

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 1

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
1. Regierungspräsidium Karlsruhe Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz vom 02.09.2010		
<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplan-änderungsverfahren.</p> <p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde ist zur beabsichtigten Planung tragen wir, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 12.07.2010 erwähnt:</p> <p>A. Verbindliche Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>B. Die beabsichtigte Freizeitnutzung anstelle einer industriellen Nutzung wird aus raumordnerischer Sicht kritisch beurteilt und wird nicht empfohlen. Fachrechtlich und raumordnerisch restriktionsfreie sowie verkehrlich gut erschlossene Teilflächen sind für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung eignen und zudem keine nennenswerten potenziellen Nutzungskonflikte mit Wohnsiedlungen aufweisen, stehen nur in sehr eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Eine solche - bereits auch planerisch gesicherte - Fläche, sollte für die nun beabsichtigte Freizeitnutzung nicht aufgegeben werden. In die Abwägung sollte die Stadt Sinsheim auf jeden Fall einstellen, dass es möglicherweise innerhalb des Stadtgebietes keine adäquate Ersatzfläche für die "aufzugebende" Industriefläche geben könnte. Hierbei sind auch die bestehenden regionalplanerischen Festlegungen zu bedenken, die einer weiteren Siedlungsentwicklung entgegenstehen könnten. Ein entsprechender "Industrie- bzw.</p>	<p>Allgemeine Begründung:</p> <p>Die Entscheidung zum Neubau eines Hallen- und Wellnessbades ist das Ergebnis eines langjährigen Entscheidungsprozesses, den die Stadt Sinsheim nun zum Abschluss bringt. Der erhebliche Sanierungsrückstand in den bestehenden städtischen Badeeinrichtungen, die Entlastung des öffentlichen Haushaltes von laufenden Zuschüssen spielte dabei ebenso eine Rolle wie das erhebliche öffentliche Interesse an einer Versorgung der Bevölkerung, der Schulen und Vereine mit einer zeitgemäßen Bädereinrichtung. Das am Ende einer europaweiten Ausschreibung gewählte Investorenmodell verlangt eine tragfähige Größenordnung, die an anderer Stelle des Gemeindegebiets nicht gedeckt werden kann.</p> <p>Bei der Abwägung der Vor- und Nachteile des gewählten Standorts für das Hallen- und Wellnessbad wurden von der Stadt Sinsheim verschiedene Faktoren eingebracht:</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 2

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Gewerbeflächenbedarf" an anderer Stelle zulasten regionalplanerischer Festlegungen wird wahrscheinlich nur schwer zu begründen sein.</p>	<p>Flächenverlust Industriegebiet:</p> <p>Zwar ist mit der Standortwahl der Verlust einer Teilfläche des ausgewiesenen Industriegebiets verbunden. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass ein anderer wesentlicher Teil des Plangebiets bisher schon als Sondergebiet für Sporthalle und als eine, in dieser Form nicht mehr benötigte, Fläche für eine Energiezentrale ausgewiesen war. Der Verlust an konfliktfrei nutzbarer Industriefläche hält sich somit, gemessen an der Gesamtfläche des Gewerbe- und Industriegebiets, in noch vertretbaren Grenzen.</p> <p>Die bisherige Belegung der Gewerbegebietsflächen zeigt zudem eher eine Nachfrage nach Flächen, die in ihrem Immissionsgrad einem Gewerbegebiet entsprechen als nach Flächen, die einem Industriegebiet entsprechen.</p> <p>Nutzungskonflikt:</p> <p>Der für gewerbliche und industrielle Nutzung gegebene Nutzungskonflikt mit Wohnsiedlungen gilt aufgrund des hohen Besucherpotentials in gleichem Umfang für das Sondergebiet Hallen- und Wellnessbad. Aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils an externen Bade Gästen ist eine unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz eine wesentliche Standortvoraussetzung. Der gewählte Standort erfüllt diese Voraussetzung in geradezu idealer Weise.</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 3

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
	Verkehr: Die mit der Standortwahl verbundenen verkehrlichen Auswirkungen sind Gegenstand einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein, Karlsruhe, vom November 2010. Untersucht wurden dabei insbesondere die Auswirkungen auf das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz unter Einbeziehung der Nutzung der Fussballarena. Zusammengefasst wird dort festgestellt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Betrieb Hallen- und Wellnessbad zu keinen maßgeblichen Verschlechterungen der Verkehrsqualität an den jeweiligen Knotenpunkten führen wird. Selbst wenn also ein geeignetes Grundstück in der Innenstadt vorhanden wäre, wäre die Abwicklung der Verkehrserschließung dort wesentlich ungünstiger zu beurteilen.	TB
1a. Regierungspräsidium Karlsruhe Abt. 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 76247 Karlsruhe vom 02.11.2010		
Sehr geehrte Damen und Herren, Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde ist zu den Planungen folgendes anzumerken:		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 4

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Zum Bereich Sinsheim:</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme 02.09.2010 zum Bebauungsplanentwurf angemerkt, wird aus raumordnerischer Sicht die beabsichtigte Freizeitnutzung anstelle einer industriellen Nutzung kritisch beurteilt. Fachrechtlich und restriktionsfreie sowie verkehrlich gut erschlossene Flächen, die sich für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung eignen und zudem keine nennenswerten potenziellen Nutzungskonflikte mit Wohnsiedlungen aufweisen, stehen nur in sehr eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Eine solche – bereits auch planerisch gesicherte Fläche, sollte für die nun beabsichtigte Freizeitnutzung nicht aufgegeben werden. In die Abwägung sollte die vVG Sinsheim auf jeden Fall einstellen, dass es möglicherweise innerhalb des Planungsraumes keine (adäquate) Ersatzfläche für die aufzugebende Industriefläche geben könnte. Hierbei sind auch die bestehenden regionalplanerischen Festlegungen zu bedenken, die einer weiteren Siedlungsentwicklung entgegenstehen könnten. Ein entsprechender Industrie- und Gewerbeflächenbedarf an anderer Stelle, zulasten regionalplanerischer Festlegungen, wird wahrscheinlich nur schwer zu begründen sein.</p>	<p>Das Schreiben vom 02.11.2010 deckt sich weitgehend mit dem vom 02.09.2010.</p> <p>Es wird deshalb auf die Stellungnahme zu 1.) verwiesen.</p>	
<p>2. Gemeinde Ittlingen Bürgermeister Heck 74930 Ittlingen vom 02.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 27.08.2010 und den uns</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 5

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
vorgelegten Entwurf der Planfassung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können wir Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Gemeinde Ittlingen keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Wir bitten Sie, dies entsprechend zur Kenntnis zu nehmen.	Kenntnisnahme	K
3. Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt - Gesundheitsamt 69115 Heidelberg vom 07.09.2010		
Sehr geehrter Herr Böhmann, gegen das o. a. Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Wie aus den beigefügten Unterlagen zu entnehmen, ist die räumliche Planung der Bäderanlage schon weit fortgeschritten. Um nachträglich Probleme zu vermeiden, wie sie leider bei den Schwimmbadwasseraufbereitungsanlagen der Becken des Stadions in Sinsheim aufgetreten sind, sollte den entsprechenden Planern die rechtzeitige Beteiligung des Gesundheitsamtes nahe gelegt werden. Auch wenn Schwimm- und Badebecken sowie ihre Wasseraufbereitungsanlagen nicht in den baurechtlichen Verfahren detailliert beschrieben werden, haben räumliche Vorgaben oftmals eine entscheidende Bedeutung bei DIN- gerechte Ausführungen der		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 6

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Becken und der Aufbereitungstechnik. Zudem ist es für alle Beteiligten ein großes Ärgernis, wenn nach Inbetriebnahme der Bäderanlage bei der routinemäßigen Überwachung der Gesundheitsämter nach § 37 Infektionsschutzgesetz hygienische Probleme festgestellt werden, die im Nachhinein nur mit gegebenenfalls kostspieligen Maßnahmen beseitigt werden können.</p> <p>Da zur hygienischen Bewertung von Seiten des Gesundheitsamtes umfangreiche Fragen bestehen (Größe der Becken, Beckenhydraulik, Volumenströme der Becken, Schwimm- und Badewasseraufbereitungsanlagen, Mess- und Regeltechnik, Schlammwasser) und diese Punkte in der Regel nicht aus den Bauanträgen ersichtlich sind, sollten diese Bereiche rechtzeitig separat vom Bauantrag behandelt werden.</p> <p>Nach den Vorgaben der Badewasserkommission des Umweltbundesamtes „Hygieneanforderungen an Bäder und deren Überwachung“ (Empfehlungen des Umweltbundesamtes nach Anhörung der Schwimm- und Badebeckenwasserkommission des Bundesministeriums für Gesundheit, Bundesgesundheitsblatt 9/2006) sollen, um hygienische Mängel schon im Vorfeld des Betriebes von Bädern zu vermeiden, beim Neubau von Bädern oder bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bädern bereits in der Planungsphase neben der Beteiligung der Baubehörde, Planer und Architekten auch eine Bewertung des Bauvorhabens unter hygienischen Gesichtspunkten durch das Gesundheitsamt durchgeführt</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 7

