener Rad- und Wanderweg. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. Konflikt: Verlust von Erholungsbereichen und von Freifläche entlang von ausgewiesenen Rad- und Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westlicher Teil „Siedlung (Urnenfelderzeit)“; nordwestliche Ecke „Lesefunde (Neolithikum)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

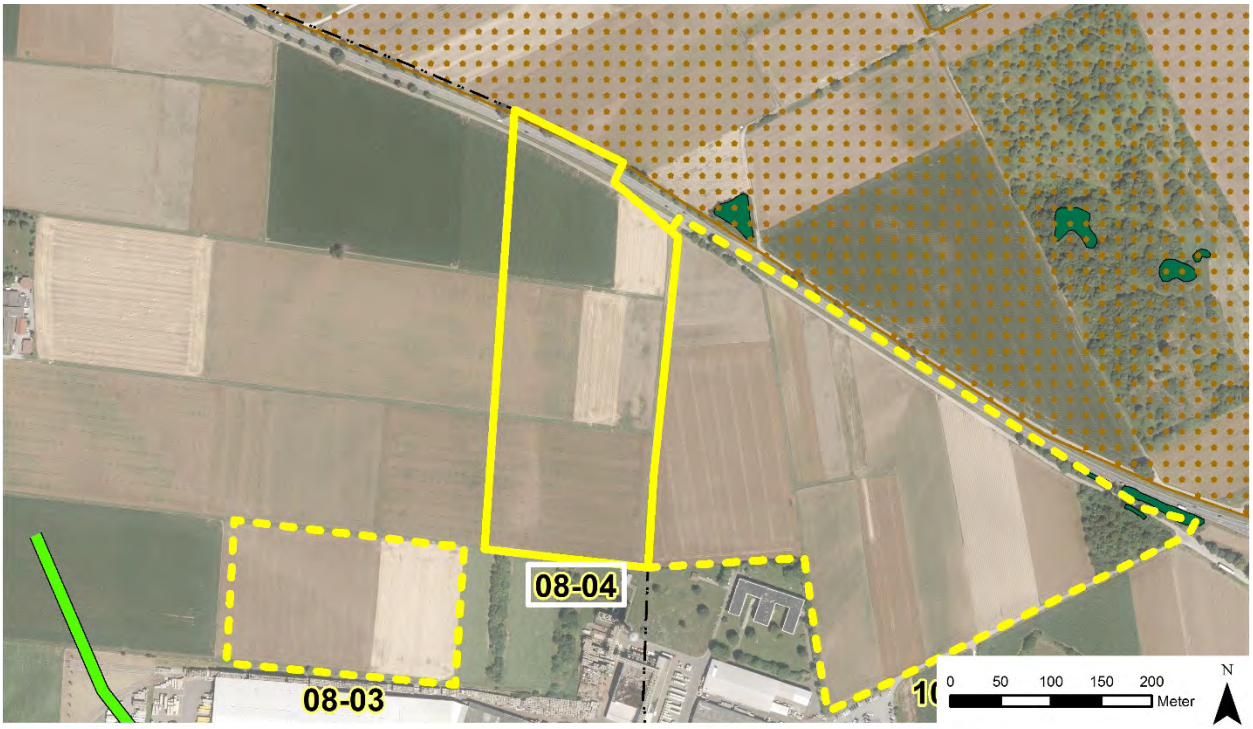
Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung
Mittleres Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden.

Konfliktpotenzial Umwelt	

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs
Erhalt der Gehölzbestände im Norden. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

