

Stadt Sinsheim

Bebauungsplan „Neulandstraße“ – 12. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB

Sachstand

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB, die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Unterrichtung der Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhalt

Amt für Stadt- und Flächenentwicklung - Untere Baurechtsbehörde.....	2
Stadtwerke Sinsheim.....	5
Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	5
Deutsche Bahn AG.....	5
Eppingen.....	6
IHK Rhein-Neckar	6
Gde. Ittlingen.....	12
Netze BW GmbH.....	12
Ordnungsamt	12
Stadt Östringen	13
Polizeipräsidium Mannheim.....	13
Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	15
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz	15
Untere Naturschutzbehörde.....	16
Straßenbauamt.....	17
Vermessungsamt	17
Wasserrechtsamt	17
RP Freiburg.....	20
Raumordnungsbehörde.....	21

Deutsche Telekom	22
terraneTS bw GmbH	23
Unitymedia BW GmbH	23
Verband Region Rhein-Neckar	23
Verkehrsverbund Rhein-Neckar	23
Westnetz GmbH	23
Gde. Zusenhausen	24
Zweckverband Hochwasserschutz	24

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Stadtverw. Sinsheim Amt für Stadt- und Flächenentwicklung - Untere Baurechtsbehörde 12.11.2015</p>	<p>In den jeweiligen Festsetzungen über die zulässigen Art der baulichen Nutzung für die Teilgebiete liest sich die Abgrenzung der un-/zulässigen Einzelhandelsbetriebe sehr kompliziert. Es sollte hier jeweils klar und ausschließlich auf die Tabellen in der Liste der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten/Warengruppen verwiesen werden. Beispiel: „Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle x“.</p> <p>Die Definition des Begriffs "Verkaufsflächenzahl" in den SO's muss in die textlichen Festsetzungen. Bisher ergibt sich die Definition nur aus der Begründung zur B-Planänderung.</p> <p>Im GE2 sollen Einzelhandelsbetriebe nach Tabelle 2 nicht zulässig sein. Darunter fallen auch Sportbekleidung und Schuhe. Dies würde zur formellen Unzulässigkeit der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte "InterSport" (Sportbekleidung) und "Lepi" (Schuhe) führen. Der baurechtliche Bestandsschutz entfällt erst, wenn die genehmigte Nutzung</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels werden so geändert, dass je nachdem, ob zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente betroffen sind, auf Tabelle 1 oder 2 unter Ziffer 1.1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen wird.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Definition der Verkaufsflächenzahl (m² Verkaufsfläche pro m² Grundstücksfläche) wird unter Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die genannten, bestehenden Nutzungen „Intersport“ und „Lepi“ sollen im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes auch weiterhin bestehen dürfen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden um Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz ergänzt, die Verkaufsfläche der beiden Nutzungen wird auf den</p>

	<p>nachweislich auf Dauer aufgegeben wird oder eine andere Nutzung als die genehmigte Verkaufsstätte aufgenommen wird. Das bedeutet, dass im Rahmen der zulässigen Variationsbreite einer genehmigten Nutzung unter Umständen für eine andere Einzelhandelsnutzung keine baurechtliche Nutzungsänderung und damit kein baurechtliches Verfahren erforderlich ist. Ebenso hat die Baurechtsbehörde bei Betreiberwechsel keine rechtliche Handhabe auf Einschreiten. Somit haben wir mangels Rechtsgrundlage gegebenenfalls keinen Zugriff auf die Umsetzung des planerischen Willens der B-Planänderung - nämlich dem Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe nach Tabelle 2. Die ordentlich formal und materiell rechtmäßig genehmigten Einzelhandelsbetriebe könnten daher auf Dauer in dem Plangebiet bestehend bleiben. Es ist daher nach Auffassung der Baurechtsbehörde eine intensive Auseinandersetzung des Trägers der Planungshoheit erforderlich, wie er mit den vorhanden rechtmäßig betriebenen Einzelhandelsnutzungen umgehen möchte, die nach Überplanung eigentlich unzulässig wären. Bei diesen Nutzungen ist mit einer Aufgabe der Nutzung nach unserer Einschätzung weder langfristig noch mittelfristig zu rechnen. Ein Einbezug in das GE1 für diese Einzelhandelsbetriebe wäre daher ggf. sinnvoll.</p> <p>In einem GI nach § 9 BauNVO sind Gaststätten unzulässig. In den als GI 1 ausgewiesenen Teilgebieten befinden sich allerdings schon Gaststätten: Asia City, McDonalds, Autohof Kalb, „Fandango“ im Hotel Messe, BurgerKing, Pizzeria Taverne (inzwischen andere Gaststätte). Diese genießen insofern Bestandsschutz. Weitere sind in den als GI ausgewiesenen Bereichen nicht möglich.</p> <p>Das GI1 führt nicht nur „entlang der Neulandstraße“, sondern auch entlang der Straße „In der Au“, während GI2 nur entlang den straßenabgewandten Bereich der Neulandstraße betrifft. Es wäre zu überlegen, ob für das Auto-Technik-Museum, das geplant in einem GI1 und GE3 liegt, nicht ein eigener Teilbe-</p>	<p>baurechtlich genehmigten Wert beschränkt.</p> <p>Ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend der Unterbringung solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Allgemein zulässig sind insbesondere „Gewerbebetriebe aller Art.“ In der Kommentierung zu § 9 der BauNVO wird ausgeführt, dass Schank- und Speisewirtschaften im Begriff der Gewerbebetriebe enthalten sind. Insofern sind die genannten Gaststätten mit den planungsrechtlichen Festsetzungen verträglich. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die fraglichen Flächen auch bisher schon als Industriegebiet gem. §9 BauNVO ausgewiesen waren.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Da es sich beim ATM um ein Museum einem höheren Interesse an Kunst, Kultur und Wissenschaft handelt, kann der Einschätzung, dass es sich um eine Vergnügungsstätte handelt, nicht gefolgt werden. Insofern widerspricht das ATM als Anlage für</p>
--	--	--

