

**Bebauungsplan "Bründel" in Sinsheim-Dühren**  
 Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB  
 Stand: 05.10.2021

Beteiligungszeitraum 16.08.2021 - 17.09.2021

OZ	Bürger/ Öffentlichkeit	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<b>Bürger 1</b> vom 16.09.2021	<p>Ich möchte zum Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung nehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>Landwirtschaft:</u> In den vergangenen Jahren wurde es für die Landwirtschaft immer schwieriger mit den großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen ungehindert durch den Altort zu kommen, dies wurde u.a. auch durch die innerörtliche Nachverdichtung verursacht. Im aktuellen Städtebaulichen Entwurf wurde die vorhandene Wegverbindung zum Flurstück 4912 (Weg) gekappt. Hier sollte überprüft werden ob diese „stark“ frequentierte Verbindung nicht doch noch aufrechterhalten werden kann. Die aktuelle Wegeverbindung parallel zum Flurstück 4806 ist kein adäquater Ersatz.</li> <li><u>Fußgänger- u. Pkw-Verkehr:</u> Die Anbindung des Baugebietes über den Bründelweg ist auf Grund der sehr schmalen Fahrbahn als unzureichend zu bewerten. Dieses Thema könnte über einen Querstich zur B39 und einen Kreisverkehr vor der Tankstelle (von Eschelbach kommend) gelöst werden. Das Thema Fußgänger bzw. Schulweg ist im Moment über den kleinen Spielplatz am Ernst-Ziegler-Weg ausgewiesen. Diese Wegeverbindung ist für Rollatoren und Kinderwagen auf Grund der Steigung unüberwindbar. Daher schlage ich im Bereich der Einmündung B39 / Bründelweg die Errichtung einer Querungshilfe vor (siehe „Anlage Skizze Querungshilfe“), die eventuelle als Signalanlage nachgerüstet werden kann. Hier könnte der Fußgänger- und Schülerverkehr sicher abgewickelt werden.</li> </ol>	<p><u>zu 1.</u> Der Erhalt der Wegeverbindung (Graswege, FlstNr. 4797 und entlang des Hohlwegflurstücks Nr. 4831/1) zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebiets ist nicht erforderlich. Es gibt zumutbare alternative Zufahrtmöglichkeiten über das bestehende Feldwegenetz. Die wegfallenden Graswege entlang des Hohlwegs nördlich des Baugebiets (FlurstückNr. 4831/1) und am westlichen Rand (FlurstückNr. 4797) werden für Maßnahmen des Schutzes vor Starkregenereignisse benötigt (Entwässerungsmulde und Verwallung).</p> <p><u>zu 2.</u> Die Erschließung des Baugebiets über den Bründelweg ist ausreichend. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer künftigen Entwicklung am Ortseingang nicht entgegen.</p> <p>Die genannte Wegeführung für Fußgänger/Schulkinder verläuft abseits des Durchgangsverkehrs durch ein ruhiges Wohngebiet und ist daher -bis auf die topographische Situation- sicherer und angenehmer als entlang der Karlsruher Straße. Die genannte Skizze liegt der Stellungnahme nicht bei. Eine mögliche Querungshilfe am Bründelweg ist aber auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>

3. Entwässerungseinrichtung: Das erforderliche Regenrückhaltebecken könnte problemlos auf das Flurstück 4811 verlegt werden, der große Vorteil wäre der zusätzliche Gewinn von dringend erforderlichen (Wohn-)Bauflächen (siehe „Anlage Skizze Regenrückhaltebecken“). Hierzu müsste nur ein Grundstückstausch mit 4811 durchgeführt werden, die verbleibende Fläche wäre gemäß § 34 BauGB durchaus baulich nutzbar. Es stehen schon mehrere Investoren bereit, die dringend adäquate Grundstücke für Geschosswohnungsbau suchen, aber auch der Verein „Bärenstark Kinderintensivpflege e.V.“ hat großes Interesse bekundet.

