SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Stadt Sinsheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Neulandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

Öffentliche Auslegung	02.08.2019 – 04.09.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	29.07.2019 – 04.09.2019

Die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4(2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. **Aus der Öffentlichkeit liegen keine Anregungen vor**. Die Anregungen der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
RP K`he – Abtlg. 2 28.08.2019 Raumordnung	Als höhere Raumordnungsbehörde kommen wir zu dem Ergebnis, dass die für die Planung einschlägigen raumordnerischen Vorhaben zu Einzelhandelsgroßprojekten im Landesentwicklungsplan und im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar bezüglich des Integrationsgebotes, des Konzentrationsgebotes / Zentralitätsgebotes sowie des Kongruenzgebotes eingehalten werden.	**Kenntnisnahme**

	Offen hingegen ist die Frage, ob auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten ist. Lt. gutachterlicher Stellungnahme der imakomm AKADEMIE (Stand Mai 2019) ist die Planung mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot vereinbar. Diese Bewertung wird allerdings auf der Grundlage der Annahme getroffen, dass der bisherige Standort der Fa. Kaufland nicht mehr mit Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmittelsortiment nachgenutzt werden wird (S. 7, 8). Angesichts der bestehenden Baugenehmigung, die durch die Fa. Kaufland mit deren Verlagerung nicht aufgegeben werden kann, da sie selbst nicht Inhaberin der Baurechte ist, besteht die Möglichkeit, dass die Baugenehmigung (deren Umfang vom Sortiment und bezüglich der Verkaufsfläche uns nicht bekannt ist) durch andere Betreiber ausgenutzt wird. Wir bitten daher um eine gutachterliche Betrachtung dieser Möglichkeit und Bewertung der möglichen Auswirkungen.	**Die Anregung wird berücksichtigt** In der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019; Anlage 2 zu dieser Gemeinderatsvorlage) wird das Vorhaben zusätzlich hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot bei einer Nachnutzung des bisherigen Standortes der Fa. Kaufland geprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass schädigende Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen im Umland auch in diesem Fall ausgeschlossen werden können. In Sinsheim selbst ist mit einer deutlich erhöhten Wettbewerbssituation zu rechnen. Zu den Auswirkungen im Sinsheimer Stadtbereich siehe Anmerkungen zur Stellungnahme der IHK (Seite 4 ff dieser Synopse und ergänzende Stellungahme der Imakomm) Aufgrund der Erkenntnisse aus der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019; Anlage 2 zu dieser Gemeinderatsvorlage) beschließt der Gemeinderat der Stadt Sinsheim, dass eine übermäßige Gefährdung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden muss. Er stimmt dem Bebauungsplan unter der Voraussetzung zu, dass am Altstandort künftig kein weiterer großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment betrieben wird, da das zusätzliche Gutachten der imakomm Akademie deutlich herausstellt, dass die Sinsheimer Kaufkraft mit den bestehenden Märkten bereits voll ausgeschöpft wird. Eine weitere Nutzung als großflächiger Einzelhandelsstandort wird durch eine Verzichtserklärung der Gebäudeeigentümer des Altstandortes - soweit sie die Großflächigkeit der Nutzung betrifft – sichergestellt. Die Vertraglich geregelte Verzichtserklärung lautet wie folgt: *Wir verzichten hiermit auf die Rechte aus der uns erteilten Baugenehmigung vom (…), soweit sie*