	<p>reich geschaffen wird, damit der dortigen Nutzung und deren Entwicklungsmöglichkeit Rechnung getragen werden kann. Das ATM ist eine Vergnügungsstätte, die im GI1 und GE3 ausgeschlossen ist. Ohnehin verläuft die Trennung dort zwischen GI1 und GE3 quer durch eine bestehende Museums-halle, was in diesem Zuge ebenfalls bereinigt werden könnte.</p> <p>Im GE und GI können jeweils Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Wir würden anregen, dass zusätzlich freistehende Wohngebäude oder nicht mit der gewerblichen Nutzung unmittelbar verbundene Wohnungen davon ausgeschlossen sind. Diese Wohnhäuser haben in der Vergangenheit baurechtlich immer wieder zu Problemen geführt. Sei es dadurch, dass bei nachträglicher Grundstücksteilung oder Teilverkauf durch Dritte gewohnt wird ohne Bezug zu der gewerblichen Nutzung, oder die gewerbliche Nutzung von der Art her nur vorgeschoben wird (z. B. Lagerhalle), um auf einem vom Bodenrichtwert her günstigen Grundstück im Wesentlichen nur zu wohnen.</p> <p>Bisher und auch künftig soll das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen über die GRZ und die BMZ geregelt werden, ohne dass die Höhe von Gebäuden im GE oder GI faktisch begrenzt ist. Dies lässt zwar eine im GE und GI möglichst flexible Bebauung zu, aber auch Punkthochhäuser oder Hochregallager. Nur weil dies bisher noch nicht vorkam und das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist, sollte man das nicht außer Acht lassen. Man sollte sich hier städtebaulich Gedanken machen, ob dies weiterhin so möglich sein soll; immerhin ist das Baugebiet aufgrund seiner Tallage am angrenzenden Wiesental von sehr weiten Teilen Sinsheims, Rohrbachs und Steinsfurts voll einsehbar, weil die dortigen Wohngebiete wesentlich höher liegen. Ein solch hohes Gebäude kann das Bild der Stadt Sinsheim nachhaltig negativ beeinflussen (siehe die Getreidesilos in der Jahnstraße).</p> <p>Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung zulässig</p>	<p>kulturelle Zwecke nicht den momentan festgesetzten Baugebieten GE und GI. Insofern soll die momentane Ausweisung beibehalten werden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Formulierung der Festsetzungen wird dahingehend konkretisiert, dass Wohnungen in die Betriebsgebäude integriert sein müssen. Die bestehenden, als separate Gebäude realisierten Betriebswohnungen im Gebiet genießen Bestandsschutz.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Ergänzend zur Baumassezahl wird mit Rücksicht auf das Stadt und Landschaftsbild in den Baugebieten, die noch keine Regelung zur Höhenentwicklung enthalten, eine maximale Gebäudehöhe von 14m festgesetzt. Diese Höhe berücksichtigt die Höhenentwicklung der meisten bestehenden Gebäude im Plangebiet und ermöglicht eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Auch den Belangen des nördlich an das Gebiet angrenzenden Segelflugplatzes Wiesental wird durch die Beschränkung der baulichen Höhe Rechnung getragen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>
--	---	--

	<p>sein. Dies ist für diejenigen Betriebe, die in den Nebenstraßen der Neulandstraße/ In der Au ungünstig, da diese keinerlei Hinweise an anderen Grundstücken entlang der Neulandstraße/In der Au anbringen können. Es wäre zu überdenken, ob die Zulässigkeit für Werbeanlagen dahingehend ausgeweitet wird, dass Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern/Wegweisern für Betriebe innerhalb des Planbereichs ausnahmsweise auch auf Fremdgrundstücken zugelassen werden können.</p>	<p>Um den Bedürfnissen der Betriebe in den rückwärtigen Bereichen gerecht zu werden, sollen in Absprache mit der Stadt gestaltete Werbesammelanlagen zugelassen werden. Im Übrigen soll die Regelung beibehalten werden, da durch derartige Werbeanlagen das Ortsbild doch erheblich beeinträchtigt werden kann.</p>
<p>Stadtwerke Sinsheim 09.11.2015</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung 01.12.2015</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unsere oben genannten Versorgungsanlagen.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie Lagepläne unserer Anlagen im betroffenen Bereich, sowie unser Merkblatt für Bebauungspläne zur Kenntnis.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass - abhängig von der Leitungsdimension - für alle unsere Versorgungsleitungen Schutzstreifen von bis zu 6 m rechts <u>und</u> links der entsprechenden Leitungsachsen (Gesamt: 12m) ausgewiesen sind.</p> <p><u>Im Fall der oben genannten separat verlegten F-Kabeltrasse, ist hier eine Schutzstreifenbreite von je 2m links und rechts der Achse (insgesamt 4m) ausgewiesen.</u></p> <p>Diese sind i.d.R. grundbuchrechtlich oder über Gestattungsverträge gesichert. Innerhalb dieser Schutzstreifen gelten Nutzungseinschränkungen die Sie den beigefügten Schutz- und Sicherheitshinweisen entnehmen können.</p> <p>Bei Vorhaben die zu Beeinträchtigungen unserer Anlagen führen können, ist der Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme mit einzubeziehen. Sofern bei der Änderung des Bebauungsplanes unsere beigefügten Sicherheitsmerkblätter beachtet werden, erhebt der Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung grundsätzlich keine Einwendungen.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt</p> <p>Die festgesetzten Baugrenzen werden in Teilbereichen angepasst, so dass der geforderte Schutzstreifen gesichert ist. Das erforderliche Leitungsrecht für das F-Kabel mit einer Gesamtbreite von 4m wird im zeichnerischen Teil bzw. in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p>
<p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien</p>	<p>Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine Bedenken. Öffentliche Be-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

