

| Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| Bürger | |
| <p>I.</p> <p>Die Aussagen des Umweltberichtes vom 10. Juli 2013 gründen sich durchgehend (u.a.) auf einheitlich maximale Gebäudehöhen von 12,0 m für den gesamten Geltungsbereich des Änderungsentwurfes (S.7). Dementsprechend berücksichtigen die Ausführungen zu den Schutzgütern Klima/Luft und Landschaftsbild nur die Erhöhung der Grundflächenzahlen.</p> <p>Siehe -S. 13: "... überschaubare und sich an die örtlichen Gegebenheiten anpassenden Erweiterung der Bebauung...";</p> <p>S.17: "... Erhöhung des Versiegelungsgrades..."; S.18: "... der weitestgehenden Erhaltung bereits vorhandener Strukturen..."</p> <p>Noch deutlicher wird dies im Abschnitt 2.3.1 des Berichts (S.15) formuliert. Dort fordern die Autoren zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von nachteiligen Auswirkungen die Übernahme (weiterhin) geltender Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Ausdrücklich gehört zu dieser Aufzählung die Begrenzung der Gebäudehöhe (auf 12 m). Konträr dazu sieht der Änderungsentwurf in den beiden nordöstlich und südöstlich gelegenen Baufenstern die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe auf 18 m vor.</p> | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert und überarbeitet, Text und zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes überarbeitet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> |
| In der Beschlußvorlage Nr. GR/107/2013 vom 27.08.2013 wird dazu ausgeführt, daß diese Änderung bedingt wird durch den Ansiedlungswunsch einer Sinsheimer Firma, an die die Veräußerung der zur Betriebsverlagerung erforderlichen Grundstücke ist bereits erfolgt ist. Dieser Sachverhalt wird in III. nochmals aufgegriffen. | Siehe unter III |
| Aus den ausliegenden Unterlagen geht nicht hervor, wie hier die Belange der Umweltprüfung mit anderen Belangen objektiv und gerecht gegen- und untereinander substantiell abgewogen sind, so wie es das BauGB in § 1, vorschreibt – immerhin wird die zulässige Gebäudehöhe um 50% gegenüber der bisherigen angehoben. | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Abwägung nach § 2 (4) S.4 BauGB</p> <p>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</p> |
| Ein 18 m hohes Gebäude ist vergleichbar z.B. mit den weithin sichtbaren 8-geschossigen „Hochhäusern“ in der Schlesienstraße und würde die unmittelbar benachbarten, zweigeschossigen, metallverarbeitenden Betriebe um ein Mehrfaches ihrer Gebäudehöhen überragen. Warum wird dieser Sachverhalt im Umweltbericht gänzlich ausgeblendet? | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Fehler im Umweltbericht, wird angepasst.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> |
| Auch über die Wechselwirkungen zwischen der Erhöhung der Grundflächenzahl an dieser Stelle von 0,6 auf 0,8 – das sind immerhin auch mehr als 30 % - und dieser neuen zulässigen Gebäudehöhe finden sich keine Aussagen. | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Das Thema der erhöhten GRZ wird im Umweltbericht in den Unterkapiteln zum Schutzgut Boden behandelt. – Der Hinweis wird in diesem Teil als falsch zurückgewiesen.</p> <p>Der Umweltbericht wird im Hinblick auf Gebäudehöhen angepasst. In diesem Teil wird dem Hinweis gefolgt.</p> |
| Und warum verortet die Plan-Anlage des Berichts den Änderungsentwurf in der Gemarkung Dühren, was vor der Offenlegung offenbar niemanden in der Verwaltung aufgefallen ist?! | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Formeller Fehler im Plan zum Umweltbericht, Plan wird angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> |
| <p>II.</p> <p>Das südöstliche Baufenster befindet sich auf der Geländekuppe etwa 215 m – 220 m über N.N. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird demnach die NN-Höhe von ca. 235 m erreichen. Zum Vergleich: Der Bahnhof in Reihen liegt auf ca. 172 m, die Kirchen liegen auf ca. 184 m ü. N.N. Der Schornstein der stillgelegten Ziegelei ist etwa 50 m hoch.</p> | Ohne Abwägungsrelevanz |
