Bebauungsplan „Unteres Tor“ in Sinsheim - Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
TÖB mit Schreiben vom 18.10.2016 bis 21.11.2016 Öffentlichkeit vom 10.10.2016 bis 11.11.2016

Inhalt

1) Amprion 2
2) Bodensee-Wasserversorgung 2
3) Gemeinde Angelbachtal 2
4) Gemeinde Dielheim 2
5) Gemeinde Ittlingen 3
6) Gemeinde Zuzenhausen 3
7) Große Kreisstadt Bad Rappenau 3
8) Große Kreisstadt Eppingen 3
9) IHK Rhein-Neckar 4
10) NABU Ortsgruppe Sinsheim 4
11) Netze BW GmbH 5
12) Polizeipräsidium Mannheim 5
13) Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 5
14) Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Landwirtschaftsamt) 6
15) Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde) 6
16) Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt 7
17) Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt 7
18) Stadt Sinsheim – Amt für Infrastruktur 9
19) Stadt Sinsheim – Abteilung Baurecht 10
20) Stadt Sinsheim – Ordnungsamt – Feuerwehr 11
21) Stadt Sinsheim – Ordnungsamt – Polizeirecht und Ordnungswidrigkeiten 11
22) Stadtwerke Sinsheim 12
23) Stadt Sinsheim – Deutsche Telekom Technik GmbH 12
24) terranets bw GmbH 12
25) Westnetz GmbH 13
26) Unitymedia BW GmbH 13
27) Zweckverband Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach 13

1) Amprion

Stellungnahme vom 28.10.2016	**Behandlung/Abwägung**
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

2) Bodensee-Wasserversorgung

Stellungnahme vom 24.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.

3) Gemeinde Angelbachtal

Stellungnahme vom 21.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

4) Gemeinde Dielheim

Stellungnahme vom 18.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

5) Gemeinde Ittlingen

Stellungnahme vom 31.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

6) Gemeinde Zuzenhausen

Stellungnahme vom 16.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

7) Große Kreisstadt Bad Rappenau

Stellungnahme vom 16.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

8) Große Kreisstadt Eppingen

Stellungnahme vom 23.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

9) IHK Rhein-Neckar

Stellungnahme vom 22.11.2016	
Die IHK Rhein-Neckar hat gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert werden und es zu keinen Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten kommt. Auch sollte eine wirtschaftliche Entwicklung im Plangebiet möglich sein. Am Fortgang der Planungen bleiben wir interessiert.	Die geplante Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses im nordwestlichen Teil des Aufhebungsbereiches stellt keine Beeinträchtigung für die bereits im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen dar, da bereits in der Umgebung Wohnnutzungen vorhanden sind, auf welche die bestehenden Gewerbebetriebe Rücksicht nehmen müssen. Es ergeben sich somit keine, durch die Planung ausgelöste Einschränkungen für bereits existierende gewerbliche Nutzungen im Planungsumfeld.

10)NABU Ortsgruppe Sinsheim

Stellungnahme vom 20.11.2016	
Grundsätzlich wird die geplante Nachnutzung und Nachverdichtung im besiedelten Bereich begrüßt und einem Flächenverbrauch in bislang unbebauten Außenbereichen vorgezogen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Trotz Nachverdichtung sollten bei der Neuüberplanung des Gebietes auch ausreichend unversiegelte Flächen geschaffen werden. Aus stadtklimatischen Gründen und im Hinblick auf ein attraktives Stadtbild und Wohnumfeld sind bei der Freiflächengestaltung auch in diesem Innenstadtbereich ausreichend Grünflächen mit Baumpflanzungen erforderlich. Dies dient auch dem Artenschutz.	Die Schaffung von neuen innerörtlichen Grünflächen kann nicht innerhalb des Aufhebungsverfahrens geregelt werden. Dies geschieht auf nachfolgender Ebene bei der einzelfallbezogenen Beurteilung des jeweiligen Bauvorhabens. Die Grenzen der Versiegelung ergeben sich dabei vorhabensbezogen aus den Bestimmungen der BauNVO.
Den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zu weiteren speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien schließen wir uns an. Dies gilt insbesondere	Die Empfehlung weitergehender artenschutzrechtliche Untersuchungen betrifft nicht das Aufhebungsverfahren, sondern ist auf der Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung zu beachten.

für den Bereich des alten Gebäudekomplexes (Wohnhaus mit Schuppen) auf der Flurnummer 12270/1.	

11)Netze BW GmbH

Stellungnahme 26.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen. Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.

12)Polizeipräsidium Mannheim

Stellungnahme vom 03.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen. Da die vorhandene Verkehrsinfrastruktur durch diese Teilaufhebung keinerlei Änderung erfährt, bestehen insofern keine Notwendigkeiten Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge zu unterbreiten.	Wird zur Kenntnis genommen.