08.12.2015	<p>lange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht be- rührt.</p> <p>Es sind in diesem Streckenabschnitt derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf den Bebauungsplan auswirken. Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der Deutschen Bahn AG zu beachten:</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Wir bitten Sie darum, uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>
Große Kreisstadt Eppingen 01.12.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
IHK Rhein-Neckar 09.12.2015	<p>Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die Belange des Einzelhandels auf Basis des städtischen Einzelhandelskonzeptes neu zu ordnen. Darüber hinaus sollen die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe über entsprechende Sondergebiete gesichert werden und weitere Sondergebiete für einen geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt und ein geplantes Meeresaquarium gesichert werden.</p> <p>Die Rolle der IHK Rhein-Neckar im Planungsprozess Die IHK Rhein-Neckar ist als Trägerin öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren zu beteiligen. In den abwägenden Stellungnahmen vertritt die IHK Rhein-Neckar die Gesamtinteressen der regionalen Wirtschaft. Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne werden öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die IHK Rhein-Neckar</p>	Kenntnisnahme

	<p>vertritt dabei das gesamtwirtschaftliche Interesse, indem sie in den Stellungnahmen auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft, wie Entwicklung einer wirtschaftsfreundlichen Infrastruktur und Vorhaltung ausreichend großer Gewerbeflächen achtet. Mit Blick auf die Einzelhandelslandschaft steht die IHK hier in einem Spannungsfeld. Einerseits steht sie für Wettbewerb, Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Vertriebsformen, andererseits im gesamtwirtschaftlichen Interesse, für funktionsfähige Innenstädte und Stadtteilzentren.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar beurteilt Einzelhandelsprojekte und deren Zulässigkeit anhand des zentralörtlichen Gefüges der Standortgemeinde sowie nach ihren städtebaulichen Auswirkungen. Entscheidend ist die Frage, ob mit der Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen den innerstädtischen Zentren oder Stadtteilzentren Entwicklungschancen genommen werden oder Kaufkraftabflüsse zu einem Verlust innerstädtischer Vielfalt, Nahversorgungslücken oder gar Verödung führen. Die IHK Rhein-Neckar setzt sich in ihren Stellungnahmen grundsätzlich für den Erhalt lebendiger und attraktiver Innenstädte und Stadtteilzentren ein. Maßstab für die Bewertung ist das gesamtwirtschaftliche Interesse, denn Innenstädte ohne Charme sind ein Verlust für den Wirtschaftsstandort insgesamt. Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. 2.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerischen vorgegebenen Gebote ein. 3.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. 4.) Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. <p>Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar 1. Gewerbe- und Industrieflächen Die IHK Rhein-Neckar weist grundsätzlich darauf hin, dass für</p>	<p>Kenntnisnahme Der Bereich Neulandstraße / In der Au soll auch weiterhin als</p>
--	---	--

	<p>die Weiterentwicklung der Wirtschaft eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung ist. Die Stadt Sinsheim muss in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Aus unserer Sicht ist es notwendig, ausreichend nutzbare Wirtschaftsflächen vorzuhalten, um möglichst zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Nur so können wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze am Standort gesichert werden. Auch ist es von Bedeutung, die für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgesehenen Flächen planungsrechtlich zu sichern und Nutzungen, die dem Gebietscharakter entgegenstehen können auszuschließen.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die planungsrechtliche Festsetzung von gewerblicher und industrieller Baufläche. Darüber hinaus unterstützen wir, den Ausschluss von Einzelhandel bzw. die Staffelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der Industrie- und Gewerbegebiete. Somit wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Sinsheim geschützt und dem Ziel der Sicherung der Nahversorgung entsprochen. Zudem findet das erarbeitete Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim hier eine konsequente Anwendung, welches zu begrüßen ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben (inkl. Tankstellen /Tankstellenshops) ausnahmsweise zulässig sein sollten, da gerade für kleine und mittlere Betriebe der Werksverkauf von großer Bedeutung sein kann. Zudem sind für die bestehenden Tankstellen die Tankstellenshops von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Aus unserer Sicht ist es daher notwendig auch diese planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen im GI2 offensichtlich Bordelle und bordellartige Betriebe nicht ausgeschlossen werden sollen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Mangels an industriellen Bauflächen regen wir an, auch in diesem Bereich</p>	<p>wichtiger gewerblicher Standort gesichert werden. Dabei hat sich die grundsätzliche Aufteilung in Gewerbegebiete an den Übergangsbereichen zur Sinsheimer Innenstadt bzw. zur Ortsrandlage von Steinsfurt und Industrieflächen im Bereich dazwischen bewährt und soll beibehalten werden. Darüber hinaus reagieren die Festsetzungen auf aktuelle Entwicklungen und berücksichtigen in der Festsetzung der Sondergebiete bestehende Nutzungen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird aufgenommen, dass der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben und Tankstellen-Shops bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200m² je Betrieb ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt Auch für diese Nutzungen besteht planungsrechtlich die Notwendigkeit, ausreichende Flächen vorzuhalten. So erfordert z.B. die Stadionnutzung entsprechende Angebote im Umfeld. Bei der vorliegenden Konzeption soll die Ansiedlung von Bordellen</p>
--	---	--

