

**STADT SINSHEIM
STADTTEIL SINSHEIM
BETREFF BEBAUUNGSPLAN „WERDERSTRASSE“**

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 13.05.2022 bis 12.06.2022

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.a	LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Untere Landwirtschaftsbe- hörde)	02.06.2022	Der vorliegende Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung. Agrarstrukturelle Be- lange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sind nicht erforder- lich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
			Insgesamt wird die Agrarstruktur durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Werderstraße“ ge- schont. Sollten dennoch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes erforderlich werden möchten wir hier nochmals auf die vielfältigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsfinanzierung hinweisen. Die Bilanzierung kennt hier über 250 Ausgleichsmöglichkei- ten. Zudem können inzwischen auch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) in Zu- sammenarbeit mit der Landwirtschaft anerkannt werden.	Die Ausführungen zu den Möglichkeiten hinsichtlich der Ausgleichsmaß- nahmen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Auf- stellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.
1.b	LRA Rhein-Neckar-Kreis Untere Naturschutzbehörde	07.06.2022	Die Stadt Sinsheim plant, im Sinne von Flächensparen und Nachverdichtung, den Bebauungsplan „Werderstraße“ auf einer bisher ausschließlich gewerblich genutzten Fläche im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Eine innerörtliche Nachverdichtung wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde prinzipiell begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopsstrukturen i.S.d. § 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Plangebiet liegt au- ßerhalb des Biotopverbunds. Ein Großteil des Plangebiets ist aufgrund seiner gewerblichen Nut- zung bereits versiegelt und daher als stark anthropogen vorbelastet zu werten. Nur relativ wenige Bereiche sind mit Vegetation bewachsen, darunter eine Böschung mit Gehölzen im Norden des Plangebietes. Im Rahmen der Neubebauung werden voraussichtlich alle Gebäude abgebrochen und die wenigen Grünflächen und Gehölze entfernt werden.	Die Ausführungen zur Bestandssituation im Plangebiet werden zur Kennt- nis genommen.
			Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollte geprüft werden, ob die Gefölzstruktur im Norden des Plangebietes (aktuell als Pflanzgebot gekennzeichnet) vollständig erhalten werden kann (Pflanzbindung).	Der Vorschlag wird im weiteren Verfahren geprüft.

			Durch die aktuell höher werdende und im Vergleich zu den Bestandsgebäuden massivere Bebauung ist kein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild der nahegelegenen freien Landschaft abzu- leiten.	Die Ausführungen zum Landschaftsbild werden zur Kenntnis genommen.
			Große Glasflächen sind in Vogelschutzverglasung auszuführen.	Es wird ein Hinweis zur Verwendung von Vogelschutzglas in den Bebauungsplan aufgenommen.
			Es sollte geprüft werden, ob kleintierpassierbare Einfriedungen (z.B. für Igel) festgesetzt werden können, um Wanderbeziehungen flugunfähiger Kleintiere nicht zu stören.	Es wird geprüft, ob ein Hinweis zur Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
			Im Rahmen der Planung wurden die Artengruppen Brutvögel (inklusive Eulen), Fledermäuse und Reptilien untersucht und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Wagner + Simon Ingenieure GmbH Mosbach vom 04.04.2022 und Ralf Gramlich / Gemmings vom März 2022). Für die Artengruppe Brutvögel wurde eine Vermeidungsmaßnahme definiert (siehe Fachbeitrag Artenschutz, Seite 9), die zwingend umzusetzen ist und bereits in die Planungsrechtliche Festsetzungen (siehe Seite 9, 7. Baufeldräumung und Gehölzrodung) übernommen wurde.	Die Ausführungen zur Vermeidungsmaßnahme für die Artengruppe der Brutvögel werden zur Kenntnis genommen.
			Die gutachterliche Empfehlung, den Neubauten Nistkästen für Nischen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen (siehe Fachbeitrag Artenschutz, Seite 10), ist sehr begrüßenswert und sollte in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen werden (z.B. Anbringen von mindestens zwei geeigneten Nistkästen für Halbhöhlen- und / oder Nischenbrüter an jedem Neubau).	Der Anregung wird gefolgt. Das Anbringen von Nistkästen ist als vorsorgende Maßnahme unabhängig von der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wünschenswert und wird unter Ziffer III.8 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
			Für die Artengruppe Fledermäuse konnten artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden, sofern – wie geplant – die Leitstruktur (Gehölzstreifen im Norden) funktionsfähig bleiben kann.	Die Ausführungen zur Artengruppe der Fledermäuse werden zur Kenntnis genommen.
			Die Untersuchungen zur Artengruppe Reptilien sind bisher noch nicht abgeschlossen. Bisher konnte nur eine einzelne Mauereidechse im Plangebiet nachgewiesen werden. Eine abschließende Stellungnahme zum Artenschutz kann erst mit dem Vorliegen des kompletten Artenschutzberichts abgegeben werden.	Der Hinweis wird beachtet. Zur Offenlegung wird die abgeschlossene Untersuchung für die eventuelle Festsetzung von für CEF-Maßnahmen zugrunde gelegt.
1.c	LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	10.06.2022	Grundwasserschutz / Wasserversorgung Siehe Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten“.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht <u>Kommunalabwasser</u> Eine Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf muss bezüglich der Abwasserbeseitigung unvollständig bleiben. Sowohl in der Begründung auf Seite 11 als auch in den Örtlichen Bauvorschriften unter Punkt 6 wird in Rot ausgeführt, dass Regelungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erst im Zuge des weiteren Verfahrens ausgearbeitet werden. Daher kann eine detaillierte Stellungnahme zu diesem Punkt nicht erfolgen. Angabe wird aber in der Begründung, dass von Seiten der Stadt Sinsheim eine Vorgabe existiert, dass nur 60 L/s aus dem Projektgebiet in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen. Selbstverständlich sind alle Schmutzwasseranfallstellen an die Kanalisation anzuschließen (20 L/s), so dass für den Regenabfluss noch eine Kapazität von 40 L/s verbleibt.	Vorgaben und Erläuterungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers werden zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs vorgelegt.
			Laut den Angaben soll ein Retentionsvolumen über der Tiefgarage geschaffen werden. Eine Eintragung in den Schnittzeichnungen findet sich nicht. Die Bemessung des entsprechenden Retentionsvolumens sollte nach DWA Arbeitsblatt 117 erfolgen.	Der Vorhabenträger wird aufgefordert, die Bemessung des Retentionsvolumens nach DWA Arbeitsblatt 117 durchzuführen und in den Schnitten des VEP darzustellen.

			<u>Gewässeraufsicht</u> Gegen den Bebauungsplan „Werderstraße“ - frühzeitige Beteiligung - gibt es von Seiten der Gewässeraufsicht (HWGK und Gewässerrandstreifen) keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	
			Altlasten/Bodenschutz Grundsätzlich begrüßen wir die Umnutzung von Gewerbebrachen zur Stärkung der Innenentwicklung. Damit kann ein wichtiger Beitrag zum gesetzlich vorgeschriebenen sparsamen Umgang mit Boden geleistet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
			Die Altlastensituation wird unter 3.3 der Begründung bisher nicht vollständig dargestellt. Tatsächlich war das Grundstück bislang nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst und dem in der Begründung dargestellten Gutachten des Erdbaulabors Krause gingen 3 (!) weitere Gutachten vorweg, die wir erst auf Nachfrage zur Verfügung gestellt bekommen haben. Daher war leider erst jetzt eine Stellungnahme zum Vorentwurf möglich. Das Gelände wurde bereits im Jahr 1993 auf Veranlassung der Eigentümerin und ohne Kenntnis der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde von der Energie Consulting Heideberg untersucht. Anlass war vermutlich die berechnete Annahme, dass aufgrund der Branche Metallverarbeitung, des Betriebsmaßstabes und der Betriebsdauer erfahrungsgemäß mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen ist. Dieser Bericht liegt uns leider nicht vor. Auf Nachfrage haben wir jedoch die Berichte des Instituts für Geotechnik, Limburg, aus dem Jahr 2011 erhalten mit einer Nutzungsrecherche mit Festlegung möglicher Verdachtsbereiche für Kontaminationen und zwei Berichten zu Erkundungsmaßnahmen, die wir als orientierende Untersuchung i.S. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie als ergänzende Untersuchungsmaßnahmen betrachten. Mit der Anhörung zum Bebauungsplan wurde lediglich der Bericht des Erdbaulabors Krause aus Münster vom 27.05.2021 vorgelegt. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass dieser Bericht alleine keine fachliche Prüfung und Stellungnahme durch die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde ermöglicht hätte. Mit den Berichten des Instituts für Geotechnik zusammen war dies jedoch möglich. Die Untersuchungsmaßnahmen haben nicht zu Feststellung einer schädlichen Bodenveränderung geführt, aber zur Feststellung kleinräumiger Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen. Nach den bisherigen Erkenntnissen gibt es mit dem Öl- und Benzinabscheider und dem unterirdischen Heizöltank nördlich der Hallen zwei Bereiche mit kleinräumig erhöhten MKW-Konzentrationen. Aktuell gehen wir nicht von Gefahren für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch aus. Allerdings sehen wir einige Fragen, die jedoch im Zuge des Rückbaus der bestehenden Gebäude und der Erdbauarbeiten bearbeitet bzw. geklärt werden können: - Die Abgrenzung durch die Untersuchung im November 2011 zeigt geringe MKW-Gehalte auf, die aufgrund der räumlichen Nähe zu den bei der Untersuchung im Juni 2011 festgestellten Kontaminationen nicht ganz nachvollziehbar sind. Ein Beispiel: RKS 14, Probe aus 0,2-0,4 m Tiefe mit 950 mg/kg MKW. Die etwa 3 m entfernten Sondierungen zur Eingrenzung vom November 2011 (RKS 14a-c) zeigten im gleichen Tiefenbereich nur max. 35 mg/kg MKW. - Die MKW-Kontamination bei RKS 12 mit 730 mg/kg MKW scheint ebenso kleinräumig zu sein. Aufgrund des auch hier etwas untypischen Befundes sehen wir diese Kontamination aufgrund der eingrenzenden Sondierungen RKS 12a-d als horizontal, nicht aber als vertikal eingrenzt an.	Die vorliegende Untersuchung wird um die noch offenen Fragestellungen ergänzt. Die Notwendigkeit der Erstellung eines weiteren Gutachtens zur Untersuchung der Altlasten wird im weiteren Verfahren geprüft. Dabei wird eine enge Zusammenarbeit der Gutachter mit der Fachbehörde erwartet, damit der Sachverhalt zur (regulären) Offenlage des Bebauungsplanes klar dargelegt und ggfs. notwendige Maßnahmen beschlossen werden können.	

			- Die im Jahr 1993 bei der Erstuntersuchung festgestellte MKW-Verunreinigung mit max. 5.600 mg/kg Boden konnte durch die 2011 durchgeführten Untersuchungen nicht lokalisiert bzw. bestätigt werden. - Die Summe der MKW aus den Untersuchungen im Jahr 2011 ist teilweise höher als in den Laborberichten angegeben, da nur das Mitteldestillat bis C40 berücksichtigt wurde, aber lt. Laborbericht „Anteile > C40 in der Probe anwesend“ waren. - Überraschungsfunde bei Bodenarbeiten sind bei langjährig gewerblich genutzten Flächen generell nicht auszuschließen.	Den Anregungen wird gefolgt. Die Untersuchungen werden ergänzt, bereits vorliegende Untersuchungen im nächsten Verfahrensschritt mit Offengelegt. Zur Offenlage sind entsprechende Festsetzungen in den VEP einzuarbeiten.
			Aufgrund o.g. Punkte und des ohnehin stichprobenartigen Charakters der erfolgten Untersuchungen ist aus unserer Sicht eine gutachterliche Begleitung bei Eingriffen in den Boden bzw. Erdarbeiten erforderlich. Durch erhöhte Gehalte einiger Schwermetalle ist der Aushub von dem Gelände überwiegend entsorgungsrelevant. Die offensichtlich lokal begrenzten MKW-Verunreinigungen sollten durch Aushub unter gutachterlicher Begleitung entfernt werden. Wir weisen zudem darauf hin, dass sich an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Altablagerung befindet. Die AA Maulbeerhohl (Obj.-Nr. 01188-000) ragt bis zu 4,5 Meter in das Grundstück Flst. Nr. 13012 hinein. In dem ehemaligen Hohlweg wurden zwischen 1965 und 1970 Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub abgelagert. Auch hier ist von einer Entsorgungsrelevanz bei Aushubmaßnahmen auszugehen. Für den Bereich der öffentlichen Spielflächen und den Bereich der Außenanlage der KiTa sind die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach BBodSchV anzuwenden. Deren Einhaltung ist (bei Einhaltung der Vorgaben für die Beprobungstiefe) nachzuweisen. Bei Einhaltung der Prüfwerte kann eine Umstufung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in A (Ausscheiden und Archivieren) erfolgen. Die Alllastenrelevanz hat die Untere Bundesbehörde dazu veranlasst, das Grundstück in das Bodenschutz- und Alllastenkataster aufzunehmen (Obj.-Nr. 07433-000). Aufgrund der vorliegenden Berichte ist die Fläche aktuell wie folgt bewertet: Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit B(Belassen)-Entsorgungsrelevanz und Boden-Mensch B(Belassen)-Nex (Neubewertung bei Änderung der Ex-position). Der Datenbankauszug ist beigefügt.	Der Anregung wird gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wird gemeinsam mit dem städtebaulichen Konzept bis zur Offenlage überarbeitet. Zur Offenlage ist zu prüfen, wie sichergestellt werden kann, dass sich die geplante Wohnnutzung selbst nicht schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzt und umgekehrt ist, ob ein Bestand und auch eine Weiterentwicklung der benachbarten Gewerbebetriebe bei Umsetzung des Wohnbauvorhabens möglich ist. Ggfs. notwendige nachbarschützende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt.
1.d	LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	08.06.2022	<u>1. Gewerbelärm</u> Die schalltechnische Untersuchung der BS Ingenieure muss noch überarbeitet werden, da die betrachteten Flächen für Wohn- und Gewerbebenutzung nicht mit den Flächen im Bebauungsplan übereinstimmen. Es ist aber offensichtlich, dass die Bestandssituation eine nur sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung in der Umgebung zulässt, wodurch das Heranrücken der Wohnbebauung (neues WA) ermöglicht wird. Bei der Ermittlung der Immissionen im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass in den östlich und westlich unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieben evtl. vorhandene Einzelschallquellen oder gerichtete Quellen durch die angesetzten Flächenpegel ggf. nicht richtig abgebildet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>2. Verkehrslärm</u> Die Berechnungen ergaben für die nördlich gelegene Wohnbebauung eine signifikante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen. Die Umsetzung der diesbezüglich vorgeschlagenen Abhilfemaßnahmen (Akustikputz o.Ä.) wird aus unserer Sicht empfohlen.	

			Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet sind noch zu ermitteln. Es sollte hierbei noch einmal überprüft werden, ob die Annahme einer Geschwindigkeit von 130 km/h für PKW auf der B 292 korrekt ist.	Der Anregung wird gefolgt. Der städtebauliche Entwurf und die schalltechnische Untersuchung werden überarbeitet. Die Annahme der Geschwindigkeit von 130 km/h für PKW auf der B 292 wird bei Anpassung des Gutachtens überprüft.
			3. Tiefgarage An zwei Immissionsorten im Plangebiet wurden Überschreitungen der Lärmrichtwerte ermittelt. Geeignete Lärminderungsmaßnahmen werden empfohlen.	Der Anregung wird gefolgt. Der städtebauliche Entwurf und die schalltechnische Untersuchung werden überarbeitet. Die Festsetzung von geeigneten Lärminderungsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren geprüft.
1.e	LRA Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt	19.05.2022	Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes grundsätzlich keine Einwände unter Berücksichtigung folgender Punkte. • Einhaltung der Emission und Immissionsgrenzwerte gem. 16 BImSchV. • Evtl. in diesem Bereich verkehrsberuhigende Maßnahmen in Betracht ziehen. • Ein aktuelles Lärmschutzgutachten sollte erstellt werden. • Aktive & passive Lärmschutzmaßnahmen sind zu beachten. • Aufgrund der immer wärmeren Sommermonate und die eingeschränkten Kaltluftströmungen sind auf ausreichende Begrünung und Bepflanzungen zu achten.	Der Anregung wird gefolgt. Die schalltechnische Untersuchung wird überarbeitet und dem Bebauungsplanentwurf im Zuge der Offenlegung erneut als Anlage beigelegt. Dabei wird die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte geprüft. Die im VEP vorgesehenen Bepflanzungen werden durch Pflanzgebote im Bebauungsplan und/oder Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich gesichert. Somit kann garantiert werden, dass im Plangebiet ausreichende Bepflanzungen geschaffen werden. Diese dienen der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Plangebiets und der städtebaulichen Bedingungen insgesamt, insbesondere mit Blick auf die bisherigen gewerblichen Nutzungen. Die lokalklimatische Stellungnahme, die bereits dem Vorentwurf als Anlage beigelegt war, kommt zu dem Ergebnis, - dass die Kaltluftströmung im Plangebiet nicht verschlechtert wird und die geplante Dachbegrünung zusätzlich positive Auswirkungen auf die Kaltluftströmung hat - dass aus der Planung keine wesentlichen Einschränkungen der bodennahen Windverhältnisse abzuleiten sind - dass die geplante Ausstattung der Freiflächen mit Vegetationsanpflanzungen und Bäumen die solare Erwärmung im Sommerhalbjahr mildert und die nächtliche Abkühlung fördert. Details sind der lokalklimatischen Stellungnahme zu entnehmen. Auf gesamtstädtischer Ebene ist somit durch die Planung keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.
1.f	LRA Rhein-Neckar-Kreis Straßenbauamt	08.06.2022	Von Seiten des Amtes für Straßen- und Radwegebaus bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Wir verweisen auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe Abteilung 4.	Wird zur Kenntnis genommen.
1.g	LRA Rhein-Neckar-Kreis Straßenverkehrsamt	11.05.2022	Unser Zuständigkeitsbereich wird durch die geplante Maßnahme nicht tangiert. Die Stadt Sinsheim als Große Kreisstadt ist selbst untere Straßenverkehrsbehörde. Eine weitere Beteiligung im Verfahren unsererseits erachten wir als nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

1.h	LRA Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt	24.05.2022	Von der Aufstellung des Bebauungsplans „Werderstraße“ sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
1.i	LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	12.05.2022	Eine Stellungnahme für den Bereich des abwehrenden Brandschutzes wird zuständigkeitshalber von der Feuerwehr Sinsheim erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz	31.05.2022	Raumordnung Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von sieben Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,23 ha befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers von Sinsheim und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Die betreffende Fläche wurde bislang gewerblich genutzt und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hierzu soll eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO erfolgen. In der Raumordnungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Bereich als bestehende Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Die mit der Planung einhergehende Aktivierung innerörtlicher Brachflächen wird im Sinne einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausdrücklich begrüßt. Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Engelbachtal-Zuzenhausen ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet, ein kleinerer Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist damit nicht aus dem FNP entwickelt, welcher entsprechend § 13a II Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist.	Wird zur Kenntnis genommen.	Der Anregung wird gefolgt. Wie in der Begründung unter Kapitel 4.2 dargestellt wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a II Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
3.	Verband Region Rhein-Neckar	01.06.2022	Wir schließen uns der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde vom 31.05.2022 vollständig an.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	16.05.2022	Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5.	RP Karlsruhe Abteilung 5 - Umwelt	13.05.2022	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.	Die zuständige UNB im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis wurde im Verfahren beteiligt (siehe Punkt 1.b).	
6.			Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.	Es werden keine natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich.	

				Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	
7.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	17.05.2022		Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
				Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	RP Stuttgart Ref. 46.2 Luftverkehr	18.05.2022		Am Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine Bedenken von Seiten der Luftfahrtbehörde.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	03.06.2022		Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
				Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder der geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsreich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Wird zur Kenntnis genommen.

		Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Leitenkeuper) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wird ein Hinweis zur Geotechnik in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ausführungen zur Versickerung werden nicht in den Hinweis übernommen, da eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der geplanten Tiefgarage nur in geringen Teilen möglich ist.
		Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaubereich. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

10.	Netze BW GmbH	07.06.2022	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Wenn der Leistungsbedarf nicht mehr als 400kVA vorsieht, muss in diesem Baugebiet, wie im beiliegenden Bebauungsplan eingezeichnet, für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m reserviert werden. Wir bitten Sie, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. In allen anderen Fällen wird eine kundeneigene Trafostation benötigt. Zum aktuellen Verfahrenszeitpunkt konnte der finale Leistungsbedarf nicht an die Netze BW übermittelt werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie, wie bereits oben beschrieben den Stationsplatz zu reservieren. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden: Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	Der Anregung wird gefolgt. Der Leistungsbedarf wird im weiteren Verfahren mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Aufnahme einer Versorgungsfläche mit 5,5 x 5,5 m in den Bebauungsplanentwurf zur Errichtung einer Trafostation wird geprüft. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird, falls erforderlich, mit dem Investor abgestimmt. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird aufgefordert, die Lagepläne vor Baubeginn bei der Netze BW anzufordern. Der Anregung wird gefolgt. Die Trafostation wird bei der Erstellung des Entwurfs in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Die Netze BW GmbH wird weiterhin am Verfahren beteiligt und nach Abschluss des Verfahrens über das Inkrafttreten des Bebauungsplans benachrichtigt.
11.	MVV Netze GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Terranets bw GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Dt. Telekom Technik GmbH	31.05.2022	• Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:	

		In Punkt 4 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.	Der Bebauungsplan legt ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 LBO Baden-Württemberg. Inwieweit von diesem Verbot auch Telekommunikationsleitungen erfasst werden, besteht seit langem eine unterschiedliche Rechtsauffassung zwischen Kommunen und den Telekommunikationsgesellschaften. Da aus gestalterischer Sicht und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine unterirdische Kabelverlegung wünschenswert ist, wird die Festsetzung beibehalten.
		Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Bitte informieren Sie daher den Investor, dass er sich diesbezüglich frühzeitig mit unserem Vertriebspartner mit unserem Breitbandteam (Kontakt: T_NL_SW_PT1_21_Breitband_Neubaugebiete@telekom.de) in Verbindung setzen möchte. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Hausanschluss). Die Lage können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Vor Abriss der Bestandsgebäude ist der Hausanschluss fachgerecht durch die Telekom zurück bauen zu lassen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.	Dem Hinweis wird gefolgt. Der Investor wird informiert, dass er sich frühstmöglich mit dem Vertrieb oder dem Breitbandteam der Dt. Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen möchte. Der Hinweis zum Rückbau des vorhandenen Hausanschlusses wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist Stand der Technik. Bei der Erschließung des Baugebiets werden alle Beteiligten entsprechend informiert.
		Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	Vodafone GmbH	- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	Fibernet – ZV High-Speed-Netz Rhein-Neckar	- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

16.	IHK Rhein-Neckar	10.06.2022	Die IHK Rhein-Neckar bewertet die Umwandlung der gewerblich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet äußerst kritisch. Durch die Umwandlung gehen für die Wirtschaft tatsächlich nutzbare Flächen verloren. Die im Dezember 2019 veröffentlichte „Regionale Gewerbeflächenstudie Rhein-Neckar“ der CIMA ermittelte ein Gewerbeflächendefizit von mehr als 150 ha bis 2035 für den Rhein-Neckar-Kreis. Ohne attraktive Gewerbe- und Industriegebiete ist eine prosperierende Wirtschaft undenkbar. Diese ist wiederum eine Grundvoraussetzung dafür, bestehende Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Werderstraße“ gehen bislang planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen ersatzlos verloren. Die bereits ansässigen und angrenzenden Unternehmen sollten bei der vorliegenden Bauleitplanung in einem engen Dialog einbezogen werden. Nur so können ggf. zukünftige Konflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden. Die vorliegende Bauleitplanung sollte nicht zu Einschränkungen der wirtschaftlichen Tätigkeiten führen oder Entwicklungen beeinträchtigen.	Entgegen den Annahmen der IHK sind die bestehenden Gewerbeflächen planungsrechtlich nicht gesichert. Durch ihre Lage in der westlichen Gartenstadt und damit in einem ganz überwiegend durch ein festgesetztes reines Wohngebiet geprägten Areal sind die Betriebe bereits heute massiv eingeschränkt. In intensiven Gesprächen des Investors mit den Geschäftsleitungen der angrenzenden Betriebe sowie mit der Verwaltungsspitze wurden im Vorfeld die jeweiligen Entwicklungsabsichten erörtert. Dem Vorschlag der IHK, dies weiter so zu handhaben, wird zugestimmt.
			<u>Begründung und Einschätzung der IHK Rhein-Neckar</u> Für die Weiterentwicklung der Wirtschaft ist eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung. Um den Wirtschaftsstandort zu sichern, brauchen die Unternehmen attraktive Möglichkeiten für Wachstum und Entwicklung. Die Stadt Sinsheim sollte auch in Zukunft in der Lage sein, bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem sollten für Neuan siedlungen bedarfsgerechte Reserveflächen vorgehalten werden. Aus unserer Sicht ist es notwendig, eine wirtschaftsfreundliche Flächenausweisung vorzunehmen, um zeitnah auf Ansiedlungs- bzw. Expansionsplanungen von Unternehmen reagieren zu können. Dadurch können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen und gesichert werden. Auch wenn der Gewerbeflächenbedarf langfristig nicht exakt vorhersehbar ist, sollten die Weichen richtiggestellt werden. Neben einer ausreichenden Flächenquantität ist auch auf eine hohe Qualität zu achten. Zwischen sensiblen, immissionsempfindlichen Wohnnutzungen und intensiv genutzten wirtschaftlichen Flächen sollte jedoch ein ausreichend großer Abstand gewählt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Wirtschaftsflächen ohne Restriktionen genutzt werden können. Ein unmittelbares Heranrücken von Wohnbaufläche an gewerblich genutzte Bereiche sollte vermieden werden.	Der Gemeinderat hat die Absicht, mit der Entwicklung des Areals die bestehende Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe zu entflechten.
				Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	ZV Bodensee Wasserversorgung	17.05.2022	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	AVR Kommunal GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	AVR Energie GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

21.	Stadtwerke Sinsheim	10.06.2022	1. Wasserversorgung Die Wasserversorgung im Bereich des B.-Plans kann für die geplante Bebauung gesichert werden. Eventuell sind Veränderungen des öffentlichen Netzschnittes sinnvoll, über die bei Vorlage der konkreten Bauanträge / Anträge über Anschluss an die Wasserversorgung entschieden wird. Die öffentliche Versorgungsanlage endet nahe der Grundstücksgrenze im privaten Bereich. Für die im B.-Plan dargestellte Bebauung sind daher private Zehlerschächte oder Versorgungsgebäude im Bereich der Grundstücksgrenze für die Aufnahme der Übergabezähler erforderlich. Über Anzahl und Anordnung wird bei Vorlage der konkreten Bauanträge / Anträge über Anschluss an die Wasserversorgung entschieden. Je nach Gebäudehöhe und Anordnung können private Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. 2. Abwasserbeseitigung Die Abwasserreinigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) soll nach den Ausführungen von Reim & Reimers in der Werderstraße mit 60 l/s Gesamtmenge erfolgen. Dies ist mit den Stadtwerken abgestimmt. Davon entfallen gemäß der Ausführungen 20 l/s auf Schmutzwasser. Für die Niederschlagswasserabfuhr ist ein umfassendes Retentionssystem auf dem Gelände (und den Gebäuden) geplant. Dies ist erforderlich, um die auf die Niederschlagswasserabfuhr entfallende Menge von 40 l/s einzuhalten. Die für die Auslegung des Retentionssystems vorgenommenen Berechnungen wurden nicht von einem unabhängigen Fachbüro aufgestellt, sondern vom vorgesehenen Systemlieferanten. Die Berechnungen sind daher nicht als unabhängig anzusehen und können von den Stadtwerken auch nicht geprüft werden. Die dargestellten Ergebnisse finden zwar die Zustimmung der Stadtwerke, es wird jedoch die Bestätigung eines unabhängigen Büros gefordert. Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass für die konkreten Bauvorhaben neben den Bauanträgen bei der Baurechtsbehörde auch Anträge nach Wasserversorgungs- und nach Abwassersatzung für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung mit Abwasser bei den Stadtwerken zu stellen sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
			Ein Gutachten zur Auslegung des Retentionssystems wird von unabhängiger Seite erstellt und zur Offenlegung vorgelegt.	
			Der Vorhabenträger wird aufgefordert, die Anträge nach Wasserversorgungs- und nach Abwassersatzung für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung mit Abwasser bei den Stadtwerken zu stellen.	
22.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Stadt Bad Rappenau	10.06.2022	Durch den o.g. Bebauungsplan sehen wir die Belange der Stadt Bad Rappenau nicht berührt. Anregungen und Bedenken haben wir derzeit nicht vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Stadt Eppingen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Stadt Östringen	10.05.2022	Belange der Stadt Östringen werden dadurch nicht berührt. Eine weitere Beteiligung der Stadt Östringen ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

26.	Stadt Waibstadt	11.05.2022	Von Seiten der Stadt Waibstadt bestehen keine Bedenken oder Anregungen, die öffentlichen Belange der Stadt Waibstadt werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
27.	Stadt Neckarbischofsheim	10.05.2022	Von Seiten der Stadt Neckarbischofsheim werden keine Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht. Die öffentlichen Belange der Stadt Neckarbischofsheim werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Werderstraße nicht berührt. Von einer weiteren Verfahrensbeteiligung kann gerne abgesehen werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
28.	Gemeinde Kirchardt	12.05.2022	Für die Beteiligung an o. g. Verfahren bedanken wir uns. Von Seiten der Gemeinde Kirchardt bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
29.	Gemeinde Ittlingen	13.05.2022	Die Belange der Gemeinde Ittlingen werden durch das genannte Verfahren nicht berührt. Deshalb hat die Gemeinde Ittlingen keine Einwendungen vorzubringen	Wird zur Kenntnis genommen.
30.	Gemeinde Angelbachtal		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
31.	Gemeinde Mühlhausen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Gemeinde Dielheim	31.05.2022	Die Gemeinde Dielheim erhebt keine Einwendungen gegen die beabsichtigte Planung. Eine weitere Beteiligung am vorgenannten Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
33.	Gemeinde Zuzenhausen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
34.	Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Flächenentwicklung – Abteilung Baurecht		Nach Durchsicht der Unterlagen geben wir Ihnen folgende Anregungen, offene Punkte, Bedenken und Hinweise für die weitere Bearbeitung des Entwurfs auf den Weg. 1. Aus unserer Erfahrung stellen wir regelmäßig fest, dass bei Großprojekten, die aus mehreren, sehr hohen (Wohn-)Gebäuden (ab 3-4 Vollgeschossen) mit sehr geringen Abständen zueinander bestehen, sehr nachteilige Schallemissionen innerhalb des Neubaukomplexes vorherrschen. Durch die engen Häuserschluchten wird der Schall mehrfach reflektiert und extrem verstärkt. Auch ist durch die Anordnung der überwiegend „glatten“ Fassadenstrukturen mit einer Schallreflexion der Emissionen von der B292 in Richtung Wohngebiete nach Süden und Norden zu rechnen, sodass die Emissionen in diesen Wohngebieten als deutlich stärker wahrgenommen werden könnten. Die beiden Schallschutzgutachten der BS Ingenieure vom 02.11.2022 und 06.04.2022 befassen sich mit o.g. „innerer“ Problematik nicht. Wir bitten daher um eine Ergänzung des Gutachtens, das die Verstärkung durch Schallreflexionen glatter Fassadenstrukturen und Häuserschluchten untersucht.	Der Anregung wird gefolgt. Der städtebauliche Entwurf und die schalltechnische Untersuchung werden überarbeitet. Dabei wird die „innere“ Lärmsituation zusätzlich betrachtet.