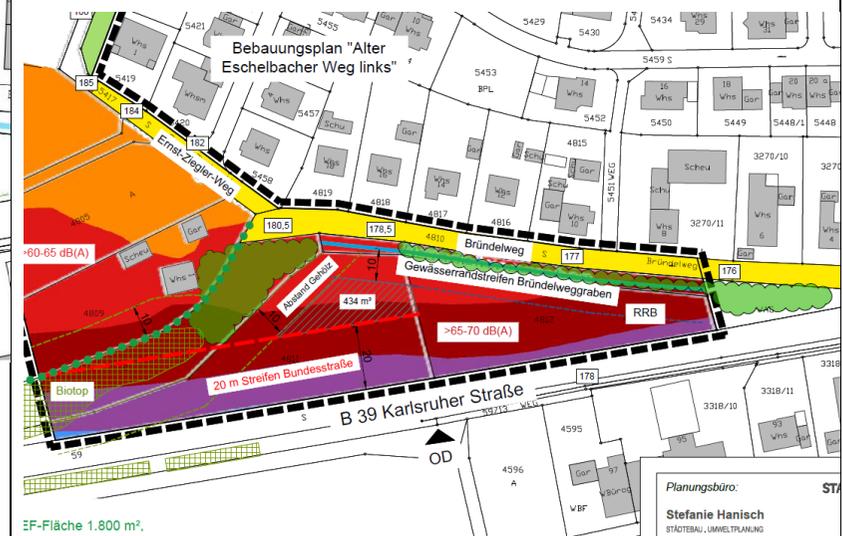


Anlage Skizze verlegtes Regenrückhaltebecken

4. (Wohn)Bauflächen: Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat am 03.12.2019 zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs (siehe „Anlage CDU Ministerin“) die Aufstellung des Bebauungsplans „Bründel“ nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB (vereinfachtes Verfahren) beschlossen. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat in der Sitzung am 26.07.2021 die Verkleinerung des Plangebietes beschlossen, obwohl sich die Wohnraumsituation in Sinsheim und Ortsteilen seit 2019 noch weiter verschärft hat.

- zu 3. – 4.  
Die nachfolgenden Überlegungen des Bürgers betreffen einen Bereich, der weder im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, noch für die Entwässerung des geplanten Baugebiets benötigt wird. Dieser ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der genannte Bereich war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 03.12.2019 Bestandteil des Geltungsbereichs. Er wurde anschließend hinsichtlich der Möglichkeit einer kurzfristigen Aktivierung als Wohnbaufläche überprüft. Hier sind jedoch verschiedene, planerisch und technisch nicht kurzfristig lösbare Konflikte zu erwarten. Restriktionsflächen (nötige Abstandsflächen zur B39, zum eingetragenen Biotop und zum Gewässer) reduzieren darüber hinaus den überbaubaren Bereich so, dass eine rentierliche Entwicklung nicht möglich gewesen wäre.



Auszug Plan „Restriktionen und Rahmenbedingungen“

Aus diesen Gründen und gerade, um der hohen Nachfrage nach neuem Wohnraum zeitnah gerecht zu werden und dazu den

Dies zeigt sich u.a. daran, dass regelmäßig Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern eingehen, die dringend Bauflächen und Wohnraum suchen (siehe „aktuelle Wohnungsanfrage“). Die Begründung für die wegfallenden Flächen wird wie folgt begründet: „zahlreiche, in vertretbarem Ausmaß nicht kurzfristig lösbare Konfliktsituationen (wie Artenschutz, Abstandsflächen zu Biotopen, Gewässer und B39, Flächenbedarf für Regenrückhaltung, Verkehrslärm)“

© Rhein-Neckar Zeitung | Sinsheimer Nachrichten | SÜDWEST  
Mittwoch, 8. September 2021

### „Wir sind weiter auf Wohnungssuche“

Anlage CDU Ministerin, siehe Anhang (Auszug Rhein-Neckar-Zeitung vom 08.09.2021)

[REDACTED]

---

#### Wtr: Anfrage

Sehr geehrte [REDACTED]  
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin dringend auf der Suche nach einer Wohnung zur Miete bestenfalls mit Garten. Es darf auch ein altes Gebäude mit Ölofen oder Holzofen sein. Des Weiteren suche ich ein Garten-Pachtgrundstück.  
Sind bei Ihnen solchen Objekt frei oder werden bald frei? Können Sie mir noch Tips für meine Suche geben.

#### Suchdetails:

- 2 bis 3 Zimmerwohnung bestenfalls mit Gartenanschluss
- Gartenpachtgrundstück bestenfalls mit Gartenhütte.

Im Voraus danke für ihre Bearbeitung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage aktuelle Wohnungsanfrage (Anfrage eines Mietwohnungssuchenden an den Bürger 1)

gesetzlich befristeten Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2021 zu ermöglichen, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.07.2021 auf eine bauliche Entwicklung dieser Flächen in diesem Verfahren verzichtet. Der Geltungsbereich wurde daraufhin wie im aktuellen Satzungsentwurf dargestellt verkleinert.

Die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 4811 ist nachweislich zur Sicherung der Regenwasserrückhaltung nicht notwendig. Das Entwässerungskonzept sieht eine Retention am tiefsten Punkt vor, mit direktem Anschluss an den östlich gelegenen Retentionsbodenfilter „Eschelbacher Weg“. Eine Verlegung des Regenrückhaltebeckens ist aus entwässerungstechnischen Gründen nicht erforderlich.

		<p><u>Artenschutz:</u> Ein durchaus lösbares Thema, da dies ja auch bei den Flurstücken Nr. 4798 und Nr. 4805 gelöst wurde. Hier könnte der schmale hintere Teil des Flurstückes 4811 als erforderliche Ausgleichsfläche genutzt werden.</p> <p><u>Abstand zu Biotopen:</u> Um dem Abstand zu baulichen Anlagen gerecht zu werden, könnte das Regenrückhaltebecken, wie oben vorgeschlagen, verlegt werden und könnte so als „Pufferzone“ zwischen Biotop und baulichen Anlagen dienen.</p> <p><u>Abstand zu Gewässern:</u> Der Gewässerrandstreifen / Gewässerabstand zu baulichen Anlagen von 5 m Breite kann problemlos eingehalten werden, eine Nutzung als Garten und Rückzugsort ist möglich.</p> <p><u>Abstand zur B39:</u> Die anbaufreie Zone mit einer Breite von 20 m ist laut Bundesfernstraßengesetz nur außerhalb der OD-Grenze einzuhalten. Dies gilt allerdings auch nur für Hochbauten jeglicher Art, nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle beim Regierungspräsidium Karlsruhe wäre das oben vorgeschlagene Regenrückhaltebecken auf jeden Fall auch in dieser anbaufreien Zone zulässig. Innerhalb der OD gibt es übrigens keine Anbaubeschränkung zur B39. Die Bebauung in Sinsheim-Hoffenheim, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Köhler an der B45, ist hier ein gutes Beispiel.</p> <p><u>Flächenbedarf für Regenrückhaltung:</u> Dieser Flächenbedarf könnte ohne Probleme auf dem Flurstück 4811, wie oben vorgeschlagen, gedeckt werden. Hierzu müsste lediglich die Niedrigwasserrinne über eine Leitung DN 300 angebunden werden, bei einer Kosten- / Nutzenrechnung fallen diese Kosten nicht wirklich ins Gewicht.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (s.o.)</p>
--	--	---	--

		<p><u>Verkehrslärm</u>: Dieses Thema ist durch bauliche Maßnahmen im Gebäude mittlerweile sehr gut zu lösen.</p> <p>5. <u>Schutz des Bodens</u>: In diesem Frühjahr hatten wir in Dühren wieder Starkregenereignisse bei denen wir wieder massive Erosionsprobleme hatten (siehe „Anlage Erosion“). Daher wäre es wünschenswert den Oberboden, aber auch sonstigen Aushub der ohne Verunreinigung ist, auf Ackerflächen einzubauen. Ich bin gerne bereit hier auch vermittelnd tätig zu sein.</p>  <p>Anlage Erosion (Foto eines Ackers mit Erosion, Lage unbekannt)</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (s.o.)</p> <p><u>Zu 5.</u> Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--

Speyer, den 05.10.2021

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**

## „Wir sind weiter auf Wohnungssuche“

*Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist die wichtigste Aufgabe für Nicole Razavi – Aber auch ihrem eigenen, neu gegründeten Ministerium fehlen noch Räume*



Kommunen sollten nicht zu „Schlafstätten“ verkommen, fordert Razavi lebendige Innenstädte. Foto: Bernd Weißbrod

Von Roland Muschel, RNZ Stuttgart

Stuttgart. Gerade erst zurückgekehrt vom Urlaub an der Nordsee, bricht Nicole Razavi, 56, gleich zu einer einwöchigen „Denkmalreise“ quer durchs Land auf. Die neue Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen will wissen, wie Denkmalschutz und Wohnen besser zusammengehen können.

Frau Razavi, nach Ihrer Vereidigung als Ministerin im Mai hatte Ihr neues Ressort noch kein Dach über dem Kopf. Wie ist die Lage heute?

Wir sind weiter auf Wohnungssuche. Wir sind derzeit quasi zur Untermiete in einem Gebäude des Wirtschaftsministeriums untergebracht. Aber die Räumlichkeiten reichen nicht für das komplette Ressort, das sich auch personell noch im Aufbau befindet. Ich hoffe, dass meine Mannschaft bis Ende des Jahres komplett ist und wir dann unter einem Dach arbeiten können.

Sie bauen ein neues Ministerium auf, während das Staatsministerium einen Strategiedialog zum Wohnen einführt. Wer hat bei dem Thema eigentlich den Hut auf?

Die Koalition hat sich bewusst entschieden, bezahlbares Wohnen in einem eigenen Ressort zu bündeln, das den Wohnungsbau und die Landesentwicklungsplanung vorantreibt. Wenn der Ministerpräsident dem Thema mehr Prominenz verschafft, umso besser.

In den vergangenen fünf Jahren hat das Wirtschaftsressort den Hut aufgehakt und die Wohnraumallianz ins Leben gerufen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist indes weiter riesig. Was wird nun anders?

Die Wohnraumallianz hat gute Vorarbeiten geleistet, auf denen wir jetzt aufbauen können. Wichtige Vorschläge von ihr wie der Grundstücksfonds sind bereits auf den Weg gebracht und fangen jetzt an zu greifen. Der Strategiedialog wird so etwas wie die Fortsetzung dieser Allianz sein, davon verspreche ich mir weitere Impulse.

Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist gewaltig. Was heißt das für Ihre Anmeldungen zum Haushalt 2022, der derzeit verhandelt wird?

Mit dem jüngsten Nachtragshaushalt für 2021 war ich sehr zufrieden, weil wir genug Stellen und Startkapital bekommen haben, um den Motor anzuwerfen. Für den Haushalt 2022 gilt, dass wir auch als neues Ministerium unseren Anteil an der Gesamteinsparvorgabe von 250 Millionen Euro leisten müssen. Auf der anderen Seite sind auch Zusatzausgaben für neue Schwerpunktthemen vorgesehen. Mein Ministerium lebt wie kaum ein anderes von Förderprogrammen, Anreizen, Prämienmodellen. Die werden wir auch in Zukunft benötigen, um bei Kommunen oder privaten Investoren Anstöße für den Wohnungsbau zu schaffen. Wir müssen den Motor nicht nur am Laufen halten. Wir müssen noch mehr aufs Gaspedal drücken. Dafür benötigen wir zusätzlichen Kraftstoff.

Um Besitzer unbebauter Grundstücke zum Bauen zu bewegen, will die Koalition eine Grundsteuer C einführen. Wie weh wird die der Oma tun, die ein Grundstück für das Enkelkind vorhalten will?

Mit der Grundsteuer C geben wir den Kommunen eine weitere Möglichkeit an die Hand, einen Anreiz fürs Bauen zu setzen. Wir zwingen damit aber niemanden, das Enkel-Grundstück aufzugeben. Die Achtung des Eigentums ist mir wichtig.

Was halten Sie davon, mehr auf Parkplätzen oder Supermärkten zu bauen?

Es gibt viele Parkflächen, die man durch ein Parkgeschoss ersetzen könnte, um dann Wohnungen oder Büroflächen draufzusetzen. Wir haben auch Supermärkte innerorts, auf die man noch ein Stockwerk oder zwei draufsetzen könnte. Da haben wir noch viel Luft nach oben. Künftig sollte man diese Möglichkeiten schon bei den Planungen berücksichtigen.

Hier der Wunsch nach neuen Bauflächen, da die Forderung, das Klima und die Flächen zu schonen. Lässt sich dieser Konflikt auflösen?

Der lässt sich nicht vollständig auflösen. Wir werden weiterhin die Erschließung neuer Baugebiete brauchen. Aber wir sollten uns auf die Innenentwicklung konzentrieren, auf die Aktivierung von Flächen im Ort. Dazu gehört viel Bewusstseinsbildung bis ins kleinste Dorf.

Der Fokus liegt allein auf der Quantität neuer Wohneinheiten?

Nein. Es muss auch unser gemeinsames Ziel sein, wieder mehr Leben in die Kommune zurückzubringen, indem sich Menschen bewusst dafür entscheiden, mitten in den Ort zu ziehen. Ich wohne selber inmitten meiner Kommune. Ich weiß, was es heißt, dass man fußläufig zum Bäcker, zur Apotheke, zum Bahnhof gehen kann. Das ist großartig – und Ergebnis einer vorausschauenden Innenentwicklung.

Wie kann die gelingen?

Indem man die richtigen Fragen stellt: Was müssen wir tun, damit die Menschen im Ort bleiben? Muss der Supermarkt wirklich am Ortsrand stehen? Oder die Seniorenwohnanlage? Ich meine: nein. Bei mir zuhause in Salach ist eine Seniorenwohnanlage mitten im Ort gebaut worden, daneben ein Café, Einkaufsmöglichkeiten, gegenüber das Rathaus, 100 Meter weiter die Kirche. Das ist das richtige Konzept. Da können Kommunen viel machen – und wir als Land helfen.

Gemeindetag und CDU-Fraktion wollen die vielerorts geübte Praxis, bei der Bauplatz-Vergabe Einheimische zu bevorzugen, rechtssicher machen. Geht das?

Das wird gerade geprüft. Den Ansatz halte ich jedenfalls für richtig. Es ist doch in unserem Interesse, dass wir jungen Familien aus dem Ort, die am Leben der Kommune teilnehmen und sich ehrenamtlich einbringen, ein Angebot machen können. Als ehrenamtliche Präsidentin des Turngau Staufeu weiß ich, was es heißt, wenn Aktive wegziehen, weil sie vor Ort keine Wohnung für die Familie finden. Da steht dann oft sogar der Fortbestand eines ganzen Vereins in Frage. Wenn Kommunen zu bloßen Schlafstätten verkommen, geht viel Gemeinschaft verloren.

Was ist mit denkmalgeschützten Gebäuden?

Eigentümer eines Denkmals zu sein, darf nicht nur Last sein. Wir müssen als Land Brücken bauen, um den Erhalt und das Wohnen im Denkmal möglich zu machen. Es gibt, vom Schwarzwaldhof bis zur denkmalgeschützten Industrieanlage, viele Gebäude, die man zur Wohnnutzung umbauen könnte. Das Potenzial ist riesengroß. Da sollten wir Ermöglicher sein, nicht Verhinderer. Dem Denkmalschutz ist doch am besten gedient, wenn die Besitzer das Gebäude selber nutzen und bewohnen können. Ich will daher prüfen, welche Spielräume unsere Gesetze hergeben, um diese Vereinbarkeit besser hinzubekommen. Es gab früher mal ein Programm, das hieß „Scheune sucht Freund“. Ich würde es gerne ausweiten auf „Denkmal sucht Freund“. Wir müssen solche Freundschaften ermöglichen.

Was ist Ihr Ziel, wie viele zusätzliche Wohneinheiten sollen bis 2026 entstehen?

Entscheidend ist, dass wir jetzt so schnell wie möglich die Bedingungen und das Klima für den Wohnbau verbessern. Je größer das Angebot, umso mehr Entlastung, umso weniger Mondpreise. Das muss das Ziel sein.