

**Vorderes Tal - Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.**

**Vorgezogene Anhörung der Träger öffentlicher Belange:**

Anregungen	Kommentierungen
<p><b>Amt für Stadt- und Flächenentwicklung            – Abteilung Baurecht</b></p> <p>Es werden keine Anregungen, Bedenken oder sonstige Äußerungen vorgetragen</p>	<p>---</p>
<p><b>Zweckverband Hochwasserschutz</b></p> <p>Es werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>---</p>
<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 5 - Umwelt</b></p> <p>Im Planbereich sind keine Gewässer oder Grundwassermessstellen vorhanden, weshalb keine Einwände bestehen.</p>	<p>---</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt</b></p> <p>Aus der Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörden bestehen keine Bedenken. Bodenschützende Auflagen sind bereits in den Entwurf eingearbeitet.            Da die im Plangebiet vorhandenen Böden hoch zu bewerten sind, besteht ein erheblicher Ausgleichsbedarf. Es ist eine schutzübergreifende Kompensation vorgesehen.</p>	<p>---</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt</b></p> <p>Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>---</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis            - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz            - Untere Landwirtschaftsbehörde</b></p> <p>Der Bedarf für das Baugebiet mit einer Größe von 6 ha wird nicht ausreichend begründet.</p> <p>Im Stadtteil Hoffenheim bestehen noch rund 40 Baulücken. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde durch den Bebauungsplan relativ niedrig gewählt. Das geringe Maß der baulichen Nutzung widerspricht dem Grundsatz des sparsamen Landverbrauchs. Es bestehen daher erhebliche Bedenken. Auch werden erhebliche Zweifel am Bedarf des Gebietes erhoben.</p> <p>Es werden allgemeine Vorschläge für evtl. erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt. Zusätzlich werden allgemeine Vorschläge für eventuell erforderliche externe</p>	<p>Gerade im Stadtteil Hoffenheim wurde schon seit längerer Zeit kein neues Baugebiet erschlossen, weshalb hier akuter Handlungsbedarf besteht.</p> <p>Die erwähnten Baulücken sind im Privatbesitz und momentan leider nicht veräußerbar, weshalb hierauf kein Zugriff besteht.</p> <p>Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrößen variieren von 240 m<sup>2</sup> bis vereinzelt 900 m<sup>2</sup> (im Bereich des Mischgebietes). Die durchschnittlich vorgeschlagene Grundstücksgröße liegt eindeutig unter der Grundstücksgröße, die bei früheren Erschließungen gewählt wurde.</p>

<p>Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt.</p>	<p>Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist festzustellen, dass das im Bebauungsplan gewählte Maß der baulichen Nutzung dem üblichen Maß im ländlichen Bereich entspricht. Keinesfalls wurden die Werte unangemessen niedrig angesetzt.</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz</b></p> <p>Aus der Sicht der Gewerbeaufsicht bestehen keine Bedenken, wenn die im schalltechnischen Gutachten empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.</p>	<p>---</p>
<p><b>EnBW Regional AG, Heilbronn</b></p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist eine Umspannstation mit einer Grundstücksfläche von 4 m x 4 m an der im Lageplan eingezeichneten Stelle auszuweisen.</p>	<p>Die gewünschte Umspannstation wurde im Bebauungsplan eingetragen (in Verlängerung Planstraße A Richtung Westen).</p>
<p><b>AVR Sinsheim</b></p> <p>Es ist davon auszugehen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann.</p>	<p>---</p>
<p><b>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr</b></p> <p>Es bestehen unter Beachtung folgender Anregungen keine grundsätzlichen Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung des Kreisverkehrs ist mit dem Regierungspräsidium abzustimmen.</li> <li>• Die Planung der Bushaldebucht ist mit der zuständigen Verkehrsbehörde abzustimmen.</li> <li>• Der im Erläuterungsbericht erwähnte Anschluss des Baugebietes „Im Klaumen“ an den Kreisverkehr ist in der Planung nachträglich darzustellen.</li> <li>• Wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse sind alle vier Knotenpunktarme im Höhenplan darzustellen.</li> <li>• Sämtliche Kosten für den Bau des Kreisverkehrs einschließlich der Mehrkosten für die Unterhaltung trägt die Stadt.</li> <li>• Mit dem Bau der Maßnahme darf erst nach rechtskräftiger Unterzeichnung der Vereinbarung hierüber begonnen werden.</li> </ul>	<p>Die Hinweise des Regierungspräsidiums Karlsruhe betreffen im Wesentlichen Details für den tatsächlichen Ausbau des Kreisverkehrs. Die Planung wird selbstverständlich zu gegebener Zeit mit den Fachbehörden abgesprochen. Durch das Ingenieurbüro Willaredt wurde inzwischen Kontakt mit dem Regierungspräsidium aufgenommen und dort mitgeteilt, dass der Anschluss des Baugebietes „Im Klaumen“ von der Stadt Sinsheim angedacht, jedoch nicht sofort umgesetzt werden soll. Seitens des Regierungspräsidiums wurde mit E-Mail vom 11.06.2010 an das Ingenieurbüro Willaredt Zustimmung signalisiert.</p>
<p><b>DB Services Immobilien GmbH Karlsruhe</b></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Anregungen keine Einwendungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.</li> </ul>	<p>Die Anregungen der Bahn wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegen der geplanten Versickerungsfläche ist gutachterlich nachzuweisen, dass eine Gefährdung des Bahngeländes ausgeschlossen wird.</li> <li>• Im Grenzbereich von Flst. Nr. 3258/8 befinden sich Streckenfernmeldekanäle. Vor Beginn der Bautätigkeit ist eine örtliche Einweisung durch Mitarbeiter der DB System GmbH notwendig.</li> <li>• Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die an die Bahn angrenzenden zu bebauenden Grundstücke mit einem dauerhaften Zaun ohne Öffnung zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebs (Rechtsgrundlage sind die Grundsätze des § 823 BGB).</li> <li>• Auf Grund der hohen Böschung muss mit geeigneten Mitteln (Leitplanke oder Ähnlichem) verhindert werden, dass Verkehrsteilnehmer auf das Bahngrundstück gelangen.</li> <li>• Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahngelände hin zu gestalten.</li> <li>• Die späteren Bauanträge auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände sind der Bahn zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.</li> </ul>	
<p><b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b></p> <p>Bei geotechnischen Fragen wird ingenieurbio-logische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Bezüglich des Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass die Planfläche im Wasserschutzgebiet Zone III B liegt. Es sollte ein entsprechender Hinweis aufgenommen werden.</p>	<p>Hinweis wurde aufgenommen.</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt</b></p> <p>Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Brunnen Hoffenheim, wobei die Schutzgebietsabgrenzung derzeit durch hydrogeologische Untersuchungen geprüft wird.</p> <p>Es ist richtig, dass das Plangebiet wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat (Umweltbericht Abschnitt 1.2.2)</p> <p>Die bisher bei den hydrogeologischen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse lassen erwarten, dass Erdwärmesondenanlagen im Plangebiet nicht zulässig sein werden.</p> <p>Bei der endgültigen Planung wird empfohlen, sich mit der Unteren Wasserbehörde in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Gesundheitsamt</b></p> <p>Das Gesundheitsamt ist der Auffassung, dass die zulässigen Schallwerte an verschiedenen Stellen überschritten werden. Hier sollte eine vorherige Klärung erfolgen.</p>	<p>---</p>