| Wegen der Verschiebung des Weges (ehemals Flrst.Nr. 10698) ist zu erwarten, daß der geplanten Baukörper die zulässige Längenausdehnung soweit als möglich ausnutzen wird (- bis zu 100,0 m sind zulässig). | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Maßstabsangaben finden sich im Text zum Umweltbericht, auf dem Plan</p> |

| Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| In diesem Zusammenhang ist die fehlende Maßstabsangabe im Änderungsentwurf zu bemängeln. Einem Außenstehenden ist es dadurch verwehrt, die Länge des Grundstücks bzw. des Baufensters abzuschätzen. | zum Umweltbericht und auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Der Hinweis wird als falsch zurückgewiesen. |
| Ein solches Gebäude in diesem Baufenster wird höchstwahrscheinlich die ortsprägenden Bauten des Ortsteils Reihen nicht nur überragen, es wird vielmehr das Orts- und das Landschaftsbild geradezu erschlagen. Und das wiederum ist als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen, die abzuwägen ist – zumal es städteplanerischen Grundsätzen widerspricht, Geländekuppen als Standorte für hohe Gebäude auszuweisen. | Beschlussvorschlag: Die maximal zulässige Höhe von 18 Metern in den östlichen Baufenstern wird zurück genommen. Plan und Text werden entsprechend angepasst. Die Bedenken können somit ausgeräumt werden. |
| III. Es macht mich schier sprachlos, wie beinahe verächtlich mit gesetzlichen Grundsätzen der Bauleitplanung umgegangen wurde (und wird?). | Beschlussvorschlag: Polemik – wird zurückgewiesen |
| Wird 2003 der Erforderlichkeit des bestehenden Bebauungsplanes u.a. noch damit begründet, daß „... die Nachfrage ansiedlungs-/aussiedlungswilliger Gewerbetreibender stetig ansteigt und der tatsächliche Bedarf schon heute nicht mehr gedeckt werden kann...“ klärt nun die o.g. GR-Beschlußvorlage darüber auf, daß „die Nachfrage nach gewerblichen Flächen sich bereits im Laufe des Aufstellungsverfahrens verändert hat ... und sich für die ursprünglich angedachte Nutzung ... nur sehr wenige Interessenten“ finden würden. Es wurde also ein Bebauungsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet beschlossen, für das es bereits zu jenem Zeitpunkt wissentlich keinen oder nur sehr geringen Bedarf geben würde! | Beschlussvorschlag: Falsche Schlussfolgerung: Nachfrage war immer da, nur waren die Einschränkungen so streng, dass eine Zulässigkeit nicht in Frage kam. Eine gebietstypische Nutzung war bisher im Oberen Renngrund oft nicht möglich. Die Bedenken können somit ausgeräumt werden. |
| Mithin stellt sich die Frage, ob heute über die besagte Sinsheimer Firma hinaus tatsächlich weitere reale Nachfrage nach Gewerbeflächen in diesem Baugebiet besteht oder ob die Änderung des Bebauungsplanes nur auf den entsprechenden – wie auch immer gearteten – Druck dieser Firma zurückzuführen ist. Solches stünde wohl nicht im Einklang mit der gesetzlichen Forderung nach einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Zudem würde es dem Gebot der gerechten Abwägung widersprechen, sollte der abschließende Abwägungsvorgang als Folge vorheriger vertraglicher Bindungen zwischen der Stadt und der o.g. Sinsheimer Firma sachwidrig verkürzt werden. Siehe hierzu den Beschluß des VG Karlsruhe vom 14.02.2012, 5 K 3000/11 im Rahmen der rechtlichen Auseinandersetzungen um das Krematorium. | Beschlussvorschlag: Falsche Schlussfolgerung: es bestand und es besteht weiterhin nachhaltiger Bedarf an Bauflächen in diesem Gewerbegebiet. Die Unterstellung wird als falsch zurückgewiesen. Ohne Abwägungsrelevanz |
| Was ist im übrigen unter ... zwischenzeitlich veränderten baulichen Belangen ... (S. 1 Vorbemerkung) zu verstehen? | Ohne Abwägungsrelevanz |
| Das große Manko des Oberen Renngrundes ist seine Geländetopographie, was keine neue Erkenntnis ist. Daran wird sich aber auf natürlichem Weg auch zukünftig nichts ändern. | Ohne Abwägungsrelevanz |
| Die Änderung von einem eingeschränkten Gewerbegebiet GE _E in ein Gewerbegebiet GE wird die Attraktivität dieses Baugebiets insgesamt wegen der beabsichtigten Zulässigkeit von Lagerhäusern und –plätzen und wegen der zukünftigen Unzulässigkeit von Wohnungen nicht erhöhen, sondern vermindern. | Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Sinsheim ist gegenteiliger Ansicht. Die Begründung wird ergänzt: Mit dem Ausschluss der betrieblichen Wohnnutzung beugt die Gemeinde einer möglichen „schleichenden“ Konversion des Gewerbegebiets zu einem de facto - Mischgebiet vor. Solche Entwicklungen sind andernorts zu beobachten und sorgen dort zum Teil für erhebliche Konflikte. Im vorlie- |

| Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| | <p>genden Fall ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, die gewerbliche Nutzung in der Gemeinde zu fördern und langfristig und möglichst konfliktarm zu sichern. Da die Stadt Sinsheim in der Vergangenheit negative Erfahrungen mit dieser Art von Wohnungen hatte, ist es in der Abwägung wichtiger, den Gebietstyp zu erhalten und zu stärken.</p> |
| <p>IV. Bezüglich des letztgenannten Aspektes stellt die o.g. Beschlusvorlage lapidar fest, <i>daß die bereits vorhandenen Wohnungen Bestandsschutz</i> genießen. Bestehende Anlagen dürfen also grundsätzlich nur in der bisherigen Weise erhalten und genutzt werden. Wie sieht es z.B. aber aus bei zukünftigen Erweiterungswünschen, die im Rahmen des geltenden Baurechts derzeit problemlos möglich wären? Die zukünftige Unzulässigkeit von Wohnungen ist eine (wesentliche) Einschränkung der bisherigen Nutzbarkeit der Grundstücke und damit ein eventuell zu entschädigender Eigentumseingriff. Nach landläufiger Auffassung ist dieser Eingriff mit Wertminderungen verbunden. Hier stellt sich die Frage des Vertrauensschutzes, der eine entsprechende Interessensabwägung notwendig macht. Die finanziellen Auswirkungen dürften der Beschlusvorlage deshalb zu niedrig angesetzt sein.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Bisher waren Wohnnutzungen nur „ausnahmsweise und baulich deutlich untergeordnet“ zulässig. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes wäre daher keineswegs grundsätzlich genehmigungsfähig gewesen. Die Streichung einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung ist keine wesentliche Einschränkung, die entschädigungsfähig wäre. Entschädigungszahlungen sind NICHT Thema des Bebauungsplanes, der Einwand wird als ohne Abwägungsrelevanz zurückgewiesen.</p> |
| <p>Analoge Überlegungen lassen sich auch hinsichtlich der Zuteilungswerte in der Baulandumlegung sowie der Abrechnung der Erschließungskosten anstellen. Lagen diesen Berechnungen einheitliche, für das gesamte Gebiet geltende Verhältnisse zugrunde, so ergeben sich jetzt wegen der unterschiedlichen Grundflächenzahlen und Gebäudehöhen heterogene Nutzungsqualitäten. In der Begründung zur Planänderung sollten eindeutige und rechtlich fundierte Aussagen getroffen werden, ob durch die beabsichtigte Planänderung derartige Ausgleichspflichten begründet werden.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Änderungen von Bebauungsplänen sind üblich und vom Gesetzgeber vorgesehen. Eine Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung kann zu Entschädigungsansprüchen führen, eine Erhöhung nicht. Beitragsrechtlich ist die Erhöhung in diesem Fall irrelevant, da die Kosten im Vorfeld erhoben wurden. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> |
| | |
| <p>Bürgerin</p> | |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, ... „ möchten wir Ihnen die Schönheiten der Kraichgauer Hügellandschaft um Sinsheim näher bringen.“ So ist es auf Ihrer Homepage (Sinsheim erleben / Rad + Wanderwege) nachzulesen. Für jemanden, der vom Steinsberg aus – vielleicht gar vom Burgturm – die Kraichgauer Hügellandschaft in Richtung Sinsheim betrachtet, dem fallen Wohnungsgeschoßbauten auf, die diese Blickrichtung dominieren. Es sind dies die Hochhäuser in Sinsheim-Ost in der Salier- bzw. Schlesienstraße. Ob diese Gebäude die Schönheiten der Kraichgauer Hügellandschaft unterstreichen, sei dahingestellt, sie sind nun einmal da.</p> | <p>Ohne Abwägungsrelevanz</p> |
| <p>Jetzt ist zu erfahren, dass auch im östlichen Nachbardorf Reihen, im Gewerbegebiet Oberer Renngrund, Monumentalbauten dieser Größenordnung zulässig sein sollen. Ich möchte Ihnen empfehlen, sich die Mühe zu machen auf den Burgturm zu steigen und vor Ihrem geistigen Auge zu vergegenwärtigen, was Sie da planen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die maximal zulässige Höhe von 18 Metern im nördlichen Baufenster wird zurück genommen, im südlichen Baufenster stark eingeschränkt. Plan und Text werden entsprechend ange-</p> |

| Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| Das Reihener Ortsbild wird geprägt von der evangelischen Kirche und vom Schornstein der Ziegelei. Man muss keine Fachfrau sein um zu sehen, dass 18 m hohe Gebäude in der Höhenlage der nordöstlichen und südöstlichen Baufenster dieses Ortsbild und damit auch das Landschaftsbild zerstören. Das war es dann also mit den Schönheiten der Kraichgauer Landschaft um Sinsheim. Und das soll erlaubt sein? | passt. Die Bedenken können somit ausgeräumt werden. |
| Jeden, dessen Geschirrhäuschen zwischen Weiler und Reihen nur etwas größer ausfällt als erlaubt, trifft die unerbittliche Strenge des Baurechts. Bitte, wo bleibt hier die Verhältnismäßigkeit? | Ohne Abwägungsrelevanz |
| In der Plananlage des Umweltberichtes ist die Erhöhung der Gebäudehöhe (n) nicht als Änderung (in rot) gekennzeichnet. Ist das nur Zufall oder wird der Bürger absichtlich in die Irre geführt? | Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. Plan und Text werden entsprechend angepasst. Dem Hinweis wird gefolgt. |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde | |
| Die 1.Änderung des Bpl "Oberer Renngrund Reihen" sieht verschiedene Änderungen vor. Wesentliche Änderungen betreffen die Inanspruchnahme des Pflanzbereichs auf Flst. 10 682, die Verschiebung der Grünzone zwischen den Flurstücken 10 699 und 10 697, sowie die Erhöhung der GRZ in Teilen des Bebauungsplangebiets. Im einzelnen werden die Änderungen kurz gefasst beschrieben: - Änderung von "Eingeschränktem Gewerbegebiet" mit 10,6 in "Gewerbegebiet" mit 10,9 .ha - GRZ bisher: bis 0,7 künftig bis 0,8 - Straßenverkehrsfläche (incl. Fuß- und Pflegewege : bisher ca 2 ha künftig ca 1,8 ha. - Pflanzgebote Öffentlich : bisher . ca. 2,7 ha künftig ca. 2,4 ha - Pflanzgebote privat. : bisher . ca 0,7 ha ,künftig : ca 1 ha | Kenntnisnahme |
| Zu den Änderungen wurde ein Umweltbericht erstellt. Er enthält einige redaktionelle Fehler. So wurde beispielsweise im Übersichtsplan mit den Darstellungen der geplanten Änderungen der "Oberer Renngrund "nach Sinsheim-Dühren verlagert. | Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. Plan und Text werden entsprechend angepasst. |
| Der Querverweis auf das Kap. mit den externen Kompensationsmaßnahme stimmt nicht mit dem tatsächlichen Kapitel überein (Kap 3.4 und nicht 4.4). | Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. Plan und/oder Text werden entsprechend angepasst. |
| Zudem bestehen unterschiedliche Werte bei den neuen Flächenangaben zu Straßenverkehrsflächen(1,8 ha in Kap.2.1 Umweltbericht und 1,9 ha in Kap. VII Begründung zur 1.Änderung zum Bpl) | Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. Plan und/oder Text werden entsprechend angepasst. |
| bzw. zu den öffentlichen Grün/Pflanzgebotsflächen (2,4 ha in Kap 2.1. Umweltbericht und 2,5 ha in Kap. VII der Begründung zur 1. Änderung des Bpl). | Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. Plan und/oder Text werden entsprechend angepasst. |
| Soweit sich aus der Korrektur Änderungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergeben sind sie der UNB mitzuteilen. | Kenntnisnahme |
| Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt bei den Schutzgütern "Pflanzen und Tiere" sowie "Boden" ein Kompensationsdefizit von insgesamt 51 186 Ökopunkten. Zur Abgleichung des Defizits wird auf eine bereits durchgeführte Gewässer- | Kenntnisnahme |

| Anregungen und Hinweise | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| baumaßnahme in SNH - Hilsbach zurückgegriffen. Inhaltlich kann der Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung im Grunde zugestimmt werden. | |
| Soweit sich aus der Überarbeitung der redaktionellen Fehler keine Abweichungen in der EAB ergeben kann der Änderungsplanung aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden. | Kenntnisnahme |
| | |
| Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt, Grundwasserschutz / Wasserversorgung | |
| Wasserversorgung Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. | Kenntnisnahme |
| Abwasserbeseitigung/ Gewässeraufsicht Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von Seiten des Referates für Abwasserbeseitigung und Gewässeraufsicht keine Bedenken. Bei der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange im Oktober letzten Jahres hatten wir Bedenken angemeldet, da die Entwässerungssituation im Gebiet nicht ausreichend geklärt bzw. uns, der Unteren Wasserbehörde, nicht ausreichend dargestellt war. Aus dieser Veranlassung heraus wurde uns im Januar der durch das Ingenieur-Büro Wave erarbeitete Allgemeine Kanalisationsplan zur Verfügung gestellt. Darin ist das Gebiet „Oberer Renngrund“ enthalten. | Kenntnisnahme |
| Die wesentliche Änderung betrifft die Umdeklarierung von einem eingeschränkten in ein „normales“ Gewerbegebiet. Die zusätzlich möglichen Betriebe und Gewerbeansiedlungen sind aus wasserwirtschaftlicher und abwassertechnischer Sicht nicht unproblematisch. Für bereits jetzt zulässige als auch für nach der Änderung hinzukommende Betriebe ist aus wasserrechtlicher Sicht folgendes festzulegen: Bei LKW-Stellflächen ist unter Umständen eine Behandlung des ein die Regenwasserkanalisation abgeleiteten Niederschlagswasser vorzunehmen (z.B. Schmutzfangzellen). Dies sollte im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens geprüft werden. Das Wasserrechtsamt als Untere Wasserbehörde ist am Verfahren zu beteiligen. | Beschlussvorschlag Die Anregungen werden im Rahmen der Durchführung berücksichtigt. |
| Lagerflächen, welche sich außerhalb einer Überdachung befinden, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Umschlagflächen sind gemeinsam mit den Straßenflächen an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Betriebe, welche mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind weiterhin von der Ansiedlung ausgeschlossen. Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei oder Kupfer sind im Baugebiet nicht zulässig, wenn diese an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da diese direkt in die Elsenz entlastet. Sollte durch den Bauherrn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft. | Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden berücksichtigt. Plan und/oder Text werden entsprechend angepasst. |
| Wir möchten noch darauf hinweisen, dass das neue Wassergesetz Baden-Württemberg vom 3. Dezember 2013 gemäß §46, Absatz 2, Nummer 2 den Gemeinden die Möglichkeit gibt, bei neu bebauten Grundstücken einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation anzuordnen. | Kenntnisnahme |
| Oberflächengewässer von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind im Plangebiet gemäß dem Amtlichen Gewässernetz Baden-Württemberg nicht vorhanden. | Kenntnisnahme |