

**Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gewann "Ottental" einschließlich der  
Satzung über örtliche Bauvorschriften  
hier: Satzungsbeschluss**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 03.11.2009**

**TOP 8**                      **öffentlich**

**Vorschlag:**

Nach öffentlicher Auslegung und Abwägung der im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird der Bebauungsplan „Ottental“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet gem. § 10 BauGB sowie § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Maßgebend sind die Planzeichnungen mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 22.09.2009 und die Begründung vom 17.07.2009

**Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:**

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat in seiner Sitzung vom 25.07.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gewann „Ottental“ beschlossen. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2009.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ottental“ ist verfahrensrechtlich eng verknüpft mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich einschließlich der Änderung im Bereich „Breite Seite“ (alter Hornbach-Standort) sowie der Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ beim alten Standort Hornbach. Aus diesem Grund erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemeinsam unter Übersendung der Unterlagen für die jeweiligen einzelnen Verfahren.

Zeitgleich, nämlich vom 22.05.2009 bis 23.06.2009 erfolgte die öffentliche Auslegung für diese drei Verfahren. Während der öffentlichen Auslegungen gingen keinerlei Stellungnahmen von privater Seite ein.

Bezüglich der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird auf die beigefügte Kurzzusammenstellung, in der wiederum alle drei Verfahren dargestellt wurden, verwiesen.

Über eingegangene Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat im Rahmen einer Abwägungsentscheidung. Hierbei ist eine gerechte Abwägung des öffentlichen Interesses mit den vorgebrachten Stellungnahmen (Anregungen) vorzunehmen.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Ottental“ lediglich eine Abwägung über folgende Stellungnahmen vorzunehmen:

a) Stadt Heilbronn (Ziffer 7 der Kurzzusammenstellung)

Im Rahmen der Stellungnahme verweist die Stadt Heilbronn auf frühere Stellungnahmen, die unter anderem bereits im durchgeführten Raumordnungsverfahren (Zielabweichungsverfahren) beim Regierungspräsidium vorgetragen wurden.

Dem vermuteten Kaufkraftabfluss auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche beim geplanten Hornbachmarkt im Gewann „Ottental“ konnte bereits im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens nicht gefolgt werden. Seinerzeit wurde bereits durch ein Gutachten nachgewiesen, dass kein wesentlicher Kaufkraftabfluss aus der Region Heilbronn erfolgt. Aus diesem Grunde wurde dem Zielabweichungsverfahren stattgegeben, jedoch mit der Maßgabe, dass im Gebiet „Breite Seite“, in dem sich die Firma Hornbach momentan befindet (alter Standort) eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erfolgt und die Verkaufsfläche zurückgenommen wird.

Die Stadt Sinsheim folgt der Forderung im Zielabweichungsverfahren und wird den Bebauungsplan „Breite Seite“ entsprechend diesen Vorgaben und der mit den Beteiligten beschlossenen Vereinbarung ändern.

Der von der Stadt Heilbronn geforderten Reduzierung der Verkaufsfläche wird daher nicht gefolgt.

b) Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe,  
Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr (Ziffer 16 der Kurzzusammenstellung)

Die bezüglich des Bebauungsplanes „Ottental“ geforderte Vermaßung der Baugrenze zur Landstraße wurde vorgenommen. Der geforderte Abgleich von Werbeanlagen Richtung Autobahn wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Stellungnahme wurde daher berücksichtigt.

c) Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz  
- Untere Naturschutzbehörde (Ziffer 17 der Kurzzusammenstellung)

Hierzu wird auf die eingeholte Stellungnahme vom Ingenieurbüro Schmidt und Treiber verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, sich der Abwägungsentscheidung des Ingenieurbüros Prof. Schmidt, Treiber und Partner anzuschließen. Insbesondere wird vorgeschlagen, das unter Ziffer 3 geforderte Defizit bzgl. des Eingriffes in das Schutzgut Boden weg abzuwägen, da ein Vollaussgleich eine weitere Beanspruchung von Ackerflächen außerhalb des Bebauungsplanes nach sich ziehen würde. Hierdurch wird der Zugriff auf weitere landwirtschaftliche Böden vermieden bzw. minimiert.

Dies entspricht auch der Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde zur Vermeidung von Beanspruchung von weiteren landwirtschaftlichen Flächen.

Falls sich der Gemeinderat dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung anschließt, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Es muss jedoch nochmals darauf hingewiesen werden, dass die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Ottental“ an die Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ gekoppelt ist und zudem die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durch die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen erforderlich ist.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat die Angelegenheit in seiner Sitzung vom 13.10.2009 vorberaten. Hierbei wurde die Höhe des Werbepylons angesprochen. Nach den jetzt vorliegenden Festsetzungen darf der Werbepylon eine Höhe von maximal 20 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe des Baumarktes aufweisen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Baumarktes liegt laut Bebauungsplan auf 161,50 ü.N.N. In der ursprünglichen Version war vorgesehen, hier eine Höhe von bis zu 30 m effektiver Höhe über festgesetzter Erdgeschossfußbodenhöhe zuzulassen.

Mit Offenlagebeschluss vom 14.08.2008 hat der Gemeinderat den Festsetzungen mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Höhe des Werbepylons von 30 auf 20 m reduziert wird. Diese Änderung wurde berücksichtigt.

Nach Klärung dieser Angelegenheit empfiehlt der ATU den Satzungsbeschluss.

Dezernat II  
Bürgermeister Keßler

Anlagen:

1. Bebauungsplan, zeichnerischer Teil
2. Planungsrechtliche Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften
3. Begründung
4. Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
5. Umweltbericht
6. Bericht zu naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belangen des Naturschutzes
7. Schalltechnische Untersuchung
8. Kurzzusammenstellung der Anhörung der Fachbehörden

Die Anlagen 1-8 wurden bereits mit der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am 13.10.2009 übersandt.