<p>Hierzu wurde nochmals das Büro W &amp; W Bauphysik GbR um Stellungnahme gebeten. Das Büro W &amp; W Bauphysik GbR hält die Darstellungen im Bebauungsplan für unbedenklich.</p>	
<p><b>Polizeidirektion Heidelberg</b></p> <p>Durch die Polizeidirektion Heidelberg werden keine Bedenken erhoben. Es wurden folgende Empfehlungen abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Es wird empfohlen, die Zahl der im öffentlichen Verkehrsraum angebotenen Parkplätze zu erhöhen, da diese sodann in Form von Fahrbahnverengungen oder -verschwenkungen als verkehrsberuhigende Maßnahme gelten könnten.</li><li>• Entscheidungen zur Markierung eines Fußgängerüberweges richten sich nach den geltenden Vorschriften der Straßenverkehrsordnung.</li><li>• Die Höhe der Einfriedigungen der einzelnen Grundstücke sollte in solchen in Einmündungsbereichen und im Bereich von Grundstücksausfahrten zu öffentliche Verkehrsflächen maximal 0,80 m betragen.</li><li>• Die geplante Wegeverbindung zum vorhandenen Gebiet „Obere Schießmauerstraße“ sollte nicht als Grünfläche ausgeführt werden, da diese Wegführung für Rettungsfahrzeuge benutzbar sein sollte.</li><li>• Weiter wurden Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht bezüglich der räumlichen Gestaltung von Freiräumen sowie der Beleuchtung und Sozialkontrolle gemacht</li></ul>	<p>Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen, können jedoch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Bezüglich der Wegeverbindung zur oberen Schießmauerstraße ist festzustellen, dass im Zuge der Gestaltung des Verbindungsweges eine Benutzung im Notfall möglich ist. Die Benutzung dieser Verbindung soll sich jedoch auf den Notfall beschränken und nicht als Abkürzungsstrecke genutzt werden können.</p>
<p><b>Bedenken von privater Seite</b></p> <p>Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbescheinigung wurde von privater Seite eine Verlegung der Planstraße E gewünscht, damit in Rahmen der Umlegung hinter dem betroffenen Grundstück eine zusammenhängende Fläche zugeteilt werden kann.</p>	<p>Hierbei handelt es sich zwar um ein Umlegungsproblem, wobei im vorliegenden Fall das Ingenieurbüro Willaredt ebenfalls um Stellungnahme gebeten wurde. Der Wunsch der Eigentümer hätte eine Änderung der Gesamtkonzeption des Baugebietes zur Folge, wobei dadurch unverhältnismäßig große Grundstücke gebildet werden müssten. Die Straßenführung wurde daher im Planentwurf nicht mehr geändert.</p>