	<p>des Industriegebietes Bordelle und bordellartige Betriebe auszuschließen.</p> <p>2. Vergnügungsstätten Aus städtebaulicher Sicht ist es grundsätzlich sinnvoll, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern, um möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Vorfeld entgegenzuwirken. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass aber auch Nutzungskonflikte zwischen Vergnügungsstätten und gewerblichen/industriellen Nutzungen auftreten können. Unter anderem können folgende Nutzungskonflikte entstehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Starkes zusätzliches Verkehrsaufkommen - Parkplatzdefizite (zugeparkte Straßen und Einfahrten) - Sachbeschädigungen - „Vermüllung“ der öffentlichen Bereiche, als auch auf privaten Grundstücken <p>Vor diesem Hintergrund wäre eine ausschließliche und generelle Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten kritisch zu beurteilen. Es bestünde die Gefahr, dass die Gewerbestandorte als Vorrangstandorte definiert werden. Daher ist es unserer Meinung nach wichtig, Vergnügungsstätten nur in Ausnahme und nach einer Einzelfallprüfung zuzulassen.</p> <p>Andererseits müssen aber auch sinnvolle und auch für die Betreiber der Vergnügungsstätten attraktive Standorte gefunden werden. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Umfeld, Zufahrt, Parkplatzangebot) müssen somit den Nutzungen angepasst sein.</p> <p>3. Großflächiger Einzelhandel Aus Sicht der IHK Rhein-Neckar ist es wichtig, dass es einen verbindlichen Rahmen gibt, in dessen Grenzen Wettbewerb zwischen Standorten und Betriebsformen möglich ist. Wir ge-</p>	<p>und bordellähnlichen Betrieben so gesteuert werden, dass die unmittelbar an die Neulandstraße bzw. an die Straße „In der Au“ angrenzenden Bereiche von Bordellen bzw. Vergnügungsstätten freigehalten werden. In den rückwärtigen Bereichen erscheint dagegen die Anordnung derartiger Flächen möglich. Insofern soll die festgesetzte Zonierung beibehalten werden.</p> <p>Kenntnisnahme Wie vom Träger erwähnt muss die Stadt für die Vergnügungsstätten ausreichend geeignete Flächen vorhalten. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Sinsheim ist auch der Bereich Neulandstraße als Bereich für Vergnügungsstätten vorgesehen. In der vorliegenden Planung wird die Ansiedlung der Vergnügungsstätten so präzisiert, dass die direkt an die Neulandstraße angrenzenden Bereiche für hochwertige Nutzungen wie z.B. Einzelhandel reserviert werden und Vergnügungsstätten in den rückwärtigen Bereichen konzentriert werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

hen davon aus, dass bei Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung (raumordnerischen Gebote) eine hohe Planungssicherheit bei Genehmigungsverfahren für den großflächigen Einzelhandel erreicht wird.

Gegen die Festsetzungen der Sondergebietsflächen 1, 2, 3 und 5 hat die IHK Rhein-Neckar keine grundsätzlichen Bedenken. Die bestehenden großflächigen Einzelhandelsangebote werden durch die entsprechenden Sondergebietsausweisungen gesichert.

Bei neuen Einzelhandelsgroßprojekten bzw. bei Erweiterungsplanungen, die die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, prüft die IHK als Trägerin öffentlicher Belange grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Unter anderem sind folgende Zielsetzungen zu prüfen:

- Integrationsgebot
- Konzentrationsgebot (Zentralitätsgebot)
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtungsverbot

Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche, also die Innenstädte und die Ortskerne, ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.

Integrationsgebot

Die Standorte der geplanten Einzelhandelsprojekte (Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters) können als integrierte Standorte in Sinsheim bezeichnet werden. Somit ist das Integrationsgebot erfüllt.

Zentralörtliche Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte

Entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe ist die Ausweisung, Errichtung und Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in den in der Raumnutzungskarte des einheitlichen Regionalplans "Rhein-Neckar" festgesetzten "Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte" zulässig.

	<p>Die beiden Standorte der geplanten Einzelhandelsprojekte befinden sich in dem festgesetzten "Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte". Somit ist auch diese raumordnerische Zielvorgabe erfüllt.</p> <p>Zentralitätsgebot: Entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe sind Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. Die Stadt Sinsheim hat den Gebietsstatus eines Mittelzentrums. Somit ist auch diese Zielvorgabe erfüllt.</p> <p><u>Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot</u> Entsprechend der raumordnerischen Zielvorgaben sind Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekte auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen (Kongruenzgebot) und Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot).</p> <p>Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet. In dieser kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Da uns die Auswirkungsanalyse nicht vorliegt, können wir die Ergebnisse nicht abschließend bewerten.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ist derzeit in der Bearbeitung. Daher können wir auch in diesem Fall keine abschließende Bewertung abgeben.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Auswirkungsanalyse wird zur Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4(2) BauGB offen gelegt. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme Der bestehende Lebensmitteldiscounter hat bereits eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 qm und benötigt daher eine Einstufung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Die Bebauungsplanänderung soll eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit um ca. 150 qm ermöglichen. Die Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung wird im weiteren Verfahren mit offen gelegt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>
--	--	---

	<p><u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Die IHK Rhein-Neckar stimmt der geplanten Verkaufsflächen-erweiterung sowie der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nur unter der Voraussetzung zu, dass sich nachweislich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben (vgl. Landesentwicklungsplan und Regionalplan) eingehalten werden.</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar konnte bereits die Einhaltung des Integrationsgebotes, des Konzentrationsgebotes als auch die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgabe "Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte" überprüfen und positiv bewerten.</p> <p>Da allerdings die Auswirkungsanalyse für die Erweiterungsplanung des Lebensmitteldiscounters noch erarbeitet werden muss bzw. die Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes uns nicht vorliegt, können wir die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes als auch des Kongruenzgebotes nicht abschließend bewerten. Entsprechend der uns vorliegenden Unterlagen kommen die Gutachter in ihrer Auswirkungsanalyse (Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmarkt) zu dem Ergebnis, dass keine negativen städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten seien und auch diese raumordnerischen Zielvorgaben erfüllt werden.</p> <p>Eine abschließende Beurteilung der Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters) kann somit zum jetzigen Planungsstand noch nicht erfolgen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt Zum Nachweis der Einhaltung der regionalplanerischen Vorgaben wird die Auswirkungsanalyse zur Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB offen gelegt. Die Begründung wird hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Die Einhaltung des Integrationsgebotes, des Konzentrationsgebotes als auch die Einhaltung der raumordnerischen Zielvorgabe "Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte" werden von der IHK Rhein-Neckar positiv bewertet.</p> <p>s.o.</p>
Gde. Ittlingen 09.11.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Netze BW GmbH 20.11.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Stadtverw. Sinsheim Ordnungsamt 01.12.2015	Aus verkehrsrechtlicher Sicht ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, welches die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrsplatzes prüft. Weiterhin sind durch das Gutachten die Auswirkungen des Kreisverkehrsplatzes auf den Verkehrsfluss in der Neulandstraße zu prüfen. Dies vor allem im Hinblick auf die Bedeutung der Neulandstraße als Umlei-	Die Anregung wird berücksichtigt Zur Offenlage wird ein entsprechendes Gutachten vorgelegt.

