

Bebauungsplan „Zur Mauer II“, 74889 Sinsheim, Stadtteil Reihen  
Projekt-Nr. 122112

## Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der vorgezogenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<b>vorgezogene Anhörung der Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1 :</b>	
<b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 29.01.2010</b>	
Die Untere Landwirtschaftsbehörde begrüßt den Umstand, dass gemäß dem Umweltbericht der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes hergestellt werden kann, so dass keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.	---
<b>Ordnungsziffer 2 :</b>	
<b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 03.02.2010</b>	
Das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz geht auf die zur Wahrung der Friedhofsruhe getroffenen Festsetzungen ein und äußert hierzu keine Bedenken. Es geht, ebenso wie die Stadt Sinsheim, davon aus, dass es, aufgrund der Entfernung des „eingeschränkten Gewerbegebiet“ zur bestehenden Wohnbebauung, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird.	---
<b>Ordnungsziffer 3 :</b>	
<b>Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 18.02.2010</b>	
Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen den Bebauungsplan keinerlei Einwände.	---
<b>Ordnungsziffer 4 :</b>	
<b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt – Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 24.02.2010</b>	
<b>Bodenschutz- und Altlasten</b>	
Im Umweltbericht wurde das Schutzgut „Boden“ zwar gewürdigt, aber nicht dem Standard einer Umweltprüfung entsprechend bewertet. Da es sich bei dem Vorhaben jedoch lediglich um die Erweiterung eines bestehenden „Gewerbegebiet“ mit einer relativ kleinen Fläche handelt, stimmt die Untere Bodenschutzbehörde dem Vorgehen zu.	---

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Lt. Umweltbericht ist ein schutzgutbezogener Ausgleich für den Boden nicht möglich. Stattdessen wird ein schutzgutübergreifender Ausgleich durch Extensivierung einer bisher für den Ackerbau genutzten Flächen (innerhalb des Plangebietes) vorgeschlagen.</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde stimmt diesem Vorgehen zu, weist jedoch darauf hin, dass grundsätzlich einem schutzgutbezogenen Ausgleich der Vorrang gegeben werden sollte.</p> <p>Die unter den Örtlichen Bauvorschriften dargestellten Hinweise zum Schutz der Böden werden befürwortet.</p> <p>Im Vorhabensbereich befinden sich lt. Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen.</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 5 :</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 12.02.2010</b></p>	
<p><b>Kommunalabwasser / Industrieüberwachung / Gewässeraufsicht</b></p>	
<p>Die Belange der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung werden nur unwesentlich berührt – daher bestehen gegen den Bebauungsplan „Zur Mauer II“ keine Bedenken.</p>	---
<p><b>Ordnungsziffer 6 :</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 26.02.2010</b></p>	
<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	---
<p><b>Ordnungsziffer 7 :</b>  <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 10.02.2010</b></p>	
<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nicht direkt betroffen.</p>	---
<p><b>Archäologische Denkmalpflege</b></p>	
<p>Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium zu melden.</p>	Die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten einen entsprechenden Hinweis.
<p><b>Ordnungsziffer 8 :</b>  <b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 26.01.2010</b></p>	
<p>Gegen die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	---
<p>Es wird darum gebeten, die Ziffer 2. der Örtlichen Bauvorschriften wie folgt zu ergänzen :          „Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.“</p>	Wir verweisen auf die Ziffer 3. der Schriftlichen Festsetzungen aus der eindeutig hervorgeht, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Eine Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften ist daher nicht erforderlich.
<p><b>Ordnungsziffer 9 :</b>  <b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.03.2010</b></p>	
<p>Das Regierungspräsidium Freiburg äußert sich über die im Plangebiet vorzufindende Bodenbeschaffenheit und empfiehlt, im Vorfeld von Bauvorhaben eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.</p>	Es wird vorgeschlagen, die Begründung zum Bebauungsplan um die hier getroffenen Aussagen zu ergänzen.