13)Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

Stellungnahme vom 10.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

14)Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Landwirtschaftsamt)

Stellungnahme vom 25.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

15)Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde)

Stellungnahme vom 23.11.2016	
Keine Bedenken. Zu beachten sind allerdings folgende Aussagen zum besonderen Artenschutz: In einer ökologischen Übersichtsbegehung „Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Baugebiet Theodor-Heuss-Schule in Sinsheim“ des Büros BIOPLAN vom 12.04.2016, wurden im Planungsgebiet anhand von Biotopstrukturen und der Geländenutzung abgeschätzt, ob nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten auftreten können. Danach ist es grundsätzlich möglich, dass folgende Arten/Artengruppen auftreten können: · Zauneidechse - streng geschützt · Fledermäuse - streng geschützt · Brutvögel - besonders/streng geschützt Das Büro BIOPLAN empfiehlt daher eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung. Die untere Naturschutzbehörde hält es gleichfalls für möglich, dass die genannten Arten/Artengruppen im Planungsgebiet auftreten können. Es sollte deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Untersu-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung weitergehender artenschutzrechtliche Untersuchungen betrifft nicht das Aufhebungsverfahren, sondern ist auf der Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung zu beachten.

chung vorgenommen werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.	

16)Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Vermessungsamt

Stellungnahme vom 26.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

17)Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt

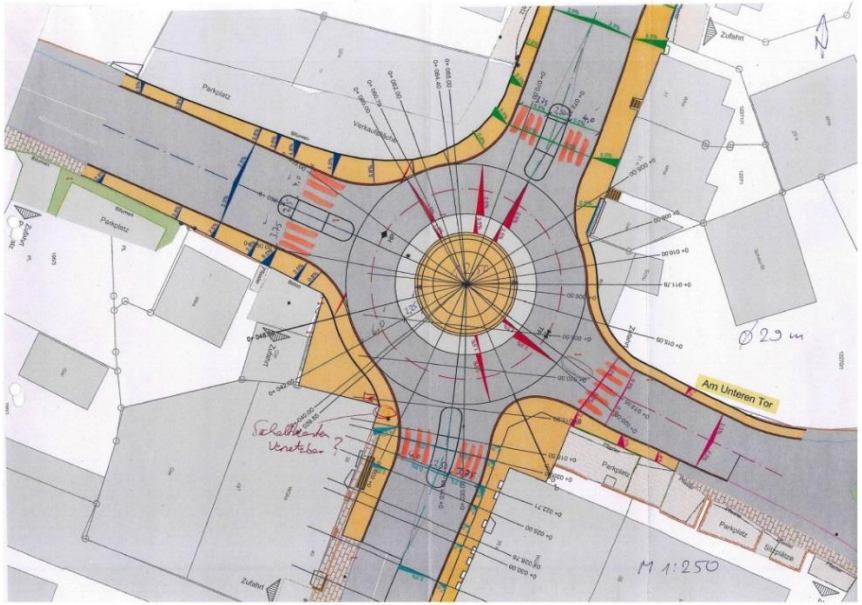
Stellungnahme vom 23.11.2016	
<u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u> Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> Keine Bedenken und Anregungen. Das Gebiet ist im bisher gültigen Bebauungsplan als Grünfläche sowie als gemischte Baufläche ausgeschrieben. Auf dem Teil, der als Grünfläche ausgeschrieben ist, kann nach bestehendem Baurecht kein Neubau errichtet werden. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung einer Nachverdichtung soll der Bebauungsplan partiell aufgehoben und damit eine bauliche Nutzung für einen größeren Bereich ermöglicht werden. Das Gebiet befindet sich in einem Gebiet, das bei einem HQ_{extrem} Ereignis überflutet wird. Wir bitten diesbezüglichen Hinweis zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht das Aufhebungsverfahren. Er ist auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung und -genehmigung zu beachten.
<u>Abwasser</u> 1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustel-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung kann jedoch nicht innerhalb des Aufhebungsverfahrens erfolgen, sondern nur auf der