	tungsstrecke für die BAB A6 zwischen den Anschlussstellen Sinsheim und Sinsheim-Süd.	
Stadt Östringen 17.11.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium Mannheim 08.12.2015	<p>Die Festlegung und Sicherung von Verkehrsflächen entlang der öffentlichen Straßen für den partiellen Aus- und Umbau der Neulandstraße/In der Au wird grundsätzlich begrüßt. Die in der Vorplanungsphase übersandten Unfalllagebilder können zu dieser weiteren verkehrstechnischen Entwicklung der Hauptverkehrsachsen im Gewerbegebiet Hinweise auf Maßnahmen zur Gewährleistung der nötigen Verkehrssicherheit geben.</p> <p>Zur Planung einer Kreisverkehrsanlage im Bereich Neulandstraße, in Höhe des geplanten Kaufland/Einzelhandelsmarktes gilt es zu verdeutlichen, dass der Bau eines Kreisverkehrsplatzes gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast) grundsätzlich an das Vorhandensein eines Knotenpunktes gebunden ist. Im Bereich des geplanten "Kaufland" ist ein solcher Knotenpunkt aktuell nicht vorhanden und gemäß Bebauungsplan auch nicht vorgesehen. Es handelt sich bei zwei Knotenpunktzufahrten in diesem Bereich lediglich um die Erschließung privater Flächen an der Neulandstraße. Dies stellt grundsätzlich keinen Knotenpunkt dar.</p> <p>Neben diesen grundsätzlichen Voraussetzungen ist insbesondere die Betrachtung der herausragenden Verkehrsbedeutung der Neulandstraße maßgeblich. Die Neulandstraße stellt eine Hauptverkehrsstraße und zugleich Haupteerschließungsstraße für das gesamte Industriegebiet dar. Zudem sind auf diesem Streckenabschnitt Neulandstraße zwei Bedarfsumleitungsstrecken für die BAB A6 ausgewiesen. Die Neulandstraße weist eine tägliche Verkehrsbelastung von 11000 bis 15000 Kraftfahrzeugen auf.</p> <p>An den Knotenpunkten Steinsbergstraße/Jahnstraße, Strombergstraße/ Neulandstraße sowie Gutenbergstraße /Neulandstraße herrscht aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Jahnstraße - Neulandstraße eine stetige Überlastung der Leistungsfähigkeit vor. Am Knotenpunkt Gutenbergstraße/ Neulandstraße herrscht neben dem normalen Pkw-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ziel der Planung ist eine Integration des geplanten Kauflandmarktes, der aufgrund des Kundenverkehrs so angebunden werden muss, dass eine ausreichende Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes weiterhin gegeben ist.</p> <p>Zum Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte und zur Ableitung der Gestaltung einer verkehrlichen Anbindung des geplanten Kaufland-Marktes und des gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, dass die Kreisverkehrsplanung im Bereich Kaufland einbezieht.</p> <p>Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden in den Bebauungsplan übernommen, das Gutachten selbst zur Offenlage vorgelegt.</p>

Aufkommen, ein reger Schwerlastverkehr, dem es durch die bestehende Lückenproblematik und durch die vorhandenen Einschränkungen in den Sichtwinkeln, erheblich erschwert wird, in die Neulandstraße einzufahren.

Der Knotenpunkt Steinsbergstraße/Jahnstraße stellt seit mehreren Jahren und aufgrund der hohen Verkehrsbelastung eine Unfallhäutungsstelle dar. Der Knotenpunkt Neulandstraße/Strombergstraße ist die Hauptanbindung des innerstädtischen Verkehrs von der L 550 zum Industriegebiet Neuland. Entsprechend ist dieser Knotenpunkt im Hinblick auf den Ein- und Abbiegeverkehr häufig überlastet und mit Stauauswirkungen belegt. Hier ist die Leistungsfähigkeitsgrenze seit Jahren deutlich überschritten (Gesamtverkehrsaufkommen: ca. 23800 Kfz/Tag).

Der Bau eines Kreisverkehrsplatzes in Höhe des neuen "Kaufland" hätte zur Folge, dass sowohl die bereits bestehenden Komplikationen bei der Verkehrszusammenführung an den o.a. Knotenpunkten verstärkt, als auch der Verkehrsfluss auf der ohnehin schon stark belasteten Neulandstraße zusätzlich verlangsamt und behindert würde. In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Neulandstraße eine Hauptroute zu den publikumsintensiven Einrichtungen wie Rhein-Neckar-Arena und Auto + Technik Museum Sinsheim darstellt. Somit würden anlässlich von Veranstaltungen in diesen Einrichtungen die Negativauswirkungen im Bereich der Neulandstraße erheblich zunehmen.

