

Entwurf der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

der 5. Änderung des Bebauungsplans „Breite Seite“ in Sinsheim

Der Änderungsbereich am westlichen Stadteingang Sinsheims umfasst das Areal des bestehenden Bau- und Gartenmarktes der Hornbach Baumarkt AG. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 11230 (Baugrundstück) und 11175/2 (öffentlich gewidmete Verkehrsfläche).

Das 1,3 ha große Gelände ist bisher als "Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel" ausgewiesen. Städtebaulich ist das Areal der nord-westliche Kopf eines weitläufigen Industrie- und Gewerbebereiches, der sich beidseitig der Dührener Straße vom Autobahnanschluß Sinsheim über das Messegelände bis Sinsheim-Steinsfurt hinzieht. Flurstück 11175/2 ist als Verbindungsstraße zwischen der Dührener und der Carl-Benz-Straße seit Jahren als Zu- und Abfahrt zum Baumarkt und Industriegebiet genutzt, bisher aber bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt.

Da der bestehende Hornbach Bau- und Gartenmarkt auf diesem relativ kleinen Areal hinsichtlich Warenpräsentation und Warenbevorratung nicht zu zeitgemäßem Standard erweitert werden kann, ist beabsichtigt, den Bau- und Gartenmarkt auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Dührener Straße auf größerer Fläche neu zu errichten.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Baugesetzbuch. Da auch auf der Ebene der Regional- und Landesplanung die Verlagerung und Vergrößerung des Bau- und Gartenmarktes vom derzeitigen Planungsstand nicht gedeckt ist, sind im Oktober 2007 vom Regierungspräsidium Karlsruhe zusammen mit der Stadt Sinsheim zwei Verfahren zur Überprüfung der raumordnerischen Verträglichkeit von Verlagerung und Vergrößerung eingeleitet und im April 2008 unter Auflage der Einhaltung bestimmter Verkaufsflächengrößen positiv beschieden worden.

Gemäß Vereinbarung zwischen der Stadt Sinsheim, dem Regierungspräsidium Karlsruhe, dem Verband Metropolregion Rhein-Neckar und der Hornbach Baumarkt AG ist zum Ausschluss einer gleichzeitigen Nutzung des alten Standortes (Bestandsschutz) wie des neuen Standortes (neues Planungsrecht) als Bau- und Gartenmarkt auch auf der Ebene der Bebauungsplanung eine Festsetzung der Nutzungsnachfolge am alten Standort im Gebiet „Breite Seite“ zwingend notwendig. Der Stadtrat Sinsheim hat in seiner Sitzung vom 25.07.2007 die Änderung des Bebauungsplans "Breite Seite - 4. Änderung" im Teilbereich des Hornbach-Areals beschlossen.

Städtebaulich sachgerecht ist es das Areal in den Festsetzungskanon seiner Umgebung einzubinden - also eine Ausweisung als "Industriegebiet" vorzunehmen. Dabei sollen auch die wesentlichen sonstigen Festsetzungen dem umgebenden Bestandsgebiet angeglichen werden. Allerdings wird für diesen bisherigen Hornbachstandort die Summe der zukünftig zulässigen Verkaufsflächen auf insgesamt 800 m² VK begrenzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll mit Rücksicht auf die exponierte Lage des Areals als Stadteingang auf bis zu 18 Meter Höhe entsprechend etwa 5 bis 6 Vollgeschossen angehoben werden, um gegebenenfalls mit einem schlanken, höheren Baukörper den Stadteingang stadtgestalterisch markieren und signalisieren zu können. Bezugshöhe für die 18.00 m zulässiger Ge-

bäudehöhe ist die Carl-Benz-Straße auf Höhe der Mitte des Hornbach-Grundstückes (90°-Winkel der Straße westl. Haus Nr. 3) .

Unverändert übernommen werden Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksfläche und die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung. Damit ist - alternativ zu einer Neubebauung - auch eine Umnutzung der bestehenden baulichen Anlagen möglich.

Die entsprechenden Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind der Entwicklung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung so angepasst, dass das vorhandene Maß der baulichen Ausnutzung des Grundstückes gewahrt bleibt

08.10.2008 / 17.03.09 Nölle