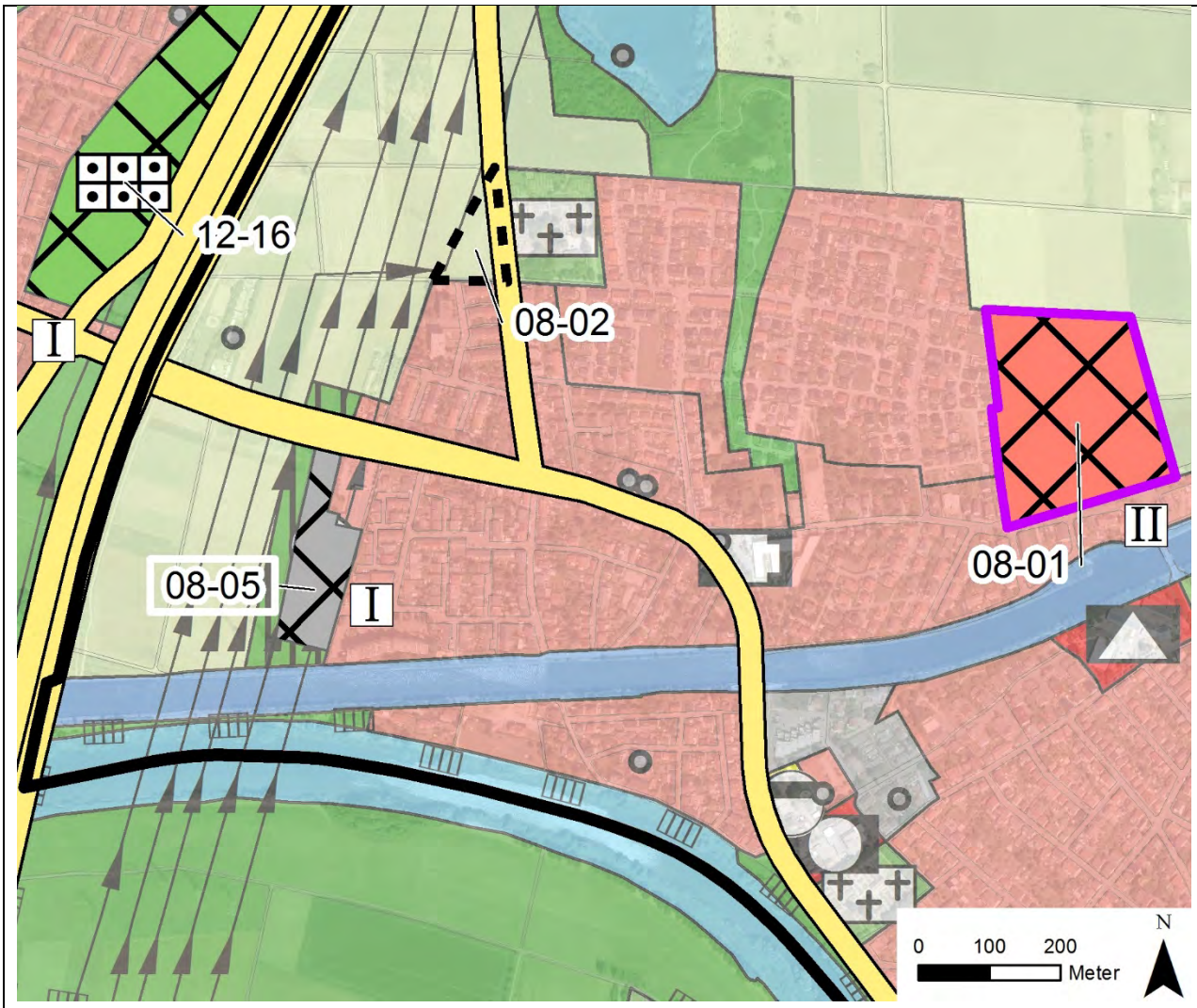
Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen
Landschaftsplan 1999: o Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

08.05 Ilvesheim – Gewerbegebiet Feudenheimer Straße



Flächengröße in Hektar	1,9 ha	Die Fläche ist seit 2013 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet. Die Umweltbelange werden im Parallelverfahren zum Bebauungsplan behandelt.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		**Umwelt**	**-**

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche am westlichen Ortsrand von Ilvesheim ist bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Gewerbe dargestellt. Im Gegensatz zu den Flächen im östlichen Gemeindegebiet, die vor allem großflächigem Gewerbe dienen, soll hier ortsansässigen Gewerbebetrieben eine ortsnahe Verlagerungsmöglichkeit geboten werden. Es besteht ein Bebauungsplan. Die Aufnahme in den Flächennutzungsplan erfolgte im Parallelverfahren, welches 2013 abgeschlossen wurde.