Die durch einen Kreisverkehrsplatz an zuvor genannter Stelle hervorgerufenen Auswirkungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs stellen u.E. einen nicht überschaubaren Negativfaktor dar. Um die eventuellen Auswirkungen eines so gravierenden Eingriffs in den Verkehr transparent zu machen, bedarf es in jedem Fall eines entsprechenden Verkehrsgutachtens zur Feststellung der notwendigen Leistungsfähigkeiten einer solchen Kreisverkehrsanlage. Dabei sind die o.a. Rahmenbedingungen in dieses Gutachten einzubeziehen. Aus verkehrspolizeilicher Sicht kann der Bau eines Kreisverkehrsplatzes an der geplanten Stelle in der Neulandstraße eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion der Neuland-

	<p>straße als Erschließungs- und Hauptverkehrsstraße bewirken. Zudem ist eine solche Anlage für die Abwicklung eines BAB-Bedarfsumleitungsverkehrs im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kontraproduktiv.</p> <p>Die weiteren Festsetzungen und Begründungen zu der vorliegenden Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes Neulandstraße sind aus verkehrspolizeilicher Sicht nicht zu ergänzen oder zu ändern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 30.11.2015</p>	<p>Im Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim in der Fassung von 2013 wird für das Planungsgebiet eine Zonierung festgelegt, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsunternehmen mit zentrums- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten regelt.</p> <p>Die Vorgaben des Gutachtens wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans verlieren die Bebauungspläne "Neulandstraße" inklusive der zugehörigen 11 Änderungen des Bebauungsplans und "Untere Au bis Dörntelsgrund" inklusive der zugehörigen 5 Änderungen des Bebauungsplans ihre Gültigkeit.</p> <p>Zum Schallschutz wird im weiteren Verfahren ein Gutachten erstellt (Teil B, Festsetzungen, Ziff. 10.1.).</p> <p>Gegen die Bebauungsplanänderungen bestehen von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt Die Thematik des Verkehrslärms der BAB 8 wurde bereits im Zuge des Planfeststellungsverfahrens abgearbeitet. Die Änderungen an den Festsetzungen zur Art der Nutzung in der vorliegenden Bebauungsplanänderung schaffen keine Gebietstypen, durch die die bestehende Immissionssituation verschärft wird. Insofern wird im weiteren Verfahren auf die Erstellung eines Schallschutzgutachtens verzichtet. Die Inhalte des Bebauungsplans werden entsprechend angepasst.</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 18.11.2015</p>	<p><u>Rechtliche Grundlage der Stellungnahme:</u> § 1 Abs. 5 Nr. 8 b BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen...die Belange der Landwirtschaft...</p> <p>§ 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:</p> <p><u>Fachliche Stellungnahme, Bedenken und Anregungen</u></p>	

	<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP 2006) der Stadt Sinsheim ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Für die Bereiche Messengelände (Flst. Nr. 8785, 8787) und den Bereich großflächiger Einzelhandel für Möbel (Flst. Nr. 14369/1) sowie den Bereich Baumarkt (Flst. Nr. 14386) werden Sonderbauflächen dargestellt. Des Weiteren ist der Bereich zwischen den Straßen Untere Au und Danzigerstraße als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Sinsheim und umfasst eine Fläche von ca. 99,6 ha. Die Stadt Sinsheim plant die rechtskräftigen Bebauungspläne "Neulandstraße" inklusive der 11 Änderungen auf Gemarkung Sinsheim und "Untere Au bis Dörntelsgrund" inklusive der 5 Änderungen auf Gemarkung Steinsfurt durch den Bebauungsplan "Neulandstraße" - 12. Änderung und Erweiterung zu ersetzen.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft sind nicht direkt betroffen, da sich im Planungsgebiet keine landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen befinden. Von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine Bedenken zu vorliegender Planung vorgetragen. Wir regen an, dass eventuell erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes oder auf nicht bzw. weniger landbauwürdigen Flächen (z. B. Lagen mit Grenz- oder Untergrenzfluren) vorgesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Darin werden soweit möglich die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt.</p>
<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz Untere Naturschutzbe- hörde 01.12.2015</p>	<p>Ein Umweltbericht liegt nicht vor. Nach E - Kapitel 7 der Umwelt soll dieser noch erstellt werden. Eine eingehende naturschutzfachliche Stellungnahme ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Wird davon ausgegangen, dass bei der Erstellung des Umweltberichts die üblichen Untersuchungsstandards incl. Artenschutz eingehalten werden.</p> <p>Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betrifft auch den Ilvesbach. Nach hiesiger Kenntnis werden hier derzeit Hochwasserschutzmaßnahmen konzipiert. Eine Abstimmung der Maßnahmen sollte vorgenommen werden.</p> <p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird eine bessere Durchgrünung des Bebauungsplangebietes ange-</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt Ein Umweltbericht wird erstellt, die notwendigen Untersuchungen zum Artenschutz werden durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die erforderlichen Flächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen entlang des Ilvesbaches werden im zeichnerischen Teil als Flächen für den Hochwasserschutz ausgewiesen.</p> <p>Zur Verbesserung der Durchgrünung wurde festgesetzt, dass im Bereich von Parkplätzen je 8 Pkw-Stellplätze ein Baum zu</p>

	regt.	pflanzen ist. Aufgrund der umfangreichen Parkierungsflächen kann dies ein wesentlicher Faktor für eine bessere Durchgrünung des Planungsgebietes sein. Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes werden weitere Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes geprüft. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.
LRA Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt 27.11.2015	Gegen das genannte Bauvorhaben bestehen von unserer Seite keinerlei Bedenken. Bei einer Änderung der Erschließung von der L 550 wäre das Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger zu beteiligen.	Kenntnisnahme Es ist nicht vorgesehen die Verkehrsführung im Bereich der L550 zu ändern.
LRA Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt 24.11.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 01.12.2015	<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Es gelten generell die "Grundsätze" des Wasserhaushaltsgesetzes und die des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (§§ 1, 5 und 6 WHG und §§ 1 und 12 WG). Sie stellen Anforderungen, die auch bei der Bauleitplanung im Rahmen der Umweltprüfung relevant sein können und zu beachten sind.</p> <p>Es sind dies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften • Sparsame Verwendung von Wasser • Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WGH Allgemeine Sorgfaltspflichten) • Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz (§§ 1 – Zweck und 6 WGH – Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung) <p>Das Wassergesetz für Baden-Württemberg ergänzt dies durch die §§ 1 und 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser • Wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG – Allgemeine Grundsätze) • Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche 	Kenntnisnahme