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>werden.</p> <p>Wenn Pläne der Trinkwasser-Installationen (Kalt- und Warmwasserversorgung der Bäderanlage) vorliegen und Planungs- und Abstimmungsgespräche unter hygienischen Gesichtspunkten angezeigt sind, ist für Sie aus unserem Hause Frau Baumgart Ansprechpartnerin.</p>	<p>Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben. Sobald der Bauantrag vorliegt, wird das Gesundheitsamt als Fachbehörde am Genehmigungsverfahren beteiligt.</p>	<p>K</p>
<p>4. Bürgermeisteramt Waibstadt Bürgermeister Locher 74913 Waibstadt vom 06.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Waibstadt hat von der öffentlichen Auslegung des o.g. Bebauungsplanes Kenntnis genommen. Als am Verfahren beteiligte Nachbargemeinde teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Waibstadt gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ auf Gemarkung Sinsheim keine Bedenken vorgebracht werden. Wir gehen davon aus, dass das geplante Sondergebiet „Hallen- und Wellnessbad“ sich nicht nachteilig auf unser Hallen-Freibad auswirkt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>K</p>
<p>5. Stadt Bad Rappenau Bauverwaltungsamt 74904 Bad Rappenau vom 15.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 8

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>für die Übersendung der Unterlagen des o. g. Bebauungsplanes bedanken wir uns. Der Bebauungsplanentwurf sieht unter Anderem ein Hallenbad als Wellnessbad für Freizeitgestaltung, Naherholung und Gesundheitsvorsorge vor. Da Bad Rappenau als anerkannte Kur- und Bäderstadt einen ähnlichen Bereich abdeckt, bitten wir in der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass hier in unmittelbarer Nachbarschaft keine Interessenskonflikte entstehen. Die Stadt Bad Rappenau hat in sofern Bedenken gegen die Ausweisung eines Wellnessbades in der geplanten Größenordnung als eine solche Anlage voraussichtlich überregionale Auswirkungen hat.</p> <p>Im Übrigen bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Einwendungen.</p>	<p>Das Entstehen einer Konkurrenzsituation kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Stadt Rappenau als Kur- und Bäderstadt positioniert, während das Hallen- und Wellnessbad Sinsheim schwerpunktmäßig als Freizeit- und Sportbad ausgelegt ist.</p> <p>Dies könnte auch als Stärkung der Bäderregion insgesamt interpretiert werden, mit positiven Auswirkungen für den Fremdenverkehr.</p>	<p align="center">nein</p>
<p>6. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Niederlassung Südwest 68163 Mannheim vom 24.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrter Herr Böhmann, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>Im o.a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe beigefügte PDF-Dateien), die vom Bebauungsplan berührt und bei Baumaßnahmen entsprechend</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 9

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>gesichert werden müssen.</p> <p>Sollte eine telekommunikationstechnische Anbindung neuer Gebäude gewünscht sein, so bitten wir, sich rechtzeitig mit unserem Bauherrenbüro PTI 21 Heidelberg in Verbindung setzen sollen (Tel. 06221/55-6744).</p> <p>Bei der Bauausführung ist die beigefügte Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG und das beigefügte "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.</p>	<p align="center">Kenntnisnahme</p>	<p align="center">K</p>
<p>7. Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz 69123 Heidelberg vom 10.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>entsprechend dem mit Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und anderen Ministerien vom 21.12.1995 (GABl. 1996 S.54) eingeführten Formulars äußern wir uns wie folgt:</p> <p>A. Allgemeine Angaben</p> <p>Gemeinde: Stadt Sinsheim</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet: Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd, 1. Änderung „Sonder-</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 10

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>gebiet (SO) - Hallen und Wellnessbad"</p> <p>Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</p> <p>Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Schallimmissionsgutachten Vorlage Planentwurf Begründung und Umweltbericht</p> <p>sonstige Satzung:</p> <p>Fristablauf für die Stellungnahme am: 27.09.2010</p> <p>B. Stellungnahme</p> <p>Fachliche Stellungnahme siehe Folgeseite(n)</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe: Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und Verkehrslärm (16. BImSchV). Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie, analog zur 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Ggf. Festlegung von Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage BImSchG § 50 sowie 16 und 18 BImSchV.</p> <p>1.3 Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 11

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens GENEST vom 17.07.2008 (Nr.22186 G) wurden Emissionskontingente zu den Teilflächen bestimmt die in die Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ aufgenommen wurden.</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren . können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Fortschreibung des FNP im Parallelverfahren.</p> <p>3 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche der bisher als Ge: werbe- und Industriegebiet ausgewiesenen Fläche. Ferner soll die bisher geplante Sporthalle aufgegeben und die Fläche für die erforderlichen Stellplätze bereitgestellt werden. Zudem soll der Flächennutzungsplan (FNP) parallel zum Bebauungsplan fortgeschrieben werden. Die bisherige Ausweisung beinhaltet im Bebauungsplan die Festsetzung von Lärmkontingenten (Emissionskontingente LEK nach DIN 45691; Teilfläche VII und VIII). Den Emmissionskontingenten dieser Teilflächen werden die Zusatzkontingente der betroffenen Sektoren hinzugerechnet. Das bestehende GENEST - Gutachten wurde durch eine schalltechnische Vorabbetrachtung (Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm) ergänzt. Als wesentliche Geräuschquelle wurden</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 12

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>die Stellplätze des zugehörigen Parkplatzes berücksichtigt. Die dabei ermittelten Immissionswerte an den bereits im Hauptgutachten untersuchten Immissionsorten (IO 1 - IO 12) ergab eine deutliche Unterschreitung der zulässigen Werte.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.</p>	Kenntnisnahme	K
<p>8. Polizeidirektion Heidelberg Dienststellenleiter 69115 Heidelberg vom 27.09.2010</p>		
<p>Die Stadt Sinsheim beabsichtigt den o. a. Bebauungsplan in Teilbereichen zu ändern in ein „Sondergebiet Hallen- und Wellnessbad“. Zu den in dem Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Abwicklung des Besucherverkehrs und Verkehrserschließung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan wird in der geplanten Straßennutzung insofern geändert, als über die vorhandenen öffentlichen Straßen lediglich die Erschließung für die Anlieferung und den ÖPNV erfolgen soll.</p> <p>Die Erschließung für den Besucherverkehr soll über eine Teilfläche des bestehenden Parkplatzes für MESSE und Arena (P 11) erfolgen. Hierzu soll diese Teilfläche zur Anlage einer Zu- und Abfahrt von/zum geplanten Parkplatz des Bauvorhabens verwendet werden.</p> <p>Hinsichtlich dieser Festlegungen hat die Polizeidirektion Heidelberg erhebliche Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme der Polizeidirektion bezieht sich auf eine gegenüber der ausgelegten Planfassung modifizierte Planung, bei der die Zufahrt zum Bäderpark über die bestehende Zufahrt des Parkplatzes P 11 erfolgt und die Kreuzung der Stadion-Hauptzufahrt unverändert bleibt. Von der Zufahrt P 11 führt eine direkte Durchfahrt zum neu angelegten Parkplatz „Bad“. Die in der ausgelegten Planfassung noch enthaltene Parallel-Zufahrt vom Kreuzungspunkt „Zufahrt Stadion“ zum Parkplatz „Bad“, kann entfallen und aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.</p> <p>Die beschriebene Verkehrserschließung mit ihrer Auswirkung auf die nähere und weitere Umgebung ist Gegenstand einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein vom Nov. 2010.</p> <p>Was die Verkehrsqualität an den betroffenen Kno-</p>	Ist in den vorliegenden Plan eingearbeitet

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 13

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Die Einrichtung Hallen- und Wellnessbad soll für ein Besucheraufkommen von 600 000 Besuchern pro Jahr konzipiert werden. Der Betreiber garantiert eine Öffnung der Einrichtung von 84 Stunden pro Woche. Es kann an hochfrequentierten Tagen mit einem Kraftfahrzeugverkehr von bis zu 1000 Fahrzeugen gerechnet werden. Dieser Nutzungsumfang erhält damit eine Größenordnung im Hinblick auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen, welches als durchaus bedeutsam zu bezeichnen ist. Es kann deshalb nicht von einem geringen Verkehrsaufkommen bei der Erschließung der Wellness-Einrichtung ausgegangen werden.</p> <p>Neben den umfangreichen Öffnungszeiten für das Hallen- und Wellnessbad ist in dem Gebiet zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Erschließungsstraßen und Parkierungseinrichtungen für den Veranstaltungsbetrieb in der Rhein-Neckar-Arena genutzt werden. Dies bedeutet, dass beide Einrichtungen sich im Hinblick auf die Verkehrserschließung beeinflussen. Es ist sowohl die Zu- und Abfahrt für Besucher des Wellnessbades zeitweise erschwert bzw. nicht möglich, als auch der Veranstaltungsverkehr Rhein-Neckar-Arena bei gleichzeitiger Öffnung des Wellnessbades negativ beeinflusst bzw. behindert.</p> <p>Deshalb sollte ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass sich der Badverkehr und der Arenaverkehr so wenig wie möglich gegenseitig beeinflussen. Aus diesem Grund ist die Verkehrserschließung für das Wellnessbad grundsätzlich über die vorhandenen öffentlichen Straßen wie Dietmar-Hopp-Straße, Hummelberg und Annagrund festzulegen.</p> <p>Die Erschließungswege für eine derart hochfrequentierte Einrichtung wie das Wellnessbad sollten für die Verkehrsteilnehmer schlüssig, begreifbar und dauerhaft festgesetzt werden, um Suchverkehr sowie andere negative Auswirkungen für das öffentliche Straßennetz zu vermeiden.</p>	<p>tenpunkten betrifft, kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der maximalen Verkehrserzeugung von Rhein-Neckar-Arena und Hallen- und Wellnessbad im gesamten Untersuchungsgebiet keine maßgebliche Verschlechterung, verglichen mit dem bereits beurteilten Arena-Verkehr, zu erwarten ist.</p> <p>Es wird jedoch bereits in diesem Gutachten angeregt, bei gleichzeitigem Betrieb des Stadions für Badegäste eine Sonderwegweisung über die Strasse Hummelberg vorzusehen.</p> <p>Die von der Polizeidirektion hier vorgetragenen Bedenken gegen eine alternierende Verkehrsregelung waren Gegenstand einer gemeinsamen Besprechung von Verwaltung, Polizeidirektion, Verkehrsplanern, Investor und Bebauungsplanern. Dabei wurde seitens der Verwaltung deutlich gemacht, dass es für den Standort des Bades keine Alternative gibt und eine befriedigende Verkehrsregelung gefunden werden muss. Es wurde darauf hingewiesen, dass es ökologisch absolut sinnvoll sei, und im öffentlichen Interesse liegt, die bestehenden Stellplätze des P 11 mehrfach zu nutzen und für die wenigen Veranstaltungstage der Arena pro Jahr eine alternative Erschließung der Badparkplätze vorzusehen.</p> <p>Das IB Koehler und Leutwein wurde damit beauftragt, eine Verkehrslenkung zu entwickeln, die an Tagen mit gleichzeitigem Betrieb von Arena und Bad eine Umleitung der Badbesucher über die Dietmar-Hopp-Strasse und die Strasse Hummelberg vorsieht.</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 14

