


**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
<p>1.                       68549 Ivesheim                      Über Rechtsanwaltskanzlei                      Spillner &amp; Spitz  <b>Schreiben vom 05.09.2012</b></p>	<p>Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft bringen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegen die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Ivesheim-Nord/Feudenheimer Straße die nachstehenden Einwendungen vor, denen durch die Modifikation Ihrer Planung nicht abgeholfen worden ist.</p> <p>Die beabsichtigte Bebauungsplanung verstößt nach wie vor gegen höherrangiges Recht. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und miteinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dieses Abwägungsgebot gilt damit auch für den in Rede stehenden Bebauungsplan. Nachstehend werden jedoch eklatante Verstöße der Planung hiergegen sowie gegen weitere Rechtsvorschriften aufgezeigt werden:</p> <p><b>1. Fehlende Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</b></p> <p>Der in Rede stehende Bebauungsplan ermangelt der städtebaulichen Erforderlichkeit und Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Zwar wird der Gemeinde dabei ein planerisches Ermessen eingeräumt, jedoch sind die Begriffe "sobald" und "soweit" unbestimmte Rechtsbegriffe, die keinen Ermessensspielraum zulassen. Die Erforderlichkeit als Voraussetzung der Planung ist für die planende Gemeinde somit keine Planungsgröße, über die sie im Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit disponieren könnte (so bereits BVerwGE 6, 110).</p> <p>1.</p> <p>Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan werden ausreichend Gewerbeflächen im Umfang von 14 ha andernorts innerhalb des Gemeindegebiets dargestellt. Die Weiterentwicklung dieser im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen in einem Bebauungsplanverfahren brächte wesentlich geringere Konflikte mit sich als die vorliegende Planung, da bei jenen Gewerbeflächen in der Nachbarschaft schon vorhanden sind. Außerdem wäre mit der Anbindung an die L597 dort eine verkehrsgünstigere Lage gegeben, die durch die neu geplante Neckarbrücke zukünftig noch weiter verbessert würde.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar und städtebaulich nicht vertretbar, auf wertvollen Ackerflächen ein neues Gewerbegebiet in die Planung</p>	<p>Kennzeichnung der Einwendungen, die in den Grundzügen bereits mit Schreiben vom 5.9.2011 vorgebracht wurden und somit Gegenstand des Abwägungs- und Planungsprozesses waren. Auf die geäußerten Einwendungen wird in der Folge argumentativ eingegangen. Da sie keine Planänderung begründen, wird Ihnen aufgrund der dargestellten Argumentation nicht gefolgt.</p> <p>Wie bereits in der Abwägung zur Anregung vom 5.9.2011 dargestellt, bewegt sich die Bauleitplanung durch die genehmigte Zielabweichung und die parallele Änderung der Flächennutzungsplanung korrekt im Rahmen der übergeordneten Planung. <b>Die Bauleitplanung verstößt damit nicht gegen höherrangiges Recht, in dem vorgelegten Bauleitplan werden alle angesprochenen Belange berücksichtigt und umfassend gegen- und miteinander abgewogen.</b></p> <p>Es besteht nach wie vor ein Erfordernis zur Ausweisung wohnortnaher Gewerbeflächen für den <b>Eigenbedarf</b> der Gemeinde Ivesheim. Dieser Bedarf wird der Gemeinde durch die Ziele des rechtskräftigen Regionalplans sowie den Entwurf zum einheitlichen Regionalplan der Metropolregion eingeräumt. Gleichzeitig mit der Ausweisung werden in gleichem Flächenumfang gewerbliche Bauflächen aus dem FNP entnommen. Hiermit ist auch sichergestellt, dass dem Gebot der sparsamen Nutzung von Grund und Boden Rechnung getragen wird. Zu den erneut aufgeführten Argumenten wird folgendes ausgeführt:</p> <p><b>Flächenalternative des FNP, Leerstand und Bedarf:</b></p> <p>Auch die erneute Darstellung ändert nichts daran, dass weder die im Norden der Gemarkung liegenden Flächen, noch die ursprünglich angesprochenen Konversionsflächen auf der Gemarkung Mannheim oder Umnutzung im Bestand Alternativen für ein wohnortnahes Vorhalten neuer Gewerbeflächen auf dem ausgewiesenen Standort darstellen. Gerade die Erschließung der Gewerbeflächen an der L597 und deren Anbindung an die Ortslage stellt aufgrund der hier spezifisch erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen (ggf. planfreie Anbindung Landstraße, neue zusätzliche Anbindung Verkehrs- und Kanalnetz an die Ortslage) ein erhebliches Problem für die wirtschaftliche Ausweisung gerade von kleinräumigen gewerblichen Bauflächen dar. Eine Erschließung ist hier nur für größere Gewerbebetriebe im Einklang mit den</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd. Nr. Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>aufzunehmen und als Ausgleich hierfür andere Gewerbeflächen, die wesentlich weniger konfliktträchtig und mit geringerem Aufwand realisierbar sind, aus der Planung herauszunehmen.</p> <p>Insbesondere böte sich nach wie vor das mehrere ungenutzte, leer stehende Hallen aufweisende Gewerbegebiet im Bereich Dieselstraße/Siemensstraße als Alternative an.</p> <p>Das gilt gerade mit Blick darauf, dass der noch immer in der Planbegründung gleich eingangs und nachfolgend immer wieder zur Planrechtfertigung angeführte Nahversorger aufgrund Vorgaben der höheren Raumordnungsbehörde gar nicht angesiedelt werden darf. Ohne diesen können die - diesseits indes bestrittenen - Bedarfs nach einer weiteren Gewerbean siedlung auch auf einem kleineren Areal gedeckt werden. Eingedenk des Wegfallens eines weiteren Nahversorgers muss die vorliegende Planung schlicht als überdimensioniert bezeichnet werden. Die planende Gemeinde hat es versäumt, nach der Herausnahme eines Nahversorgers die Planung vom Grundsatz her neu zu überdenken und dabei primär alternative Standorte einer Ansiedlung für Kleingewerbe wie die vorenwähnten in Erwägung und Inwertsetzung für Kleingewerbe wie eine Aufwertung und Inwertsetzung gerade der Gewerbeflächen im Bereich Dieselstraße/Siemensstraße noch immer dringend angezeigt, um die dort bereits erfolgten Bodenversiegelungen und hergestellten Infrastruktureinrichtungen nicht nutzlos werden zu lassen und den gesetzgeberischen Vorgaben sowie politischen Intentionen nach einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs auf kommunaler Ebene zu entsprechen. Vor dem Verbrauch frischer Fläche hat die Gemeinde zunächst die reaktivierbaren und potentiell nutzbaren Flächen im Innenbereich (d. h. Baulücken, untergenutzte Flächen im alten Siedlungsbestand, bisher nicht genutzte Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, Siedlungs- und Gewerbebrachen) zu erfassen und vorrangig zu berücksichtigen. Dies ist vorliegend bislang nicht geschehen, obgleich gerade das Entfallen eines Nahversorgers als Planungsanlass solches erfordert hätte. Es besteht ein entsprechender Nachholbedarf.