			2. Die Gebäudehöhen weichen erheblich von der umliegenden Bebauung ab. Besonders zu den nördlich liegenden Wohnhäusern ist mit einer ganzjährigen Beschattung zu rechnen. Die Belichtung und Belüftung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet bleiben. Eine Verschattungsstudie zur Nachweisführung bzw. eine Abstufung in kritischen Randbereichen, insbesondere nach Norden hin wäre anzustreben.	Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim folgt der Anregung und beschließt, dass die Gebäudehöhen reduziert werden sollen. Durch eine Reduzierung entspannt sich die Verschattungssituation insbesondere zum nördlich gelegenen Baugebiet, sodass auf ein vollständiges Verschattungsgutachten aus Sicht des Gemeinderates verzichtet werden kann, wenn die überschlägige Prüfung aus der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend überarbeitet wird und keine Probleme zu erwarten sind.
			3. Ein Abstandflächenplan ist mitsamt Berechnungen vorzulegen. Die Abstandflächen müssen unbedingt eingehalten werden. Der AF-Berechnungsfaktor muss 0,4 gemäß §5 Abs.7 Ziff.1 LBO betragen.	Der Anregung wird gefolgt. Der städtebauliche Entwurf wird überarbeitet. Die Abstandflächen nach LBO werden im weiteren Verfahren nachgewiesen.
			4. Der Lageplan stellt die Versiegelungen und die Grünflächen verschönigt dar. Selbst die asphaltierten Privatstraßen werden mit einem Grünstreifen dargestellt. Die Bäume haben teilweise zu geringe Abstände untereinander oder zu Gebäuden / baulichen Anlagen. Diese sollten von einem Landschaftsarchitekten nochmals überprüft und nachgewiesen werden. Sträucher sind wie kleine Bäume dargestellt und nicht differenziert. Die Gründächer werden trotz einer geringen Granulatstärke von 12cm auf Hauptdächern und 8cm auf Nebengebäuden so dargestellt wie eine intensive vollflächige Begrünung. Wir möchten Sie bitten, die Pläne so darzustellen, wie die Grünanlagen in der Realität eher aussehen werden.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Dem Gemeinderat der Stadt Sinsheim ist bewusst, dass der städtebauliche Entwurf im Bebauungsplan eine idealisierte Darstellung ist. Im Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Materialität in ihrer tatsächlichen Ausgestaltung festgesetzt werden.
			5. Die Bezugshöhe zur Bemessung der Gebäudehöhe ist mit der Oberkante Fertigfußboden festgelegt. Dies ist eine eher unübliche Bezugshöhe und lässt sich nur schwer kontrollieren. Es sollte daher eine andere Bezugshöhe angesetzt werden, optimaler Weise eine, von der aus die Baurechtsbehörde Kontrollmessungen vornehmen kann. Wir empfehlen, die jeweils vor dem Gebäude liegende Verkehrsfläche als Bezugshöhe anzunehmen. Die inneren privaten Erschließungsstraßen müssen entsprechend genau vorgeplant werden bzw. die absoluten Höhen auf diesen (Oberkante Deckschicht) an Messpunkten ausgezeichnet werden.	Der Anregung wird gefolgt. Im weiteren Verfahren soll eine Festsetzung zur Bezugshöhe erarbeitet werden, die eindeutig und nachprüfbar ist.
			6. Die eingebaute Toleranz der Gebäudehöhe von +/- 0,5m ist nicht nachvollziehbar und nicht mit Maßtoleranzen auf Bauteilen zu begründen. Wir empfehlen, im Vorfeld bereits mit behelfsmäßiger Werkplanung Gedanken über notwendige Konstruktionshöhen zu machen (z.B. max. Aufbauhöhe Gefälledämmung an höchster Stelle, Mindestmaße an Attikausbildung, Wahl des Mauerwerks und daraus resultierende Geschosshöhen usw.). Daraus abgeleitet kann eine fixe Gebäudehöhe mit Puffer festgelegt werden, die dann eher unterschritten wird. Eine Unterschreitung wäre dann kein Problem, eine Überschreitung aber ausgeschlossen.	Im überarbeiteten Entwurf wird ein nachvollziehbarer Bezugspunkt gesetzt, sodass eine Toleranz für den EG-Boden nicht notwendig ist.
			7. Festsetzung Nr. 6.1 ist nicht eindeutig genug. In der Überschrift sollte „Gestaltung private Gärten“ stehen. Wie sieht es dann mit den Spielplätzen und mit dem Grundstück der KiTa aus? Gilt die Festsetzung auch für diese Flächen?	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird geprüft und spezifiziert.
			8. Festsetzung Nr. 6.2: Es ist nur eine und nicht 29 Pflanzgebotsszonen dargestellt. Etwas missverständlich bzw. verwirrend.	Der Anregung wird gefolgt und die Festsetzung im Entwurf zur Offenlegung überarbeitet.
			9. Festsetzung Nr.7: Das Wort „werden“ soll durch „müssen“ ersetzt werden. Festsetzungen sind keine Absichtserklärungen, sondern einzuhaltende Vorgaben.	Der Anregung wird gefolgt. Die örtliche Bauvorschrift unter II.7 wird entsprechend korrigiert.
			10. Hinweis: Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Schotterrasen als Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen in der Praxis schwer umsetzbar bzw. nicht nachhaltig sind. Diese bedürfen eines	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu berücksichtigen.

			besonders hohen Pflegeaufwands. Bei einer Vernachlässigung sammeln sich dicke Humusschichten an, die die Flächen unbefahrbar für die Dreheiler machen. Rasengittersteine lassen sich im Gegensatz zu Schotterrasen schnell und einfach wieder von Humusschichten freilegen. 11. Hinweis: Die Fassadengestaltung soll noch näher definiert werden. Die Materialität und Farbgestaltung soll festgelegt werden. Die Reduktion auf Grautöne ist kontraproduktiv zwecks der vermittelten Absicht, ein „grünes Wohngebiet“ mit einem psychischen und sozialen Wohlfühlscharakter zu erzeugen.	Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim lässt entsprechende Festlegungen in die Unterlagen des VEP oder alternativ den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor einfließen.
35.	Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Infrastruktur	09.06.2022	Das Amt für Infrastruktur hat die ab 13.05.2022 auf der Homepage der Stadt Sinsheim bereitgestellten Planungsunterlagen gesichtet und keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben bzgl. den vom Amt zu verantwortenden Bereichen Straßenbau und Straßenunterhaltung, Straßenbeleuchtung, Grünflächen, Spielplätzen und Freianlagen. Dennoch möchten wir einige Hinweise und Anregungen zum weiteren Planungslauf und den Bautätigkeiten vorbringen: 1. Abbrucharbeiten, Baugrubenaushub und Gebäudeneubau im geplanten Umfang führen zu erheblichen Belastungen und Beeinträchtigungen der Zubringerstraßen. Eine Zustandsaufnahme/Beweissicherung ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit dem Amt für Infrastruktur (AfI) durchzuführen. Nach Abschluss der Arbeiten sind festgestellte Beeinträchtigungen/Schäden durch die Bautätigkeiten an der städtischen Infrastruktur vom Bauträger zu beseitigen oder monetär abzulösen. 2. Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern meist auch Eingriffe in den städtischen Straßen. Eine frühzeitige Beteiligung der technischen Ämter ist anzustreben. 3. Der Gehweg entlang der südlichen Grundstücksgrenze Werderstraße soll durch Grenzregelung mit der bisher genutzten 2,00 m-Breite ausgebaut werden. Neue Regelwerke sehen Gehwegbreiten von 2,50 m vor. Mit Blick auf die nahestehenden Gebäude sollte geprüft werden, ob die Grenzregelung diese 2,50 m ermöglicht. Dies käme auch den Sichtbeziehungen bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage zugute. 4. Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass die Knoten B 39/Magdeburgerstraße/Rampe B 292 sich durch die hinzukommenden Verkehrsbelastungen in ihrer Qualität des Verkehrsablaufes weiter verschlechtern (bw: 4,071 s). Nach unserer Auffassung wäre der Umbau zu einem KVP, welcher beide Knoten vereint die sinnvollste Lösung. Eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger ist anzustreben. Auf dem privaten Baugrundstück im Plangebiet sind Straßen, Fußwege, Aufenthaltsbereiche und Spielplätze vorgesehen, welche öffentlich zugänglich sind. Hier sollten deshalb die Regelwerke für öffentliche Einrichtungen angewendet werden:	Wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt, der Investor wird aufgefordert, vor Beginn der Bauarbeiten eine Zustandsaufnahme / Beweissicherung mit dem Amt für Infrastruktur (AfI) durchzuführen. Dem Hinweis wird gefolgt, der Investor wird aufgefordert, die technischen Ämter frühzeitig zu informieren. Eine zusätzliche Verbreiterung des städtischen Fußweges um 50 cm wird geprüft. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Magdeburger Straße / Hauptstraße – B 39 / Rampe B 292 zur B 39 wurde im Gutachten zum Bebauungsplan geprüft: Die Verschlechterungen im Gesamtknoten Magdeburger Straße / Hauptstraße – B 39 / Rampe B 292 zur B 39 müssen zur Verwirklichung des Neubauvorhabens in der Werderstraße gelöst werden. Der Knoten ist bekanntermaßen – siehe Beratung des Gemeinderats am 06. Oktober 2017 zur „Verkehrstechnischen Untersuchung zur Beseitigung der Verkehrsdefizite am Knotenpunkt B 39/ B 292 in Sinsheim“ - bereits heute hoch belastet. In Anbetracht der Mehrbelastung durch die Neubebauung soll eine tragfähige Lösung gefunden und umgesetzt werden. (Siehe auch Stellungnahme Nr. 35 der Polizei auf Seiten 16 - 19.) Der Art des Ausbaus der Knotenpunkte wird geprüft. Die Stadt Sinsheim befindet sich diesbezüglich in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe.

				Eine mögliche Ampel-Lösung wird im Gutachten zum Bebauungsplan (Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohnquartiers in der Werderstraße in Sinsheim, BS-Ingenieure, Stand 01/2022) mit „ausreichend“ (Schulnote 4) bewertet. Eine Kreisverkehrslösung würde Stufe gut (Schulnote 2) erreichen, wäre aber mit einem höheren baulichen und finanziellen Aufwand verbunden. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Wenn der Vorhabenträger auf eine Ausgestaltung der Infrastrukturanlagen nach Regelwerk für öffentliche Einrichtung verzichten möchte, ist sicherzustellen, dass eine eindeutige Kennzeichnung erfolgt, dass ein privates Grundstück betreten wird. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Wenn der Vorhabenträger auf eine Ausgestaltung der Straßenbeleuchtung nach technischem Regelwerk verzichten möchte, ist sicherzustellen, dass eine eindeutige Kennzeichnung erfolgt, dass ein privates Grundstück betreten wird. Der Anregung wird gefolgt. Die Klarstellung, dass der Grundstückseigentümer die Betreiberpflichten vollumfänglich übernimmt, wird vertraglich mit dem Vorhabenträger geregelt. Die Stellungnahme wird beachtet und ein entsprechender Passus in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gehölzpflege und Unterhaltung zur Gefahrenabwehr werden im städtebaulichen Vertrag gesichert.
				5. Aufbau und Unterhaltung einer Straßenbeleuchtung nach techn. Regelwerk
				6. Kinderspielfläche nach DIN inkl. routinemäßigen Kontrollen bzgl. Mängeln; (1x jährliche TÜV-Abnahme!)
				7. Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen (Gifftigkeit beachten)
				8. Gehölzpflege und Unterhaltung zur Gefahrenabwehr durch den Investor bzw. die künftige Grundstücksverwaltung (auch Winterdienst).
36.	Polizeipräsidium Mannheim FEST-E-VK	17.05.2022		I. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Sachbereich Verkehr Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es ist darauf zu achten, dass die Sicht aus den Tiefgaragenausfahrten nicht durch Bepflanzungen oder sonstige Bebauung beeinträchtigt wird. Die Anzahl geplanten Stellplätze ist positiv zu bewerten. II. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Mannheim, Prävention <u>1. Allgemeines:</u> Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden ist wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen mitbestimmt. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Er bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. <u>2. Grundsätzliche Planungsempfehlungen:</u>

			Die Forderung einer offen gestalteten, einladenden Atmosphäre muss mit dem Bedürfnis nach Sicherheit in Einklang gebracht werden. Empfohlen wird, einen "verteidigungsfähigen" Raum zu schaffen. Um die Voraussetzung dafür - die Identifikation zwischen Nutzer und Bauwerk - herzustellen, muss mittels einer eng an den praktischen Bedarfen orientierten Planung das Gefühl für Verantwortlichkeit und Eigentum gestärkt werden. Die künftigen Nutzer sollten daher frühzeitig z.B. mittels Workshops in die Planungsprozesse eingebunden werden.	
			<u>3. Einbruchsschutz:</u> Zum Schutz vor Einbruchdiebstahl und Sachbeschädigung/Vandalismus sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse (RC) 2 gesichert sein. <u>4. Beratungshinweis</u> Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg, 69115 Heidelberg, Römerstr. 2 - 4, Tel.: 0621/174-1234, E-Mail: beratungsstelle.hd@polizei.bwl.de. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich. Unter www.vds.de erfahren Sie mehr zur VdS Sicherheitsrichtlinie für Haushalte sowie zur VdS Sicherheitsrichtlinie für Geschäfte und Betriebe. Informationen zu von der Polizei empfohlenen Produkten und Hinweise zu Fachhändlerlisten erhalten Sie unter www.k-einbruch.de. <u>5. Förderung von Schutzmaßnahmen</u> In diesem Zusammenhang möchten wir zur Kenntnis geben, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. <u>6. Außenanlagen</u> Wichtigste Voraussetzung dafür, dass Menschen sich sicher fühlen, ist das Empfinden, nicht allein zu sein und nötigenfalls jederzeit Hilfe holen zu können. Eine wirksame Sozialkontrolle bedeutet daher zu jeder Tages- und Jahreszeit die Möglichkeit der Hör- und Sichtweite zum Straßenverkehr bzw. zur nächsten bewohnten Einrichtung oder Anlage. Das mittelbare und unmittelbare Umfeld sollte, neben den oben genannten Anforderungen, überschaubar und ohne Sichtbarrieren gestaltet sein und über eine ausreichende Beleuchtung verfügen. Das deutliche Abgrenzen der Grundstücke zum öffentlichen Raum entspricht der Forderung nach einem geschützten Raum, verstärkt das Gefühl für Eigentum und setzt eine psychologische Barriere für das Betreten durch Unbefugte. Wenn möglich und erwünscht, sollten daher zum Beispiel Zäune oder Hecken als Einfriedung eingeplant werden. Kfz- und Fahrradabstellflächen sind gebäudenah, gut sichtbar und ausgeleuchtet einzuplanen. Eventuell sollte die Möglichkeit einer technischen oder einfachen personellen Überwachung bestehen. <u>7. Gebäudegestaltung:</u>	Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans und werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

			Um eine informelle Sozialkontrolle zu ermöglichen, sollten die Gebäude übersichtlich gestaltet und angeordnet sein. Sichtachsen und Blickverbindungen schaffen eine Atmosphäre der Voraus- und Überschaubarkeit und helfen, Gefühlen wie Hilflosigkeit oder Verlassenheit vorzubeugen. Außer- dem ermöglicht es die Überwachung von außen. Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für kriminelles Verhalten wie beispiels- weise Alkohol- oder Drogenkonsum, Graffiti-schmierereien oder wilde Müllplätze bieten könnten, sollten nicht entstehen. Auch sollten Aufstiegsmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder auf Dachflächen vermieden wer- den, da sie sonst Tätern weitere Angriffsmöglichkeiten bzw. Raum für nicht erwünschtes Verhalten bieten. Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge, verwinkelte Fassaden bzw. Gebäudestellungen, die Un- sicherheitsgefühle auslösen oder dazu führen, diese Orte zu meiden, sollten ausgeschlossen sein. Desorientiert wirkende Menschen haben ein höheres Risiko, Opfer zu werden. Sowohl die Raum- planung als auch die Innenarchitektur der Gebäude sollte daher klar strukturiert und so konzipiert sein, dass sich auch ortsfremde Personen schnell orientieren können. 8. <u>Allgemeine Hinweise für die Gestaltung von Gebäuden</u> <u>Eingangsbereich</u> • Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen. • Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden. • Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen. • Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein. • Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Ne- bengebäuden, Installation einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern. • Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein. • Installation von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung. • Flure sollten kurz und überschaubar sein. • Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen. • Flure sollten möglichst Tageslichteintfall haben. • Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes. • Gut beleuchtete Lichtschalter. • Ausreichend breite Flure. • Heller Farbanstrich. <u>Keller</u> • Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein. • Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern. • Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten. • Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage. • Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind. <u>Gemeinschaftsräume</u> • Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern. • Bei der Beleuchtung auf vandalismusresistente Materialien achten. <u>Fahrstühle</u>
--	--	--	--

			• Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind. • Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren. • Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen. • Kurze Fahrzeiten des Aufzuges. • Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit vandalismusresistenten Bedienungsknöpfen. <i>Balkone, Terrassen und Fassaden</i> • Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter. • Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen. • Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten. • Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern • Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen. <u>9. Abschließender Hinweis:</u> Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, 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. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim, Tel. 0621/174-1243, Email: praeventio.ma@poli-zei.bwl.de.	Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Magdeburger Straße / Hauptstraße – B 39 / Rampe B 292 zur B 39 wurde im Gutachten zum Bebauungsplan geprüft: Die Verschlechterungen im Gesamtknoten Magdeburger Straße / Hauptstraße – B 39 / Rampe B 292 zur B 39 müssen zur Verwirklichung des Neubauvorhabens in der Werderstraße gelöst werden. Der Knoten ist bekanntermaßen (siehe Beratung des Gemeinderats am 06. Oktober 2017 zur „Verkehrstechnischen Untersuchung zur Beseitigung der Verkehrsfazite am Knotenpunkt B 39/ B 292 in Sinsheim“) bereits heute hoch belastet. In Anbetracht der Mehrbelastung durch die Neubebauung soll eine tragfähige Lösung gefunden und umgesetzt werden. (Siehe auch Stellungnahme Nr. 37 des Ordnungsamts / der Straßenverkehrsbehörde Sinsheim auf Seiten 19 ff.) Der Art des Ausbaus der Knotenpunkte wird geprüft. Die Stadt Sinsheim befindet sich diesbezüglich in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe.
	Polizeipräsidium Mannheim FEST-E-VK	22.06.2022 (Ergänzung)	Ergänzend zur Stellungnahme vom 17.05.2022 durch das PP Mannheim werden folgende Punkte zum Bebauungsplan „Werderstraße“ verkehrspolizeilich bewertet. Durch eine Bebauung in dem vorgesehenen Umfang ist meiner Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs in diesem Bereich zu erwarten. Dieser wird vermutlich zu einem überwiegenden Teil über die Magdeburger Straße erfolgen. Der Knotenpunkt Magdeburger Straße / Hauptstraße - B39 / Rampe B292 zur B39 weist schon heute eine hohe Verkehrsbelastung auf, insbesondere zu den Zeiten des Berufsverkehrs. Daher können an der Örtlichkeit von der Rampe der B292 auf die B39 vermehrt Unfälle im Abbiegevor-gang festgestellt werden. In der 3JK konnten hier 8 Unfälle statistisch erfasst werden. In der 1 JK waren es 2 Unfälle. Die Magdeburger Straße ist hierbei jedoch gänzlich unauffällig. Hier konnte in der 3JK kein Unfall statistisch erfasst werden. Diese Zufahrt wirkt sich jedoch unmittelbar auch auf den angesprochenen Rampenfußpunkt aus, der im Unfallgeschehen als auffällig anzusehen ist. Daher sollte die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts überprüft und ggfls. entsprechend angepasst werden. Dabei sollte der genannte Knotenpunkt in seiner Gänze betrachtet werden.	
37.	Stadtverwaltung Sinsheim Ordnungsamt	08.06.2022	Der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes wurde verkehrsrechtlich geprüft. Das Plangebiet ist aktuell bereits über die bestehende „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und die „Werderstraße“ verkehrlich erschlossen. Die Anzahl der geplanten Stellplätze ist grundsätzlich positiv	

			zu bewerten. In diesem Zusammenhang nehmen wir Bezug auf die VwV-Stellplatz. Dabei ist vorgesehen, die Stellplätze über eine Tiefgarage zu bündeln, sodass der anfallende Verkehr aus dem Quartier herausgehalten wird.	
			Die erforderlichen Sichtbeziehungen/Sichtdreiecke bei den Tiefgaragenein- und -ausfahrten von der Werderstraße sowie von der Gerhart-Hauptmann-Straße, dürfen nicht durch Anpflanzungen und/oder sonstigen Bebauungen beeinträchtigt werden.	Dem Hinweis wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan einfließen.
			Die Verkehrsabwicklung zu und aus dem Plangebiet erfolgt über die „Werderstraße“ im Süden und die „Gerhart-Hauptmann-Straße“ im Osten. Des Weiteren gilt es die verkehrlichen Auswirkungen der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch das geplante Bauvorhaben auf die maßgeblichen Knotenpunkte im Nahbereich zu berücksichtigen. Insbesondere die seit einigen Jahren bei diversen Verkehrsschauen (Zusammenkünfte Vertreter der Verkehrsunfallkommission) und Verkehrstagesfahrten thematisierten Verkehrsabläufe führten zu einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung im Jahr 2015 sowie nicht zuletzt zu einer erweiterten Verkehrsuntersuchung (Verkehrssimulation) im Jahr 2017. Hiernach ist der Knotenpunkt B 39 // B 292 – Östlicher Rampenfußpunkt // Magdeburger Straße nicht nur zu den Spitzenzeiten überlastet respektive eine geordnete Verkehrsabwicklung nicht mehr gewährleistet. Insbesondere im Bereich der zur B 39 führenden Rampe bilden sich sehr häufig Rückstauentwicklungen des von der B 292 abfahrenden Verkehrs. Dies hat in zweifacher Hinsicht täglich vermehrt Verkehrsgefährdungen zur Folge. In erster Linie biegen vor der Rampe Verkehrsteilnehmer nach links bzw. in westlicher Richtung in die B 39 unter dem Druck zahlreicher nachkommender Fahrzeuge ein, obwohl auf der B 39 in beiden Fahrrichtungen ein hohes Verkehrsaufkommen und damit ein echtes Lückenproblem gegeben ist. Dies nicht zuletzt auch bei zu beobachtenden unangepassten Geschwindigkeiten auf der B 39 in beiden Fahrrichtungen. Darüber hinaus führen ständig gegebene Rückstauentwicklungen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Sichtverhältnisse für von der Rampe in die B 39 einbiegende Fahrzeugführer. Dazu kommt es unter den in Stau stehenden Fahrzeugen zu Verkehrsgefährdungen und Auffahrunfällen. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde Sinsheim sowie nicht zuletzt die Vertreter der Verkehrsunfallkommission befürworten vor diesem Hintergrund einvernehmlich die Zusammenfassung der Knotenpunkte B 39//Magdeburger Straße und B 39 // B 292 – Östlicher Rampenfußpunkt. Die Errichtung einer vollständigen Signalisierung wäre eine mögliche Lösung, es besteht jedoch die Gefahr, dass die Signalisierung den Verkehrsfluss deutlich ausbremsen würde und die Leistungsfähigkeit der betreffenden Knotenpunkte abnimmt. Daneben könnte es Auswirkungen und Rückstau in die Innenstadt geben. Vordergründig wird deshalb der Ausbau der beiden Verkehrsknotenpunkte zu einem Kreisverkehrsplatz gesehen. Jüngsten Verkehrsgutachten zufolge kann für die betreffenden Verkehrsknotenpunkte nachhaltig eine bessere Leistungsfähigkeit erreicht werden. Dies auch im Hinblick auf die dringend gebotene, geschwindigkeitsreduzierende Beeinflussung des Verkehrs in beiden Richtungen auf der B 39.	Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Magdeburger Straße / Hauptstraße – B 39 / Rampe B 292 zur B 39 wurde im Gutachten zum Bebauungsplan geprüft: Die Verschlechterungen im Gesamtknoten Magdeburger Straße / Hauptstraße – B 39 / Rampe B 292 zur B 39 müssen zur Verwirklichung des Neubauvorhabens in der Werderstraße gelöst werden. Der Knoten ist bekanntermaßen – siehe Beratung des Gemeinderats am 06. Oktober 2017 zur „Verkehrstechnischen Untersuchung zur Beseitigung der Verkehrsfazite am Knotenpunkt B 39/ B 292 in Sinsheim“ - bereits heute hoch belastet. In Anbetracht der Mehrbelastung durch die Neubebauung soll eine tragfähige Lösung gefunden und umgesetzt werden. (Siehe auch Stellungnahme Nr. 35 der Polizei auf Seiten 16 - 19.) Der Art des Ausbaus der Knotenpunkte wird geprüft. Die Stadt Sinsheim befindet sich diesbezüglich in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe. Eine mögliche Ampel-Lösung wird im Gutachten zum Bebauungsplan (Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohnquartiers in der Werderstraße in Sinsheim, BS-Ingenieure, Stand 01/2022) mit „ausreichend“ (Schulnote 4) bewertet. Eine Kreisverkehrslösung würde Stufe gut (Schulnote 2) erreichen, wäre aber mit einem höheren baulichen und finanziellen Aufwand verbunden.
			Weitere Anregungen und Bedenken sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

38. Stadtverwaltung Sinsheim Feuerwehr	10.06.2022	Die vorgelegte Maßnahme wurde aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes überprüft. 1. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen grundsätzlich keine Bedenken seitens des Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung: 2. Belange seitens des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes wurden bereits im Rahmen der Erstellung des Brandschutzkonzeptes eingebracht. 3. Abhängig von den zu erwartenden Maßnahmen kann der Aufgabenbereich der Feuerwehr in soweit berührt werden, dass die Vorgaben des Feuerwehrgesetzes hinsichtlich der Bereitstellung von Löschwasser zu berücksichtigen sind. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung nach § 3 Feuerwehrgesetz Baden-Württemberg sind bei der Erschließung die Richtwerte nach Tabelle 1 des DVGW – Arbeitsblatt W 405 zu beachten. 4. Zum Nachweis können sämtliche Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um ein Objekt angesetzt werden. 5. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundsatz) dienen, sollen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. (Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen Oktober 2018“ AGBF / DFV / DVGW) 6. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen soll in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. (Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen Oktober 2018“ AGBF / DFV / DVGW). 7. Der Fließdruck an der Entnahmestelle (Hydrant) muss mindestens 3,0 bar betragen. 8. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. 9. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie durch Fahrzeuge mit einer Breite von 2,5 m, einer Achslast von 10 t und einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t befahren werden können. Die Festlegungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) sind zu beachten. 10. Entsprechend § 15 Abs. 5 LBO ist bei baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen der zweite Rettungsweg entweder baulich oder durch Rettungsgeräte der Feuerwehr sicherzustellen. In diesem Zusammenhang müssen, entsprechend den Hinweisen zur Leistungsfähigkeit der Feuerwehr in Baden-Württemberg, diese Rettungsgeräte und die erforderlichen Einsatzkräfte innerhalb von 10 Minuten nach der Alarmierung vor Ort einsatzbereit sein. 11. Für bauliche Anlagen bis Gebäudeklasse 3 kann der zweite Rettungsweg mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (tragbare Leitern) gewährleistet werden. Damit ist das Schutzziel des § 15 LBO Abs. 5 sichergestellt. 12. Für bauliche Anlagen ab der Gebäudeklasse 4 kann der zweite Rettungsweg nur mit einem Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr (DLK 23/12) gewährleistet werden um das Schutzziel des § 15 LBO Abs. 5 sicherzustellen. 13. Hierzu sind die entsprechenden Aufstell- und Bewegungsflächen sowie eventuell erforderliche Zu- oder Durchfahrten auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift Feuerflächen zu berücksichtigen. Alternativ sind bauliche Rettungswege herzustellen. Der Gemeinderat nimmt positiv zur Kenntnis, dass die Feuerwehr Sinsheim fñhzeitig in die Planungen eingebunden wird. Die weiteren Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Brandschutzsachverständigen der Stadt Sinsheim sind im Rahmen der Besprechungen der Ausführungsplanungen mit dem Amt für Infrastruktur (siehe Seiten 15 und 16) mit einzubinden. Eine Darstellung des Löschwasserteichs sowie Hydranten und weiterer für den Brandschutzsachverständigen relevanter Angaben sollen im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen.
---	------------	---

			Die erforderlichen Flächen können auf dem Grundstück oder auf öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt werden und sind im Lageplan zum Bauantrag festzulegen. 14. Alternativ zum zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr können bauliche Rettungswege hergestellt werden. 15. Abhängig von den geplanten Nutzungen (Sonderbauten nach § 38 LBO) können sich im Genehmigungsverfahren weitere Anforderungen aufgrund der in Baden-Württemberg geltenden Sonderbauvorschriften ergeben.	
39.	Stadtverwaltung Sinsheim Amt für Bildung, Familie und Soziales		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürger/innen

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	GR-Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	26.05.2022	Unsere Fraktion nimmt mit folgenden Wünschen und Vorschlägen Stellung zur frühzeitigen Offenlage, mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren an der jeweils passenden Stelle: 1. Der Stellplatzschlüssel soll auf 1,2 Stellplätze je WE begrenzt werden Begründung: Die Parkfläche von einem PKW pro WE ist in diesem innenstadtnahen Bereich, der mit Bus und Fahrrad leicht erschlossen werden kann, ausreichend. Die übrigen 0,2 Parkplätze je WE stehen für Besucher zur Verfügung. Wer mehr als einen PKW besitzt könnte einen Anwohnerparkausweis bei der Stadt beantragen, die Parkraumbewirtschaftung in der Gartenstadt ist längst überfällig. Wenn wir immer weiter ausschließend der Bequemlichkeit des MIV nachgeben wird es keine Mobilitätswende geben. Wir Kommunen sind gefordert, die - bestimmt auch unbeliebten - Weichen zu stellen. Zudem sollte man prüfen, ob die Retentionstanks dann unterirdisch untergebracht werden können, da weniger Parkfläche benötigt wird. Dadurch würde Dachfläche frei für PV-Anlagen. Auf 51 Parkplätze zu verzichten zugunsten von Fahrrädern, PV und Bewegungsraum für Kinder (s. Punkt 2 u.5) wäre zeitgemäß und richtungsweisend. 2. Mehrere der offenen Stellplätze werden ersetzt durch ebenerdige, überdachte, intelligent gesicherte Fahrradunterbringungen Begründung: Der Radverkehr soll bevorzugt befördert werden. Ein schnelles Starten wird begünstigt, wenn man das Rad nicht erst aus der Tiefgarage holen muss, schnell zur Verfügung hat, die Hürden so niedrig wie möglich sind 3. Jede verfügbare Dachfläche, die nicht anderweitig genutzt wird, soll mit PV-Anlagen, zusätzlich zur Dachbegrünung, belegt werden Begründung: In Anbetracht der Energie- und Klimakrise muss jede Möglichkeit für regenerative Energieerzeugung genutzt werden. Sowie so gilt schon: Ab 1.05.2022 gilt in BaWü besteht bei Neubauten im Wohnbereich die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Um die Photovoltaikpflicht zu erfüllen, muss die installierte Photovoltaikanlage eine bestimmte Mindestmodulfläche in Quadratmetern aufweisen. Diese wird anhand der Dachfläche bemessen, die zur Solarnutzung geeignet ist. Im Regelfall reicht es gemäß Paragraph 6 Absatz 1 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung, wenn die Photovoltaikanlage eine Modulfläche im Umfang von mindestens 60 Prozent der Dachfläche aufweist. Wird die ursprüngliche Eigenschaft eines Daches durch anderweitige „notwendige Nutzungen“ wie Dachterrassen verkleinert, müssen vergleichsweise etwas mehr Photovoltaikmodule installiert werden – im Umfang von mindestens 75 Prozent der verbleibenden Eignungsfläche. Fällt die Photovoltaikpflicht mit einer öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Dachbegrünung zusammen, reduziert sich der oben beschriebene Umfang der Mindestnutzung um 50 Prozent. Entscheidet sich eine Bauherrin oder ein Bauherr freiwillig zu einer Dachbegrünung, greift diese Regelung nicht.	In der Sitzung zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung und Information der Öffentlichkeit wurde bereits deutlich, dass die Fraktionen den Stellplatzbedarf als unterschiedlich hoch erachten. In der Sitzung wurde für den vorgelegten Vorentwurf ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit als Kompromiss gebilligt. Der städtebauliche Entwurf wird im weiteren Verfahren überarbeitet. Die Möglichkeit, mehrere offene Stellplätze durch ebenerdige, überdachte Fahrradunterbringungen zu ersetzen, wird bis zur Offenlegung geprüft. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim nimmt den Hinweis auf die bestehende Gesetzeslage zur Kenntnis. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, ob (Dach-)Flächen über das gesetzliche Minimum hinaus für die Nutzung von Anlagen der Gewinnung von Solarenergie festgesetzt werden sollen. Gegebenenfalls kommt eine Vermietung an Dritte in Frage.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			4. Überall, wo dem nichts entgegensteht, sollen die Fassadenflächen begrünt werden (mind.75 %) Auch diese Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang baldmöglichst gleichwertig zu ersetzen. Begründung: vor allem soll damit die Massivität der Gebäude gebrochen werden. Aber auch ein angenehmeres Kleinklima, vor allem im Sommer, wäre die Folge. Bei einer derart engen Bebauung muss alles Mögliche zur Begrünung genutzt werden	Die Anregung, im Sinne des lokalen Mikroklimas eine zusätzliche Fassadenbegrünung zu ermöglichen, wird in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen zur Begrünung von Dächern, Nebenanlagen und Tiefgarage sowie die Pflanzgebote (nördliche Eingrünung) und die bereits festgesetzte zusätzliche Bepflanzung mit Bäumen (welche eine deutlich spürbare Klimawirkung entfalten) bleiben bestehen. Sollte sich ggf. in der weiteren Ausarbeitung herausstellen, dass einige vorgesehene Baumstandorte sich nicht fachlich sinnvoll vertreten lassen, werden alternative klimawirksame Maßnahmen in den Festsetzungskatalog aufgenommen.
			5. Die Spielplatzflächen sollen auf mind. 2 x 150 qm (momentan 2 x 108 qm) Spielfläche ausgedehnt werden, z.B. durch den Wegfall der Parkplätze 1-8 Begründung: § 9 LBO (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, ist auf dem Baugrundstück (...) ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Die Art, Größe und Ausstattung der Kinderspielfläche bestimmt sich nach der Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Bei 170 Wohnungen ist also eine insgesamt 300 qm große Spielfläche bestimmt nicht überdimensioniert. Alternativ, oder noch besser zusätzlich, könnte Abs.(3) zum Einsatz kommen: Die Baurechtsbehörde kann mit Zustimmung der Gemeinde zulassen, dass der Bauherr zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach Absatz 2 einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Dieser Geldbetrag muss innerhalb eines angemessenen Zeitraums für die Errichtung oder den Ausbau eines nahegelegenen, gefahrlos erreichbaren kommunalen Kinderspielflaches verwendet werden. Dieser Geldbetrag könnte zur Errichtung des Spielplatzes in der Stettiner Straße aufgewendet werden. Allerdings sollten auf jeden Fall trotzdem die Spielflächen für Kleinkinder auf dem Gelände Werderstraße vorgehalten werden.	Die Überarbeitung des Entwurfs reduziert voraussichtlich die Anzahl der Wohneinheiten / die Bruttogeschossfläche. Bei Erfüllung der gesetzlichen Pflichten kann darüber hinaus keine Ablose gefordert werden. Eine Vergrößerung der Spiel- und sonstigen Freiräume wird im weiteren Verfahren geprüft.
			6. Es werden ausschließlich Gebäude der Energieeffizienzklasse KfW 40 oder effizienter zugelassen. Begründung: durch die lohnende Förderung entstehen kaum Mehrbelastungen. Außerdem hat die Koalition in BaWü vereinbart, dass das Land bis 2040 klimaneutral werden soll. CDU und Grüne sind sich in dieser Hinsicht einig. Sie brauchen die Hilfe aller Kommunen, wir sollten deshalb in Zukunft nur noch weitgehend klimaneutrales Bauen zulassen.	Der Hinweis wird beachtet. Der Investor sieht einen Energieeffizienz-Standard von 40 vor. Vereinbarungen zum Energieeffizienz-Standard sollen im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.
2.	Bürger/in 1	18.05.2022	Ich möchte heute mit diesem Brief Stellung nehmen zum geplanten Baugebiet Magdeburger Areal bzw. zu deren öffentlichen Vorlage und zur Beschlussfassung der Änderung des Bebauungsplans in diesem Gebiet. Vorab möchte ich mich für die frühzeitige Offenlegung des Bebauungsplans bedanken in der Hoffnung, dass die Einwände, Ängste und Sorgen der Bürger dabei auch wirklich in die Überlegungen mit einspielen und Berücksichtigung finden werden. Ich bitte sie eindringlich, nehmen sie sich die Zeit diesen Brief bis zu Ende zu lesen. Ich nehme mir auch die Zeit den Wahlzettel auszufüllen und in der Schlange zu warten um zur Wahl zu gehen.	