len. 2. rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Flächenkanalisation für dieses Gebiet planerisch darzustellen und dem Landratsamt - Wasserrechtsamt vorzulegen. 3. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden. Darauf sollte im Bebauungsplan hingewiesen werden.	nachgelagerten Ebene im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der geplanten Einzelvorhaben. Die Vorgaben und Hinweise sind als Nebenbestimmungen und Auflagen in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen.
<u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung</u> 4. Flächen, von denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollten schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden (siehe Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“). 5. Niederschlagswasser wir schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 c mächtige Rasen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindesten 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. 6. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser wird empfohlen, zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser, als Material unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte dann verzichtet werden. 7. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sollten zumindest wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen bzw. vorgeschrieben werden. 8. Wir möchten noch darauf hinweisen, dass das neue Wassergesetz Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 gemäß § 46, Abs. 2, Nummer 2 den Gemeinden die Möglichkeit gibt, bei neu bebauten Grundstücken einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation anzuordnen. Hinweis: das Gebiet befindet sich außerhalb der berechneten Hochwasser-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung kann jedoch nicht innerhalb des Aufhebungsverfahrens erfolgen, sondern nur auf der nachgelagerten Ebene im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens der geplanten Einzelvorhaben. Die Vorgaben und Hinweise sind als Nebenbestimmungen und Auflagen in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen.

flächen von HQ10 bis HQ100 was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Jedoch wird das Gelände bei einem HQ $_{extrem}$ überflutet. Ein retentionsausgleich wird bei einem HQ $_{extrem}$ nicht gefordert, trotzdem sollten die Grundstückseigentümer darauf hingewiesen werden, sich gegen mögliche Schäden am Bauvorhaben, die durch Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (s.h. Hochwasserschutzfiebel März 2015) selbst und auf eigene Kosten abzusichern.	
<u>Altlasten / Bodenschutz</u> Keine Bedenken und Anregungen. Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand weder altlastenverdächtige Flächen noch Altlasten. Diese Angabe beruht auf dem Stand der (Nach-)Erhebung altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2011. Deshalb ist bei Gewerbestandorten, die nach o.g. Datum aufgegeben wurden bzw. auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, nicht auszuschließen, dass eine Altlastenverdächtige Fläche vorliegt. Eine Nachverdichtung ist aus Sicht des Bodenschutzes zu begrüßen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird an den/die Vorhabensträger weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen.

18) Stadt Sinsheim – Amt für Infrastruktur

Stellungnahme vom 09.11.2016	
Keine Bedenken. Das Aufhebungsgebiet umfasst Bereiche, die in der Vergangenheit und auch in naher Zukunft Verkehrsinfrastruktur betroffen ist: ▪ Parkplatzanlage im Nordwesten des Plangebietes ▪ Aufweitung des Knotenpunktes Grabengasse / Hauptstraße ▪ Im Knotenpunkt Hauptstraße / Dührener Straße / Am Unteren Tor ist die Herstellung eines kleinen Kreisverkehrsplatzes geplant. Hier soll-	Wird Zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Planungen sind bei der Beurteilung und der Genehmigung der geplanten Einzelvorhaben zu berücksichtigen.

ten die erforderlichen Flächen freigehalten werden (siehe Lageplan) 	

19) Stadt Sinsheim – Abteilung Baurecht

Stellungnahme vom 18.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

20) Stadt Sinsheim – Ordnungsamt – Feuerwehr

Stellungnahme vom 08.11.2016	
Der Vorentwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „Unteres Tor“ wurde aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes überprüft. <u>Sicherstellung der Schutzziele des §15 LBO Abs. 5:</u> Auf Grundlage der LBO / LBOAVO sind für bauliche Anlagen bis zur gebäudeklasse 3 zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges tragbare Leitern der Feuerwehr als Rettungsgeräte ausreichend. Ab der Gebäudeklasse 4 kann der zweite Rettungsweg durch die Feuerwehr nur noch durch ein Hubrettungsfahrzeug sichergestellt werden. Soll durch die geplanten Festlegungen eine Bebauung mit Gebäuden der gebäudeklasse 4 und höher, bzw. Sonderbauten, bei denen grundsätzlich der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen ist, möglich sein, ist die VwV Feuerwehrflächen (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten) zu berücksichtigen. <u>Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung:</u> Nach §3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg ist bei der Erschließung das DVGW – Arbeitsblatt W 405 zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind auf der nachfolgenden Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung zu beachten.

21) Stadt Sinsheim – Ordnungsamt – Polizeirecht und Ordnungswidrigkeiten

Stellungnahme vom 04.11.2016	
Der Stellungnahme vom Polizeipräsidium Mannheim wird sich angeschlossen.	Wird zur Kenntnis genommen.

22)Stadtwerke Sinsheim

Stellungnahme vom 20.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

23)Stadt Sinsheim – Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 02.11.2016	
Keine Einwände gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Hinweise: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind auf der nachfolgenden Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung zu beachten.

24)terranets bw GmbH

Stellungnahme vom 24.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

25)Westnetz GmbH

Stellungnahme vom 10.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

26)Unitymedia BW GmbH

Stellungnahme vom 10.11.2016	
Keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

27) Zweckverband Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach

Stellungnahme vom 25.10.2016	
Keine Bedenken und Anregungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.