</p> <p>An dieser Stelle nochmals hervorzuheben ist, dass zur Begründung der Planung nach wie vor das Ziel der Etablierung eines fußläufig erreichbaren weiteren Nahversorgers in dem Gewerbegebiet angeführt wird, obgleich es sich hierbei nicht mehr um ein legitimes Pla-</p>	<p>vorhandenen industriellen Nutzungen möglich</p> <p>Es bestehen nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Ivesheim auf der Gemarkung <b>keine</b> unbebauten Grundstücke in baurechtlich ausgewiesenen Gewerbeflächen. Ebenso wenig besteht aktuell ein nennenswerter Leerstand in vorhandenen Gewerbebauflächen.</p> <p>Die aufgeworfene Fragestellung zum Bedarf bei Wegfall der Nutzungen für Einkaufsmärkte bzw. zur Nahversorgung stellt sich nicht. Die Flächenausweisung wird als Angebotsplanung vor dem Hintergrund eines örtlich erkennbaren, bei der Gemeinde von Gewerbetreibenden angemeldeten Bedarfs und in Relation zur Einwohnerzahl vorgenommen. Auch wenn natürlich eine Entwicklung von zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten die ursprüngliche in Bürgerworkshops entwickelte Zielsetzung war. Leider ist dies aufgrund der Bedenken der Stadt Mannheim und des Nachbarschaftsverbandes an diesem Standort derzeit nicht möglich. Die ursprünglich betrachteten Alternativstandorte wurden gleichzeitig für eine Nutzung zur Nahversorgung und als Gewerbefläche überprüft. Hierbei spielten die vergleichbaren Ansprüche an Erreichbarkeit sowie u.a. die erwartenden Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen eine wichtige Rolle. Insofern kann diese Alternativen-Prüfung nach wie vor verwendet und muss nicht im Grundsatz neu überdacht werden. In der Begründung wird nicht die „Etablierung eines fußläufig erreichbaren weiteren Nahversorgers in dem Gewerbegebiet“ als Zielsetzung angeführt. Explizit wird die Zielsetzung angesprochen, dass Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. <b>Der Anregung zur Alternativen-Prüfung oder Entwicklung an anderer Stelle wird nicht gefolgt.</b></p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>nungsziel handelt (siehe Bedingung Ziff. 2.2 zur Genehmigung der Zielabweichung in der Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 18.05.2012, Az.: 21-2424-2/45). Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Genehmigungen sind im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Da die Gemeinde ihre Planung gleichwohl maßgeblich mit der Notwendigkeit der Beseitigung von Defiziten in der örtlichen Nahversorgung legitimiert, wird nicht nur ein erhebliches Abwägungsdefizit begründet, da dieser Aspekt auf der Seite der für das Vorhaben streitenden öffentlichen Belange in die Waagschale geworfen worden ist, sondern auch die Erforderlichkeit des Vorhabens grundsätzlich in Frage gestellt. Denn mit dem Entfallen dieses primären Zieles ist zugleich der eigentliche Planungsanlass entfallen und muss die Planung insgesamt einschließlich der Prüfung von Alternativen neu überdacht werden.</p> <p>Die Ausweisung und Herstellung eines weiteren Gewerbegebietes, das bereits absehbar im Laufe der Jahre aufgrund fehlender Nutzung verwahrlosen wird und dem damit dasselbe Schicksal wie bereits vorhandenen Gewerbegebieten in Ilvesheim droht, muss in jedem Fall unterbleiben. Der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung wäre ein solcher Verfall und Anblick nicht zumutbar.</p> <p>Dabei gilt es besonders zu beachten, dass das in Rede stehende Gewerbegebiet aufgrund der im Zuge der Modifikation der Planung noch weiter vorgenommenen Beschränkungen (v. a. GRZ von 0,6; Höhenbegrenzung; Ausschluss von Betriebswohnungen, Emissionskontingentierung) für Gewerbetreibende kaum attraktiv ist. Es muss stets mit dem Auftreten von Konflikten mit der benachbarten Wohnbevölkerung aufgrund unzulässig hoher Immissionen gerechnet werden, zumal in der bisherigen Planung als einziger Aspekt die Lärmbeeinträchtigungen näher untersucht worden sind.</p> <p>In diesem Kontext ist ferner anzumerken, dass der Umweltbericht hinsichtlich der gemäß Nr. 1 lit. d) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB geforderten Alternativenprüfung fehlerhaft ist. Zunächst sind Planungsalternativen entgegen der Darstellung im Umweltbericht auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes zu untersuchen, was vorliegend versäumt wurde. Darüber hinaus werden grob fehlerhaft Alternativen nur bezüglich des Planungszieles der verbrauchermahen Versorgung bzw. der Beseiti-</p>	<p>Die gewählten Beschränkungen dienen zum Schutz der angrenzenden Bestandsbebauung und sind ein rechtlich zulässiges und durchaus gängiges Mittel. Insofern wird eine Einschränkung der Attraktivität nicht gesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>gung diesbezüglicher Defizite untersucht (Umweltbericht S. 13), obgleich dieses Planungsziel überhaupt nicht mehr verfolgt werden darf. Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichts ist damit insgesamt grob fehlerhaft. Es wird eine Begründung für die Versiegelung wertvoller Ackerflächen und für weitreichende Eingriffe in Natur und Landschaft präsentiert, die keinen Bestand und keine legitimierende Kraft hat.</p> <p><b>2.</b> Zumindest abwägungsfehlerhaft ist ferner die angeblich intendierte Milderung des Überganges der vorhandenen Bebauung zur Landschaft, die selbstredend mit der Ausweisung des Gewerbegebiets nicht erreicht werden kann. Der Übergang von niedrigeren Wohnhäusern mit westlich zum Grünzug hin ausgerichteten Gärten und Terrassen ist sicherlich weniger einschneidend als der Übergang von einer höheren und massiveren Gewerbebebauung zur freien Landschaft hin.</p> <p><b>3.