	<ul style="list-style-type: none"> • Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG – Grundsätze der Bewirtschaftung) <p>Gerade in Gebieten mit sehr schwach durchlässigen Böden ist es wichtig die ohnehin geringe Neubildung zu erhalten oder zumindest den Wasserverbrauch nachhaltig zu gestalten.</p> <p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht In den vorliegenden Unterlagen zur 12. Änderung des Bebauungsplanes "Neuland" wird auf die Belange der Abwasserentsorgung und der Oberflächengewässer, welche das Ref. 43.02 als Teil der Unteren Wasserbehörde zu vertreten hat, nicht eingegangen.</p> <p>Abwasserentsorgung: Unter Punkt 8.3. "Ver- und Entsorgung" der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird auf die Situation der Abwasserentsorgung nicht eingegangen. Aufgrund der großen versiegelten Flächen und der damit im Vergleich schwachen Vorfluter kommt es am Unterlauf des Ilvesbaches zu häufigen und starken Überflutungen. Seit Jahren bemüht sich die Stadt Sinsheim, den Anteil an Regenwasserableitungen in die beiden Vorfluter Schäfersbruchgraben und Ilvesbach zu verringern und den Ilvesbach von seiner Mündung in die Elsenz an aufwärts aufzuweiten und somit leistungsfähiger zu machen. Es wird durch die Änderung des Bebauungsplanes offensichtlich die Chance nicht genutzt, Maßnahmen, die den Niederschlagsabfluss aus den Grundstücken vermindern, verbindlich zumindest für Neubauten vorzuschreiben. Dies könnten zum Beispiel sein: Bau von Gründächern, Anlage von Retentionsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück, versickerungsfähige Pflasterbeläge, wasserdurchlässige Stellplätze, Retentionszisternen etc.. Hier würden wir dringend empfehlen, aufgrund der angespannten Hochwassersituation, die hier besteht, noch einmal über entsprechende Maßnahmen nachzudenken.</p> <p>Oberflächengewässer Die beiden Vorfluter Ilvesbach und Schäfersbruchgraben durchqueren das Plangebiet. Auch wenn nur wenige Grund-</p>	<p>Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt Der Anregung, im Bebauungsplan für Neubauten Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers aufzunehmen, wird gefolgt. Aufgenommen werden soll: Neubauten mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von max. 5° sind zu begrünen Schwach frequentierte Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit sie nicht im Bereich von altlastenverdächtigen Flächen liegen. (Kundenparkplätze und Fahrgassen werden, da sie einer starken Frequentierung unterliegen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen besteht, nicht in die Regelung einbezogen.)</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Restriktionen für den Ilvesbach bzw. den Schäfersbruchgraben bzw. deren Randstreifen werden in den Bebauungsplan</p>
--	--	--

	<p>stücke betroffen sind, sollte darauf hingewiesen werden. Denn gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz bestehen Restriktionen innerhalb eines Streifen von 5 Metern gemessen von der Böschungsoberkante aus. Dort gilt u.a. ein Bauverbot, das Verbot zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ein Verbot des Ablagerns von Gegenständen, die fortgeschwemmt werden können oder den Wasserabfluss behindern etc.. Außerdem besteht für den Gewässerrandstreifen ein Vorkaufsrecht der Gemeinde, sollte ein solches Grundstück veräußert werden. Unseres Erachtens wäre es sinnvoll gewesen, darauf mindestens unter Punkt D "Hinweise" hinzuweisen.</p> <p>Ebenfalls hinzuweisen wäre darauf, dass innerhalb des überplanten Gebietes auch einige Flächen als Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 76 Wasserhaushaltsgesetz ausgewiesen sind. Hier gelten die Restriktionen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz. Auch wenn nur wenige Grundstücke betroffen sind, kann dies in Einzelfälle bis zu einer Unbebaubarkeit des Grundstückes führen. Darauf sollte ebenfalls hingewiesen werden.</p> <p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen. Wir weisen auf nachstehende Flächen im Plangebiet hin, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet sind, sowie auf deren Bearbeitungsstand (s. Tabelle):</p> <p>Bei Fläche Obj.-Nr. 04340-001 stehen ergänzende technische Erkundungsmaßnahmen an. Nach Vorlage der Ergebnisse 2016 wird darüber zu entscheiden sein, inwieweit noch Sanierungs- oder Sicherungsbedarf besteht.</p> <p>Auf den Flächen Obj.-Nr. 04343-000 und 05871-000 liegen nach Sanierungsmaßnahmen noch Restbelastungen bzw. aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte (Obj.-Nr. 05821-000) Bodenverunreinigungen vor, die keine freie Verwendung von anfallendem Bodenaushub zulassen. Auf allen drei Flächen müssen Aushubmaßnahmen gutachterlich</p>	<p>übernommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Bereiche, die nach den Hochwassergefahrenkarten der LUBW von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) oder dem HQ extrem betroffen sind, werden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, welche Vorkehrungen im Rahmen einer Baugenehmigung nachgewiesen werden müssen, um in den hochwassergefährdeten Bereichen bauen zu können.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt</p> <p>Die gegebenen Anregungen zu den Flächen aus dem Altlastenkataster werden in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen.</p>
--	---	--

	<p>begleitet werden.</p> <p>Bei Fläche Obj.-Nr. 05883-000 wird derzeit eine weitere Erkundung der Grundwasserkontamination durchgeführt (Detailuntersuchung). Diese dient der Klärung der Frage, ob Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Das Ergebnis wird voraussichtlich 2017 feststehen.</p> <p>Auf den Flächen Obj.-Nr. 07100-000 und 07101-000 finden auf Veranlassung der unteren Bodenschutzbehörde im Auftrag der Stadtverwaltung Sinsheim in den nächsten Monaten Maßnahmen zur Gefahrverdachtserkundung, d.h. Untersuchungen zur Klärung des Altlastverdachts, statt.</p>	
<p>RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 19.11.2015</p>	<p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Projektgebiet aus Fließerden und Holozänen Abschwemmmassen größerer Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt</p> <p>Die Anregungen zur Geotechnik werden in die Hinweise übernommen. Da das Planungsgebiet im Wesentlichen schon bebaut ist, werden aber nur objektbezogene Bodengutachten empfohlen wie z. B. für den geplanten Kaufland-Markt.</p>