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>Eine Erschließungslösung, die sich bei Veranstaltungen in der Rhein-Neckar-Arena ständig ändert, wird vom Verkehrsteilnehmer nicht akzeptiert bzw. nicht begriffen. Die Folge sind erhebliche Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung insgesamt und des Verkehrs der Arena im Besonderen.</p> <p>Es ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass ein zu- und abfließender Verkehr des Wellnessbades während einer Veranstaltung in der Arena nicht mehr abwickelbar sein wird. Somit wäre der Badbetrieb erheblich beeinträchtigt. Um derartige Auswirkungen möglichst zu vermeiden, sollte die oben genannte schlüssige und dauerhafte Erschließungslösung realisiert werden. Eine Erschließung über eine Teilfläche des Parkplatzes P 11 könnte nicht problemlos abgewickelt werden und wäre somit aus den genannten Gründen abzulehnen.</p> <p>Die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf die die Verkehrserschließung bzw. -abwicklung betreffen (Parkplätze u.a.), können in der geplanten Form akzeptiert werden.</p> <p>Gez. Klein</p>	<p>In dieses Leitsystem sind die umliegenden Kreuzungspunkte ggf. einzubeziehen.</p> <p>Das geplante System der Verkehrslenkung wurde der Polizeidirektion zur Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Hierzu liegt die Stellungnahme der Polizeidirektion vom 14.12.2010 vor.</p>	
<p>8.a Polizeidirektion Heidelberg Dienststellenleiter 69115 Heidelberg vom 14.12.2010</p>		
<p>aufgrund der Ergebnisse des Planungsgespräches am 02.12.2010 und nach Prüfung des Verkehrslenkungskonzeptes für das Hallen- und Wellnessbad Sinsheim, empfiehlt die Polizeidirektion Heidelberg weiterhin, ein schlüssiges und begreifbares Erschließungskonzept festzulegen. Dieses Konzept sollte grundsätzlich, sowohl an „normalen“ Besuchertagen, als auch bei Veranstaltungen in der Rhein-Neckar-Arena, eine gleichbleibende Straßenfüh-</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 15

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>rung zum/vom Hallen- und Wellnessbad beinhalten. Die Verkehrsabläufe bei Veranstaltungen in der Rhein-Neckar-Arena während der Öffnungszeiten des Hallen- und Wellnessbades sehen wir nach wie vor als problematisch an. Eine gegenseitige Beeinflussung ist sicherlich nicht zu vermeiden und kann zu bedeutenden Verzögerungen in der Verkehrsabwicklung des Arena-Verkehrs führen. Die Erschwernisse auch für den Besucherverkehr des Bades liegen dabei auf der Hand.</p> <p>Wir gehen allerdings davon aus, dass die Stadt Sinsheim beabsichtigt mit der Zustimmung zum Bau des Hallen- und Wellnessbades das vorliegende Verkehrs- und Erschließungskonzept zu verwirklichen.</p> <p>In diesem Fall ist es u. E. unverzichtbar notwendig, unterschiedliche Erschließungskonzepte umzusetzen.</p> <p>An „normalen“ Öffnungstagen wäre die bereits festgelegte Erschließung über den Parkplatz P 11 mit einer schlüssigen, umfassenden und begreifbaren Wegweisung zu installieren. An Veranstaltungstagen in der Rhein-Neckar-Arena sollte dann zwingend die Erschließung, entsprechend dem Verkehrslenkungskonzept des Ingenieurbüros Köhler + Leutwein, in Kraft treten. Die Badbesucher sind dann über die öffentlichen Straßen im Gewerbegebiet Sinsheim-Süd (Dietmar-Hopp-Straße - Annagrund - Hummelberg) zu lenken. Eine Vermischung mit dem Veranstaltungsverkehr Rhein-Neckar-Arena ist möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten. Zusätzlich ist die Umsetzung dieses Verkehrslenkungskonzeptes bei Arenaspielen mit Auflagen und Bedingungen (z.B. ganztägige Schließung der Zufahrt über P 11) zu verbinden, die wir Ihnen im Detail noch mitteilen werden.</p> <p>Wenn die Stadt Sinsheim entscheidet, dass das o.a. Verkehrslenkungs- und Erschließungskonzept realisiert wird, müssen Negativ-</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 16

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>auswirkungen für den Arenaverkehr von allen Beteiligten akzeptiert werden. Die Polizeidirektion Heidelberg bemüht sich bereits heute darum, mit Modifizierungen im Verkehrskonzept Arena eine Reduzierung der eingesetzten Beamten in der Verkehrsregelung zu erreichen. Dieses Vorhaben wird nach Realisierung dieser Modifizierungen auch umgesetzt. Deshalb steht für die Polizeidirektion Heidelberg fest, dass die Verkehrsprobleme, die durch den Parallelbetrieb entstehen können, nicht durch den Einsatz von zusätzlichen Polizeibeamten gelöst werden.</p> <p>Die Verkehrslenkungskonzepte sind deshalb detailliert auszuarbeiten und mit entsprechenden Auflagen und Bedingungen (z.B. Ordneinsatz des Bäderbetreibers) zu verbinden.</p> <p>Wir bieten an, dass sich unsere Sachaufgabe Verkehr an der Klärung weiterer Detailfragen konstruktiv beteiligen wird.</p>	<p>Die Verkehrslenkungskonzepte werden, wie vorgeschlagen, detailliert ausgearbeitet.</p>	<p>TB</p>
<p>9. Stadtwerke Sinsheim Theo Häußler 749889 Sinsheim vom 27.09.2010</p>		
<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in den Teilbereich „Sondergebiet Hallen- und Wellnessbad“, bestehen aus Sicht der Stadtwerke Sinsheim keine Bedenken.</p> <p>Aus Versorgungstechnischen Gesichtspunkten müssen keine Umbauten an den Hauptleitungen der Wasserversorgung vorgenommen werden. Das gesamte Baugebiet, wird über eine Direktversorgungsleitung DN 300 vom Hochbehälter Burghälde versorgt. Sollte diese Direktversorgung vom HB- Burghälde je unterbrochen werden, ist die weitere Versorgung über die</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 17

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>Zuleitung der Neulandstrasse-Steinsfurt zum Hochbehälter Hälde gesichert.</p> <p>In der Ringstrasse Hummelberg und Annagrund, haben die Stadtwerke Sinsheim Wasserversorgungsleitungen in der Größenordnung DN 200 verlegt. In der Stichstrasse Hummelbergstrasse die zum Versorgungsobjekt führt, ist eine Stichleitung DN 150 verlegt. Somit ist die Versorgung des Hallen- und Wellnessbereich gesichert. Der Versorgungsanschluss für das Grundstück in entsprechender Dimension, muss noch hergestellt werden.</p> <p>In dem „Gewebe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd „ wird für den vorbeugenden Brandschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zu Verfügung gestellt.</p>	Kenntnisnahme	K
<p>10. Bürgermeisteramt Eppingen FB Planen und Bauen 75021 Eppingen vom 27.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Eppingen an Ihrer Bauleitplanung. Durch das oben genannte Aufstellungsverfahren des entsprechenden Bebauungsplans werden die Belange der Stadt Eppingen nicht berührt. Anregungen und Bedenken haben wir deshalb nicht vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme	K

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 18

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>11. Stadt Sinsheim Amt für Flächenmanagement 74887 Sinsheim vom 26.09.2010</p>		
<p>1. GI „Sinsheim – Süd“</p> <p>Bodenordnung Im GI „Sinsheim-Süd“ wurde kein gesetzliches Baulandumlageverfahren eingeleitet. Die Grundstücksgeschäfte erfolgten bisher in Messbriefverfahren unter Berücksichtigung eines Flächenabzugs von rd. 30 % • Die MW Regioplan überprüft für die Stadt Sinsheim derzeit die Auswirkungen der Planänderung hinsichtlich des Flächenabzugs und der Kosten. Die Stadt Sinsheim hatte zusammen mit der Layher - Gruppe insgesamt sechs Einzelgrundstücke im angrenzenden Bereich an zwei Firmen der GEP veräußert. Beide Firmen befinden sich zwischenzeitlich im Insolvenzverfahren. Ohne Vereinigung von Grundstücken müssen die Firmengrundstücke jeweils eine öffentlich rechtliche Erschließung erhalten.</p>	<p>Die Zufahrt kann über die geplante Zufahrtsstrasse zum Betriebshof, an der Ortsgrenze der Sondergebietsfläche, erfolgen. Entsprechende Zufahrten und das zugehörige Geh- und Fahrrecht sind im Lageplan nachzutragen.</p>	<p align="center">ja</p>
<p>12. EnBW Regional Süd 70174 Stuttgart vom 14.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrem Schreiben benachrichtigten Sie uns von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet und Industriegebiet Sinsheim-Süd“.</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 19