		die Nutzung des errichteten Gebäudes und des Grundstücks für einen Lebensmittelmarkt erlaubt. Wir verzichten ferner auf die Rechte aus dieser Baugenehmigung soweit sie sonstigen großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel auf dem Grundstück und/oder in dem errichteten Gebäude erlaubt. *Dieser Verzicht wird wirksam drei Monate nach Eröffnung der geplanten Kaufland-Filiale in Sinsheim, Neulandstraße, aber nicht vor Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung für den Kauflandmarkt in der Neulandstraße.* *Sollte für den geplanten Verlagerungsstandort von Kaufland an der Neulandstraße keine Baugenehmigung erteilt werden oder eine etwa erteilte Baugenehmigung nicht in Bestandskraft erwachsen, wird die vorstehende Verzichtserklärung nicht wirksam."*
	Des Weiteren benötigen wir zu folgenden Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme der imakomm AKADEMIE noch weitere Erläuterungen, da wir die Aussagen ohne weitere Begründung nicht nachvollziehen können: • S. 61: Angelbachtal: Bei Umverteilungsquoten von 7 – 8 % sollte die Schlussfolgerung, dass die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind, noch mit städtebaulichen Aspekten untermauert werden. Die Aussage, dass sich die Umverteilungen auf mehrere Anbieter verteilen, halten wir zur Begründung, dass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind, nicht für ausreichend. • S. 62: *„Zentrale Versorgungsbereiche / Ortsmitten und jede Nahversorgungslage insgesamt werden nicht gefährdet“* Sind die vorgenannten Bereiche nicht betroffen, mangels Anbieter, oder lautet das Ergebnis des Gutachters,	**Die Anregung wird berücksichtigt** In einer ergänzenden Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 2 zu dieser Gemeinderatsvorlage) wurden für Angelbachtal und die weiteren Umlandgemeinden weitere städtebauliche Aspekte ergänzt, aus denen hervorgeht, warum die Versorgungsstrukturen nicht gefährdet sind.

	dass betroffene Anbieter in diesen Bereichen nicht gefährdet sind? • S. 62, 63: Für einige Gemeinden werden nur Umverteilungsquoten (absatzwirtschaftliche Aspekte) ohne weitere Erläuterungen aufgeführt; das stellt für uns keine nachvollziehbare, städtebauliche bzw. raumordnerische Bewertung dar. S. 67, erster Absatz: Hier vermissen wir ebenfalls eine städtebauliche Würdigung der berechneten absatzwirtschaftlichen Effekte.	
Schreiben vom 19.11.2019	Auf Grundlage der ergänzenden Ausführungen zur Auswirkungsanalyse und des Gespräches im Rathaus Sinsheim am 18. November 2019 kommen die höhere Raumordnungsbehörde und der Verband Region Rhein-Neckar **zum Ergebnis, dass raumordnerische Regelungen – insbesondere solchen zu Einzelhandelsgroßprojekten – der Planung nicht entgegenstehen**.	**Kenntnisnahme**
IHK Rhein-Neckar 04.09.2019	Die IHK Rhein-Neckar vertritt unter anderem folgende Grundsatzpositionen mit Blick auf den Handel: • Die IHK Rhein-Neckar befürwortet die Einhaltung des Zentrale-Orte-Systems für die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. • Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Einhaltung der raumordnerisch vorgegebenen Gebote ein • Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für die Aufstellung und Umsetzung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte ein. • Die IHK Rhein-Neckar setzt sich für eine Sicherung der Nahversorgung ein. Die IHK Rhein-Neckar prüft als Trägerin öffentlicher Belange bei großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich die Einhaltung der raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung. Ziel dieser Vorgaben ist es unter anderem, großflächige Einzelhandelsansiedlungen so zu lenken, dass die städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche -die Innenstädte und Ortskerne - ebenso wie das Netz der zentralen Orte als Ganzes in ihrer Funktion bewahrt werden.	

	Beim Planvorhaben handelt es sich um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts der Kaufland Warenhandel Weiden GmbH & Co. KG in der Neulandstraße. Die Gesamtverkaufsfläche soll inklusive der angegliederten Konzessionäre maximal 4.270 Quadratmeter betragen und die in Sinsheim bereits bestehende Kaufland-Filiale am Standort Martin-Luther-Straße geschlossen werden. Aufgrund der Lage und der Größenordnung sind die raumordnerischen Zielvorgaben zu prüfen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die geplante Neuansiedlung einer Filiale der Firma denn's (circa 655 Quadratmeter Verkaufsfläche) und Aldi Süd (circa 1.210 Quadratmeter Verkaufsfläche) in direkter Nachbarschaft des neuen Kaufland-Standorts. Unsere Einschätzungen und Bewertungen zu den raumordnerischen Zielsetzungen (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar sowie Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg) lauten:	
	1 Zentralitätsgebot „Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg Unterzentren zulässig." Die Stadt Sinsheim ist ein ausgewiesenes Mittelzentrum. Das Zentralitätsgebot wird erfüllt.	**Kenntnisnahme**
	2. Integrationsgebot „Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln." Durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich II liegt der Standort außerhalb der funktionalen Innenstadt Sinsheims. Es bedarf laut Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim einer hier vorgenommenen Einzelfallprüfung, um großflächigen Einzelhandel an diesem Standort anzusiedeln und eine Gefährdung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen auszuschließen. Der Standort an der Neulandstraße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim als möglicher Standort für nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt. Die Umsetzung kommunaler Einzelhandelskonzepte unterstützen wir.	