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Bergbehördliche Belange sowie die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind ebenfalls nicht betroffen. Auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet und die hier geltende Rechtsverordnung wurde hingewiesen, so dass aus hydrologischer Sicht keine weiteren Hinweise vorgebracht werden.</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 10 :</b></p>	
<p><b>Zweckverband Hochwasserschutz, Schreiben vom 25.01.2010</b></p>	
<p>Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>---</p>
<p><b>Ordnungsziffer 11 :</b></p>	
<p><b>EnBW Regional AG, Schreiben vom 01.03.2010</b></p>	
<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.  Bei einer Leistungserhöhung kann die Versorgung aus dem bestehenden Ortsnetz nicht mehr gewährleistet werden. Mittelfristig wird eine neue Umspannstation im Bereich des „Sägmühlweg“ geplant. Detailliertere Aussagen können erst getroffen werden, wenn der genaue Leistungsbedarf bekannt ist.</p>	<p>Die Stromversorgung des Plangebietes kann grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Im Zuge der hier geplanten Hochbauvorhaben sind die angesprochenen Detailfragen zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsträger in Abstimmung zu bringen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 12 :</b></p>	
<p><b>Stadtwerke Sinsheim, Schreiben vom 26.02.2010</b></p>	
<p>Eine Erweiterung der öffentlichen Wasserversorgung ist nicht erforderlich, da die Flächen der Plangebietserweiterung an die Firma WIGATEC veräußert werden. Die Stadtwerke gehen davon aus, dass die neue Produktionsstätte nur einen geringen Wasserbedarf hat und damit die bestehende Zuleitung in der „Sägmühlweg“ ausreichend ist. Eine Erweiterung der Wasserversorgung hat betriebsintern zu erfolgen – dies gilt insbesondere auch für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung. Es wird darauf verwiesen, dass Feuerlöschhydranten erst in einer Entfernung von 100-200 m zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die hier angesprochenen Fragen haben keine direkten Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Zuge der konkreten Projektplanung ist durch den Bauherrn der ausreichende Brandschutz nachzuweisen. Das interne Leitungsnetz der Wasserversorgung ist, in Abstimmung mit den Stadtwerken Sinsheim, bedarfsgerecht zu erweitern.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 13 :</b></p>	
<p><b>Stadt Sinsheim, Amt für Infrastruktur, Schreiben vom 05.03.2010</b></p>	
<p>Es wird darauf verwiesen, dass der vorhandene Abwasserkanal nur bis zum bestehenden Betriebsgelände hergestellt ist. Die Leitung DN 200 ist nach den Berechnungen im AKP bereits ausgelastet. Für die Erweiterung des Plangebietes ist deshalb davon auszugehen, dass die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer abgeleitet werden können, für die Ableitung der Niederschlagsabwässer jedoch eine separate Ableitung in einen Regenwasserkanal herzustellen ist (z. B. zum Regenwasserkanal im „Sägmühlweg“). Entsprechende hydraulische Berechnungen sind vorzulegen.</p>	<p>Durch den Grundstückseigentümer ist eine hierauf aufbauende Entwässerungskonzeption zu erarbeiten und mit der Stadt Sinsheim in Abstimmung zu bringen.</p>

**Anregungen**

**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**

**Ordnungsziffer 14 :**

**DB Service Immobilien GmbH (Vertreter der Deutsche Bahn AG), Schreiben vom 26.02.2010**

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn im Gewerbegebiet eine Wendemöglichkeit für LKW bzw. Lastzüge bis zu einer Gesamtlänge von 18,00 m verbindlich festgeschrieben wird. Alternativ wird eine Durchfahrt zur L 592 als Lösungsansatz angesehen. Zur Begründung werden Fotos eines Sattelzugs vorgelegt, mit denen die derzeit praktizierten Rangiervorgänge im Bereich des Bahnüberganges dokumentiert werden.

Der Forderung sollte nicht entsprochen werden, da, wie bisher auch, der „Sägmühlweg“ als Stichstraße ausschließlich der Erschließung der Firma WIGA-TEC dient. Die Firma wird im eigenen Interesse zwischen der bestehenden und geplanten Halle die betriebsbedingt erforderliche Wendemöglichkeit ausbilden. Auf eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan sollte verzichtet werden, um hierdurch noch den erforderlichen Gestaltungsspielraum offenhalten zu können. Es wird vorgeschlagen, die Problematik in der Begründung zum Bebauungsplan zu thematisieren und auf die berechnete Forderung hinzuweisen.

Es wird darum gebeten, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen :

- Die Bauflächen/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedigung bzw. mit einer Leitplanke abzugrenzen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Auf die Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ wird verwiesen.

Dem geäußerten Wunsch nach der Aufnahme entsprechender Hinweise in den Bebauungsplan sollte entsprochen werden.

Die DB weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ebenfalls sind Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Bahnbetrieb entstehen ausgeschlossen. Über Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB entstehen. Blendwirkungen der Werbeanlagen in Richtung Bahnlinie sind zu vermeiden.

Es wird vorgeschlagen, die „Hinweise“ des Bebauungsplanes um die hier angesprochenen Themen zu ergänzen.

Anregungen

Kommentierung Büro Sternemann und Glup

### frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 10.12.2009 in Form einer Veranstaltung in der Mehrzweckhalle des Stadtteiles Reihem statt.  
Im Anschluss hieran bestand in Form einer 14-tägigen Auslegung für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben.

Während dieser Fristen wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Aufgestellt : Sinsheim, 15.03.2010 – GI/Ru