<p><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p>Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Unsere mit Schreiben vom 07. Juli 2010 zum Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt. Weitere darüber hinausgehende Bedenken und Anregungen haben wir nicht vorzubringen.</p> <p>Abschließend bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>K</p>
<p>13. Regierungspräsidium Karlsruhe Amt für Denkmalpflege 76247 Karlsruhe vom 13.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Eine Stellungnahme zu den Belangen der Bau und Kunstdenkmalpflege, sowie der Archäologischen Denkmalpflege haben Sie mit dem Schreiben vom 13.07.2010 erhalten.</p> <p>Da sich aus unserer Sicht keine grundsätzlich neuen Aspekte ergeben haben behält unsere Stellungnahme zu oben genanntem Planungsvorhaben weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden bereits im Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd berücksichtigt und in dieser Form in den Bebauungsplan 1. Änderung Sondergebiet Hallen- und Wellnessbad übernommen.</p>	<p>K</p>
<p>14. Verband Region Rhein-Neckar Verbandsdirektion 68026 Mannheim vom 30.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 20

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zu der vorge-nannten Bebauungsplanänderung.</p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Höhere Raumordnungs-behörde, hat mit Schreiben vom 02.09.2010 (E-Mail) zu dieser Be-bauungsplanänderung Stellung genommen.</p> <p>Der Einschätzung der Höheren Raumordnungsbehörde schließt sich der Verband Region hiermit an.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu 1.) Regierungsprä-sidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, verwiesen.</p>	<p>TB</p>
<p>15. Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt - Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg vom 28.09.2010</p>		
<p>A : <u>Allgemeine Angaben</u></p> <p>Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft: Sinsheim Bebauungsplan für das Gebiet: Sinsheim-Süd, Änderung Fristablauf für die Stellungnahme am 27.09.2010</p> <p>B : <u>Stellungnahmen</u></p> <p>Fachliche Stellungnahme</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 21

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>1.1. Art der Vorgabe</p> <p>1.2 Rechtsgrundlag</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu den o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Wasserversorgung / Grundwasser:</u> SB.: H. Engelhart Tel.: 522-1736 Und <u>Abwasserbeseitigung/Gewässeraufsicht:</u> SB: Dr. Schuster Tel.: 522-1396</p> <p>Die Stellungnahme vom 12.07.2010 hat weiterhin Gültigkeit.</p>		
<p>15a. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 69123 Heidelberg vom 12.07.2010</p>		
<p>A : <u>Allgemeine Angaben</u></p> <p>Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft: Sinsheim</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 22

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Bebauungsplan für das Gebiet: Sinsheim-Süd, Änderung Sondergebiet Zweckbestimmung Hallen- u. Wellnessbad</p> <p>Fristablauf für die Stellungnahme am 12.07.2010</p> <p>B : <u>Stellungnahmen</u></p> <p>Fachliche Stellungnahme</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. 1.1 Art der Vorgabe 1.2 Rechtsgrundlag 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu den o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfs. Rechtsgrundlage <p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung:</u> SB.: H. Engelhart Tel.: 522-1735</p> <p>Gegen die Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. In Bezug auf die Grundwasserneubildung bzw. das</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 23

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Entwässerungskonzept verweisen wir auf die nachfolgende Stellungnahme.</p> <p><u>Kommunalabwasser/Industrieüberwachung</u> SB: H. Dr. Schuster Tel.: 522-13 96 <u>Gewässeraufsicht</u></p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplan bestehen aus der Sicht des Referates Kommunalabwasser / Industrieüberwachung / Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken.</p> <p>Für das gesamte Gewerbegebiet Süd besteht ein mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmtes Konzept zur Rückhaltung der Niederschlagswässer. Dieses ist auch bei der vorgesehenen Änderung zu beachten.</p> <p>Für die erforderlichen Badewasseraufbereitungsanlagen der Bäderlandschaft ist vor Einleitung in das öffentliche Kanalisationsnetz der Stadt Sinsheim zu prüfen, ob die Errichtung einer Abwasservorbehandlungsanlage notwendig wird. Hierzu ist mit dem Wasserrechtsamt, Referat Industrieüberwachung Kontakt aufzunehmen.</p> <p><u>Altlasten/Bodenschutz</u>/SB: H. Grünberger Tel.: 522-17 45 <u>Grundwasserschadensfälle</u></p> <p>Bislang war keine sachgerechte Auseinandersetzung des Planungsträgers mit dem Schutzgut Boden im Sinne unserer Stellungnahme vom 24.07.07 festzustellen. Daher hält die</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 24

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
Bodenschutzbehörde eine Stellungnahme Im Grunde genommen für entbehrlich. Bedenken bestehen nicht, da die vorgesehene Änderung keine anderen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zur Folge hat.	Kenntnisnahme	K
16. Polizeidirektion Heidelberg Prävention 69034 Heidelberg vom 27.09.2010		
Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Stellung: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. 1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht 1.1 Schutz vor Einbruch - gewerbliche Objekte An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten. Hier geht es um die Berücksichtigung einfacher Vorkehrungen, wie z.B. den Einsatz widerstandsfähigerer Schließstücke in der Fenstermechanik. Bei über 30 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen. Einbruchhemmende Türen bieten nach DIN V ENV 1627 mit Widerstandsklasse (WK) 2 einen guten		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 25

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Einbruchschutz. Bei diesen Türen ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion keinen Schwachpunkt gibt. Nach gleicher DIN Norm gilt die WK 2 auch für den Einbau einbruchhemmender Fenster und Fenstertüren.</p> <p>Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.5).</p> <p>1.2 Graffiti Für die Aussenfassaden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe, bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen. Nähere Hinweise hierzu erteilt die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.</p> <p>1.3 Kraftfahrzeuge Bei den für den das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen. Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl - Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“ wird angeregt.</p> <p>1.4 Bad - Innenbereich Polizeiliche Erfahrungen zeigen, dass gerade Wellnessbäder auch eine gewisse Anziehung für Personen mit pädophiler Neigung bieten können. Der Kinderbereich des Bades sollte deshalb so gestaltet sein, dass stets eine gewisse Kontrollfunktion durch</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 26

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>anwesende Eltern bzw. Aufsichtspersonal gewährleistet ist. Auf die Übersichtlichkeit ist deshalb besonderen Wert zu legen. Uneinsehbare oder durch Pflanzen verdeckte Ecken sind zu vermeiden.</p> <p>Für die Ausgestaltung der Umkleieräume sollten geschlossene Kabinen vorgesehen werden, die möglichen „Spannern“ keine Einblicke zulassen.</p> <p>Für die Umkleideschränke (Spinde) ist sinnvollerweise ein Gesamtsystem anzustreben, das mit einem qualitativ hochwertigen Schließsystem ausgestattet ist. Daneben ist ein Wertfachsystem vorzusehen, das den Besuchern die Möglichkeit gibt Geld und Wertsachen in einem überwachten Bereich im Innenraum (nähe Aufsichtspersonal) zu deponieren. Die Anbringung einer Beschilderung „Wertsachen sicher verschließen“ wird angeregt.</p> <p>Für die Ausgestaltung des Kassenbereichs kann eine Orientierung an der UW Kassen der Berufsgenossenschaften erfolgen. Eine unbare Zahlungsmethode ist zu priorisieren.</p> <p>1.5 Kostenlose Beratung</p> <p>Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.</p> <p>2. Abschlussbemerkung</p> <p>Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle stehen für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Vorschläge werden an den Investor weitergegeben.</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 27

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauträger für sinnvoll.</p> <p>Im übrigen wird auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per e-mail (Anfragen an heidelberg.pd.praevention@polizei.bwl.de).</p> <p>Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruch- schtftz für Gewerbetreibende erhalten Sie im Internet unter www.polizei-beratung.de.</p>	Kenntnisnahme	K
<p>17. Bürgermeisteramt Angelbachtal Bauamt 74918 Angelbachtal vom 12.10.2010</p>		
<p>Sehr geehrter Herr Böhmnn,</p> <p>durch die Änderung des o. g. Bebauungsplanes werden die Interessen der Gemeinde Angelbachtal nicht berührt, daher werden keine Bedenken gegen Änderungen vorgebracht.</p>	Kenntnisnahme	K

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 28

<p style="text-align: center;"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p style="text-align: center;">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p style="text-align: center;">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>18. Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde 74889 Sinsheim vom 14.10.2010</p>		
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Anhörung des Naturschutzbeauftragten nimmt die untere Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd" nachfolgend Stellung.</p> <p>1. Vorhaben</p> <p>Geplant ist eine Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd" aus dem Jahr 2009. Ein Teil des Gebietes soll in ein "Sondergebiet Hallen- und Wellnessbad" umgeändert werden.</p> <p>Das Gebiet umfasst eine Fläche von 6,7 ha und liegt im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes. Folgende Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden überplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Teilfläche der bestehenden Energiezentrale (westlicher Bereich). - Das Sondergebiet "Sporthalle" wird aufgegeben und in das Planungskonzept einbezogen. Auf einem Großteil dieser Fläche sind nun Parkplätze vorgesehen. - Eine Teilfläche der geplanten Industriegebietsnutzung im Südosten des bisherigen Gewerbe- und Industriegebietes wird in das neue Sondergebiet "Hallen- und Wellnessbereich" einbezogen. - Die Fläche für Regenwasserrückhaltung an der Grenze zur 		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 29