Die verkehrliche Anbindung sowie der Anschluss an den ÖPNV sind gegeben. Allerdings ist ein geringes fußläufiges Einzugsgebiet festzuhalten. Die Nähe zur Wohnbebauung ist am geplanten Standort in der Neulandstraße aus unserer Sicht noch gegeben, allerdings nicht mehr unmittelbar wie dies aktuell am Standort Martin-Luther-Straße der Fall ist. Das Argument des Gutachters, den Standort Martin-Luther-Straße als ein nicht für großflächigen Einzelhandel vorgesehener Standort von einer solchen Nutzung zu befreien, ist nachvollziehbar. Die Einhaltung der raumordnerischen Gebote entspricht unseren Grundsatzpositionen. <u>Anmerkungen zur verbrauchernahen Versorgung (G 1.7.1.1 Einheitlicher Regionalplan)</u> In unseren Grundsatzpositionen setzen wir uns auch für die Sicherung der Nahversorgung ein. In der 2013 von der imakomm Akademie GmbH veröffentlichten Auswirkungsanalyse zur Sinsheimer Nahversorgung wurde den Ortsteilen Dühren und Hoffenheim eine „(noch) gute Nahversorgungssituation " attestiert. Die Bewertung wurde in einen engen Zusammenhang mit den vorhandenen Angeboten im Südwesten der Kernstadt (Kaufland, Aldi Süd) gesetzt. Die IHK Rhein-Neckar weist darauf hin, dass durch die Verlagerung der Kaufland-Filiale keine Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung entstehen sollten. Zudem enthält die Auswirkungsanalyse 2019 keine Informationen, wie mit der bereits bestehenden Aldi Süd-Filiale am Standort Breite Seite zukünftig geplant wird.	Durch die erfolgte Aufwertung der Bahnunterführung am Duttengässchen kann die fußläufige Anbindung des Standortes an die Innenstadt als inzwischen verbessert angesehen werden. **Die Anregung wird berücksichtigt** In der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019; Anlage 2 zu dieser Gemeinderatsvorlage) werden weiterführende Erläuterungen zu möglichen Auswirkungen auch auf Stadtteilebene für Sinsheim dargestellt. Für die angeführte Aldi Süd-Filiale am Standort Breite sind keine Entwicklungen einer Schließung oder Standortverlagerung bekannt. Die Filiale ist entsprechend im Bestand berücksichtigt.
3. Kongruenzgebot „Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.“ Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist eine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs in der Regel dann gegeben, wenn mehr als 30 Prozent	**Kenntnisnahme**

des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Der maßgebliche Verflechtungsbereich ist bei diesem Vorhaben laut Gutachter das Stadtgebiet Sinsheims inklusive aller zwölf dazugehörigen Stadtteile. Die Umsätze von Kaufland, Aldi Süd und denn´s stammen aufgrund ihrer jeweiligen Standorte in der Neulandstraße und der Versorgungsstruktur in den umliegenden Städten und Gemeinden überwiegend aus dem oben genannten Verflechtungsbereich Sinsheim. Nach Angaben des Gutachters werden bei allen drei Vorhaben mindestens 70 Prozent der Umsätze aus dem Verflechtungsbereich generiert. Diese Angaben sind aus unserer Sicht nachvollziehbar.	
4. Beeinträchtigungsverbot „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeine, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigen." Nach dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist das Beeinträchtigungsverbot dann verletzt, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltspunkt für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentrenrelevanten Sortimenten von circa 10 Prozent und bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten von circa 20 Prozent. Der genannte Schwellenwert von 10 Prozent bei zentrenrelevanten Sortimenten ist bei der Anwendung der Umverteilungsquoten nicht pauschal anwendbar. