

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/007/2017**

|                    |                                       |                     |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Aktenzeichen       | 621.4109                              | Datum: 03.01.2017   |
| Federführendes Amt | Amt für Stadt- und Flächenentwicklung |                     |
| Amtsleiter/in      | Sebastian Falke                       | Tel.: 07261 404-221 |

| Gremium                          | Behandlung   | Datum      | Status     |
|----------------------------------|--------------|------------|------------|
| Ortschaftsrat Steinsfurt         | Anhörung     | 20.01.2017 | öffentlich |
| Ausschuss für Technik und Umwelt | Vorberatung  | 24.01.2017 | öffentlich |
| Gemeinderat                      | Entscheidung | 31.01.2017 | öffentlich |

## Beratungsgegenstand:

### **Bebauungsplan "Neuland" 12. Änderung in Sinsheim und Steinsfurt hier: Änderung der Plangebietsabgrenzung**

## Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren zur 12. Änderung „Neuland“ in Sinsheim und Steinsfurt in zwei separate Änderungsverfahren – „Neuland“ 12. Änderung und „Neuland“ 13. Änderung – zu teilen. Das bisherige Verfahren wird als 12. Änderung weitergeführt.

---

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

---

## **Sachverhalt:**

Das Bebauungsplanverfahren zur 12. Änderung „Neuland“ in Sinsheim wurde anlässlich der für das Bauvorhaben „Kaufland“ benötigten Sonderbaufläche begonnen.

Im Mai 2014 wurde der Geltungsbereich auf die gesamte „Neulandstraße“ / Straße „In der Au“ ausgeweitet, da der Gesamtbereich neu strukturiert werden sollten. Darüber hinaus sollen das Einzelhandelskonzept und das Vergnügungsstättenkonzept umgesetzt werden.

Im weiteren Verlauf der Entwurfs-Ausarbeitung zur Bebauungsplanänderung stellte sich heraus, dass auch diverse, bereits ansässige Einzelhandelsunternehmen als planungsrechtlich großflächig (über 800 qm Verkaufsfläche) anzusehen sind und daher ebenfalls der Ausweisung von Sondergebieten bedürfen.

Weiterhin beabsichtigt ein Investor, im derzeitigen Bereich „Penny“ ebenfalls die Entwicklung neuer Einzelhandelsprojekte. Diese sollen über einen gemeinsamen Kreisverkehrsplatz, der in der Bebauungsplanänderung ermöglicht werden soll, erschlossen werden. Auch dieser Investor benötigt eine Sondergebietsausweisung.

Im weiteren Verfahren traten zudem die Investoren des „Aquarium-Projektes“ an die Stadt heran. Auch diese benötigen, aufgrund der ungewöhnlichen Nutzung, planungsrechtlich die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO.

Die Sondergebietsausweisungen müssen für jedes einzelne der sieben Vorhaben sehr detailliert die zulässigen Nutzungen regeln. Bei Einzelhandelsbetrieben müssen darüber hinaus die Sortimentslisten aufgeführt werden.

Die Beschränkung über die Größe der Verkaufsfläche (Verkaufsflächenzahlen - prozentualer Anteil der Fläche) war in den letzten Jahren üblich. Mittlerweile hat man im Rahmen der Rechtsprechung festgestellt, dass dieser Weg nicht rechtssicher haltbar ist.

Die Rücksprache mit dem Regierungspräsidium konnte auch keine rechtssichere Festlegung im Bebauungsplan aufzeigen, so dass hier mit Maßen der konkreten Bauvorhaben gearbeitet werden muss.

Auch die in Einzelhandelsvorhaben üblichen Komplementärnutzungen (z.B. Bäcker, Zeitschriftenladen) im Baukörper müssen exakt – was Nutzungsart und Größe angeht - festgelegt werden.

Hierbei ist darauf zu achten den Investoren ausreichend Spielraum zur Gestaltung des Vorhabens zu lassen und dennoch die Vorgaben der Regionalplanung, des Einzelhandelskonzeptes und der Auswirkungsanalysen festzuschreiben.

Ebenso konkret sind sonstige Sondergebiete im Hinblick auf die Nutzungen zu fassen.

Ferner soll für die etablierten Nutzungen der Bestand gesichert werden. Im Gewerbegebiet eigentlich unerwünschten Nutzungen (z.B. Wohnen) soll jedoch vorgebeugt werden.

Insbesondere im östlichen Teil der Neulandstraße und In der Au besteht ein erhöhter Abstimmungs- und Regelungsbedarf. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, den westlichen Teilbereich vom östlichen zu trennen. Die Verwaltung schlägt daher dem Gemeinderat vor, das Plangebiet entsprechend der beigefügten Lagepläne in zwei Änderungsverfahren – „Neuland“ 12. Änderung und „Neuland“ 13. Änderung zu splitten.

---

Jörg Albrecht  
Oberbürgermeister

---

Tobias Schutz  
Dezernatsleitung

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter

Anlagen:

1. derzeitige Plangebietsabgrenzung
2. Plangebietsabgrenzung „Neuland“ 12. Änderung, Stand Januar 2017