<p><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p>Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Energiezentrale wird aufgegeben. Laut dem neuen Bebauungsplan soll hier ein Betriebshof eingerichtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ebenfalls in den Bebauungsplan einbezogen wird ein geringfügiger Teil der bisher noch im Bereich der Energiezentrale gelegenen Ausgleichsfläche (Streuobstwiese). - Die Anbindung des Wirtschaftsweges für die südlichen Flurflächen wird verlegt. - Das innerhalb des neuen Bebauungsplans ausgewiesene Sondergebiet "Hallen- und Wellnessbad" soll eine Fläche von 3,34 ha mit einer Grundflächenzahl von 0,8 einnehmen. <p>2. Auswirkungen</p> <p>Die neue Überplanung führt zu verschiedenen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende Planung sieht eine versiegelte Fläche von 37.998 m² vor. Nach der Planänderung ergibt sich eine Fläche von 42.965 m² oder eine zusätzliche Neuversiegelung von 4.967 m². Nicht in dieser Bilanz enthalten sind die Nebenanlagen im Süden des Bebauungsplangebietes. Sie sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen. Sie sollen unterirdisch angelegt werden und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 30 cm versehen werden. Das Schutzgut Boden erfährt dadurch gegenüber der bisherigen Planung eine weitere erhebliche Beeinträchtigung. 	<p>Stellungnahme Planstatt Senner:</p> <p>Nach aktueller Planung kann die maximal versiegelbare Fläche durch die Neubebauung (Gebäude, Verkehrsflächen) 45 224 m² umfassen. Damit können gegenüber dem Bestand (37 743 m²) bis zu 7 481 m² neu versiegelt werden. Die neue Planung sieht keine erdüberdeckten Nebenanlagen mehr vor. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird in Kapitel 6.1.2 des Umweltberichtes bilanziert und monetär ausgeglichen.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Die neuen Gebäudehöhen überschreiten mit 13,00 m, 18,00 m und 20,00 m die bisher im Gewerbe- und 	<p>Es wird dem Argument zugestimmt, dass durch die neue Planung eine Veränderung des Landschafts-</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 30

<p><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p>Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Industriegebiet zulässigen Gebäudehöhen von 11,50 m erheblich, auf großer Fläche nahezu um den doppelten Betrag. Zwar ist eine Dachbegrünung vorgesehen, die Glasfassaden werden aber die Sichtachsen und das Landschaftsbild von Süden erheblich negativ prägen. Laut den Tabellen 14 und 15 hat die Planung angeblich eine Aufwertung der Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch zur Folge. Dieser einseitigen Darstellung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gefolgt werden.</p>	<p>bildes einhergeht. Es wird im Umweltbericht nicht davon ausgegangen, dass die Planung an sich eine Aufwertung für Landschaftsbild und Mensch darstellt, sondern, dass das geplante Gebäude trotz der größeren zulässigen Höhen im Vergleich mit einem Industrie- oder Gewerbegebäude eine geringere Beeinträchtigung darstellt. Der Großteil der Dachflächen ist begrünt. Da diese gewölbt sind, wirken die Begrünungen nicht nur von oben. Die Verwendung von Glas trägt dazu bei, dass das Gebäude insgesamt weniger massiv wirkt. Es wird auch davon ausgegangen, dass die Grünfläche südlich des Gebäudes mit Pflanzungen begrünt wird. Es wurde der Schluss gezogen, dass aus den genannten Gründen die geplante Anlage auf einen Passanten um einiges „gefälliger“ wirkt, als ein Industrie- oder Gewerbegebäude. Die Bewertung des Landschaftsbildes wurde auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung durch die Arena und das bestehende Gewerbe vorgenommen. Dennoch wurde der Umweltbericht wie folgt überarbeitet: „Durch die Planung werden die nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen von 11,5 m überschritten. Für den Großteil des Sondergebietes sind Höhen von 13 m festgesetzt. In zwei Bereichen sind Höhen von 20 m und im Nordosten (Eingangsbereich) von 18 m zulässig. Des Weiteren entfällt der im aktuell gültigen Bebauungsplan vorgesehene 5 m breite Grüngürtel, der das Gebiet nach Süden hin abschirmen sollte.“</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 31

<p><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p>Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
	<p>Dadurch entsteht ein erheblicher Eingriff, der zwar nicht ausgeglichen, aber stark minimiert werden kann:</p> <p>Durch die organische Gebäudeform und die großflächige Dachbegrünung wird die Form der hügeligen Kraichgau-Landschaft aufgenommen. Unterbrochen werden diese begrünten Flächen von Glasflächen, die für Lichteinfall und Energiegewinn sorgen. Parkplatz- und Gartenflächen werden bepflanzt. Durch die begrünte Böschung, auf der auch Sträucher gepflanzt werden wird das Bauwerk nach Süden eingegrünt. Baumpflanzungen im Thermen-garten schirmen das Gebäude punktuell ab.“</p>	
<p>Der bisher vorgesehene 5 m breite Gehölzstreifen im Süden des Plangebietes entfällt. Anstelle der "natürlichen" Böschung aus aufgeschichtetem Erdmaterial soll die Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich durch eine Gabionenwand vorgenommen werden.</p> <p>Die Abgrenzung des Gebietes nach Süden wird sich erheblich verändern. Der Übergang zu dem dort anschließenden landschaftlich wie ökologisch hochwertigen Außenbereich wirkt damit abrupt und wenig harmonisch.</p>	<p>Die ursprünglich vorgesehene Gabionenwand wird durch eine begrünte Böschung, nach dem Verfahren „Bewehrte Erde“ ersetzt: Dieses System besteht aus drei Elementen: Bewehrungsgitter, Geotextil und Füllmaterial. Die Frontseiten können mit Grassaat begrünt oder auch mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Böschung ist ca. 240 m lang und je nach Standort 6,5 m bis 12,3 m hoch. Sie läuft nach Westen in das ansteigende Gelände aus. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde von einer mittleren Höhe von 8 m ausgegangen. Dort wurde die Böschung wie eine Fassadenbegrünung bewertet. Die Steigung beträgt 52 Grad.</p> <p>Dachbegrünung und begrünte Böschung sind im Bebauungsplan bisher nicht verbindlich geregelt. Lageplan und Textteil sind zu ergänzen.</p>	<p>Ergänzung Lageplan Ergänzung Textteil</p>

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 32

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>- Durch die Verlegung des Wirtschaftswegs entstehen weitere Eingriffe. Auf diesen Sachverhalt wird nicht eingegangen.</p>		
<p>3. Grünordnerische Maßnahmen</p> <p>Das Kapitel 6 des Umweltberichts enthält nach Schutzgütern getrennt verschiedene Maßnahmen. Die Maßnahmen A 1 - A 4 tragen zu einer Minderung der Negativwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bei. Die Maßnahmen A 5 - A 9 sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Anlage einer "Gabionenwand aus Natursteinen" (A 7) auf einer Länge von 250 m wirkt in diesem Lößgebiet als Fremdkörper. Sie soll die abgeschrägte Böschung mit einem kraichgautypischen Gehölzstreifen ersetzen. Die Gabionen dienen vorwiegend dazu, im Plangebiet mehr Platz für Nebenanlagen zu gewinnen. Zur besseren Beurteilung des Vorhabens regen wir an, die fehlenden Angaben über die Höhe der Gabionen im Umweltbericht zu ergänzen.</p>	<p>Die ursprünglich vorgesehene Gabionenwand wird durch eine begrünte Böschung, nach dem Verfahren „Bewehrte Erde“ ersetzt: Dieses System besteht aus drei Elementen: Bewehrungsgitter, Geotextil und Füllmaterial. Die Frontseiten können mit Grassaat begrünt oder auch mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Die Böschung ist ca. 240 m lang und je nach Standort 6,5 m bis 12,3 m hoch. Sie läuft nach Westen in das ansteigende Gelände aus. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde von einer mittleren Höhe von 8 m ausgegangen. Dort wurde die Böschung wie eine Fassadenbegrünung bewertet. Die Steigung beträgt 52 Grad.</p>	
<p>Die Maßnahme A 9 wird positiv beurteilt. Die Maßnahmen B 1 - B 4 (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) sollen die Negativwirkung auf das Schutzgut Boden reduzieren. Die unterirdischen Nebenanlagen fallen zwar optisch kaum auf, sie führen aber in gleicher Weise zur Überformung gewachsener Bodenstrukturen. Nach hiesiger Meinung besteht kein wesentlicher positiver Effekt.</p>	<p>Wie oben bereits erwähnt, wurden die Nebenanlagen aus der Planung herausgenommen.</p>	
<p>Die Maßnahmen B 4 - B 8 (Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden) sind zu allgemein gehalten und müssen unseres Erachtens konkretisiert werden. Ein Ausgleich ist auf die-</p>	<p>Die aufgeführten Maßnahmen B 4 - B 8 waren als Vorschläge gedacht. Zum jetzigen Planungsstand wurde sie aus dem Umweltbericht herausgenom-</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 33

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>ser Grundlage nicht gegeben. Die Maßnahmen für das Schutzgut Wasser sind in sich schlüssig.</p>	<p>men, da der Eingriff in das Schutzgut Boden monetär ausgeglichen wird.</p>	
<p>Die Einschätzung im Umweltbericht bezüglich einer vermeintlichen Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Architektur des Gebäudes kann von hier aus nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Diese Aussage wurde im Umweltbericht überarbeitet. Siehe oben.</p>	
<p>4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen zum Umweltbericht folgende kritische Anmerkungen:</p> <p><u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Die Bewertung nach Tabelle 17 ergibt eine Überkompensation von 1.700 Biotopwertpunkten im Plangebiet. Diesem Ergebnis kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht entsprochen werden:</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 34

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Magerwiesen mittlerer Standorte werden im Bestand mit 8.424 m² angegeben (siehe Tabelle 1), in Tabelle 16 wird allerdings nur ein Wert von 7.947 m² unterstellt. - Die privaten Grünflächen im bestehenden Industriesondergebiet, im Sporthallengebiet sowie in der Energiezentrale werden im Bestand mit einem Biotopwert 4 angesetzt, die künftigen Grünflächen im Thermenbereich als Gartenflächen mit einem Biotopwert 6. - Die geplanten Trockenmauern sollen als Gabionenwand erstellt werden. Hierfür wird der mittlere Rahmenbiotopwert für Trockenmauern angesetzt. 	<p>-Diese Unstimmigkeit wurde noch einmal überprüft und angepasst: von den 8424 m² Magerwiesen (Tabelle 1) mussten 435 m² unbefestigte Fläche unter Bäumen abgezogen werden. Diese sind in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz unter „60.24 Unbefestigter Weg oder Platz (Fläche unter Bestandsbäumen)“ aufgeführt.</p> <p>-Die privaten Grünflächen im bestehenden Industriegebiet wurden noch einmal neu mit 6 (als Garten) bewertet. Die Grünflächen im Sporthallengebiet wurden jedoch bei 4 belassen, weil diese im Umweltbericht zum aktuell gültigen Bebauungsplan Seite 56 so bewertet wurden und diese Bewertung als Bestand angenommen wurde (s. Umweltbericht „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“ Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft). Die Flächen der Energiezentrale wurden ebenfalls mit 4 bewertet, da es für diese Flächen keine Festsetzungen gibt und deshalb nicht davon ausgegangen werden kann, dass dort ein Garten angelegt worden wäre. Die künftigen Grünflächen im Thermenbereich wurden als Gartenfläche bewertet, da dort ein Garten angelegt wird. Das wird im Bebauungsplan so festgelegt.</p> <p>Die geplante Gabionenwand wird wie oben erwähnt durch eine begrünte Böschung ersetzt. Dafür wird der Wert 4 für Fassadenbegrünungen (Biotop-</p>	<p>Ergänzung Lageplan Ergänzung Textteil</p>

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 35

<p style="text-align: center;"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p style="text-align: center;">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p style="text-align: center;">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
	<p>typ 60.50) angesetzt.</p>	
<p>Wir empfehlen, die Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Tabellen 16 und 17) zu überarbeiten und einen angemessenen Ausgleich bzw. Ersatz vorzunehmen.</p>	<p>Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde noch einmal aktualisiert. Es wurde kein externer Ausgleichsbedarf ermittelt.</p>	
<p><u>Schutzgut Boden:</u> Nach den Ausführungen im Umweltbericht ergibt sich in der Summe durch die Neuplanung beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 4,38 ha Werteinheiten. Das ermittelte Wertedefizit erscheint zu gering. Wir regen deshalb an, eine entsprechende Korrektur im Umweltbericht vorzunehmen.</p>	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde mit Hilfe der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg (2006) bilanziert. Für die Bewertung der Bodenfunktionen des Bestandes wurden die Daten aus dem Umweltbericht „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“, S. 14 verwendet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachbegrünungen wurden gemäß der Arbeitshilfe mit 2 bewertet. - Versiegelbare Flächen für Straßen, Gebäude Parkplätze usw. wurden mit 1 bewertet. - Bei privaten Grünflächen wurde der Bestandswert beibehalten, da davon ausgegangen wurde, dass durch die Gestaltung privater Grünflächen kein Eingriff in das Schutzgut Boden entsteht. <p>Da als Bestand der derzeit gültige Bebauungsplan angenommen wurde, „sind“ große Teile des Plangebietes bereits versiegelt. Durch die großflächige Dachbegrünung wird der Eingriff zusätzlich abgemindert. Die Bodenbilanz wurde noch einmal überprüft. Durch das Entfallen der unterirdischen Neben-</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 36

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
	<p>anlagen und der Gabionenwand fällt der Ausgleichsbedarf entsprechend kleiner aus.</p>	
<p><u>Schutzgut Landschaftsbild:</u> Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die größeren Gebäudehöhen gegenüber dem bisherigen Industriegebiet durch die Bauweise und die Dachbegrünung ausgeglichen werden. Dem kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht entsprochen werden. Die bisher vorgesehenen Industriegebäude mit einer zulässigen Höhe von 11,50 m waren gegenüber dem Außenbereich im Süden durch einen 5,00 m breiten Gehölzstreifen gut eingebunden. Dieser Eingrünungseffekt fehlt künftig. Zudem sind die neuen Gebäude doppelt so hoch. Die Glasfassaden widersprechen vielmehr dem natürlichen strukturreichen Landschaftsbild des nach Süden anschließenden Offenlandes. Die Dachbegrünung bewirkt hier allenfalls eine Verbesserung in der Draufsicht, nicht aber in der Fernsicht, zumindest nicht in dem Maße, wie dies im Umweltbericht dargelegt wird. <u>Der Umweltbericht ist unseres Erachtens auch in diesem Punkt zu überarbeiten und zu berichtigen.</u></p>	<p>Der Umweltbericht wurde wie folgt überarbeitet: „Durch die Planung werden die nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen von 11,5 m überschritten. Für den Großteil des Sondergebietes sind Höhen von 13 m festgesetzt. In zwei Bereichen sind Höhen von 20 m und im Nordosten (Eingangsbereich) von 18 m zulässig. Des Weiteren entfällt der im aktuell gültigen Bebauungsplan vorgesehene 5 m breite Grüngürtel, der das Gebiet nach Süden hin abschirmen sollte. Dadurch entsteht ein erheblicher Eingriff, der zwar nicht ausgeglichen, aber stark minimiert werden kann: Durch die organische Gebäudeform und die großflächige Dachbegrünung wird die Form der hügeligen Kraichgau-Landschaft aufgenommen. Unterbrochen werden diese begrünten Flächen von Glasflächen, die für Lichteinfall und Energiegewinn sorgen. Parkplatz- und Gartenflächen werden bepflanzt. Durch die begrünte Böschung, auf der auch Sträucher gepflanzt werden wird das Bauwerk nach Süden eingegrünt. Baumpflanzungen im Thermen-garten schirmen das Gebäude punktuell ab.“</p>	
<p><u>Artenschutz:</u> Beim Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd" wurden Defizite im Bereich des Artenschutzes offenkundig. Diese Defizite sollten durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Es ist zumindest hier nicht bekannt, ob diese Maßnahmen auch umgesetzt wurden. Entsprechende</p>	<p>Der Stand der Ausgleichsmaßnahmen wurden in Erfahrung gebracht und wie folgt in den Umweltbericht aufgenommen: Kapitel 6.1.1 Schutzgut Arten und Biotope Der Eingriff auf geschützte Vogelarten wurde im Zuge</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 37

<p><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p>Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Hinweise sollten noch in den Umweltbericht aufgenommen werden. Jedenfalls können die in der Planänderung vorgesehenen Maßnahmen nicht als Kompensation für den Verlust an Habitatstrukturen der besonders geschützten Arten gelten. <u>Der Artenschutz ist noch in ausreichender Form abzarbeiten und im Bebauungsplan zu beachten.</u></p>	<p>des vorherigen Bebauungsplanverfahrens ausgeglichen: Um den Verlust von ca. 32 ha Ackerflächen und somit Lebensraum von Arten der Feldflur auszugleichen sowie um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird im Umweltbericht zum Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd als Maßnahme die Extensivierung von Ackerflächen auf insgesamt 6 ha benannt. Die Extensivierung erfolgt, nach Abstimmung mit den Bewirtschaftern, als extensiv genutzter Ackerlandstreifen oder als Buntbrache. Zusätzlich werden Feldlerchenfenster in der verbleibenden Ackerflur angelegt. Bereits 2009, im Jahr des Vertragsabschlusses mit den einzelnen Landwirten, wurden auf 3,6 ha Ackerrandstreifen entwickelt bzw. Feldlerchenfenster angelegt. Im Jahr 2010 war die Anlage von 5,8 ha Ackerrandstreifen vorgesehen. Ein Bewirtschafter in Waldangeloch hielt sich allerdings nicht an die vertraglichen Festlegungen (wiederholte Kleeernte auf dem 0,3 ha großen Randstreifen während der Brutzeit), so dass auf 5,5 ha funktionierende Randstreifen vorlagen. Das Monitoring der "Schirmart" Feldlerche fand 2010 im April und Mai statt. Die Ergebnisse wurden noch nicht vollständig ausgewertet und mit den Ergebnissen aus 2009 verglichen. Es zeichnet sich allerdings ein positiver Trend in Bezug auf die Anzahl der Feldlerchenbrutplätze ab. 2011 wird an die Bewirtschafter mit dem Ausgleichstyp "Buntbrache" (2 ha) neues Saatgut ausgeliefert, der Bewirtschafter in Waldangeloch auf die vertraglichen Festlegungen hingewiesen. Für die fehlenden 0,2 ha Ackerrandstreifen sollte der</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 38