</b> Zudem zeichnet sich zwischenzeitlich ab, welche Flächen durch den Abzug der US-Heeresführung in Europa und der Auflösung der Standorte in der Region Mannheim, Heidelberg und Schwetzingen frei werden. Insgesamt handelt es sich um 780 ha an Konversionsflächen. Angesichts dessen ist die Neuausweisung von Gewerbegebieten auf bislang unverbrauchten, frischen Böden nicht mehr zu rechtfertigen. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum hier in Rede stehenden Gewerbegebiet seien an dieser Stelle die bereits aufgegebenen militärischen Einrichtungen "Spinelli Baracks" in Feudenheim (82 ha) und "Hammond Baracks" in Seckenheim (7 ha) besonders erwähnt.</p> <p>Die Planung stellt nach alledem einen deutlichen Missgriff dar und ist nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde hat gerade eingedenk des Entfallens des ursprünglichen Planungszieles, nämlich der Etablierung eines fußläufig erreichbaren weiteren Nahversorgers, keine hinreichend wichtigen städtebaulichen Allgemeinwohlbelange aufgezeigt, die die äußerst konfliktträchtige und neue Spannungen begründende Planung rechtfertigen könnten.</p> <p><b>II. Alternativlosigkeit</b></p> <p>Entgegen der Darstellung in der Planbegründung ist das Gewerbegebiet keineswegs alternativlos. Wie vorstehend aufgezeigt, sind auf</p>	<p><b>Abwägungsfehler</b></p> <p>Der spezifischen Situation des Übergangs zwischen neuer Siedlungsfläche und Grünzäsur wird aus städtebaulicher Sicht mit einem detaillierten Festsetzungskanon und mit internen sowie externen Maßnahmen ausreichend Rechnung getragen. Die Übergänge zur Landschaft werden gestaltet, alle Belange wurden in der Abwägung umfassend berücksichtigt. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Konversionsflächen als Alternative</b></p> <p>Es besteht ein Erfordernis zur Ausweisung wohnortnaher Gewerbeflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde Ivesheim. Diesen spezifischen Bedarf berücksichtigen auch der rechtskräftige Regionalplan sowie der Entwurf zum einheitlichen Regionalplan der Metropolregion. Gleichzeitig mit der Ausweisung werden gewerbliche Bauflächen aus dem FNP entnommen. Ein Widerspruch zu den ggf. in der Metropolregion verfügbaren Konversionsflächen wird nicht gesehen, da diese aufgrund ihrer Entfernung zu Ivesheim und zeitlichen (Nicht-)Verfügbarkeit nicht als Alternative für die wohnortnahe Versorgung herangezogen werden können. Die explizit genannten Alternativen in Seckenheim „Hammond“ sollen beispielsweise als Wohnstandort entwickelt werden, Spinelli ist erst in etwa 3 Jahren verfügbar und derzeit für die Entwicklung als BUGA –Fläche im Gespräch.</p> <p><b>Alternativen</b> wurden geprüft und ausgeschlossen:                  Der ausgewiesene Standort stellt die beste Lösung dar, weitere Alternativstandorte wurden – vorrangig auch für das Thema Nahversorgung – in einer</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Gemarkung der Gemeinde Ivesheim in ausreichendem Maße Gewerbeflächen ausgewiesen und gewerbliche Leerstände zu verzeichnen, die die angeblich vorgebrachten Wünsche der örtlichen Gewerbetreibenden nach einer Erweiterung decken könnten.</p> <p><b>III. Eingeschränktes Gewerbegebiet ohne rechtliche Grundlage</b></p> <p>Die in der Bauordnungsverordnung (BauNVO) vorgegebene allgemeine Zweckbestimmung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes wird mit den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht gewahrt. Denn die hier getroffenen Festsetzungen zur allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzung verändern den mit § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyp eines Gewerbegebietes in erheblichem Umfang. Allem Anschein nach soll mit jenen Abweichungen von den Bestimmungen des gebietstypischen Nutzungszwecks in der BauNVO verschleiert werden, dass ein Gewerbegebiet grundsätzlich das Wohnen erheblich störende Emissionen bzw. aus Sicht der Betroffenen Immissionen mit sich bringen darf und in aller Regel auch bringt. Es wird hier eine Art Etikettenschwindel betrieben. Die planende Kommune hat ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das in der Bauordnungsverordnung aufgrund der erheblichen Modifizierungen, die dessen Charakter verändern, keine Grundlage mehr findet.</p> <p><b>IV. Trennungsgebot und Konfliktbewältigung</b></p> <p>Mit der beabsichtigten Planung soll unter Verletzung des Grundsatzes der angemessenen (räumlichen) Trennung sich sonst beeinträchtigender Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Durch die intendierte gewerbliche Nutzung werden unabdingbar neue Belastungen in das allgemeine Wohngebiet hereingetragen, Konflikte heraufbeschworen und bodenrechtliche Spannungen heraufgerufen, die mit der bisherigen Planung nicht einmal ansatzweise bewältigt sind. Die Belastungen und Konflikte, die insbesondere im Hinblick auf die fehlende gewerbliche und die statt dessen bestehende landwirtschaftliche Vorprägung des Wohngebietes einen Verstoß gegen den vorenannten Trennungsgrundsatz begründen, drohen vor allem hinsichtlich Lärm-, Licht-, Geruchs- und Schadstoffimmissionen das zumutbare Maß zu übersteigen. Zudem werden die unmittelbar angrenzenden Nachbarn des Wohngebietes zukünftig auf über 50 m lange Rückwände von ihrem Garten aus starren müssen, und dies</p>	<p>Potentialstudie untersucht und sind für die spezifische angestrebte Nutzung nicht verfügbar oder mit einem vergleichbaren Konfliktpotential belegt. <b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p><b>Eingeschränktes Gewerbegebiet:</b></p> <p>Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes dient gerade zur Bewältigung der in der Anregung dargestellten Konflikte und steht im Rahmen eines möglichen Festsetzungskataloges der BauNVO. Die Ausweisung für das Wohnortnahe und nicht störende Gewerbe steht damit im Einklang mit den Zielen des Gesetzgebers. Die Einschränkung bezieht sich ja neben einem normalen Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen weitgehend auf die Beschränkung der verfügbaren Lärmemissionspegel der zukünftigen Gewerbeflächen. Neben den in diesem Verfahren ausgewiesenen Gewerbeflächen existieren zusätzlich weitere geplante Gewerbeflächen am Gemarkungsrand zur Stadt Ladenburg – dort als gewerbliche Bauflächen ohne weitere Nutzungseinschränkung. <b>Der Hinweis ist rechtlich nicht haltbar und wird daher nicht berücksichtigt.