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Es ist uns allen Anwohnern klar, dass das Magdeburger Areal zu einer neuen, geänderten Wohn- und Lebenssituation der bereits ansässigen Anwohner führen wird. Neues muss nicht immer schlecht sein und Neues erfordert Veränderungen. Veränderungen wurden beispielsweise in Rauenberg auf dem Gebiet der Alten Ziegelei vorbildlich und zum Wohle Aller umgesetzt. Auch in Mauer, der Heimat unseres Oberbürgermeisters, wurde ein Gebiet erschaffen, das zwar auch mit vielen Einheiten erstellt, aber bei dem Lebensqualität, eine moderne und angenehme Optik und ein positives Miteinander von Altem und Neuem berücksichtigt wurden. Aber auch in Sinsheim ist, mit Augenmaß und Vernunft, beim alten Gesundheitsamt ein Gebiet in das bereits bestehende Wohngebiet integriert worden, das bei weitem nicht so überdimensioniert aber sicher für den Investor auch lukrativ war. Die Höhen der Gebäude passen sich vorbildlich an die bestehende alte Bebauung der General Sigel Straße an. Warum kann man hier beim Magdeburger Areal die Höhe der Gebäude nicht an das bestehende Gelände und Höhe der Baukörper anmodellieren ? Was aber hier bei uns, ohne Not aber mit brachialer Gewalt durchgesetzt werden soll, hat mit einer „lebenswerten Kleinstadt“ nichts, aber auch gar nichts mehr zu tun !	Der Anregung wird gefolgt. Der Gemeinderat beschließt, dass die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse insbesondere im nördlichen Plangebiet reduziert werden sollen. (Siehe auch Stellungnahme Nr. 33 der Baurechtsbehörde ab Seite 13.)
			Ich frage mich welchen Nutzen die Stadt Sinsheim von solch einem Moloch hat ? Ich frage mich aber auch wer die Geschichte der Stadt mittlerweile lenkt oder gar dirigiert ? Als Gast der Gemeinderatssitzung war ich erschrocken, NEIN entsetzt, über die Aussage (der Stadtverwaltung, die) die Bedenken einiger Gemeinderäte über die Höhe der Gebäude mit dem Satz abtat... „bei weniger wird der Investor nicht mitspielen.“ Aus meiner aktiven Zeit als Gemeinderat kenne ich das noch anders. Die Verwaltung macht dem Gemeinderat einen Vorschlag, wie hier zur Überplanung eines Gebietes. Der als Interessensvertreter der Bürger gewählte Gemeinderat berät und kontrolliert die Verwaltung und entscheidet zum Wohle der Stadt und deren Bürger. Im Idealfall im Konsens mit der Verwaltung. In diesem Falle scheint es aber so zu sein, dass der Investor vorgibt was er benötigt um seinen höchstmöglichen Profit herauszuschlagen. Ein Investor, dem das kleine Kraichgaustädtchen Sinsheim egal ist, weil er hier weder wohnt, lebt und auch nichts zum gemeinsamen und guten Miteinander beiträgt. Er will nur an das große Geld und versucht hierbei die kleinen Städtchenbewohner und seine Verwaltung und Gemeinderat für seine Zwecke zu benutzen. Das können wir und dürfen Sie sich nicht gefallen lassen! Über das Wohl und den Lebenswert der Bürger in dieser Stadt entscheidet immer noch das gewählte Organ und nicht ein Stadtfremder Investor, der ein immer Höher und Größer in seinen Dollaraugen hat. Denn wenn sich seine Rentabilität nur dann einstellt, wenn 7 Gebäude mit 5 Stockwerken und über 180 Wohneinheiten entstehen, frage ich mich mit meinem gutbürgerlichen Menschenverstand, wie andere das überleben können die maßvoller, kleiner und niedriger bauen oder gebaut haben. NEIN, mir kann keiner Weißmachen, dass eine niedrigere und großzügigere Bebauung sich nicht rechnet. Nur eben nicht in der Dimension die ein Millionengeschäftiger und gewohnter Investor aus dem großen Geldadel gerne hätte. Aber hier, im kleinen Landstädtchen Sinsheim, das sich auf die Fahne „lebenswert“ geschrieben hat, leben Menschen mit Gefühlen und Recht auf Lebensqualität, die sich ins Leben und Zusammensein zum Gemeinwohl der Stadt und deren Gemeinschaft mit einbringen. Wir sind uns bewusst, dass wir kein „Anrecht auf Lebenszeit“ auf Aussicht oder Sonneneinstrahlung haben. Aber	Die Ausführungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			wir hätten als Bürger dieser Stadt, die hier geboren sind, die hier schon zur Schule gegangen sind, sich ihr Leben lang in Vereinen und Betrieben mit eingebracht haben zum Wohle dieser Stadt, ein Anrecht auf faire und gleiche Behandlung gegenüber fremden Investoren die hier nur ihren (profitablen) Nutzen sehen.	
			Vor etwa 6 Jahren habe ich, gemeinsam mit meiner Mutter, als Bewohner eines einstöckigen Bungalows der Gerhart Hauptmannstr. 46, eine Bauvoranfrage zur Aufstockung eines weiteren Stockwerkes gestellt. Diese wurde mir verweigert mit der Begründung auf die Aussicht der ansässigen Anwohner. Jetzt soll mir/luns ein 5 stöckiger Bau, der mir sogar das Sonnenlicht in meinem kleinen Grund entzieht, vor die Nase gesetzt werden. Stellen sie sich das mal vor, ein Einstöckiger Bungalow neben einem 5 stöckigem Koloss. Welch ein Hohn! Auch mein Bruder nebenan wollte vor 3 Jahren ein zweites Geschoss anbauen. Auch das wurde ihm verweigert. Er durfte nur ein Kniestock anbauen und kein Fenster in diese Richtung. Ebenfalls nicht genehmigungsfähig. Jetzt sind 5 Stockwerke geplant. Das ist konzeptlos, man kann es sogar Wilkür nennen. Gleiches Recht für alle ! Auch ich habe ein Recht auf Wohnqualität und ein vernünftiges Neben- und Miteinander, das ich als langjährig engagierter Bürger dieser Stadt hiermit einfordere!	Beide angesprochenen Bauanfragen betreffen andere Bebauungspläne, nach denen sich eine Zulässigkeit bemisst. Sie betreffen nicht das aktuelle Verfahren zur Neu-Aufstellung des Bebauungsplanes „Werderstraße“.
			Abgesehen davon sollten auch die künftigen Bewohner dieses Areals einen Anspruch auf Lebens- und Wohnqualität in unserer Stadt haben. Auch die meisten Bewohner der unteren 3 Stockwerke dieses Ghettos haben weder Sonne noch Aussicht noch Wohnqualität. Aber das sind Vorteile, wenn man aufs Land oder in eine Kleinstadt zieht. Wir sind nicht Heidelberg oder Stuttgart oder gar Frankfurt oder Berlin. Wir leben auf dem Land, weil es hier ruhiger und gemächlicher zugehen soll und nehmen dabei in Kauf weniger kulturelle oder Kaufsortimente zu erleben. Das ist der Preis. Dafür lebt es sich eben ruhiger, beschaulicher mit einem guten Neben- und Miteinander. Das ist unser Vorteil.	Auf die Stellungnahme des Amts für Flächenentwicklung – Abteilung Bau-recht Nr. 34 zur Verschattung ab S. 13 wird verwiesen.
			Im Zusammenhang mit Investoren möchte ich an den Zuschuss der Stadt Sinsheim zur Messe Sinsheim erinnern. Die Stadt hatte damals dem Betreiber und Investor eine große Summe zur Erstellung der Halle 3 ermöglicht damit die Messe in Sinsheim weiterleben kann. Jahre später hat dieser Investor die Messegesellschaft nach Stuttgart verkauft. Er wurde seither in Sinsheim nicht mehr gesichtet, die Hallen stehen als Mahmal weiterhin. Nicht auszudenken, was man mit diesem Betrag auf dem Gelände alles hätte anstellen können um Sinsheim heute attraktiver zu machen. Diesen Fehler sieht man erst im Nachhinein, aber daraus sollten wir gelernt haben in Bezug auf Stadtfremde Investorengruppen. Gelernt auf dem Boden eines gemütlichen Landstädtchens zu bleiben und nicht in den Wettlauf der großen mit einzustiegen. Das sind wir und dafür sollten wir uns auch nicht schämen oder klein machen. Und wieder denken wir an den Slogan „ein lebens- und lebenswertes Sinsheim“.	Die Ausführungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungs-plans.
			Wir sind gegen ein Millionenschweres Investoren Abschreibungsmodell. Kein Sinsheimer kann sich hier eine Wohnung kaufen, weder Familien noch Rentner. Das Geld fließt in die Kassen Millionen-schwerer Aktionsgruppen die hier auf dem Land ihren Spielplatz finden, weil ihnen das mittler-weile in den großen Städten verweigert wird. Aktiv in Sinsheim für Sinsheim ist das nicht. Sozial schon gar nicht. Und wenn ihre Investitionen abgeschrieben sind verkommt das Gebiet. Aber das ist denen egal, sie wohnen in den schönen Vororten der Großstädte in ihren millionenschweren Villen, weit weg vom Brennpunkt Sinsheim. Das kann doch von keinem Sinsheimer gewollt sein...	

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			der seinen Lebensinhalt hier sieht. Und wir wollen keinen weiteren Brennpunkt „Steinsbergstraße“!	
			Im weiteren Zusammenhang ist mir noch eine weitere Information an das Gremium wichtig. In regelmäßigen Abständen und bei starkem Regen habe ich Hochwasser im Keller, weil das Wasser bei mir reindrückt. Das Abwasser des Kanals staut sich beim Abzweig Werderstraße da die 40er Abwasserrohre aus den 70er Jahren das nicht mehr schaffen. Bleibt zu erwähnen, dass die Gerhard Hauptmannstraße durch jahrelange Flickerei längst ihren Zenit überschritten hat und wie die beschriebene Werderstraße ebenfalls an ihre Grenze gestoßen ist. Wie sollen diese Straßen und Rohrleitungen weiteren Belastungen standhalten?	Im Rahmen der Vorhabens- und Erschließungsplanung wurden die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrs- und Kanalnetzes und die Möglichkeit, das Plangebiet an dieses anzuschließen, geprüft und die notwendigen Berechnungen mit den Sinsheimer Stadtwerken abgesprochen (siehe Stellungnahme Nr. 20 der Stadtwerke auf Seite 12). Die Entwässerung des Schmutzwassers soll über einen Kanalschluss in der Werderstraße erfolgen. Die noch mögliche Einleitmenge in die Mischkanalisation wurde geprüft und liegt nach Angaben der Stadtwerke Sinsheim bei 60 l/s. Die Berechnung des gesamten Schmutzwassers durch das Vorhaben ergab eine Menge von ca. 20 l/s, sodass die Restmenge für eine Einleitung des Regenwassers genutzt werden kann. Zur Entlastung der städtischen Kanalisation und als Sicherheitspuffer bei starkem Regen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Rückhaltung von Regenwasser getroffen. So werden beispielsweise auf dem Dach der Tiefgaragen bzw. direkt auf den Baukörpern, die als Gründach ausgeführt werden, Rückhalteräume aus Wasserretentionsboxen errichtet. Das Kanalnetz ist damit ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet daran anzuschließen.
			Somit zweifle ich das Verkehrsgutachten, das erstellt wurde, an, da weder zur Zeit des Schulverkehrs (wir sind Einflugschneise des Albert Schweizer Schulzentrums) noch über einen längeren zusammenhängenden Zeitraum gemessen wurde, wie aus dem Gutachten hervorgeht. Uns sind natürlich die Kameras in der Werderstraße und Gerhart Hauptmannstraße nicht entgangen. Das Problem Wasser im Keller ist hier bekannt.	Das Gutachten wurde nach aktuellen, fachlich anerkannten Standards erstellt und wird von den Fachabteilungen der Stadtverwaltung sowie dem Gemeinderat nicht in Frage gestellt.
			Ich frage mich auch wo Besucher der Bewohner dieses Areals, die beispielsweise Geburtstage oder Freunde besuchen, die mit dem Auto anreisen, oder Eltern, die ihre Kinder zur Kita bringen und abholen wollen, parken sollen? Mit 1,2 Tiefgaragenparkplätze ist es da nicht getan. Auch nicht bei der Begründung, dass ja weniger Leute Auto fahren. Wie sollen sie denn ihre Einkäufe nach Hause bringen. In der Gartenstadt gibt es keinen Nahversorger mehr wie früher als das Gebiet entstand. Da waren hier Metzger, Edeka, Bäcker. Wie sollen sie denn zur Arbeit kommen? Und warum sind die gesamten Gartenstadtstraßen vollgeparkt? Weil alle kein Auto mehr brauchen?	In der Sitzung zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung und Information der Öffentlichkeit wurde bereits deutlich, dass die Fraktionen den Stellplatzbedarf als unterschiedlich hoch erachten. In der Sitzung wurde für den vorgelegten Vorentwurf ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit als Kompromiss gebilligt. Damit wird der gesetzlich vorgeschriebene Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit nach LBO bereits angehoben.
			Zusammenfassend lege ich meinen Einwand zur Erstellung des geplanten Bebauungsplans ein und fordere: 1. Eine eindeutige Verringerung und Anpassung der Bauhöhe sowie der Anzahl der bebauten Fläche und Wohnungen an das seit Jahren bestehende Wohngebiet Gerhart Hauptmann-	Zu 1. Auf die obenstehenden Ausführungen zur Reduzierung der Geschosigkeit und der Anzahl der Wohneinheiten wird verwiesen.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			straße / Mörikestraße / Gottfried Keller Straße. Vor allem im unteren Gebiet der Gerhart Hauptmannstraße, hier bei mir (46), wo der Wall noch nicht so hoch ist und der Weg nicht so ansteigt sollte die Bauhöhe von 2+ nicht überschreiten.	
			2. Unbedingt die Erhaltung des bestehenden Sichtschutzes in Form von Bäumen und Sträuchern entlang des Fußweges als Begrenzung zwischen altem und neuen Baugebiet sowie als Lärmschutz und Sichtschutz.	Zu 2. Eine Grünzäsur zwischen dem Baugebiet Werderstraße und dem Baugebiet Lettengruben ist bereits im Entwurf vorgesehen.
			3. Parkverbotszonen entlang der Werderstraße und Gerhart Hauptmann Straße.	Zu 3. Parkverbotszonen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			Ich bitte alle Beteiligten in diesem Verfahren, im Sinne der Bürgerinnen und Bürger, die ihnen das Vertrauen geschenkt haben, bei ihrem Eid zum Wohle der Stadt Sinsheim und ihrer Bürger, diesen vorgesehenen Bebauungsplan abzulehnen und mit Maß und Vernunft zu entscheiden. Es liegt jetzt in ihrer Hand als gewählte Volksvertreter Haltung und Gesicht für ein weiterhin lebenswertes Sinsheim zu zeigen und nicht Befehlsempfänger irgendwelcher Großstädtischer Investorengruppe zu sein. Behalten sie das Heft des Handelns in der Hand unserer Stadt. Wir sind Sinsheim! Und wir sind stolz darauf! Vielen Dank dass sie sich die Zeit genommen haben bis hierher zu lesen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Bürger/in 2	31.05.2022	FETTDRUCK: unsere Stellungnahmen Normalschrift: Zitate aus dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Werderstraße Zählung nach Beschlussvorlage der Stadt Sinsheim S. 3 Anl. 1, 1- 9 Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Werderstraße in Sinsheim setzt 7 Blocks mit bis 19 m Höhe neben die einstöckigen Häuser in der Mörikestraße, Gottfried-Keller Straße und in der Gerhart-Hauptmann-Straße Anl. 1.1 „Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB kann aufgrund der der Größe des Vorhabens und dem geänderten Nutzungszweck im Vergleich zur Bestandssituation nicht erteilt werden. Zur Umsetzung des konkreten Vorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich“ S. I... „Mit Blick auf das bauliche Gesamtgefüge im Nordwesten von Sinsheim stellt das Vorhaben ein komplett neues Wohnquartier dar, das sich funktional sinnvoll in den bestehenden Siedlungskörper integriert, gleichzeitig jedoch einen städtebaulichen Bruch der Siedlungsstruktur bewirkt.“ S. 1 Werderstraße „Dadurch, dass bei allen Neubauten zurückgesetzte Staffelgeschosse vorgesehen sind, kann die bauliche Wirkung etwas gebrochen werden. Dennoch entsteht insbesondere in Richtung der direkt angrenzenden Bestandsbebauung ein gewollter städtebaulicher Bruch, der sich maßgeblich an der planerischen Zielsetzung der Schaffung von ausreichend Wohnraum mit angemessener Verdichtung orientiert. S. 8 „Der infolge der geplanten Neubebauung entstehende städtebauliche Bruch zur umgebenden Bestandsbebauung lässt sich anhand der zentralen planerischen Zielsetzung zur Förderung und Verbesserung des Wohnraumangebots in Sinsheim begründen.“ S. 12	Wird zur Kenntnis genommen. Das Neubaugebiet ist zur einstöckigen Bestandbebauung im Norden abgesetzt durch einen Geländeversprung und eine Grünzäsur, sodass eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern grundsätzlich als verträglich zu beurteilen ist. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim möchte bewusst das Wohnangebot in der Stadt diversifizieren. Eine Verdichtung des Bestands in der Sinsheimer Kernstadt bleibt geboten. Deshalb ist auch eine Überschreitung der Orientierungswerte aus § 17 BauNVO (2017/2021) zulässig. Der Bundestag hat in der 19. Legislaturperiode das Baulandmobilisierungsge- setz beschlossen, das am 23.06.2022 in Kraft getreten ist. In diesem Rahmen wurde § 17 BauNVO, der die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung regelt, an entscheidender Stelle überarbeitet. Während § 17 BauNVO bisher vorsah, dass die in seiner Tabelle angegebenen Werte Obergrenzen darstellen, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden durften, sind die Werte nun nur noch als Orientierungswerte ausgestaltet. Dennoch beschließt der Gemeinderat der Stadt Sinsheim, dass Gebäudehöhen reduziert werden sollen. (Siehe auch Stellungnahme Nr. 34 der Baurechtsbehörde ab Seite 13)

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Auch die 4malige Wiederholung von: „Wir brauchen Wohnungen“ rechtfertigt nicht die Tatsache des Hochziehens von 17-19 m hohen Klötzen neben 1stöckiger Bestandsbebauung. In der weiteren Umgebung sind 1 Block in der Gerhart-Hauptmann-Straße mit 3mal so viel Gelände davor und im weiteren Verlauf der Werderstraße 3 Gebäude mit großem Abstand zur Nachbarbebauung. Die Obergrenzen, an denen es sich zu orientieren gilt, sind auch bei § 13a BauGB nicht geändert. Der vorgelegte Planentwurf lässt eine Beurteilung bzgl. der überbauten Fläche und Kubatur nicht zu, da wesentliche Maßzahlen fehlen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist in jedem Fall um mehr als 40% überschritten. (Bau nutzungsverordnung § 17), somit dürfen die Gebäude höchstens 3geschossig sein.	
			In Stuttgart-Mühlhausen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Satzungsbeschluss 2020: 170 Wohnungen auf 6 ha Sinsheim 170 Wohnungen auf 1,2 ha geplant Stuttgart ist in der Liste mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgeführt. Sinsheim ist in der Liste nicht enthalten.	Wird zur Kenntnis genommen Die Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegrenzungsverordnung BW) des Landes regelt die Möglichkeit der Etablierung einer Mietpreisbremse. Die angesprochene Rechtsverordnung betrifft nicht den vorgelegten Bebauungsplan.
			Anl. 1.1 S. 14 „Das flächenhafte Pflanzgebot im Norden des Plangebiets dient zur Eingrünung der nördlichen Plangebietsgrenze im Bereich der Böschung und damit als Grünfuge mit einer Pufferwirkung zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung.“ S. 17. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen und Tiere entsteht durch den Wegfall des Gehölzbestandes entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.“ (Laut Stadtverwaltung) (...)wird dieser Pflanzstreifen erhalten. Dies sind widersprüchliche Aussagen. Die Bäume und Hecke dienen uns als Schutz vor Emissionen während des Abrisses des Wellernittdachs (Asbest), Staub und Lärm während jahrelanger Bauzeit. s.a. § 1 Abs. 6 BNatSchG Anl. 2.1 Um den Grünstreifen zu erhalten -wie von Seiten der Stadtverwaltung) zugesichert- muss die nördliche Gebäudeflucht von BK 6 etwa 5 m nach Süden verlegt werden. BK 5 sollte diese Flucht nach Norden nicht überschreiten.	Ein Pflanzstreifen zwischen dem Baugebiet Werderstraße und dem Baugebiet Lettengruben ist bereits im Entwurf vorgesehen.
			Anl. 1.1 S. 12 in Verbindung mit Anl. 2.2 „Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) je Baufenster bezogen auf Normalhöhennull (NHN) entsprechend Planeintrag festgesetzt.“ Die Höhenlage aller Gebäude (EFH) soll auf das Niveau der Werderstraße mit 160,4 m NHN festgesetzt werden. Abweichungen zu dieser Festsetzung dürfen nicht zugelassen werden. Nach Aushub der Tiefgarage, die ein einheitliches Niveau haben sollte, ist von einem Vermessungsbüro die Höhenlage zu überprüfen. Erst dann ist die weitere Baufreigabe zu erteilen. So würde sich die Gebäudehöhe im nördlichen Bereich um etwa 2 m verringern. Die Möglichkeit, 0,5 m höher zu bauen, ist eine Einladung, weniger auszuheben und höher zu bauen.	Im weiteren Verfahren soll eine Festsetzung zur Bezugshöhe erarbeitet werden, die eindeutig und nachprüfbar ist. (Siehe Stellungnahme der Baurechtsbehörde auf Seite 13ff.)

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Anl. 2.1 Müllstellplätze sind ausschließlich im Norden gegen das Reine Wohngebiet ausgewiesen. Bei vorwiegender Windrichtung aus Südwest ist von einer unzumutbaren Geruchsbelästigung auszugehen. Müllcontainer sollten in der Tiefgarage untergebracht werden.	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			Anl. 1.1 „Die Stadt erachtet es für sinnvoll, aufgrund des Planumfangs ... mit Blick auf die umliegende Bestandsbebauung einen für das Planvorhaben angemessenen Beteiligungsumfang sicherzustellen.“ S. 2 Die Anwohner wurden vom Aufstellungsbeschluss kalt erwischt. Der Planungsumfang ist riesig. Die Anwohner stehen vor jahrelangen Baumaßnahmen: erst Abriss aller Gebäude einschließlich eines Welleritritdachs (Asbest) von 2000 m², dann Entsiegelung, Lärm, Staubemissionen. Auch im beschleunigten Verfahren entbindet der Entfall einer formalen Umweltprüfung nicht davon, Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Erwägung einzustellen. Private Belange: § 1 Abs. 6 Nr. 7C und e BauGB Schutzgut Mensch (Anwohner) Recht auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG) Anl. 1 Abs. 2 b BauGB: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind...insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben ... aa... einschließlich Abrissarbeiten cc. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen dd. der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung unter Kapitel 7.1 dargelegt, wird in dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB eine bislang gewerblich genutzte Fläche im Nordwesten Sinsheims einer Wohnnutzung zugeführt. Auf eine vollumfängliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig sind. Die planbedingten Auswirkungen werden ausfühlich in den Fachgutachten betrachtet und in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 7 allgemeinverständlich dargelegt.
			Anl. 1.1 Zahlreiche Eidechsen (s. Foto von 2022), Igel und Grünspechte besiedeln unser Wohngebiet. Im Fledermauskorridor blühen Weidekätzchen und Wildkirschen. S. 20 Verschattung und Verkehrsgläusche würden sich durch geringere Gebäudehöhen verringern.	In der artenschutzrechtlichen Prüfung des IB Wagner + Simon, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sind. Im Ergebnis wird durch den Fachgutachter dargelegt, dass bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr) nicht mit Verbotstatbeständen zu rechnen ist.
			Orientierungswerte für die Stadt der Zukunft; Orientierungswerte für die Planung Dr. Frank Nettowohnflächen: Bebauungsart Durchgängige Mehrgeschossbebauung „(Annahme: 2,8 – 3,1 EW/WE gemäß Analyse neuer suburbaner Wohnanlagen)“ 184 WE auf 1,2 ha mal 3,1 EW/WE = 1570 EW geplant auf 1,0 ha HD-Emmertsgrund 424 EW/ha (Stand 30.06.2021) Sinsheim - Emmertsgrund ? Mit allen Folgen. Ist das gewünscht ? Wie schrieb doch Goethe: Sinsheim ein heiteres Landstädtchen ...	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Anl. 4 Planung (...)(vor Ablehnung). Die Gebäude waren 3stöckig geplant. Gegenüber sind 2stöckige Reihenhäuser. Im Norden gegen 1stöckige Wohngebäude sind 4stöckige Blocks mit Staffelgeschoss geplant. Die Maße der Gebäude und der Staffelgeschosse fehlen. Die Geschossflächen können somit nicht ermittelt werden, müssen aber bei der Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt werden. Der Investor will maximale Geschossfläche. Er will eine möglichst umfangreiche und rentable Bebauung verwirklichen. Unter der Voraussetzung, dass die Grundflächenzahl mit 0,4 eingehalten ist, wäre die Geschossflächenzahl bei 4 und 5 geschossigen Gebäuden plus Staffelgeschoss mindestens 2,0. Das bedeutet, dass der Orientierungswert GFZ gesetzlich um 0,8 überschritten ist, d.h. wiederum 2 Stockwerke zu viel. Ergänzend kommen die Staffelgeschosse hinzu, die tatsächlich mehr als 2/3 des Untergeschosses überbauen und deshalb Vollgeschosse sind. Die Bezeichnung Vollgeschosse und Staffelgeschoss ist nur Schönrede, da es sich bei den Staffelgeschossen um Vollgeschosse handelt! Da kein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, reicht mehrmalige Wiederholung : „Wir brauchen Wohnungen“ nicht für abwägungsfehlerfreie Planung nach § 13a BauGB.	Das Neubaugebiet ist zur einstöckigen Bestandbebauung im Norden abgesetzt durch einen Geländeversprung und eine Grünzäsur, so dass eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern grundsätzlich als verträglich zu beurteilen ist. Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim möchte bewusst das Wohnangebot in der Stadt diversifizieren. Eine Verdichtung des Bestands in der Sinsheimer Kernstadt bleibt geboten. Dennoch beschließt der Gemeinderat der Stadt Sinsheim, dass die Gebäudehöhen teilweise reduziert werden sollen. (Siehe auch Stellungnahme der Baurechtsbehörde auf Seite 13ff) Mit der Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen wird der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl von 1,2 in allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 17 BauNVO überschritten. Eine Überschreitung ist zulässig, solange städtebauliche Gründe diese rechtfertigen: Auf dem Grundstück wird im Sinne der Innenentwicklung bewusst eine höhere Verdichtung angestrebt, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, also die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen (§ 136 Abs. 3, Nr. 1, lit. a BauGB), dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies wird durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zur Nachbarschaft nach § 5 LBO sichergestellt. Im Hinblick darauf, dass keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind, und vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben wird die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung als verträglich erachtet. Kommentar zum Staffelgeschoss: Nach § 2 Abs. 6 LBO sind Vollgeschosse „[...] Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Dachs gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind 1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen, 2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses voranden ist.“
			Die Altlastenuntersuchung bezieht sich im Gutachten nur auf den Boden. Die Dachsituation ist nicht erwähnt.	Der Rückbau der bestehenden Gebäude betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Die Gebäude können jederzeit abgerissen werden. Erst eine

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Entsiegelung des Boden und eine vulnerablere Nutzung macht eine Altlastenbetrachtung (des Bodens) im Bauleitplanverfahren notwendig.
			In Baden-Württemberg wird die Doppelte Innenentwicklung praktiziert. Das bedeutet, dass in Innenbereichsplanungen neben der Erstellung von Wohnungen dem vorhandenen Grün die Aufmerksamkeit gilt. Der vorhandene Grünbereich muss erhalten werden. Nur so ist eine klimagerechte Stadtentwicklung möglich. Steinwüsten heizen sich auf in der Klimaerwärmung, Grün ist ausgleichend. Es darf nicht wegen Tiefgaragenbau usw. entfernt werden, denn die immer genannten Neupflanzungen schützen nicht vor Abrissasbest, Staub und Lärm. Die Klimaerwärmung ist jetzt ! Wir bitten um Aufmerksamkeit für den gewachsenen Grünstreifen im Norden der Planung: Linde, Ahorn, Wildkirsche, Weidenkätzchen, Akazie, Hartriegel, Türkenkirsche rot und weiß, Eidechsen (Photo von 2022), Igel, Grünspecht, Nachtigall, Wildtauben, Stadttauben, Fledermäuse, Amsel, Rotschwanz, Zaunkönig u.a. sind hier zu Hause. Grünflächen dienen dem Klimaschutz. Nicht Betonklötze hoch und dicht, sondern grüne Umwelt hilft.	Die vorgesehene Planung mit einer umfassenden Begrünung von Tiefgaragendecke, Dächern, Nebenanlagen und der Neuanpflanzung von Bäumen wird die Bestandssituation deutlich aufwerten.
			Auf unseren Hinweis auf ein Eternitdach (2000 m² Asbest von 1971) erfolgte die Antwort am 08.10.2021, dass der Abriss unabhängig vom VEP jederzeit im Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden kann. Am 26.04.2022 (wurde klargestellt), dass unabhängig vom Bebauungsplan ein Abrissantrag gestellt werden muss. Abriss, Entsiegelung und Neuaufbau ergeben ein übermäßig umfangreiches und langandauerndes, jahrelanges Verfahren. Kann da ein „beschleunigtes“ Verfahren angebracht sein? Ein profitorientiertes Investungsverfahren mit jahrelanger Beeinträchtigung der Nachbarn geht eindeutig zu Lasten der Bestandsbewohner.	Der Abriss erfolgt unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Das sogenannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn die folgenden gesetzlich definierten Voraussetzungen gegeben sind: - Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplanes unterschreitet den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m². - Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet. - Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eingestuft.
			In Sinsheim befindet sich mit der Klima Arena ein exzellentes Vorbild für zukunftsfähiges Bauen. ...	Wird zur Kenntnis genommen.
3.1	Bürger/in 2 - Ergänzung	09.06.2022	Unsere Stellungnahme Ergänzung Anl. 1.1 Begründung S.8 „Nach Norden ist ein ca. 55 m langes viergeschossiges Gebäude plus Staffelgeschoss geplant, das durch die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze angelegte private Anliegerstraße etwas von der nach Norden anschließenden Bestandsbebauung abgerückt ist. Aufgrund der vorhandenen Böschungskante von rund vier Metern wird die Wirkung des Neubaus in Richtung der ein- bis zweigeschossigen nördlichen Bestandsbebauung etwas reduziert.“	Ein Pflanzstreifen zwischen dem Baugebiet Werderstraße und dem Baugebiet Lettengruben ist bereits im Entwurf vorgesehen