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
	<p>Pachtvertrag für das geeignete Flurstück 3282-4784 in Dühren seitens der Stadt gekündigt werden, da mit dem Bewirtschafter keine Einigung erreicht werden konnte. Da dies nicht geschah, muss für 2011 eine entsprechend große und geeignete Fläche neu gesucht werden. (Schriftliche Mitteilung Herr Renz, Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft)</p> <p>Kapitel 6.1.2 Schutzgut Boden (...) Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch den derzeit gültigen Bebauungsplan wurde im Zuge jenes Verfahrens ausgeglichen: Hinsichtlich der Flächenentsiegelungen (s. Kapitel 4.4.4 Umweltbericht „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“ der Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft) wurden in Abstimmung mit der Stadt Sinsheim Voruntersuchungen (Bestandsvermessung und Baugrunduntersuchung) für den Standort „Parkplatz Steinsberg“ durchgeführt. Vorplanungsergebnisse werden Anfang 2011 vorliegen, die Umsetzung ist im 1. Halbjahr 2011 geplant. Zunächst wird nur diese Fläche entsiegelt. Die anderen Flächen wurden zunächst zurückgestellt, da durch die Monetarisierung eine „Kostenvorgabe“ besteht (schriftliche Mitteilung Herr Thiele).</p> <p>Der aufgrund der Besprechung vom 02.12.2010 mit der ‚Unteren Naturschutzbehörde‘ überarbeitete Umweltbericht mit Grünordnungsplan wurde der ‚Unteren Naturschutzbehörde‘ zur weiteren Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme hierzu lag bei</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 39

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
	Erstellung der Vorlage noch nicht vor. Diese wird in der Sitzung vorgetragen.	
<p>19. Interroll Dr. Ing. H. Droste 74889 Sinsheim vom 23.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Keßler, die Fa. Interroll Automation GmbH legt hiermit</p> <p style="text-align: center;">Einspruch</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf ein und gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Die vorgesehenen Änderungen stehen in erheblichem Widerspruch zu rechtsgültigen und verbindlichen Verträgen und lassen sich nicht in Einklang bringen mit fortbestehenden Planungs- und Abwägungsvorgaben.</p> <p>1) Am 19.06.2007 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd beschlossen. In der Begründung hieß es hierzu, dass u.a. für Umsiedlung bestehender Betriebe ein Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Größe von 41,2 ha ausgewiesen werden soll. Zeitgleich wurde die Festlegung des Sanierungsgebietes Neulandstraße / In der Au eingeleitet. Die Betriebsstätten der Interroll Automation GmbH befanden sich in diesem Sanierungsgebiet. Die hierzu erstellte Untersuchung ergab, dass u.a. die Gewerbebetriebe im Bereich Untere Au sowie In der Au, also dem vormaligen Sitz der Fa. Interroll Automation GmbH, durch unzureichende Ver-</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 40

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>kehrerschließung stark eingeschränkt sind und eine gewerbliche Nutzung durch Strukturlosigkeit der Nutzungen erheblich beeinträchtigt ist.</p> <p>Diese Feststellungen sind dem von der Stadt Sinsheim in Auftrag gegebenen Untersuchungsbericht entnommen.</p> <p>Diese unbefriedigende Ausgangssituation, speziell die unerträgliche Verkehrssituation am Sitz der Interroll Automation GmbH, wurde auch den Gemeinderäten vor Ort dargelegt und erläutert.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erfolgten sodann zahlreiche Gespräche mit der Stadt Sinsheim über eine Umsiedlung des vorhandenen Betriebs in das geplante Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd. Aus diesen Gesprächen ergaben sich verbindliche schriftliche Zusagen der Stadt Sinsheim und schließlich verbindlich und notariell beurkundete vertragliche Zusagen.</p> <p>2) Hierbei ist insbesondere die zeitliche Abfolge zu berücksichtigen:</p> <p>Die Stadt Sinsheim hat u. a. am 18.03. und 26.03.2008 schriftlich bestätigt, dass als Nutzungsart für den gesamten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans die Bezeichnung Gewerbe/Industrie vorgesehen ist und im Bebauungsplan diese Nutzungsart festgeschrieben wird.</p> <p>Eine weitere schriftliche und vertragliche Zusage durch die Stadt Sinsheim ist am 16.10.2008 erfolgt. Als Grundlage für die Verlegung unseres Betriebes in das neue Gewerbegebiet war uns seitens der Stadt verbindlich bestätigt worden, dass die Umsiedlung in ein Gewerbe- und Industriegebiet erfolgen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd ist am 29.10.2009 in Kraft getreten.</p> <p>Dieser Bebauungsplan enthält die Festsetzungen, dass im gesamten Teilbereich B Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig und ausschließlich industrielle Nutzungen statthaft</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 41

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>sind. Lediglich in einem kleinen Teilbereich A war die Nutzung für eine Sporthalle vorgesehen. Diese Nutzung war mit der Fa. Interroll Automation GmbH abgestimmt und aufgrund der vornehmlich an den Wochenenden stattfindenden Nutzung akzeptiert worden. Auf der Grundlage der bereits bestehenden Vereinbarungen wurde dann am 19.02.2010 zwischen der Interroll Automation GmbH und der Stadt Sinsheim ein Kaufvertrag über eine Fläche von 42.000 qm notariell beurkundet, - als vertragliche Beschaffenheit des umliegenden Baugebiets wurde uns die Nutzungsart „GI-Industriegebiet“ vertraglich zugesichert. Die Stadt Sinsheim schuldet demnach die Überlassung eines Grundstücks innerhalb des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd gemäß den Festsetzungen vom 29.10.2009, so wie dies am 19.02.2010 durch notariell beurkundete Vereinbarung zugesagt wurde.</p> <p>3) Die Fa. Interroll Automation GmbH hat die Betriebsverlegung u.a. aufgrund der erheblichen Einschränkungen der Infrastruktur des vormaligen Betriebsplatzes durchgeführt und dabei immer in höchster Priorität auf eine Einbindung des neuen Standortes in ein reines Industrie- und Gewerbegebiet Wert gelegt. Entsprechende Absichtserklärungen und Zusagen seitens der Stadt waren insoweit von entscheidender Bedeutung für die Umsiedlung. Dies war Voraussetzung für die mit hohen Investitionskosten verbundene Umsiedlung zur Beibehaltung des Standortes Sinsheim. Die jetzt vorgesehenen Änderungen widersprechen diesen Zielsetzungen und Zusagen in höchstem Maße. Die Ansiedlung eines Bäderparadieses, insbesondere mit diesem Ausmaß, ist unvereinbar mit der bisher vorgesehenen gewerblichen und industriellen Nutzung.</p> <p>a) Die Planungsänderung widerspricht dem planungsrechtlichen</p>	<p>Die Stadt Sinsheim vertritt die Auffassung, dass durch</p>	<p>nein</p>

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 42

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>Gebot zur Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen. Bereits grundsätzlich ist ein Nebeneinander von industrieller/gewerblicher Nutzung und Nutzung von Freizeitanlagen planungsrechtlich zu vermeiden. Dies gilt erst recht für die Ansiedlung eines Bäderparks in der vorgesehenen Größenordnung.</p> <p>Vorliegend bestehen erhebliche Abwägungsvorgaben, - diese schließen planungsrechtlich die Möglichkeit zur Schaffung einer Gemengelage mit sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen aus. Ziel der Stadt Sinsheim war es, in dem gesamten Gebiet ein reines Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen, um Industrie- und Gewerbegebiete für weitere An- oder Umsiedlungen vorzuhalten. Es besteht planungsrechtlich keine Veranlassung nach so kurzer Zeit von diesen Zielsetzungen abzurücken. Das gesamte Gebiet ist weiterhin ausschließlich für diesen Zweck vorzusehen.</p> <p>b) Diese planungsrechtliche Vorgabe ergibt sich insbesondere aus den Erkenntnissen bzgl. der Entwicklung des Sanierungsgebietes Neulandstraße / In der Au, was durch strukturlose und vielschichtige Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet nicht mehr nutzbar ist. Mit der jetzt vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans wird durch die Zulassung weiterer Nutzungsarten für dieses Gebiet erneut eine Gemengelage mit sich erheblich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen geschaffen. Dies sollte aus den gewonnenen Erkenntnissen zum Bereich Neulandstrasse / In der Au und dem neu geplanten Gewerbe- und Industriegebiet gerade vermieden werden.</p>	<p>die Ausweisung eines Sondergebiets für Hallen- und Wellnessbad an der Peripherie des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim Süd der Gebietscharakter des Gewerbe- und Industriegebiets mit seinen 42 ha im Wesentlichen erhalten bleibt. Die Fläche grenzt unmittelbar an die Sondergebietsfläche des Bebauungsplan Stadion Sinsheim Süd mit einer Fläche von weiteren 18,5 ha. Bei einer Gesamtfläche im Geltungsbereich von 6,8 ha wird eine Fläche von 2,4 ha der bisherigen Nutzung Gewerbe- und Industriegebiet entzogen. Die übrigen Flächen waren bereits bisher anderen Nutzungen (Sporthalle, Energiezentrale) vorbehalten. Im Übrigen ist auch ein gewerblich betriebenes Wellnessbad ein Gewerbebetrieb im weiteren Sinn. Auf die Ausführungen zu Nr. 1) wird zusätzlich verwiesen.</p> <p>Bei einer befriedigenden Lösung der Verkehrerschließung kann von der Stadt Sinsheim allein aufgrund der Art der Nutzung eine gegenseitige Störung der verschiedenen Nutzungsarten nicht erkannt werden. Ebenso wenig kann von einer Gemengelage mit sich erheblich beeinträchtigenden Nutzungen gesprochen werden. Stadion, Bäderpark und</p>	<p align="center">nein</p>