</b></p> <p><b>Trennung von Nutzungen und Umgang mit Konflikten</b></p> <p>Zu der Thematik „Trennungsgebot“ sei aufgeführt, dass ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten weder automatisch zu einem städtebaulichen Missstand führt oder gar gesetzlich unzulässig ist. Die Gemeinde beachtet mit der Art der Ausweisung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“, der Vorgabe von flächenbezogenen Schallemissionsgrenzwerten sowie weiteren Festlegungen (Anordnung der Erschließungsanlagen, Eingrünung, Höhenbegrenzung) die voraussehbaren Konflikte zu lösen und Störungen zu minimieren. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen, so dass die befürchtete Verkehrsbelastung nicht eintreten wird. Die Lage der Erschließungsflächen im Westen der Baufenster, die gewünschte Baukörperausbildung sowie die auch den Verkehr betreffenden festgeschriebenen Grenzwerte für Lärmemissionen führen nach Ansicht des Gutachters nicht zu einer erhöhten Lärmbelastung. Es wurde zur Berechnung ein Immissionspunkt an der Fassade der Einwender gewählt und sei hier auf das Schallgutachten verwiesen. Der Gutachter hat sich auch mit der vorhandenen Lärmexposition auseinandergesetzt. Eine erhebliche Veränderung ist nicht zu erwarten. Die geplanten</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>aus einer Entfernung von nur ca. 7,50 m. Daran vermag auch eine Durchgrünung des Gewerbegebietes nichts zu ändern.</p> <p><b>Im Einzelnen:</b></p> <p>1. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngrundstück unserer Mandantschaft brächte eine erhebliche Zunahme des An- und Abfahrtsverkehrs mit sich. Da das Gewerbegebiet entgegen der Behauptung in der Planbegründung für den Großteil der Bevölkerung nicht fußläufig erreichbar ist, wird der Verkehr in dem regionalplanerisch ausgewiesenen Grünzug entgegen der gemeindlichen Prognose deutlich zu- und nicht abnehmen. Dabei werden die Lärmbelastungen durch Kunden- und Lieferverkehr auch in lärmempfindlichen Zeiten stattfinden. Die vorherrschenden Westwinde werden die Lärmbelastung zusätzlich verstärken.</p> <p>Eine weitere Fehlannahme der schalltechnischen Untersuchung besteht darin, von einer vorwiegenden Nord-/Süd-Windrichtung auszugehen, obgleich tatsächlich häufig Westwinde vorherrschend, die die Lärmbelastung durch die BAB A6 deutlich verschärfen. Infolge der Nichtberücksichtigung der insbesondere im Herbst auftretenden Westwinde ist eine den Vorgaben der TA Lärm entsprechende worst-case-Betrachtung unterblieben.</p> <p>Des Weiteren wurde die durch die BAB 6 bedingte verkehrliche Vorbelastung nicht zutreffend ermittelt, da der Gutachter außer Betracht gelassen hat, dass die Fahrbahn der Autobahn im Vergleich zum umgebenden Gelände im Bereich der Neckarbrücke eine maximale Höhe von 9 m aufweist. Dort sind die Schallschutzwände zudem lediglich ca. 4,60 m hoch. Die Annahme eines Immissionspunktes in Höhe von 3 m über Geländehöhe und 25 m von der Straßennachse entfernt ist daher keineswegs repräsentativ, sondern liegt unterhalb des Straßenkörpers. Durch die erhöhte Lage der Autobahn ist die Lärmvorbelastung deutlich höher als vom Gutachter angenommen bzw. berechnet.</p> <p>Hinzu kommt, dass auch der tatsächlich vorhandene Verlauf der Schallschutzwände auf der Autobahnbrücke über den Neckar nicht zutreffend erfasst wird. Die Schallschutzwände weisen keineswegs eine einheitliche Höhe von 5m, sondern Abstufungen mit abschnittsweise geringeren Höhen auf. Nach dem Eindruck unserer Mandantschaft hat die von der Autobahn ausgehende Lärmbelastung auf ihr</p>	<p>ten Baukörper tragen auch zu einer gewissen Abschirmung bei. Insgesamt setzt sich der Entwurf intensiv mit der Thematik auseinander, die Ergebnisse des Gutachtens fließen ein. Zur Minderung der entstehenden Konflikte einer heranrückenden Bebauung dient auch die gewählte Vergrößerung der Abstände und Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen gerade im nördlichen Bereich des Plangebietes. <b>Der Anregung wurde im Bauleitplan zwar grundsätzlich nicht Rechnung getragen, jedoch erfolgte eine Zurücknahme der Baufenster und Verringerung der Baukörperhöhen.</b></p> <p>Das Lärmgutachten wurde auf der Basis der gängigen Richtlinien erstellt, berücksichtigt im korrekten Maß die Windexposition und kann auch durch das ergänzende Klimagutachten unterstützt werden. Zudem wird sich gerade die vorgestellte Bebauung des Gewerbegebiets durch die bauliche Abschirmung eher verringernd auf die tatsächliche Belastung der angrenzenden Wohnbaustandorte auswirken.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Wohngrundstück insbesondere bei vorherrschendem Westwind seit der Errichtung der Lärmschutzwände deutlich zugenommen. Eine Lärminderung brachten sie jedenfalls nicht. Eine Messung der Lärmvorbelastung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft gemäß den Vorgaben der TA Lärm hätte gezeigt, dass die rein rechnerisch ermittelten Werte des Gutachters unzutreffend sind. Als Lärmvorbelastung nicht hinreichend berücksichtigt ist ferner die Einflugschneise Mannheim/Neuostheim, von der das Wohngrundstück unserer Mandantschaft betroffen ist.</p> <p>Es hätte eine Gesamtlärbetrachtung erfolgen müssen, da die Summe der zum Teil neuen Lärmbelastungen einen die Gesundheit gefährdenden Wert erreicht und zudem vor allem die Nutzung der zum Wohnhaus unserer Mandanten gehörigen Terrasse unmöglich machen wird. Die bereits existierende hohe Lärmvorbelastung, die jegliche weitere Zusatzbelastung verbietet und vom Gutachter selbst angesprochen wird, hätte hierzu Anlass gegeben.</p> <p><b>2.</b></p> <p>Die Planung eines Gewerbegebietes direkt angrenzend an ein allgemeines Wohngebiet verstößt gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Danach sollen grundsätzlich Wohngebiet und Gewerbegebiet voneinander getrennt geplant werden, und zwar erst recht bei Beplanung bisher unbebauter Flächen mit einer gewerblichen Nutzung (wie hier). Die erforderliche besondere Rechtfertigung zur Durchbrechung dieses Grundsatzes bleibt die Kommune bislang schuldig und wird sie auch zukünftig schuldig bleiben, da sie nicht existiert. Der Ausschluss eines Nahversorgers als bislang primär verfolgtes Planungsziel und erhöht auf Seiten der planenden Gemeinde den argumentativen Aufwand, dem bislang nicht genüge getan worden ist. In der Planbegründung wird nach wie vor die Beseitigung von Defiziten in der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung als öffentlicher Belang herausgestellt. Insoweit besteht ein bedeutsamer Widerspruch zwischen textlichen Festsetzungen und Planbegründung, der zur Fehlerhaftigkeit der Planung insgesamt führt.</p> <p>Offensichtlich haben weder der Gemeinderat noch die Planer die Problematik der konfigrierenden Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft in ihrer vollen Dimension erfasst. Denn die vorliegende Planung beschränkt sich darauf, die zu erwartenden Konflikte mittels einer</p>	<p>Die Planung nimmt auf die angrenzenden Nutzungen gerade mit der <b>Einschränkung der gewerblichen Nutzungen</b> Rücksicht. Der Verzicht auf die Nahversorgung ist explizit in der Begründung hervorgehoben. Die Nahversorgung wird nicht mehr als Zielvorstellung des Bebauungsplanes definiert. Hieraus könnte durchaus eine Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen auf die angrenzenden Bauflächen abgeleitet werden (geringeres Verkehrsaufkommen auf den geplanten gewerblichen Grundstücken). Die Gemeinde Ivesheim steht zumindest das Ziel eines verträglichen Nebeneinanders zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet als erreichbar an.</p> <p>Wie bereits aufgeführt, dient zur Minderung der entstehenden Konflikte einer heranrückenden Bebauung auch die im Entwurf gewählte Vergrößerung der Abstände, die Festsetzung von Grünflächen und Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen gerade im nördlichen Bereich des Plangebietes. Dies wird auch dazu führen, dass die nach LBO erforderlichen Mindestabstände deutlich überschritten werden. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke wird nicht erfolgen.</p> <p>Sowohl die Kontingentierung der zu erwartenden Lärmemengen als auch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen in Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbau Nutzungen dienen insgesamt der Zielsetzung gerade</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Iivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Einschränkung der Gewerbenutzung und der Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingentierungen im Gewerbegebiet zu bereinigen. Das allein genügt aber nicht, eine geordnete städtebauliche Entwicklung planerisch zu leiten, wie es § 1 BauGB erfordert, zumal neben der Lärmproblematik auftretende schädliche Umwelteinwirkungen wie Licht, Gerüche, Feinstaub und sonstige Schadstoffe bislang in der Planung vollkommen unberücksichtigt geblieben sind (hierzu OVG Koblenz, Urt. v. 30.08.2001 - 1 C 10054/01). Es ist anhand der Planungsunterlagen nicht erkennbar, dass die Gemeinde die neuartige Belastungssituation in allen ihren Facetten, von denen der Lärm nur eine darstellt, erkannt und in ihre Abwägung eingestellt hat. Auch in dieser Hinsicht besteht somit ein deutliches Abwägungsdefizit. Die Gemeinde hat keinerlei Erwägungen dazu angestellt, wie die einzelnen Problemfelder bewältigt werden sollen. Eine Verlagerung auf die nachfolgenden Genehmigungsverfahren verbietet sich indes in Fallkonstellationen wie der vorliegenden. Die immissionsbürtigen Konflikte müssen bereits im Bebauungsplanverfahren bewältigt werden und dürfen nicht auf die späteren Genehmigungsverfahren, in deren Rahmen ersichtlich die erforderliche Konfliktbewältigung nicht mehr zu bewerkstelligen ist, verschoben werden.</p> <p>Aufgrund der neuartigen Immissionen, die in das Wohngebiet hereingetragen würden, wären gesunde Wohnverhältnisse dort nicht mehr gewährleistet. Jede weitere Belastung mit Immissionen überschreite die Grenze des Zumutbaren. Dabei gilt es auch in die Abwägung einzustellen, dass das Gewerbegebiet tiefer als das östlich angrenzende Wohngebiet läge und damit keine effektiven Lärmschutzmaßnahmen zur Verfügung stünden. Hierzu finden sich in der Planung keine brauchbaren Erwägungen. Welche "geeigneten Lärmschutzmaßnahmen" entlang der Ostgrenze des Baugebietes angedacht sind, ist nicht dargelegt.</p> <p>An dem Befund einer vollkommen unzulänglichen Bewältigung bei der in Rede stehenden Planung grundsätzlich auftretenden Konflikte vermag auch die nunmehr beabsichtigte Festsetzung sogenannter flächenbezogener Emissionskontingentierungen nichts zu ändern, auf die nunmehr näher eingegangen werden soll:</p> <p><b>3.</b></p> <p>Die Festsetzung der Emissionskontingente ist nicht hinreichend be-</p>	<p>möglichst alle denkbaren Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bereits in einem "normalen" Gewerbegebiet gelten enge Grenzwerte. Im spezifischen Fall werden Lichteinfüsse durch Festlegungen für die Fassadengestaltung und Begrenzung der Werbeanlagen vermieden. Gerade aufgrund der gesetzlichen Regelungen zum Emissionsschutz in Verbindung mit der gewählten Ausweisung als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ geht die Gemeinde davon aus, dass in einem ausreichenden Umfang auch anderen hier befürchteten schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung getragen werden kann, auch wenn diese derzeit nicht bekannt und daher auch nicht darstellbar sind. <b>Ein Abwägungsdefizit wird nicht gesehen und der Anregung daher nicht gefolgt.</b></p>



**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Iivesheim/Feudenheimer Straße“**

Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>stimmt. Die Textwerke der DIN-Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird bzw. auf denen dieser hinsichtlich der Bewältigung der Lärmproblematik fußt, hätten während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes für die Öffentlichkeit einsehbar bereit gehalten werden müssen. Das ist nicht geschehen, weshalb der Bebauungsplan an einem formell-rechtlichen Fehler in Gestalt einer fehlerhaften Aufnahme von DIN-Normen leidet.</p> <p>Ferner müsste der Bebauungsplan unter Beachtung des Bestimmtheitsgebotes und des Grundsatzes der planerischen Konfliktbewältigung klare Vorgaben darüber enthalten, auf welche Bezugsfläche die Schalleistung zu verteilen und nach welcher Methode die tatsächliche Ausbreitung der betrieblichen Schalleistung im Genehmigungsverfahren zu berechnen ist. Hieran mangelt es vorliegend, da die Schallemissionskontingente nicht nach den lärmempfindlichen Richtungen verteilt sind. Des Weiteren ist auch die Berechnungsmethode nicht hinreichend klar bestimmt.