

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs ab 11.02.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
1.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Gesundheitsamt, Kurfürstenanlage 38-40, 69115 Heidelberg Schreiben vom 18.02.2010	Es werden keinerlei Einwände erhoben	Kenntnisnahme
2.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Flurneuordnung, Werderstraße 14, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
3.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Natur- schutzbehörde, General-Siegel-Straße 12, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
4.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschafts- behörde, General-Siegel-Straße 12, 74889 Sinsheim Schreiben vom 24.02.2010	<p>a. Der Umfang der externen Ausgleichsfläche kann nicht nachvollzogen werden, weshalb erhebliche Bedenken gegen den Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen bestehen. Einer Eingriffsfläche von 3 ha stehen rund 2,2 ha Ausgleichsmaßnahmen gegenüber (1,2 ha intern und 1 ha extern). Die Ausgleichsfläche erscheint bezogen auf die Größe der Eingriffsfläche relativ hoch. Hierdurch wird der Landwirtschaft weiteres wertvolles Ackerland entzogen.</p> <p>b. Des Weiteren ist nicht erkennbar, ob eine extensive Dachbegrünung berücksichtigt wurde.</p>	<p>a. Der Anregung wird teilweise gefolgt Die interne Ausgleichsfläche ist Bestand. Sie kann hier nicht angeführt werden. Den 3 ha Eingriffsfläche stehen nur 1 ha externe Ausgleichsflächen gegenüber. Den Eingriffsflächen der neu hinzukommenden Bau- und Straßenflächen werden gegenüber dem Vorwurf um 3.000m² reduziert. Daher kann auf die 1.265 m² Ausgleichsfläche in Sinsheim Reihen verzichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt Die Zusammenhänge werden im Umweltbericht besser dargestellt werden.</p>
5.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg Schreiben vom 08.03.2010	Keine Bedenken. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan (M-Fläche wird als GEE verplant) wird für sinnvoll erachtet.	Kenntnisnahme
6.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt, Untere Wasserbehörde Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg Schreiben vom 24.02.2010	<p>a. Keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>b. Der Umweltbericht ist bei den Rechtsgrundlagen um das Wasserecht zu ergänzen</p> <p>c. Der Detaillierungsgrad der Überprüfung in Bezug auf das Grundwasser/ die Grundwasserneubildung und die 4,6 ha Versiegelung könnte erhöht werden.</p>	<p>a. Kenntnisnahme</p> <p>b. Der Anregung wird gefolgt</p> <p>c. Der Anregung wird teilweise gefolgt Es werden keine 4,6 ha neu versiegelt. Der Bebauungsplan integriert viele Bestandsfläche. Neues Baurecht mit GRZ 0,8 bzw. 0,6 wird nur auf rund 2,2 ha geschaffen. Die Zusammenhänge werden im Umweltbericht besser dargestellt werden.</p>