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 44

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
<p>trag resultierenden berechtigten Belangen der Interroll Automation GmbH auf ungestörte Ausübung des Gewerbetriebes und problemlose Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter.</p> <p>Dieses Verkehrsaufkommen bleibt bei der Planung völlig unberücksichtigt. Es ist mit erheblichen und täglichen Beeinträchtigungen des Verkehrs und den Zu- und Abfahrtswegen der Interroll Automation GmbH zu rechnen.</p> <p>Es sind insoweit wiederum dieselben Beeinträchtigungen zu prognostizieren, wie dies bereits am alten Standort der Fall war, was durch die Umsiedlung gerade vermieden werden sollte.</p> <p>Besonders schwerwiegend ist dabei, dass das Gelände der Interroll Automation umlaufend, d.h. an allen Grundstücksseiten durch dieses Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird. Im ursprünglichen Bebauungsplan war stattdessen nur an drei Grundstücksseiten eine Straßenführung vorgesehen, dies mit nur geringem, bzw. rein gewerblichem Verkehrsaufkommen.</p> <p>Das Grundstück der Interroll Automation GmbH wird künftig mit dem aus der Besucherprognose resultierenden Verkehrsaufkommen an allen 4 Grundstücksseiten beeinträchtigt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sowie der Umweltbericht gehen insoweit von der völlig unzutreffenden Annahme aus, dass nur von einer „geringen Zunahme des KFZ- Verkehrs“ auszugehen sei. Diese Prämisse ist nachweislich unzutreffend.</p> <p>4) Ob und inwieweit durch die geänderte Planung eine vertragsrechtliche Haftung der Stadt Sinsheim auf Schadensersatz begründet wird, ist im Rahmen der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung an dieser Stelle nicht weiter zu vertiefen.</p> <p>Planungsrechtlich ist jedoch gleichwohl festzustellen, dass planungsrechtliche Vorgaben und vertragliche Bindungen zur Reinhaltung des Gewerbe- und Industriegebietes bestehen und diese</p>	<p>im Bereich der Zufahrt Bäderpark abweicht. Der Bebauungsplan ist in diesem Punkt zu ändern.</p> <p>Die Kreuzung der Stadion-Hauptzufahrt bleibt dabei im Gegensatz zur ausgelegten Planfassung unverändert. Die Zufahrt zum Bäderpark erfolgt über die auszubauende Zufahrt zu P 11, und eine direkte Zufahrt zum Parkplatz „Bad“ durch P 11. Die für die Fa. Interroll reservierten Plätze auf P 11 könnten dabei westlich dieser Durchfahrt angelegt werden. Somit wäre eine eindeutige Trennung der Parkplatzzuordnung gegeben. An den wenigen Tagen mit gleichzeitigem Stadion- und Bäderbetrieb wird die Zufahrt zum Parkplatz „P 11“ für Badbesucher ampelgesteuert geschlossen und erfolgt über die Strasse „Hummelberg“. Zum Schutz der Interessen Fa. Interroll wird die Zufahrt „Bad“ nicht über die Strasse „Anna-Grund“ geführt. Mit der vorgeschlagenen Erschließungs- und Parkierungskonzeption können die Interessen der Fa. Interroll weitgehend berücksichtigt werden.</p> <p>Es wird zusätzlich auf die Stellungnahme zu 8) Polizeidirektion Heidelberg verwiesen.</p>	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 45

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>bei der Planung und Abwägung somit zu berücksichtigen sind. Demgemäß ist die Schaffung einer solchen Gemengelage unzulässig.</p> <p>Aufgrund der gänzlich verschiedenartigen Nutzung, sowohl nach Art und Umfang, der gesamten Chronologie zur Schaffung dieses Gewerbe- und Industriegebietes und den entsprechenden vertraglichen Bindungen erscheint es ausgeschlossen, diese Planungsänderung durchzuführen. Die Fa. Interroll Automation GmbH kann diesen Veränderungen daher keinesfalls zustimmen.</p> <p>Hinzu kommt, dass eine Option auf Erweiterung der Flächen des Bäderparadieses um 18.000 qm vorgesehen ist. Hierdurch werden sich die Beeinträchtigungen weiter zuspitzen.</p> <p>Letztlich sprechen auch allgemeine Gesichtspunkte gegen diesen Standort. Das Gebiet ist weiterhin für eine Gewerbeansiedlung vorzuhalten, und zwar für Betriebe, die eine vertretbare Relation zwischen Landschaftsverbrauch und qualifizierten Arbeitsplätzen gewährleisten können.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Interroll Automation GmbH</p>	<p>Die der Fa. Interroll zuzuordnenden Flächen einschließlich der zugehörigen Erschließungsflächen bleiben durch die Bebauungsplanänderung unangetastet. Einschränkungen in der Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes sind mit der Bebauungsplanänderung einschl. der beinhalteten Erweiterung des geplanten Bades nicht verbunden. Durch das geplante Bad wird eine Fläche von 2,4 ha Gewerbe- und Industriegebiet zugunsten einer Sondergebietsfläche aufgegeben. Im Endausbau wird der Bäderpark ca. 400 Arbeitsplätze bieten. Die Qualifikation der Arbeitsplätze ist dabei im Sondergebiet ebenso wenig Abwägungskriterium wie im Gewerbe- und Industriegebiet.</p>	
<p>19a. Stadt Sinsheim Bürgermeister Kessler 74889 Sinsheim vom 15.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrter Herr Dr. Droste,</p> <p>Nach unserem Gespräch vom 14.09. darf ich Ihnen nochmals in dieser Form versichern, dass die seitens der Fa. Interroll vorgebrachten Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „GI Süd, 1. Änderung“ intensiv geprüft, aufgenommen und</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG

„SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 46

<p align="center"><u>Eingegangene Stellungnahmen</u></p>	<p align="center">Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</p>	<p align="center">Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.</p>
<p>abgearbeitet werden.</p> <p>Bereits im Oktober 2010 soll der erforderliche Satzungsbeschluss erwirkt werden. Die Stadt Sinsheim sagt Ihnen zu, vor der Entscheidung die offenen Punkte mit Ihnen zu regeln.</p> <p>Bezüglich der Einbindung im Baugesuch-Verfahren „Bäderpark“ stellen wir fest, dass die Fa. Interroll kein Angrenzer im Sinne der Landesbauordnung (LBO) ist. Wir beabsichtigen dennoch das Unternehmen in das o. g. Verfahren einzubinden.</p>	<p align="center">Kenntnisnahme</p>	<p align="center">K</p>
<p>19b. Interroll Dr. Ing. H. Droste 74889 Sinsheim vom 29.09.2010</p>		
<p>Sehr geehrter Hr. Bürgermeister Keßler,</p> <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 15.09.2010.</p> <p>Wir nehmen es sehr positiv auf, dass die Stadt Sinsheim die offenen Punkte im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Hallen- und Freizeitbades vor einer Entscheidung mit uns regeln wird.</p> <p>Ihrer Einschätzung, dass die Fa. Interroll kein Angrenzer im Sinne der Landesverordnung ist, können wir nicht folgen - hier sind wir gegenteiliger Auffassung. Wir sehen uns als unmittelbar von der geplanten Baumaßnahme „Bäderpark“ betroffener Nachbar.</p> <p>Wir hoffen auf eine einvernehmliche Regelung und gehen davon</p>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung / Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010
 Seite 47

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (Ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
aus, dass wir den Nachbarstatus nicht gerichtlich klären lassen müssen.	Die Verwaltungsspitze wird vor der Sitzung noch ein Gespräch mit der Fa. Interroll führen. Hierüber wird in der Sitzung berichtet.	K
<p>20. Anregungen des Investors</p> <p>Bedingt durch die Weitentwicklung der konkreten Objektplanung werden seitens des Investors folgende Änderungswünsche vorgebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verschiebung des Baubereichs mit max. 20 m Gebäudehöhe innerhalb der bestehenden Baugrenzen um ca. 20 m nach Norden. 2. Aufgrund der veränderten Parkplatzzufahrt müssen die Geh- und Fahrrechte zugunsten der Energiezentrale und landwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Parkplatz) verlegt werden. 3. Aufgrund der Objektplanung muss der Grünstreifen östlich der Zufahrt zum Wendeplatz verändert werden. 4. Im Bereich des Sondergebiets kann ein Einschnitt in die Baugrenze zugunsten einer Vergrößerung der Grünfläche erfolgen. 	<p>Die Verschiebung erfolgt innerhalb der Baugrenzen und wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus, da der Abstand der hohen Gebäudeteile zur angrenzenden Naturlandschaft deutlich vergrößert wird.</p> <p>Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung der Erschließung der betroffenen Flächen. Die Lageänderung erfüllt diese Bedingung.</p> <p>Die Änderung der Breite des Grünstreifens von 2,5 m auf 1,5 m betrifft nicht die Grundzüge der Planung, ist jedoch in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen.</p> <p>Der Einschnitt wird begrüßt. Damit ist eine Gebäudegliederung zwischen 1. und 2. Bauabschnitt über den Bebauungsplan eindeutig vorgegeben. Die Vergrößerung der Grünfläche wirkt sich positiv auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz aus.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom 20.08.2010 bis 27.09.2010

Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 22.12.2010

Seite 48

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (Ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
5. Im Bereich der südlich an das Sondergebiet angrenzenden Grünfläche kann auf die bisher vorgesehene Unterbauung durch Nebenanlagen verzichtet werden. Im Bereich der Wendepalte muss die Baugrenze jedoch wegen einer Unterbauung angepasst werden.	Der vollständige Verzicht auf die Unterbauung der Grünfläche wirkt sich positiv aus. Die geringfügige Erweiterung der Baugrenze im Bereich der Wendepalte berührt nicht die Grundzüge der Planung.	Ja