</p> <p>Ungeachtet dessen werden vorliegend die von der planenden Gemeinde zu lösenden Lärmkonflikte zwischen Gewerbebetrieben einerseits und lärmempfindlicher Öffentlichkeit andererseits durch die Anwendung dieses Regelwerkes nicht hinreichend gelöst. Zusätzlich hätten zumindest die Vorgaben des "Abstandserlasses" bzw. der "Abstandsliste 2007" des Landes Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, MBl. NW 2007, S. 659) im Rahmen der Neuplanung eines Gewerbegebietes neben einem Wohngebiet berücksichtigt werden müssen. Das gilt umso mehr, als über eine Festlegung flächenbezogener Emissionskontingentierungen allenfalls die Lärmproblematik bewältigt werden kann, nicht aber die weiteren bereits benannten Immissionsarten.</p> <p>§ 1 Abs. 4 BauNVO kann vorliegend nicht als Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung flächenbezogener Lärmkontingentierungen herangezogen werden, da keine interne Gliederung des Gewerbegebietes vorliegt, wie sie jene Norm und die dazu ergangene Rechtsprechung fordert (BVerwG, Urt. v. 23.04.2009 - 4 CN 5.07 -; OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 02.05.2011 - 8 C 11261/10.OVG). Vielmehr dient die Kontingentierung vorliegend ausschließlich dazu, ein verträgliches Miteinander zwischen bestehender Wohnbebauung und der geplanten</p>	<p>Die Festlegung der Emissionskontingente ist hinreichend bestimmt. Die entsprechenden Inhalte der Norm sind im Gutachten auszugsweise dargestellt. Das Gutachten wurde gemeinsam mit dem Plan offengelegt. Dem Vorwurf einer fehlerhaften Offenlage wird widersprochen.</p> <p>Der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen ist nicht grundsätzlich maßgebend, da im spezifischen Fall im Detail eine Erfassung der Immissionen erfolgte und zudem einen Kontingentierung festgelegt wurde. <b>Der Antrag wird nicht gefolgt.</b></p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Iivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>Gewerbeansiedlung herzustellen. Anlässe für eine Emissionskontingierung müssen jedoch stets gebietsinterner Natur sein. Auch andere Ermächtigungsgrundlagen sind nicht ersichtlich. Die Emissionskontingierung ermangelt daher der erforderlichen Ermächtigungsgrundlage.</p> <p><b>V. Rücksichtnahmegebot</b></p> <p>Zudem wird mit der Planung gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen.</p> <p>Die Terrasse und der Garten unserer Mandantschaft (sowie weiterer Anwohner) sind nach Westen hin ausgerichtet, sodass die vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen dort nahezu unabgeschirmt aufträfen. Eine Erholung ist dort dann nicht mehr möglich, sodass Garten und Terrasse ihrer Nutzungsfunktion weitgehend entkleidet wären. In dieser Hinsicht bedarf auch die Negierung der Erholungsfunktion des Freiraumes durch den Planverfasser einer Korrektur. Für die angrenzende Wohnbevölkerung kommt dem "Regionalen Grünzug" eine erhebliche Erholungsfunktion zu. Denn ihre Gärten und Terrassen grenzen teilweise an ihn unmittelbar an.</p> <p>Weiterhin werden durch die Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke mit hohen Gewerbehallen die Sicht- und Lichtverhältnisse auf dem Grundstück unserer Mandantschaft erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Vorstehende abwägungsrelevante Belange sind bislang nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden, sodass ein Abwägungsdefizit zu beklagen ist. Den Belangen der ortsansässigen Gewerbetreibenden, deren Anzahl die der von der Planung betroffenen Anwohner nicht erreichen dürfte, wird vorliegend zulasten der Bedürfnisse der Anwohner nach ruhigen und gesunden Wohnverhältnissen, zulasten der Bedürfnisse der Bevölkerung nach Erholung sowie zulasten umweltbezogener Auswirkungen eine Bedeutung beigemessen, die zur objektiven Gewichtung dieser Belange außer Verhältnis steht.</p> <p><b>VI. Bodenschutz und ökologische Aspekte</b></p> <p>Schließlich stehen unüberwindbare umweltrechtliche Aspekte des Boden- und Naturschutzes dem Planungsvorhaben entgegen.</p> <p>1.</p> <p>Entgegen der Behauptungen in der Planungs Begründung stellen weder die Hochspannungsleitungen noch die Lärmschutzanlagen an der</p>	<p>Ein Abwägungsdefizit wird nicht gesehen, diesbezüglich wird der Anregung nicht gefolgt.</p>
			<p><b>Bodenschutz und ökologische Aspekte:</b> Alle genannten Aspekte sind in der Begründung ausführlich erörtert. Es stehen nach der Durchführung des</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>BAB A6 Vorbelastungen im Hinblick auf den Schutz des Bodens vor weiterer Versiegelung (hier vor allem als Freifläche für die landwirtschaftliche Nutzung) oder im Hinblick auf sonstige ökologische Funktionen des Grünzuges (z. B. Klimaschutz, Lebensraum für Tiere und Pflanzen) dar, die eine ökologische Bewertung des Freiraumes als gering rechtfertigen könnten. Diesbezüglich liegt eine eklatante Fehleinschätzung innerhalb der Abwägung vor, wie bspw. der "Fachbeitrag zu den umweltbezogenen Belangen" des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vom 01.12.2010 belegt. Dort wird zur Bedeutung der in Rede stehenden Fläche auf S. 3 für das großräumige Biotopverbundsystem Folgendes ausgeführt:</p> <p><i>"Die hohe Bedeutung dieser Fläche für den Biotopverbund wird insbesondere bei einer großräumigen Betrachtung der Freiraumstrukturen deutlich. Entlang des Neckars zwischen Rheinmündung und dem östlichen Ladenburger Siedlungsrand ist die Fläche die einzig verbliebene durchgängige Nord-Süd-Verbindung, die die größeren Freiraume im Norden der Gemeinde mit den im Süden auf Mannheimer Gemarkung liegenden vernetzt (vgl. hierzu auch die Biotopverbundplanung der Stadt Mannheim). Auch für den Artenaustausch zwischen den größeren Waldflächen "Dossenwald" und "Käfertaler Wald/Vierheimer Heide" kommt der Freiraumzäsur eine besondere Funktion zu." (Hervorhebungen durch die Unterzeichnerin)</i></p> <p>Es verwundert und erstaunt, dass im Rahmen des Umweltberichts mit keinem Wort auf diese hohe Wertigkeit der Fläche bezüglich des Biotopverbundes eingegangen wird. Damit liegt auf der Hand, dass nicht (ausreichend) an Belangen in die Abwägung eingestellt worden ist, was hätte eingestellt werden müssen.