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Wir wollen unsere Bäume behalten.	
			Anl. 1.1 Begründung S. 5 „Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ „Wie aus der Raumnutzungskarte ersichtlich, ist die Kernstadt Sinsheim u.a. als „Siedlungsfläche Wohnen“ zur Aufnahme über die Eigenentwicklung hinausgehender Wanderungsgewinne vorgesehen.“ Daraus folgt, dass Sinsheim kein angespannter Wohnungsmarkt ist.	Den Ausführungen wird zugestimmt. Sinsheim ist keine Region mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dennoch besteht in Sinsheim eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere der Markt für Wohnungen soll durch das Vorhaben besser versorgt werden.
			<u>Verwirrspiel der Verwaltung</u> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Werderstraße „Um das neue Wohnquartier harmonisch in den Umgebungsbestand einbinden zu können und Konflikte wie entstehenden Mehrverkehr verträglich zu regeln ... soll ein BPlan aufgestellt werden“ (Beschlussvorlage 09.07.2021) „Es soll ein gehobenes Wohnquartier für Familien entstehen“ laut Investor. Können Familien gehobene Mieten zahlen? Mithürger mit normalen Gehältern brauchen bezahlbare Wohnungen. Mit Wohnungen von großen und kleinen Häfen ist ihnen nicht gedient. Junge Familien verschulden sich bis zur Halskrause beim Erwerb von Wohneigentum oder zahlen unangemessene Mieten. „Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, kann die Stadt hier nicht viel fordern“ (Sitzungsprotokoll vom 26.04.2022) Wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, bei dem die Stadt das Sagen hat, oder soll das Vorhaben eines Investors genehmigt werden?	Der Bebauungsplan sieht Mehrfamilienwohnhäuser vor. Eine Aussage über deren Miet- bzw. Kaufpreis kann nicht im Bauleitplanverfahren getroffen werden. Es soll aber ein Mix aus verschiedenen Wohnformen und Wohnungsgrößen umgesetzt werden, wobei vertraglich eine Sozialwohnungsquote von 15% verankert wird. Die genaue Aufteilung in Bezug auf die Wohnungsgrößen erfolgt im Zuge des weiteren Verfahrens.
			Bitte teilen Sie uns mit, wie sich Allgemeines Wohngebiet (Anl. 1.2 Textliche Festsetzungen) mit Grundflächenzahl GRZ 0,4 mit einer Geschossflächenzahl GFZ von weit über 2,0 verträgt. Angemessen wäre GFZ 1,2. Daraus folgt : dreigeschossig bauen. Aber: es ist sechsmal ein viertes Geschoss und einmal ein viertes und ein fünftes geplant. Dazu kommen sieben Staffelgeschosse, die tatsächlich Vollgeschosse sind, da sie mehr als drei Viertel des Untergeschosses überbauen. Anl.)	Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Nachverdichtung und des Flächensparens. Die Orientierungswerte der BauNVO sind keine Obergrenzen. Die Staffelgeschosse entsprechen den Vorgaben der aktuell gültigen LBO Baden-Württemberg.
			Der Bebauungsplan ist unerhöht: Müllplätze sind an der Grenze zum Reinen Wohngebiet platziert.	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Wird zur Kenntnis genommen.

11.05.22, 12:40 zu *Stellungnahme* § 17 BauNVO - Einzelwohn

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

	1	2	3	4
Baugebiet				Bau- massenzahl (BMZ)
Kleinsiedlungsgebiete (WS)		0,2	0,4	—
in reinen Wohngebieten (WR)		0,4	1,2	—
allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten		0,6	1,6	—
in besonderen Wohngebieten (WB)				
in Dorfgebieten (MD) in Kleingartenanlagen (MG) in dörflichen Wohngebieten (MDW)		0,6	1,2	—
in urbanen Gebieten (MU)		0,8	3,0	—
in Kerngebieten (MK)		1,0	3,0	—
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten				
in Wochenendausgabebieten		0,2	0,2	—

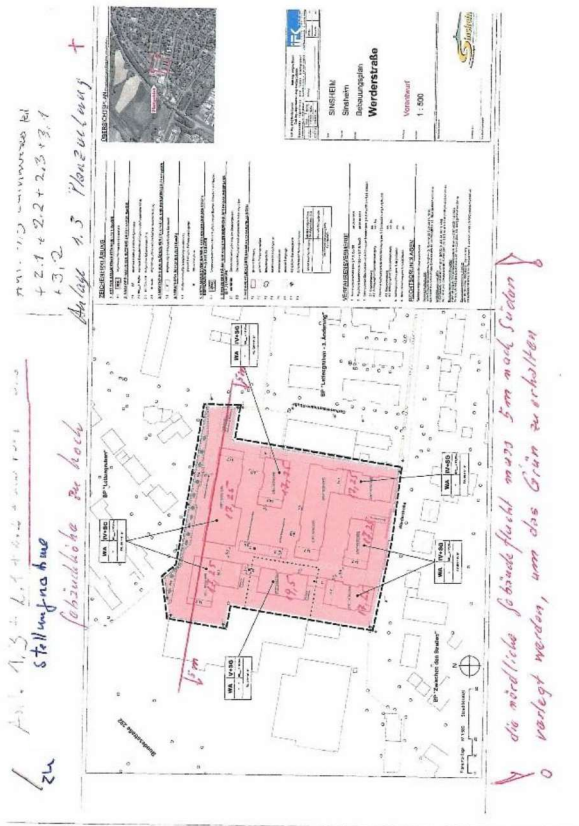
In Wochenendausgabebieten und Ferienhausgebieten dürfen die Orientierungswerte für Obergrenzen nach Satz 1 nicht überschritten werden.

[zum Seitenanfang](#) [Impressum](#) [Datenschutz](#) [Barrierefreiheitserklärung](#) [Feedback-Formular](#) [Seite ausdrucken](#)

3. B Plan, Vorderstr. Textl. Teil Planungsskizze, Festsetzungen.
S. 1 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet.
Bei allen Häusern ist WA + G ebäudehöhe angegeben.
Es fehlen Grundflächenzahl G-RZ u.
Zuschlagsschlüsselzahl GFZ
Durch Nachrechnen ergibt sich G-FZ weit über 2,0
Das ist übermäßige Überschreitung des Orientierungswerts.

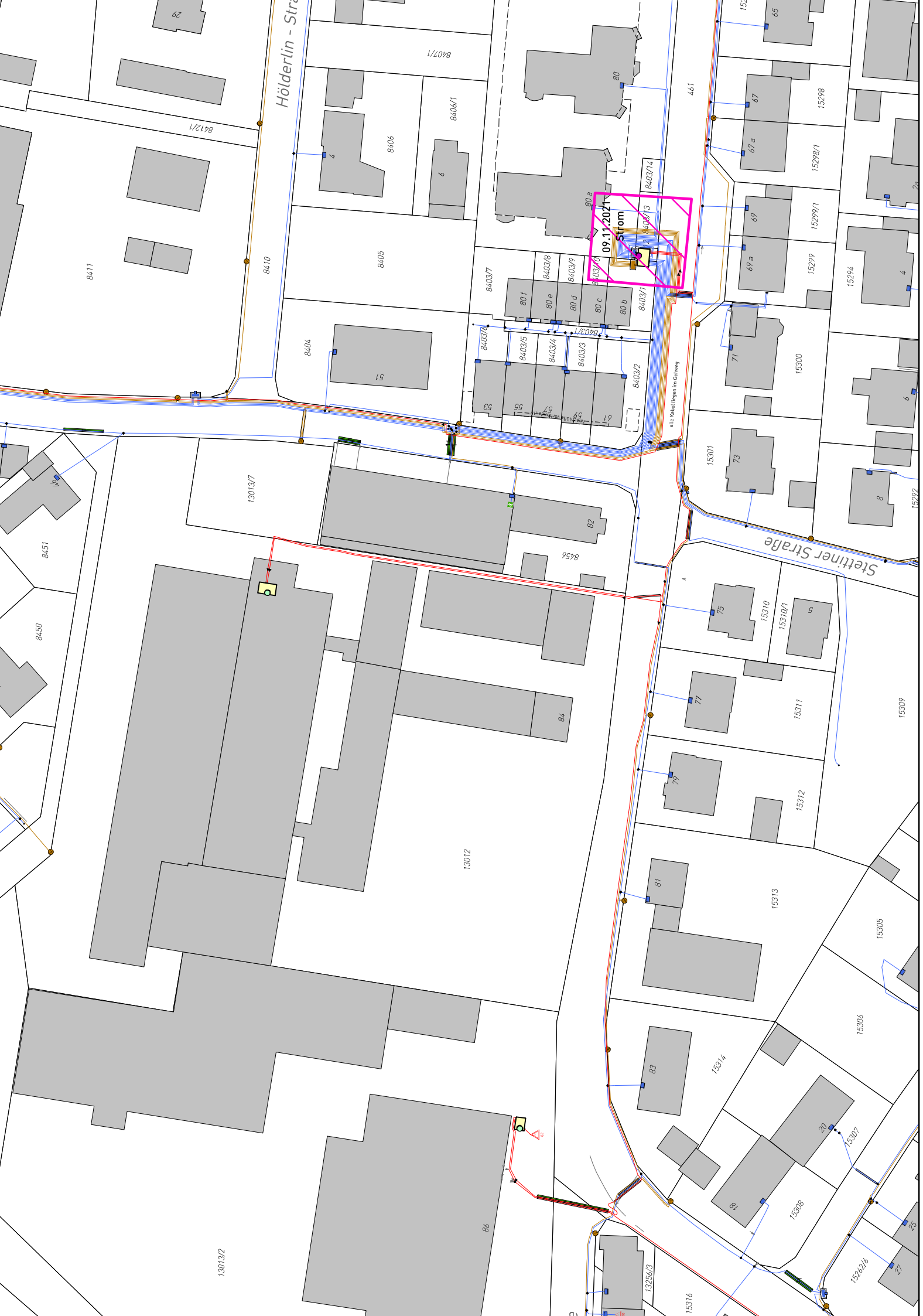
			Wird zur Kenntnis genommen.
		2.6.6 Flankierende Regelungen 2.6.6.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zur Steuerung der Baudichte in der Regel sinnvoll, auch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf Grundfläche und Geschossfläche, zu treffen. Dem dörflichen Wohngebiet sind in dem umgestalteten § 17 BauNVO (siehe 2.7) dieselben Werte zugeordnet wie Dorf- und Mischgebieten, d. h. die GRZ ist mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 angegeben. Damit wird einerseits dem Umstand Rechnung getragen, dass die verhältnismäßig geringe Baudichte von Kleinsiedlungsgebieten (GRZ 0,2 und GFZ 0,4), die Charakteristik vieler ländlicher Gebiete nicht (mehr) adäquat abbilden vermag. Andererseits bleibt das dörfliche Wohngebiet hinter den Werten des urbanen Gebiets (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) zurück, dessen an der spezifischen Zweckbestimmung orientierte, weitergehende Verdichtung (nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“) der zuletzt aufgeockerten Bebauung im ländlichen Raum nicht gerecht wird. 2.6.6.2 Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) Die klarstellende Regelung zur Einordnung von Ferienwohnungen in § 13a BauNVO findet ausdrücklich auch auf das dörfliche Wohngebiet Anwendung. Danach zählen Ferienwohnungen (Räume oder Gebäude) auch hier in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und sind dementsprechend im dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 13a Satz 1 i.V.m. § 5a Absatz 2 Nummer 7 BauNVO). Als Ferienwohnung überlassene Räume können – je nach Ausgestaltung – aber auch den gleichmaßen allgemein zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 13a Satz 2 i.V.m. § 5a Absatz 2 Nummer 6 BauNVO) unterfallen. 2.7 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) 2.7.1 Systemwechsel Die bisher in § 17 Absatz 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden in Orientierungswerte umgewandelt. Der bisherige § 17 Absatz 2 BauNVO entfällt. Mit der Umwandlung der bisherigen Obergrenzen in Orientierungswerte erfolgt für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen ein Systemwechsel. Die durch die Obergrenzen bestimmten höchstzulässigen Werte des Maßes der Nutzung waren grundsätzlich einzuhalten. Ein Abweichen im Rahmen der Innenentwicklung in Richtung einer höheren Dichte war zulässig, nach der Gesetzessystematik aber eine Begründungsbedürftige Ausnahme. Dieser Ausnahmekarakter entfällt nunmehr, so dass Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung unter erleichterten Begründungsanforderungen festgesetzt werden können. 2.7.2 Unveränderte Werte für das Maß der baulichen Nutzung Neben der erfolgten Flexibilisierung des § 17 BauNVO durch Umwandlung der Obergrenzen in Orientierungswerte sind keine weiteren Änderungen vorgenommen, insbesondere die	

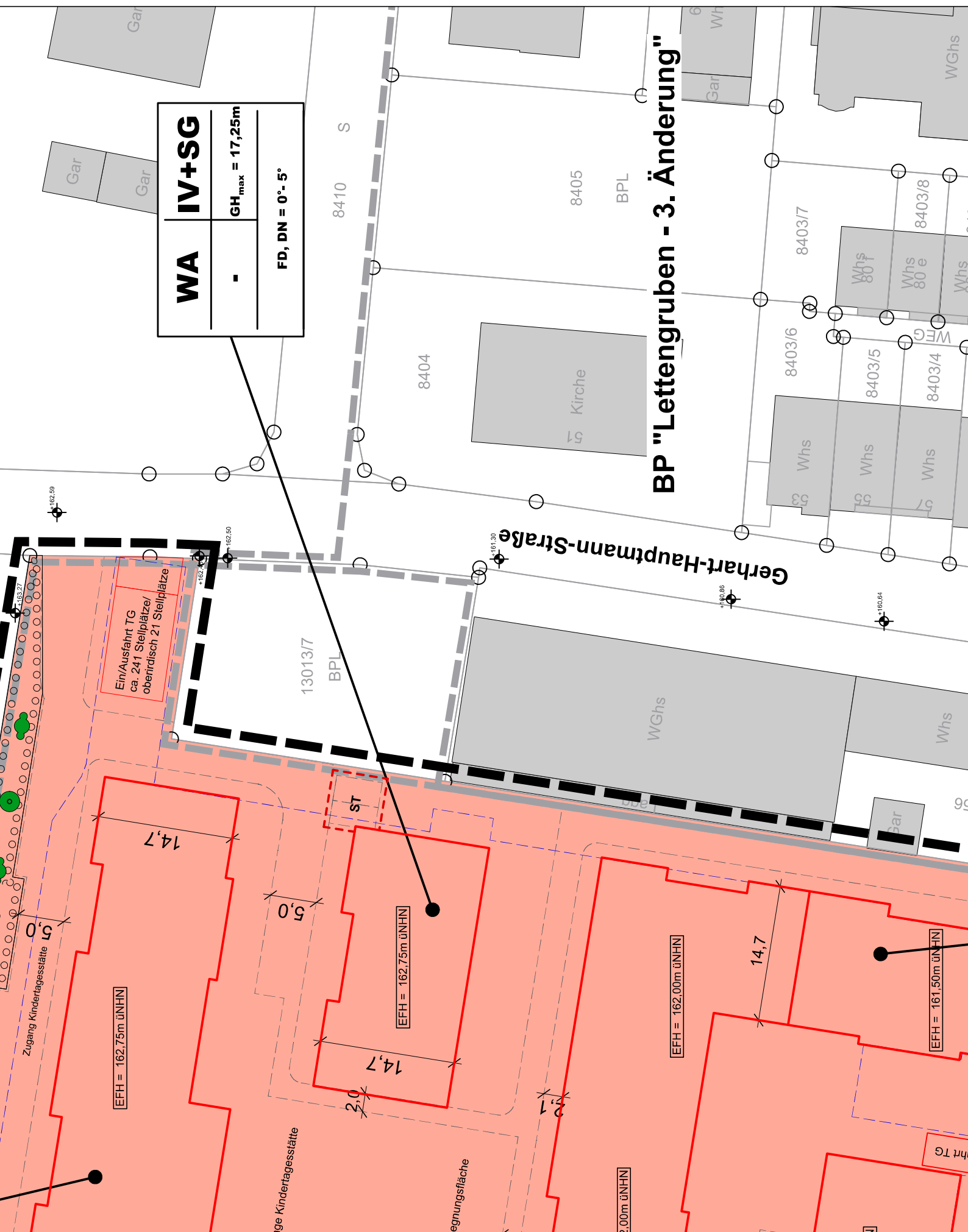
			bisherigen Werte nicht verändert worden. Geblieben ist auch die Regelung, dass die Werte in Wochenend- und Ferienhausbereichen nicht überschritten werden dürfen. 2.7.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt Ungewachtheit der Aufhebung des § 17 Absatz 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin beachtlich. Insofern sind nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB bei der Festschreibung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere bei einer Überschreitung der Orientierungswerte weiterhin u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch das Gebot der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gilt weiterhin. 2.7.4 Anforderungen an die Begründung von Überschreitungen der Orientierungswerte Wegen der zahlenmäßig hinterlegten Orientierungswerte sind diese auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Werden die Werte des Satzes 1 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten, bedarf es regelmäßig keiner gesonderten Begründung dafür. Durch die Änderung der Regelungssystematik ändern sich jedoch die Anforderungen an die Begründung von Festsetzungen, die diese Werte überschreiten. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu. Dabei wird der bisher auf der Grundlage des aufgehobenen § 17 Absatz 2 BauNVO erforderliche Begründungsaufwand erst bei sehr großen Überschreitungen der Orientierungswerte erreicht werden. 3 Sicherung der Bauleitplanung/Vorkaufsrechte 3.1 Überblick (§§ 24, 25, 28) Den Gemeinden soll bei der Durchsetzung des städtebaulichen Ziels geholfen werden, mehr Wohnbebauung zu schaffen. Dafür hat der Bundesgesetzgeber folgende Änderungen für einen erleichterten Zugriff von Gemeinden auf zur Veräußerung stehende Grundstücke geschaffen: - Erläuterung des Begriffs „unbebaut“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6; § 25 Absatz 1 Satz 2); - Einführung eines Vorkaufsrechts im Falle von sog. „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8); - Klarstellung, dass zum Wohl der Allgemeinheit als Grund für die Ausübung des Vorkaufsrechts auch die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde zählen kann (§ 24 Absatz 3 Satz 2); - Schaffung eines Vorkaufsrechts durch Satzung für unbebaute oder brachliegende (im Rahmen eines unbepflanzten Innenbereichs i.S.v. § 34) und brachliegende Grundstücke bei Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in der Gemeinde, die durch die Landesregelungen per Verordnung festgelegt werden (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, siehe Nummer 8.1);	Wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	--	-----------------------------

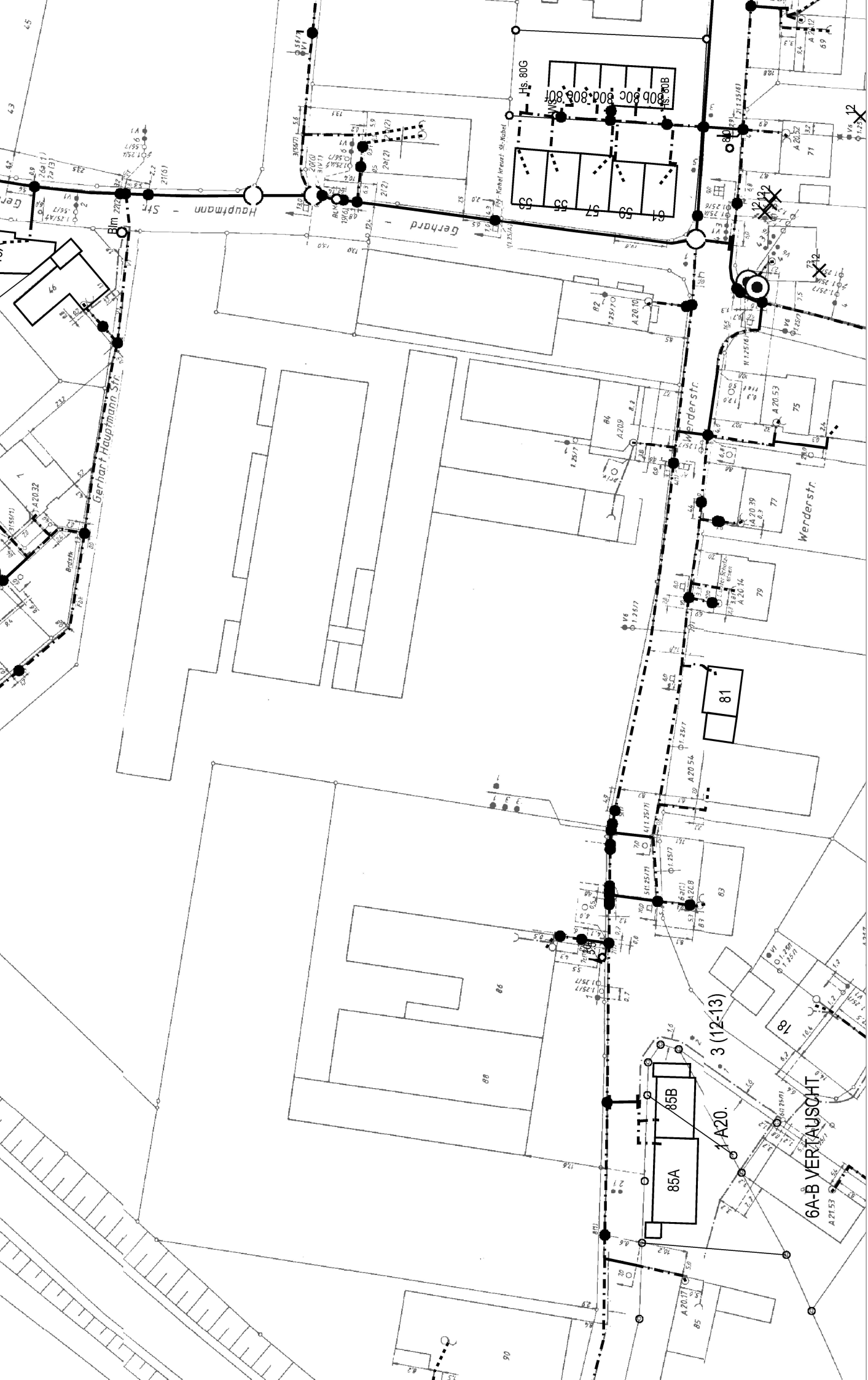
Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			zu Abs. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000  Handwritten notes in red ink: zu Abs. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000 Handwritten notes in red ink: die nördliche Gebäudeflucht muss 5m nach Süden verlegt werden, um das Grün zu erhalten	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	78 identische Sammelwendungen		Mit diesem Schreiben beteilige ich mich an der Öffentlichkeitsbefragung gegen das oben genannte Bauvorhaben, welches derzeit im Rathaus und auf der Homepage einzusehen ist. Das Baugebiet wurde Ende der 60er Jahre erschlossen und aufgrund der riesigen Nachfrage zügig bebaut. Beim Zuschnitt der einzelnen Grundstücke war nach dem damaligen Zeitgeist berücksichtigt worden, dass die Selbstversorgung der Bewohner in der Nachkriegszeit noch einen hohen Stellenwert hatte. So ist es auch heute noch der Fall - Im gesamten Wohngebiet stehen überwiegend Einfamilienhäuser sowie untergeordnet Zweifamilienhäuser auf Grundstücken zwischen 6-8 Ar. Auch einige Mehrfamilien bzw. Hochhäuser sind entstanden. Allerdings immer mit genügend angrenzender Grünfläche. Alle Grundstücke haben somit einen großen Garten. Dort findet die heimische Tierwelt eine Heimat. Insbesondere die Nachtigall ist in manch Sommernacht zu hören. Ein Wohnkomplex mit ca. 180 Wohneinheiten, wird egal in welcher Form auch immer, nicht in das bisherige Bild der Bebauung passen. Unser Wohngebiet verliert massiv an Attraktivität, sofern die Baumaßnahmen realisiert werden und jedes bisher vorhandene Wohnhaus mit Grundstück verliert auch situationsbedingt entsprechend seines Wertes.	Die Umgebung des Plangebiets ist bebaut mit niedrigen und höheren Einfamilienhäusern und hohen Wohnzeilen auf großen Grundstücken. Ebenso finden sich im Gebiet stark verdichtete Wohnformen wie Reihenhäuser und dicht stehende mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser. Zudem prägen Gewerbebetriebe mit stark versiegelten Betriebsflächen das Areal. Es handelt sich somit um eine klassische Gemengelage, die mit der Überplanung der Werderstraße 84 mit Wohngebäuden entflochten und damit aufgewertet wird. Die umfangreichen Festsetzungen zur Begrünung, die im Bebauungsplan erfolgt sind, werfen die Bestandssituation auch in ökologischer Hinsicht auf.

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die Lebensqualität im gesamten Wohngebiet wird dadurch sinken, beispielsweise durch eine massive Lärmbelastung.	Gewerbegebiete dürfen nach 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte bis 69 dB(A) (tags) bzw. 59 dB(A) (nachts) nicht überschreiten. Für Wohngebiete gelten mit 59 dB(A) (tags) bzw. 49 dB(A) (nachts) deutlich strengere Werte. Mit der Planung wird eine gewerbliche Baufläche in ein Wohngebiet umgewandelt.
			Zu einer Baumaßnahme gehören Garagen und Stellplätze in ausreichender Anzahl, die abhängig von der Wohnungsanzahl auszuweisen sind und in Realität so vorhanden sein müssen und vor allen Dingen auch dem ursächlichen Sinn und Zweck entsprechend genutzt werden müssen. Dass dies dem häufig nicht entspricht, ist eigentlich unbestritten. Eine dafür vorgesehene Tiefgarage unterhalb der Gebäude wird oft nicht so genutzt, wie es in den Bauanträgen ausgewiesen war.	In der Sitzung zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung und Information der Öffentlichkeit wurde bereits deutlich, dass die Fraktionen den Stellplatzbedarf als unterschiedlich hoch erachten. In der Sitzung wurde für den vorgelegten Vorentwurf ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit als Kompromiss gebilligt. Damit wird der gesetzlich vorgeschriebene Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit nach LBO bereits angehoben.
			Unsere Straße entspricht aktuell sowieso verkehrstechnisch nach heutiger Sicht nicht mehr den gestellten Anforderungen. Hier ist bereits heute immer wieder bei ein wenig höherem Verkehrsaufkommen eine geordnete Durchfahrt nicht mehr problemlos möglich und das betrifft nicht nur den Bereich des angesprochenen Grundstücks. Es sind erhebliche Zweifel an der Vorprüfung der Infrastruktur anzumerken. Wenn durch die Maßnahme eine weitere Verdichtung des Verkehrsaufkommens gerechnet werden müsste, stellt sich die Frage, wie man für eine reibungslosen Ablauf sorgen kann, um auch bei Notfällen der Situation gerecht zu werden (Rettungsweg)?	Die Prüfung gemäß RAST 06 im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan hat ergeben, dass die künftigen Verkehrsmengen (mit neuem Wohngebiet) in der Werderstraße die Grenzwerte der Richtlinie nicht überschreiten. Das Bauvorhaben kann demnach als mit der vorhandenen Umgebung verkehrlich verträglich eingestuft werden.
			Auch in Anbetracht der aufkommenden Parksituation und des immensen Verkehrsaufkommens ist von massiver Kindeswohlgefährdung auf dem Schulweg auszugehen. In der Verlängerung der Werderstraße befinden sich 2 Kindergärten, sowie 2 Schulen. Die komplette Werderstraße ist mit einem Gehweg ausgestattet. Sehr viele Kinder die im Wohngebiet wohnen, nutzen aktuell oder in Zukunft diesen Weg als Schulweg. Zugeparkten Gehwegen, die wir aktuell schon haben, sowie verstärktes Verkehrsaufkommen, werden sich als Unfallgefahr und Verkehrsfallen für die Kinder erweisen. Familien sind bewusst in so ein Wohngebiet gezogen, um dem nicht ausgesetzt zu werden. Die Genehmiger stehen dann in Verantwortung für ihr Handeln?	Die Werderstraße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Fußgänger, insbesondere Schulkinder, können den vorhandenen Gehweg nutzen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die zukünftigen Anwohner an die Verkehrsregeln halten. Von einer Gefährdung der Schulkinder durch das Planvorhaben wird deshalb nicht ausgegangen.
			Weiterhin ist stark zu hinterfragen, ob die Zu- als auch die Abwasserdimensionierung für so eine Immobilie in diesem Baugebiet ausgelegt ist. Eine Prüfung der Kanaldimensionierung ist unumgänglich.	Im Rahmen der Vorhabens- und Erschließungsplanung wurden die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrs- und Kanalnetzes und die Möglichkeit, das Plangebiet an dieses anzuschließen, geprüft und die notwendigen Berechnungen mit den Sinsheimer Stadtwerken abgesprochen (siehe Stellungnahme Nr. 21 der Stadtwerke auf Seite 12). Die Entwässerung des Schmutzwassers soll über einen Kanalananschluss in der Werderstraße erfolgen. Die noch mögliche Einleitmenge in die Mischkanalisation wurde geprüft und liegt nach Angaben der Stadtwerke Sinsheim bei 60 l/s. Die Berechnung des gesamten Schmutzwassers durch das

Nr.	Name	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Vorhaben ergab eine Menge von ca. 20 l/s, sodass die Restmenge für eine Einleitung des Regenwassers genutzt werden kann. Zur Entlastung der städtischen Kanalisation und als Sicherheitspuffer bei starkem Regen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Rückhaltung von Regenwasser getroffen. So werden beispielsweise auf dem Dach der Tiefgeragen bzw. direkt auf den Baukörpern, die als Gründach ausgeführt werden, Rückhalteräume aus Wasserretentionsboxen errichtet. Das Kanalnetz ist damit ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet daran anzuschließen.
			Ebenfalls stellt sich die Frage, ob der Glasfaserausbau, bei dieser massiven Aufstockung an Nutzern die Telefon- und Internetversorgung sicherstellt. Es gibt etliche Arbeitnehmer, die im Homeoffice arbeiten und die darauf angewiesen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kapazitäten des Glasfaserausbaus betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.
			Wir bitten um Ihre Unterstützung - Eine Besichtigung vor Ort mit allen beteiligten Behörden ist bei einem solchen Bauvorhaben unumgänglich	Die betroffenen Fachbehörden haben im Rahmen der Offenlage ihre Hinweise und Anregungen zur Planung beigetragen (siehe Seite 1 bis 22).
5.	Bürger/in 3 (erweiterte Sammelanwendung)	21.05.2022	Anschreiben identisch mit Sammelanwendung 4., ergänzt um folgenden Absatz: Die Abwasserleitungen in der Dresdener Straße sind bereits jetzt zu klein ausgelegt. Aus diesem Grund waren wir schon häufiger von Hochwasser bei Starkregenereignissen durch Rückstau (trotz Rückstauklappe) betroffen. Bereits vor einigen Jahren wandten wir uns an die Stadtverwaltung und reichten Fotos mit ein – doch leider ohne Beachtung.	Im Rahmen der Vorhabens- und Erschließungsplanung wurden die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrs- und Kanalnetzes und die Möglichkeit, das Plangebiet an dieses anzuschließen, geprüft und die notwendigen Berechnungen mit den Sinsheimer Stadtwerken abgesprochen (siehe Stellungnahme Nr. 21 der Stadtwerke auf Seite 12). Die Entwässerung des Schmutzwassers soll über einen Kanalschluss in der Werderstraße erfolgen. Die noch mögliche Einleitmenge in die Mischkanalisation wurde geprüft und liegt nach Angaben der Stadtwerke Sinsheim bei 60 l/s. Die Berechnung des gesamten Schmutzwassers durch das Vorhaben ergab eine Menge von ca. 20 l/s, sodass die Restmenge für eine Einleitung des Regenwassers genutzt werden kann. Zur Entlastung der städtischen Kanalisation und als Sicherheitspuffer bei starkem Regen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Rückhaltung von Regenwasser getroffen. So werden beispielsweise auf dem Dach der Tiefgeragen bzw. direkt auf den Baukörpern, die als Gründach ausgeführt werden, Rückhalteräume aus Wasserretentionsboxen errichtet. Das Kanalnetz ist damit ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet daran anzuschließen.







ATVh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag	ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Südwest			
PTI	Heilbronn			