Der westlich angrenzende Bereich wird weiterhin als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt: Damit wird gesichert, dass eine weitere Entwicklung in den bestehenden Freiraum nicht möglich ist. Die Fläche stellt eine von wenigen durchgehenden Freiraumzäsuren entlang des Neckars dar und ist damit ein wichtiges freiraumbezogenes stadtregionales Gliederungselement.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 60 m Haltepunkt Schiene: -
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Fläche liegt am Siedlungsrand und ist über die Feudenheimer Straße gut erreichbar. Die nächste Autobahnzufahrt befindet sich in ca. 5 km (A656).

Immissionsschutz

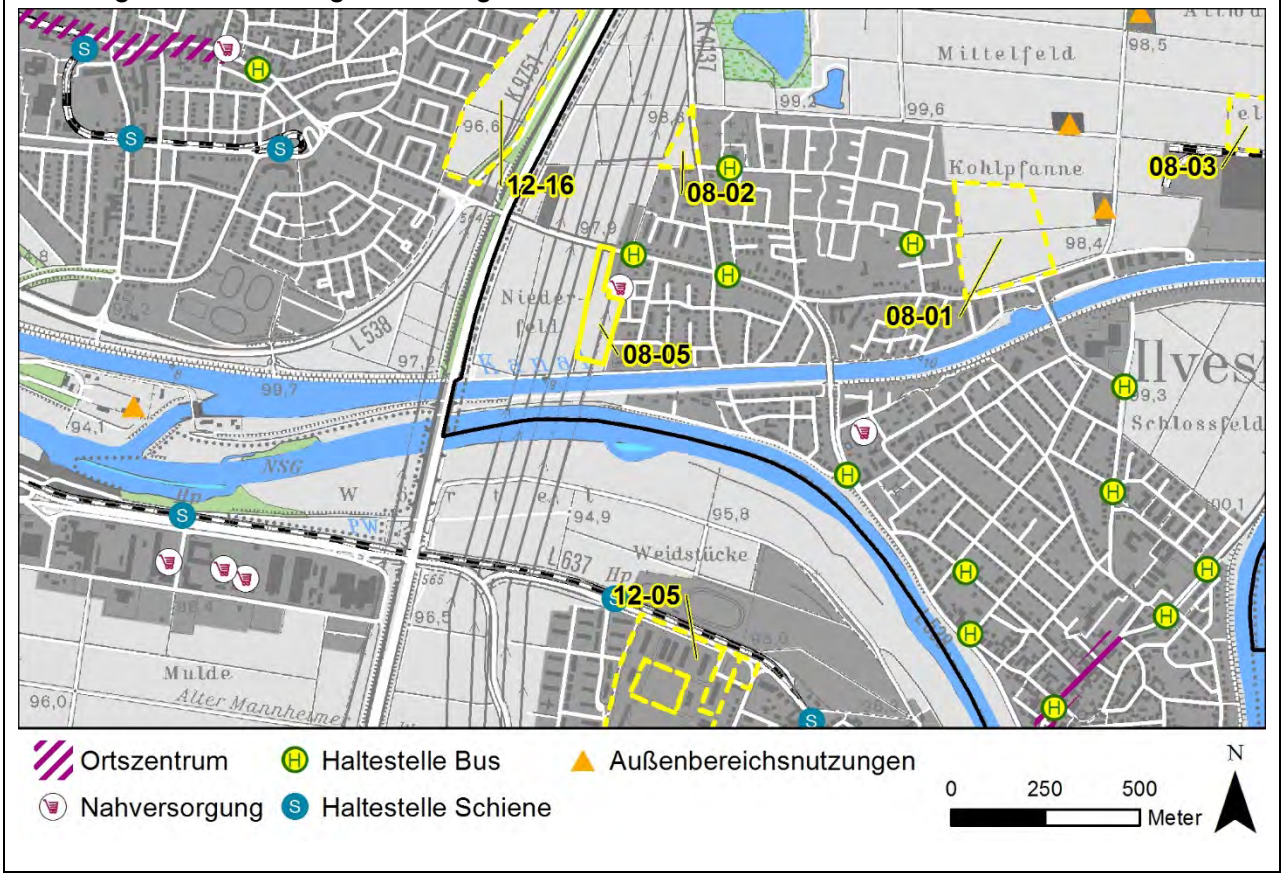
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Nähe zur A6 (ca. 260 m westlich) werden auf der Fläche nahezu vollflächig schalltechnische Werte von nachts 50-55 dB(A) bzw. im nördlichen Bereich von 55-60 dB(A) erreicht. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete leicht überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Nutzungskonflikte	Die Fläche grenzt nördlich bzw. östlich direkt an Wohngebiete an. Vereinbarkeit ist Gegenstand der Bebauungsplanung.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände an Durchgangsstraße. Zuwegung gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland sowie von Hochspannungsleitungen tangiert. Östlich grenzt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	-