</p> <p>Gleiches gilt für die Klimafunktion des Freiraumkorridors, der an dieser Stelle ebenfalls eine hohe Bedeutung zukommt. Die Fläche wirkt als "Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluftabfluss oder Luftleitbahn mit direktem Bezug zu Wohngebieten mit mäßiger Belastung" (vorgenannter Fachbeitrag, dort S. 3 unten). Auch diese Funktion wird zumindest in ihrer hohen Bedeutung nicht als Abwägungsbelang ordnungsgemäß eingestellt und beachtet, obgleich der stetig und scheinbar unauffällig fortschreitende Klimawandel die Beibehaltung solcher Kaltluftentstehungsgebiete umso mehr fordert.</p> <p>Die geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen taugen au-</p>	<p>Zielabweichungs-Verfahrens keine unüberwindlichen umweltrechtlichen Aspekte oder raumplanerischen Grundsätze/ Ziele mehr entgegen. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert, bereits überplante Flächen werden im gleichen Umfang zurückgenommen. Der Ist-Zustand der beanspruchten Flächen ist ausreichend beschrieben und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind umfänglich erörtert. Auch die Funktion der Freiflächen für den Verbund von Offenlandbiotopen wird in der Begründung dargestellt. Die in Abstimmung mit dem Nachbarschaftsverband (Landschaftsplan) entwickelten Trittsteine stellen die Leistungsfähigkeit auch des in der Breite geringfügig eingeschränkten Freiraumes sicher. Dieser wird ja keineswegs in einem erheblichen Maße baulich überformt. Eine Fehleinschätzung ist nicht ersichtlich. Die verbleibenden Defizite hinsichtlich des Eingriffs in den Boden sind bekannt und bezeichnet und bewegen sich innerhalb der kommunal abwägbareren Rahmenseetzungen. <b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>genfällig nicht dazu, den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen dieses Ausmaßes zu kompensieren und die verlorenen Funktionen anderweitig zu gewährleisten. Dabei gilt es auch zu beachten, dass bereits aufgrund bestehender Planungen und rechtlicher Vorgaben, in jenem Freiraumkorridor Maßnahmen zur Förderung des Biotopverbundes, eine Erhöhung des Anteils extensiver Strukturen sowie vor- dringliche Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung des Siedlungsraumes anvisiert waren und umgesetzt werden sollten. Diese bereits bestehenden rechtlichen Verpflichtungen können nun selbstverständlich nicht erneut als Kompensationsmaßnahmen für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Gewerbe- ansiedlung etikettiert und präsentiert werden. Dieser Ansatz ist recht- lich unhaltbar.</p> <p>Eingedenk des stetig zunehmenden Drucks auf die Fläche ist eine Vorratsplanung mit weitreichender Versiegelung unverbraucher Ackerflächen nicht nachhaltig, nicht nachvollziehbar und nicht zu rechtfertigen. Wo sollen irgendwann noch einmal Nahrungsmittel, Energiepflanzen u. a. zur Versorgung der Bevölkerung generiert wer- den, wenn jede Gemeinde zur Arrondierung oder zum vermeintlichen Lückenschluss neue Baugebiete auf der "grünen Wiese" ausweist? Das auf europäischer und nationaler politischer Ebene verfolgte Zu- rückfahren der Bodenversiegelung und das angestrebte Ziel der "Net- to-Null" beim Flächenverbrauch bis zum Jahr 2020 ist durchaus sinn- haltig. Dessen Verwirklichung aber muss zwingend auf kommunaler Ebene mit der kommunalen Bauleitplanung beginnen, zumindest aber dort mitgetragen werden. Selbiges gilt für die bereits seit Jahren ge- setztlich vorgeschriebene Biotopvernetzung, die durch die neue Lan- desregierung frischen Schwung erhalten hat und nun mit Nachdruck vor Ort in der Fläche umgesetzt werden soll und muss. Der hier in Rede stehende Freiraum stellt in dieser Hinsicht eine wertvolle Fläche dar, die es unbedingt in der vollständigen Breite zu erhalten gilt, wenn der Biotopverbund seine Funktionen erfüllen können soll.</p> <p>2.</p> <p>Der in § 1a Abs. 1 BauGB als Belang mit besonderem Gewicht nor- mierte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden stellt im Rahmen der Bauleitplanung ein Optimierungsgebot dar und richtet sich in erster Linie gegen den unvertretbaren, nicht erforderlichen</p>	<p>Die Einzelaspekte sowie umfangreiche Planungsgrundlagen sind erörtert, ein Schallgutachten wurde erstellt und ist in die Planung integriert, das Einver- nehmen mit den Zielen der übergeordneten Planungen wurde oder wird hergestellt. Zusätzlich erfolgte eine Anpassung der Baukörperhöhen und</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>bzw. nicht rechtfertigbaren Flächenverbrauch durch immer neue neue Bauflächen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erfordern Bauleitplanungen wie die vorliegende eine überzeugende Erläuterung bzw. Begründung der Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB. Wie vorstehend dargelegt, fehlt es hier an der Erforderlichkeit einer solchen Bodenversiegelung.</p> <p><b>3.</b></p> <p>Der bisher vorhandene Regionale Grünzug übt eine wichtige Klimafunktion aus, aufgrund deren der Regionalplan eine massive Bebauung an dieser Stelle verbietet. Diese Klimafunktion kann nicht einfach anderweitig oder andernorts erfüllt werden, sondern wird unwiederbringlich mit der Gewerbeansiedlung beseitigt. Ein adäquater Ausgleich für diesen Verlust einer wertvollen Umweltleistung kann nicht geschaffen werden.</p> <p>Mit der geplanten Bebauung würde ein Bauriegel errichtet werden, der für gesunde Wohnverhältnisse wichtige Kaltluftschneisen in Ost-/West-Richtung zerschneidet und versiegelt. Der notwendige Austausch der Luftmassen wird durch die Bebauung der Grünflächen verhindert. Ein Verzicht auf bzw. eine Reduzierung von Gewerbeflächen andernorts innerhalb des Gemeindegebietes vermag die Funktionsverluste, die mit einer Bebauung des Regionalen Grünzuges verbunden wären, in keinster Weise aufzufangen. In diesem Kontext muss betont werden, dass entgegen der Darstellungen in der Planbeurteilung nicht nur der vorherrschend Wind in Nord-Süd-Richtung wehen, sondern im Plangebiet vorherrschend Westwinde auftreten. Auf die Verschlimmerung der Lärmsituation für die östlich angrenzende Wohnbevölkerung durch die Bebauung wurde vorstehend bereits aufmerksam gemacht. Die Westwinde verschärfen diesen Konflikt zusätzlich.</p> <p><b>4.