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs ab 11.02.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		<p>d. Die Vorgabe von Zisternen zur Brauchwassernutzung könnte die Beeinträchtigungen weiter mindern.</p> <p>e. Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden wird empfohlen für weitere Versickerungsmulden die Bodenverhältnisse zu untersuchen.</p>	<p>d. Der Anregung wird teilweise gefolgt Zisternen werden zur Brauchwassernutzung empfohlen aber nicht vorgeschrieben.</p> <p>e. Kenntnisnahme Außer der zentralen, bereits genehmigten Versickerungsfläche sind keine weiteren Versickerungsmulden geplant</p>
7.	<p>Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg Schreiben vom 10.03.2010</p>	<p>a. Keine grundsätzlichen aus Sicht der Bodenschutz- und Altlastenbearbeitung Bedenken</p> <p>b. Es werden rund 30.000 m² Boden versiegelt. Der überwiegende Ausgleich erfolgt schutzgutübergreifend. Dennoch verbleibt ein Defizit. Hier vermisst die Untere Bodenschutzbehörde eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten schutzgutbezogener, externer Kompensationsmöglichkeiten im Sinne der Arbeitshilfe.</p>	<p>a. Kenntnisnahme</p> <p>b. Der Anregung wird nicht gefolgt Es werden viele Bestandsflächen lediglich in den Bebauungsplan integriert. Bei GRZ 0,8 bzw. 0,6 werden rund 18.000 m² neu versiegelt. Ist ein Ausgleich durch Entsiegelung adäquater Bodenstandorte nicht möglich ist der Eingriff durch Ersatzmaßnahmen in sonstiger Art und Weise zu kompensieren. Da schutzgutbezogene umsetzbare Entsiegelungsmöglichkeiten fehlen wurde für die Neuversiegelung ein angemessener Ausgleich durch Ersatzmaßnahmen festgesetzt. In der Arbeitshilfe heißt es: „Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung fällt in die kommunale Planungshoheit. Insoweit enthält diese Arbeitshilfe keine bindenden Vorgaben; dies ist auch von den Trägern öffentlicher Belange bei der Abgabe von Stellungnahmen zu beachten.“ Es liegt im Ermessen der Kommunen ob und inwieweit sie die Arbeitshilfen zur Grundlage ihrer Eingriffs- Ausgleichbetrachtung machen.</p>
8.	<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg Schreiben vom 08.03.2010</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen. Zu geotechnischen Fragen wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Büro empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau- Denkmal- und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe</p>	<p>Keine Stellungnahme eingegangen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10.	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5, Ref. 53.1 und 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Markgrafen-</p>	<p>Vom Vorhaben nicht berührt. Keine weitere Beteiligung erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs ab 11.02.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
	<p>straße 46, 76131 Karlsruhe Schreiben vom 02.03.2010</p>		
11.	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45, Straßenwesen und Verkehr, Schloss- platz 4-6, 76131 Karlsruhe Schreiben vom 10.03.2010</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
12.	<p>Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlas- sung Karlsruhe, Postfach 7300, 76127 Karlsruhe Schreiben vom 15.03.2010</p>	<p>Hinweis auf Telekommunikationslinien / Telekommunikationsanlagen im Gebiet. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Um entsprechende Koordination wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme Betrifft erst die Erschließungsplanung</p>
13.	<p>DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe Gesamtstellungnahme für alle Unternehmens- bereiche Schreiben vom 12.03.2010</p>	<p>a. Keine grundsätzlichen Bedenken Im Lageplan der den Ausbau des angrenzenden Haltepunktes bereits berücksichtigt sollten noch folgende Änderungen vorgenommen werden: b. Die Grenze des Geltungsbereichs ist an die Plangenehmigung anzupassen c. Der Flurweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung muss formal am Bahngelände hier Beginn des Bahnsteigzugangs enden d. Bestandteil der Plangenehmigung ist nur der Neubau der Personen Unterführung nicht der Umbau der vorhanden Unterführung e. Es sollte eine Festsetzung erfolgen, dass entlang der Grenze zu den Bahnanlagen eine dauerhafte Einfriedung ohne Öffnung errichtet werden muss. f. Es sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Bepflanzungen sind daher nach der Bahnrichtlinie 882 zu planen und herzustellen. g. In die Örtlichen Bauvorschriften sollte aufgenommen werden, dass bei Werbeanlagen keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen darf. Eine Blendwirkung in Richtung Bahn-</p>	<p>a. Kenntnisnahme b. Der Anregung wird gefolgt Planzeichnung wird korrigiert c. Der Anregung wird gefolgt Planzeichnung wird korrigiert d. Der Anregung wird gefolgt Text wird korrigiert e. Der Anregung wird nicht gefolgt Entlang der Bahnlinie wird durch den Bebauungsplan nur der Status Quo ohne Einfriedung gesichert. f. Der Anregung wird nicht gefolgt Entlang der Bahnlinie wird durch den Bebauungsplan nur der Status Quo gesichert. Bepflanzungen im Nahbereich sind nicht vorgesehen. g. Der Anregung wird gefolgt</p>

Bebauungsplan "Obere Gärten "**Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs ab 11.02.2010**

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		linie ist auszuschließen.	
14.	Zweckverband Hochwasserschutz, Einzugsbereich Elsenz Schwarzbach, Hauptstraße 31, 74915 Waibstadt Schreiben vom 15.03.2010	Keine Einwendungen Es sollte ein Hinweis auf die in der Nordwestecke an der Retentionsfläche angrenzenden Überflutungsflächen des 100jährigen Hochwassers der Elsenz aufgenommen werden	Der Anregung wird gefolgt
15.	Stadtverwaltung Sinsheim, Stadtwerke Sinsheim, Neulandstraße 6, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
16.	Stadtverwaltung Sinsheim, Amt für Stadt und Flächenentwicklung, Abteilung Baurecht, Neulandstraße 6, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.01.2010 bis 12.02.2010