	<p>Boden Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Mineralische Rohstoffe Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Grundwasser Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Bergbau Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Geotopschutz Keine Anregungen und Bedenken</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>RP K`he – Abtlg. 2 Raumordnungsbehörde 07.12.2015</p>	<p>1. Zu GE 3 – GE 5, GI 1 und 2 sowie MI In den Gebieten werden als unzulässige Nutzungen u.a. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Festlegungen im „Konzept zur künftigen sachlichen und räumlichen Steuerung der der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Sinsheim....“ Festgelegt.</p> <p>Zur Rechtsklarheit empfehlen wir, auf die Tabelle 1 und 2 unter der Festsetzung 1.1.7 zu verweisen.</p> <p>2. Zu SO 2 – 4, 7 Die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche sollte ergänzt werden um die</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels werden so geändert, dass je nachdem, ob zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente betroffen sind, auf Tabelle 1 oder 2 unter Ziffer 1.1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen verwiesen wird.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die zentrenrelevanten Randsortimente werden zusätzlich auf</p>

	<p>absolute Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche. Zudem sollte zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente auf die Tabellen 1 und 2 unter der Festsetzung 1.7 verwiesen werden.</p> <p>3. Zu SO 5 Zur Einhaltung des raumordnerischen Integrationsgebotes ist die schon im Planentwurf vorgesehene Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu ergänzen und die absolute Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche. Zudem ist zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente auf die Tabellen 1 und 2 unter der Festsetzung 1.7 zu verweisen.</p>	<p>maximal 800qm pro Markt beschränkt. Auf die Sortimentslisten (Tabelle 1 und 2 unter Festsetzung 1.7) wird verwiesen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 24.11.2015</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Die Leitungsumlegung im Zuge der Verschiebung der Eberhard-Layher-Straße am Technikmuseum ist 2015 durchgeführt worden.</p> <p>Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Verkehrswege zum Anschluss des Sondergebiet 4 an die Neulandstraße über einen neuen Verkehrskreisel vorgesehen. In diesem Bereich der Neulandstraße befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom (u.a. Glasfaserkabel), die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können. Wir bitten deshalb die Verkehrswege so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können. Ferner weisen wir darauf hin, dass eine Umlegung der Telekommunikationslinien mit erheblichen Leitungsausfällen verbunden ist.</p> <p>Sollte an der Planung in der Art festgehalten werden, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien unter dem Kreisel liegen, beabsichtigt die Telekom ihre Telekommunikationsanlagen im Bereich des geplanten Kreisels in ihrer jetzigen Lage zu belassen. Allerdings ist die Mitverlegung von Leerrohren</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da die Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben und eine Überbauung der Innenfläche des Kreisverkehrs nicht vorgesehen ist, kann sichergestellt werden, dass die Leitungen der Telekom auch weiterhin für eventuell notwendige Reparatur zugänglich bleiben. Der konkrete Umbau der Verkehrsflächen erfolgt in enger Abstimmung mit dem Leitungsträger. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.</p>

	<p>beim Bau des Verkehrskreisels vorgesehen. Für weitere Absprachen bitten wir um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI21 Heidelberg</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung von neuen Gebäuden an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände nach den geltenden Richtlinien sind zu beachten.</p>	Kenntnisnahme
terraneis bw GmbH 13.11.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Unitymedia BW GmbH 18.11.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Verband Region Rhein-Neckar 08.12.2015	Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde, hat mit Schreiben vom 07.12.2015 zu dieser Planung Stellung genommen. Die in dieser Stellungnahme dargelegte Beurteilung war im Vorfeld mit unserem Hause diskutiert und einvernehmlich abgesprochen worden. Insofern erübrigt sich eine separate Stellungnahme des VRRN; wir schließen uns der Haltung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Höhere Raumordnungsbehörde, an.	Kenntnisnahme Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Raumordnungsbehörde, siehe oben.
Verkehrsverbund Rhein-Neckar 18.11.2015	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
Westnetz GmbH 12.11.2015	<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.</p> <p>Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des</p>	Kenntnisnahme

	<p>110-kV Netzes.</p> <p>Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Wir bitten Sie, die RWE Net AG, Huysenallee 2, 45128 Essen, aus Ihrem Verteiler zu entfernen und Ihre Anfragen künftig an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund, zu richten.</p>	<p>Die Anregung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt</p>
Gde. Zusenhausen 10.12.2015	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Zweckverband Hochwasserschutz 16.11.2015	<p><u>Schäfersbruchgraben:</u> Auf einen möglichst breiten Korridor für die Entwicklung des Gewässers, bzw. einer evtl. späteren Vergrößerung oder Offenlegung der Verdolung ist zu achten. Grundsätzlich sollte entlang von Gewässern auch die Fläche für einen Bewirtschaftungsweg vorgesehen werden.</p> <p><u>Ilvesbach:</u> Auf dem als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Gelände zwischen Bahnlinie und Ilvesbach sind Baumaßnahmen für Zwecke der Hochwasserrückhaltung und Hochwasserüberleitung in den Wiesentalpolder geplant.</p> <p><u>Allgemein:</u> Bevor die Gewässer die Bahnlinie unterqueren, befinden sich mehrere Grundstücke im Überschwemmungsgebiet eines 10-jährlichen Hochwassers. Hier sollte ein Hinweis auf diese Gefahr erfolgen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Grünflächen im Bereich des Ilvesbaches werden im zeichnerischen Teil als Flächen für den Hochwasserschutz ausgewiesen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt Die Bereiche, die nach den Hochwassergefahrenkarten der LUBW im hochwassergefährdeten Bereich befinden, werden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, welche Vorkehrungen im Rahmen einer Baugenehmigung nachgewiesen werden müssen, um in den hochwassergefährdeten Bereichen bauen zu können.</p>



Karlsruhe, den 25.07.2016
GERHARDT.stadtplaner.architekten