</b></p> <p>Der planenden Gemeinde obliegt es auch nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes, zur Vermeidung eines Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 BauGB im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehene Festsetzung auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden, und von Festsetzungen, denen eine dauerhaft rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegen stünde, Abstand zu</p>	<p>Abstände zu den direkt betroffenen Grundstücken. Die Bodenversiegelung wird im Plangebiet durch unterschiedliche Maßnahmen und Festsetzungen (durchlässige Beläge, Mindestbegrünung etc.) beschränkt. <b>Der Anregung hinsichtlich der konstatierten Verstöße insbesondere gegen planerische Abwägungsgebote wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zur Klimathematik wurde ein Gutachten erstellt. Dies kommt zu dem Schluss, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Klimaschutzfunktion der verbleibenden Grünzäsur und keine erheblichen Nachteile für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Auf die Ergebnisse des Klimagutachtens wird in der Begründung des Bebauungsplans nachrichtlich verwiesen. <b>Der Anregung hinsichtlich der konstatierten Verstöße gegen planerische Abwägungsgebote wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Weder die Vorprüfung, die Einbeziehung von Fachgutachtern mit profundem Wissen des Arteninventares noch die einbezogenen zuständigen Naturschutzbehörden haben Hinweise auf besonders geschützte Arten des Offenlandes erbracht. Den Belangen des Artenschutzes ist ausreichend Rechnung getragen: ein Abwägungsfehler ist nicht festzustellen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Iivesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd. Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>nehmen. Sie hat daher zur prüfen, ob nach den ihr vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht, die sich wechselseitig ergänzen können. Dabei sind neben den regelmäßig erforderlichen Begehungen vor Ort, die jedoch stets nur eine Momentaufnahme geben können, Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur mit heranzuziehen. Hätte der Gutachter Begehungen vor Ort durchgeführt, hätte er bspw. besonders und streng geschützte Fledermäuse und Falkenarten in jenem Gebiet beobachten können.</p> <p>Fehlerhaft ist es zudem, den Wegfall von Nahrungs- und Jagdhabitaten grundsätzlich als nicht verbotrelevant i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG anzusehen.</p> <p>Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung entspricht den gesetzlichen und von der Rechtsprechung konkretisierten Anforderungen nicht ansatzweise. Einer gerichtlichen Überprüfung wird sie nicht standhalten.</p> <p>Die weitere Behauptung des Gutachters, die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge der Planrealisierung könne bereits durch den Bebauungsplan zugelassen werden, ist ebenfalls falsch und führt zu einer fehlerhaften Abwägungsentscheidung.</p> <p><b>VII. Fazit</b></p> <p>Aus vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die beabsichtigte Planung mit geltendem Recht unvereinbar ist und insgesamt fallen gelassen werden muss. Sie verstößt gegen das bauplanerische Abwägungsgebot, da in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen, und die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt bzw. der Ausgleich zwischen diesen und den von der Planung berühr-</p>	<p>Aus den dargelegten Gründen wird auch dem Fazit der Anregung nicht gefolgt.</p>

**Auswertung der Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ilvesheim/Feudenheimer Straße“**  
 Beginn mit Schreiben vom 14.08.2012 befristet bis 19.09.2012

Lfd Nr.	Angeschriebene TÖBs und sonstige Behörden	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung der Stellungnahme
		<p>ten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die aufgezeigten Konflikte, die mit der Planung neu herbeigeführt würden, sind nach wie vor unbewältigt und auch nicht bewältigbar. Hierzu wäre es zunächst erforderlich, nicht nur eine schalltechnische Untersuchung über die zukünftige Lärmbelastung, sondern auch weitere Untersuchungen zur Schadstoff- und Geruchsbelastung des östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebietes einzuziehen. Sodann sind die intendierten Schallschutzmaßnahmen, die sich keineswegs in der Festsetzung flächenbezogener Emissionskontingente erschöpfen können, bereits im Bebauungsplan festzusetzen (z. B. Beschränkung von Betriebszeiten, eine lärmabschirmende Anordnung der Baukörper). Die bisherigen Informationen zum Schallschutz sind letztlich nicht weiterführend, da unzureichend und fehlerbehaftet. Das Festhalten an der Planung trotz Verbots eines Nahversorgers, der erstaunlicherweise noch immer in der Planbegründung als Planungsziel ausgegeben wird, bei gleichzeitiger Notwendigkeit kostenintensiver Ausgleichsmaßnahmen für die mit dem Plan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft spricht für eine gewisse ökonomische Unvernunft. Zur Vermeidung der Schaffung einer weiteren Gewerbebrache und zur Erhaltung wertvoller Ackerflächen als Grundlage der Nahrungsmittelproduktion, als Habitat und Wanderkorridor für geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie als Kaltluftstehungsgebiet sollte von der Realisierung des Planes Abstand genommen.</p>	
2.	<p><del>68549 Ilvesheim</del>                  68549 Ilvesheim  <b>Schreiben vom 14.08.2012</b></p>	<p>anlässlich einer Pressemitteilung im Mannheimer Morgen vom 28.7.2012 teile ich die Sorge vieler Anwohner, dass durch die vorgesehene Gewerbebebauung (materialverarbeitend) erhebliche Lärmbelastungen sowie Luftverschmutzungen auftreten. Unsere Immobilie sowie weitere sechs Mitigentümer grenzen direkt mit Kinderzimmer und Schlafzimmer an dieses Gebiet.                  Darum lege ich EINSPRUCH zu dieser geplanten Gewerbebebauung ein und lehne komplett diese Bebauung ab. Ich schliesse mich der Stellungnahme des BUND vom 21.9.2011 an.</p>	<p>Derzeit soll durch die Festlegungen des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbauflächen vermieden werden. Darüber hinaus gelten für die zukünftigen Betriebe die gesetzlichen Regelungen und diese müssen auf die angrenzende Wohnbaunutzung Rücksicht nehmen. Erhebliche Veränderungen der Lärmimmission werden durch die Beschränkung von Emissionen im neuen Gebiet vermieden. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>