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
1.	Im Rahmen der Informationsveranstaltung vorgetragen	Fragen zum Haltepunkt, zur Unterführung und zum behindertengerechten Ausbau.	Kenntnisnahme Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sondern des Plangenehmigungsverfahrens zum Haltepunkt.
2.		Es wird das Problem gesehen, wie man mit Fahrrädern, Kinderwägen, Inlinern und Rollstühlen an den Bahnsteigen vorbeikommen soll und ob entlang der Retentionsfläche später ein Weg gebaut werden kann.	Der Anregung wird gefolgt Da der ursprünglich geplante zweite Treppenaufgang im Westen entfällt und man daher den Bahnsteig nicht als Fußweg nutzen kann, wird angestrebt, parallel zum Bahnsteig mit seiner Rampe einen 2,50 m breiten Fuß- und Radweg als Verbindungsweg herzustellen. Westlich und östlich des Bahnsteiges bleibt der vorhandene Weg erhalten.
3.		Warum wird dort ein Gewerbegebiet geplant, wenn doch bereits andere Gewerbegebiet geplant wurden?	Der Anregung wird nicht gefolgt Auslöser ist der Erweiterungswunsch des bestehenden Betriebes, der nur an dieser Stelle Entwicklungsmöglichkeiten mit Anbindung an den Bestand hat. Diese Entwicklung soll, wie im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet, städtebauliche gesteuert und durch den bebauungsplan in ein Gesamtkonzept eingebunden werden.
4.		Über den Beginn der Planung sei nicht ausreichend informiert worden	Der Anregung wird nicht gefolgt Der Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtanzeiger veröffentlicht. Die eigentliche Öffentlichkeitsinformation und Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Baugesetzbuch geregelt. Die Informationsveranstaltung markiert den ersten vorgeschriebenen Beteiligungsschritt. Ein weiterer wird mit der Offenlage folgen. Eine ausreichende Information ist durch Gesetz sichergestellt.
5.		Wie werden die künftigen Grundstücke aufgeteilt?	Der Anregung wird nicht gefolgt Die künftige Grundstücksaufteilung wird nicht im Bebauungsplan sondern im eigenständigen Umlegungsverfahren geregelt.
6.	Bürger 1	Gewünscht wird eine Zuteilung gegenüber von Flurstück 5845/1 als Abstellplatz, Zwischenlage und zur Verbesserung der Zufahrtsmöglichkeiten.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die künftige Grundstücksaufteilung wird nicht im Bebauungsplan sondern im eigenständigen Umlegungsverfahren geregelt. Im Bereich des Knotenpunktes kann aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtfeld, Rückstau) keine Zufahrt zugelassen werden. Die Bauflächen dort erhalten eine eigene Zufahrt.
7.	Bürger 2	Der Eigentümer des Flurstücks 8133 wünschte eine Zuteilung in diesem Bereich. Gewünscht wird, dass der Bauungsplan die Erweiterung seines beste-	Der Anregung wird nicht gefolgt Die künftige Grundstücksaufteilung wird nicht im Bebauungsplan sondern im eigenständigen Umlegungsverfahren geregelt. Der Anregung wird teilweise gefolgt Soweit eine Erweiterung auf der von der

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.01.2010 bis 12.02.2010

Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		henden Gebäudes ermöglicht	Straße abgewandten Seite erfolgt oder ansonsten die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Erweiterung nicht entgegen.
8.	Bürger 3	Der Wirtschaftsweg westlich des Grundstücks Alte Römerstraße 20 soll erhalten bleiben, da sich hier eine Grundstücksausfahrt befindet.	Der Anregung wird nicht gefolgt Für die Erschließung des künftigen Gewerbegebietes ist der Erhalt des Wirtschaftsweges nicht erforderlich. Das benachbarte Grundstück ist noch von 2 weiteren Straßen erschlossen, so dass mit Wegfall des Wirtschaftsweges keine unzumutbare Beeinträchtigung erfolgt.
9.	Bürger 4	Die Umgestaltung des Haltepunktes zwingt den Eigentümer des Flurstücks 8268/1 seine Grundstückseinfahrt nach Osten zu verlegen und die Zufahrt auf seinem Grundstück umzugestalten. Dadurch werden 4 bis 5 geschotterte Stellplätze des Betriebsparkplatzes wegfallen. Er wünscht als Ersatz die Herstellung eines 120 m langen Weges parallel zur Bahn entlang der Grundstücke Flst.Nr. 8267 und 8268 zusätzlich mit Senkrechtparkern zur Bahn hin. Zusammen 10 m breit.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die in der geschilderten Dimension gewünschten Flächen liegen alle im Landschaftsschutzgebiet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist es erforderlich auf dem Wegverbindungsstück zwischen neuer Unterführung und Treppenaufgang zum Bahnsteig Fußgänger und motorisierten Verkehr strikt zu trennen. Die in der Folge aufgrund der zu ändernden Zufahrt wegfallenden 4 bis 5 Stellplätze können in gleicher Anzahl auf entlang der existierenden Zufahrt als Längsparker im LSG angelegt werden. An dieser Stelle und in begrenzter Anzahl können aufbauend auf dem Bestand die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür im Bebauungsplan geschaffen werden. Die Herstellung der gewünschten zusätzlichen Stellplätze innerhalb des LSG ist naturschutzrechtlich wohl nicht genehmigungsfähig und kann daher gar nicht durch Bebauungsplan festgesetzt werden.