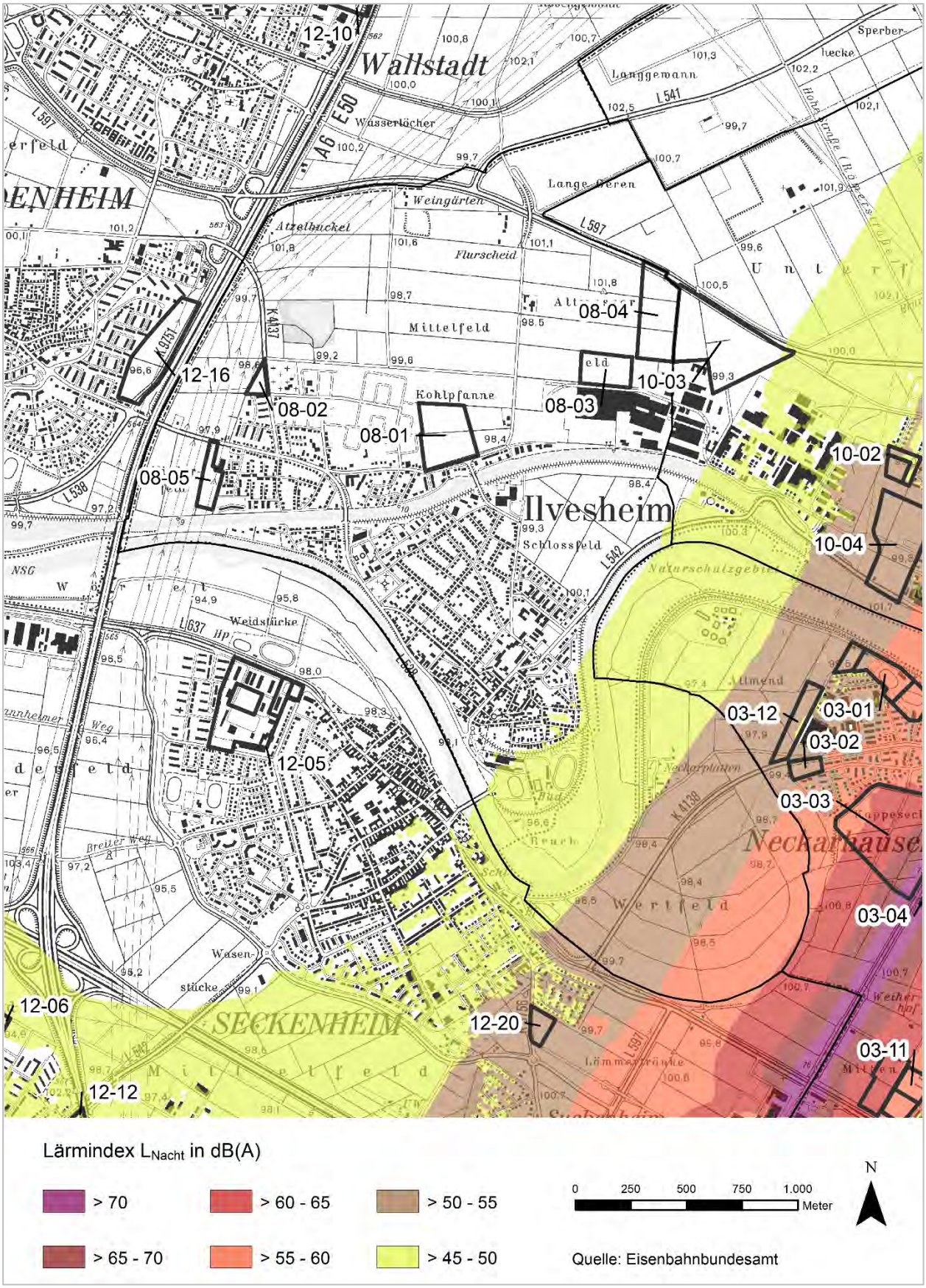
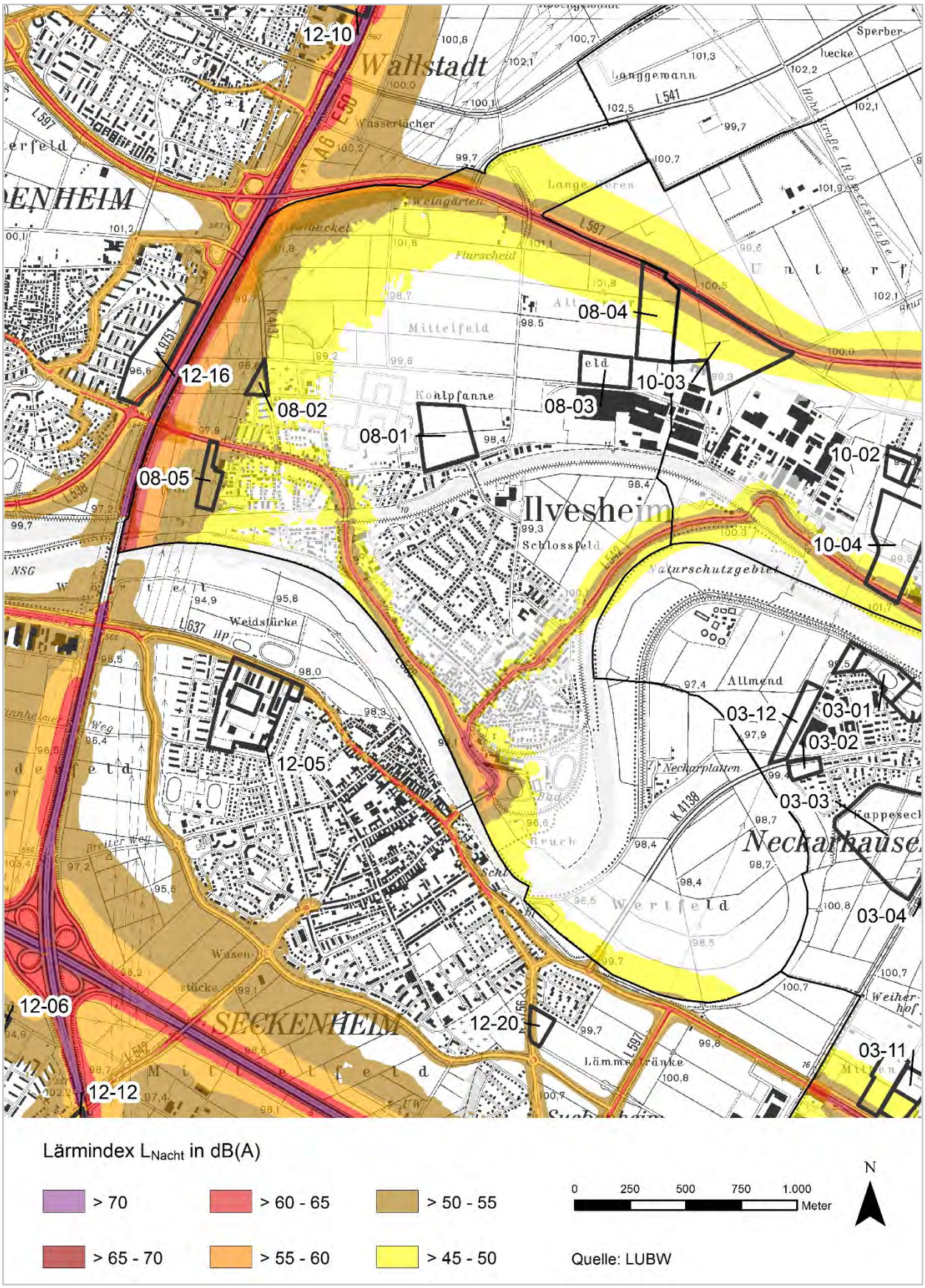
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Parallelverfahrens. Ein Umweltbericht liegt bereits auf Bebauungsplanebene vor.

Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr