



der südlichen Seite der Dührener Straße zwischen B 292 und ehemaligem Autobahnzubringer gelegene auskömmlich große Gewann" Ottental" geplant.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche (ungewichtet) von 15.835 m<sup>2</sup>. Diese Verkaufsfläche teilt sich auf die einzelnen Marktbereiche wie folgt auf:

Baumarkt	9.020 m <sup>2</sup>
Gartenmarkt	5.155 m <sup>2</sup>
Baustoff Drive-in ( für Selbstabholer )	<u>1.660 m<sup>2</sup></u>
	15.835 m <sup>2</sup>

Der Sortimentsschwerpunkt des Bau- und Gartenmarktes liegt im Bau- und Ausbaubereich, insbesondere bei Baustoffen und Ausbaumaterialien. Das Angebot wendet sich auch an die gewerbliche Kundschaft, insbesondere an Handwerksbetriebe. Ca. 25 % des Umsatzes entfällt erfahrungsgemäß auf gewerbliche Kundschaft.

Das Innere des Hornbach-Marktes ist weiträumig gestaltet, um gutes Handling mit besonders sperriger Ware zu ermöglichen. Insofern steht der rechnerisch deutlich höheren Verkaufsfläche des Neubaus im Vergleich zum beengten Verkaufsgeschehen im Altbau nur eine geringe Sortimentsvergrößerung gegenüber. Der Großteil des Flächenzuwachses dient der Verbesserung von Auffindbarkeit und Handling der Waren.

In dem geplanten Objekt sollen auf maximal 800 m<sup>2</sup> auch folgende innenstadtrelevante Sortimente angeboten werden:

Bilderrahmen, Heimtextilien, Zimmerpflanzen, Lebende Tiere, Zooartikel, Tiernahrung und Tierpflegeartikel, sortimentsbezogene Zeitschriften und Bücher.

In dem Markt werden ca. 90 bis 100 Mitarbeiter angestellt werden.

Bezüglich der marktwirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen wird zum derzeitigen Planungsstand auf die Auswirkungsanalyse der *Gesellschaft für Marketing und Absatz (GMA)*, Ludwigsburg, Januar 2007 verwiesen.

Der neue Bebauungsplan Ottental soll neben der Konkretisierung von Art und Maß der baulichen Nutzung des bislang landwirtschaftlich genutzten Bereichs auch die Verkehrserschließung des geplanten Bau- und Gartenmarktes und die Ausbildung des Kreuzungsbereichs *Dührener Straße, Carl-Benz-Straße - ehemaliger Autobahnzubringer* regeln. Dazu ist die Ausbildung eines Kreisverkehrs eine geeignete Planungsalternative zur bestehenden ampelgeregelten Kreuzung und soll deshalb planungsrechtlich abgesichert werden. Daher Daneben gilt es den weitgehenden Erhalt bestehender Gehölz und Gewässerstrukturen zu sichern und die durch den Flächennutzungsplan vom 23.06.2006 vorausgeplanten baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Um die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Bau- und Gartenmarktes der Hornbach AG bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ottental" beschlossen. Aufstellungszweck ist die Festsetzung eines *Sondergebietes - Großflächiger Einzelhandel* gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

Da diese Festsetzung aus den Darstellungen des seit 06.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplans der vVG Sinsheim - Angelbachtal-Zuzenhausen nicht entwickelt werden kann, weil das Areal dort teils als *geplante Gewerbliche Baufläche* teils als *geplante Gemischte Baufläche* dargestellt ist, hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft in seiner Sitzung vom Juli 2007 die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Baugesetzbuch beschlossen.

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 worden.

Auf der Ebene der Raumordnung und Landesplanung ist für die Ansiedlung oder Vergrößerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben per Gesetz die Durchführung eines sog. *Raumordnungsverfahren* vorgeschrieben, um die Erheblichkeit der Auswirkungen der Ansiedlung zu prüfen.

Auf der Ebene der Regionalplanung - hier des Regionalplans des *Verbandes Metropolregion Rhein-Neckar* - sind konkrete Ziele für die Entwicklung der Region aufgestellt worden. Die Verwirklichung einiger dieser Ziele ist im Regionalplan jeweils mit bestimmten Städten und konkreter Lagebestimmung innerhalb des Ortes verknüpft, um bei Vorhaben von überörtlicher Bedeutung die regionale Entwicklung aufeinander abgestimmt und präzise steuern zu können. Im vorliegenden Fall ist dies im Teilregionalplan *Einzelhandel Plankapitel 2.2.5 des Regionalplans für die Region Rhein-Neckar-Odenwald* erfolgt, der u.a. die Lage der Bestands- und Entwicklungsflächen für großflächigen Einzelhandel festlegt. So ist der Standort des bestehenden Hornbach-Marktes als Bestandsfläche dargestellt, nicht aber der neue, geplante Standort als Entwicklungsfläche. Soll nun von solch einem örtlich fixierten Ziel abgewichen werden, ist bei erheblicher Bedeutung eine Änderung des Regionalplans erforderlich oder bei geringerer Bedeutung ein sogenanntes *Zielabweichungsverfahren*.

Die Verknüpfung der beiden Verfahren ergibt sich inhaltlich dadurch, dass die Eigenart eines Vorhabens und seiner Auswirkungen, die zu landesplanerischer Bedeutung führen - logischerweise - auch von regionaler Bedeutung sind. Formal ergibt sich die Verknüpfung dadurch, dass die Rechtsgrundlage für das Zielabweichungsverfahren von Zielen der Regionalplanung im Raumordnungsgesetz des Bundes (§ 11) sowie im Landesplanungsgesetzes (§ 24) verankert ist.

Diese erforderlichen Planungsverfahren - *Raumordnungsverfahren* und *Zielabweichungsverfahren* - sind im April 2008 unter Auflagen hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsfläche vom Regierungspräsidium Karlsruhe positiv beschieden worden.

Desweiteren ist auf dem Wege einer gemeinsamen Vereinbarung klargestellt worden, dass die notwendige Genehmigung des Bebauungsplans "Ottental" als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" durch das RP Karlsruhe von der vollständigen Aufgabe der Baumarktnutzung am bisherigen Standort und der Umwidmung dieses Altstandortes von Sondergebiet zu Gewerbe-/Industriegebiet ohne großflächige Einzelhandelsnutzung inhaltlich und zeitlich abhängig ist.

Der Bebauungsplan wird verfahrenstechnisch nach § 9 Baugesetzbuch als städtebauliche Angebotsplanung aufgestellt - jedoch im Hinblick auf eine einheitliche konkrete Nutzungsperspektive für das Gesamtareal, dessen private Flurstücksanteile inzwischen von der Hornbach AG erworben worden sind.

#### **4 Erschließung und Immissionsschutz**

Zum Verkehrsaufkommen und dessen Bewältigung liegt die Untersuchung „Stadt Sinsheim, Verlegung der Firma Hornbach“ des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler, Leutwein & Partner, Karlsruhe, vom Oktober 2006 vor.

Als wesentliche Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung lässt sich festhalten:

- a. Das gesamte Fahrtenaufkommen, jeweils in Zu- und Abfahrt, liegt bei ca. 1.300 Kfz/24h.
- b. Die Realisierung der Anschlussstelle Sinsheim-Mitte wird zu einer Entlastung der Straßen im engeren Untersuchungsraum führen.
- c. Die zukünftige Verkehrsbelastung aus dem Betrieb der Firma Hornbach, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Wegfalls der Verkehrserzeugung aus dem bestehenden Hornbach-Markt, wird in einer Größenordnung liegen, die für die Knoten im engeren Untersuchungsbereich anteilmäßig nur zu sehr geringen Mehrbelastungen führen und damit von diesen aufgenommen werden können.

Der im Gutachten vorgeschlagene Umbau des Kreuzungsbereiches *Dührener Straße, Carl-Benz-Straße - ehemaliger Autobahnzubringer* zu einem Kreisverkehr wird als Planungsvorschlag in das Verfahren aufgenommen und im Bebauungsplan rechtlich ermöglicht. Dies auch im Hinblick auf einen möglichen Anschluss der Martin-Luther-Straße an diesen Kreisverkehr.

Zum Immissionsschutz des östlich angrenzenden Wohngebietes ist eine Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler, Leutwein & Partner, Karlsruhe ausgearbeitet worden und liegt seit Juli 2008 vor ( *Stadt Sinsheim, Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Hornbach Bau- und Gartenmarkt in Sinsheim - Ottental"*, Karlsruhe, im Juli 2008 ). Es zeigt hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf seine Umgebung, dass eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen Wohnnutzung durch den Betrieb des geplanten Bau- und Gartenmarktes tags generell nicht zu erwarten und nachts durch Einhaltung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von max. 45 db(A) vermieden werden kann. Da die Anordnung der Lärmquellen innerhalb des Geltungsbereichs von erheblicher Bedeutung für die Höhe der Lärmemissionen ist, werden die in Ziffer 7, Seite 14 der Untersuchung genannten Empfehlungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu entsprechenden Auflagen zu formulieren sein.

Hinsichtlich der Einwirkungen des Verkehrslärms des umgebenden Straßennetzes auf den Geltungsbereich ergeben sich vor allem zur Autobahn hin Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 7 db(A). Es wird daher ebenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf einen Nachweis für die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 zu achten sein.

Die schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

## **5 Umweltbelange und Grünordnung**

Die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen von Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanz und geeigneten Grünordnerischen Festsetzungen gem. § 2 Abs. 4 und 2a BauGB gewahrt werden. Über die Aussagen des Landschaftsplanes von 2006 hinausgehende Erhebungen zur Avi-Fauna und Vorkommen geschützter Arten sind im Verlauf des Jahres 2007 erarbeitet worden und in die Grünordnung eingeflossen.

Der Entwurf des Grünordnungsplans mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Büro's Prof. Schmid - Treiber - Partner, freie Landschaftsarchitekten BDLA, IFLA , Leonberg ist Bestandteil dieser Begründung und enthält die ausführlichen Erläuterungen und Begründungen zum Thema Umweltbelange und Grünordnung.

Die dort vorgeschlagenen Festsetzungen zur Grünordnung, sind in die Festsetzungen durch Planzeichnung und Text in den Bebauungsplan-Entwurf vollinhaltlich übernommen worden.

## **6 Kosten**

Für die Entwicklung des Geltungsbereichs zur vorgesehenen Nutzung , seiner Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung werden der Stadt Sinsheim keine Kosten entstehen. Ob und in welcher Höhe bauliche Maßnahmen für eine Verbesserung des Verkehrsflusses auf der Dührener Straße zu alleiniger oder anteiliger Kostenbelastung durch die Stadt Sinsheim führen, ist nicht Folge dieses Verfahrens.

*17.07.2008 Nölle*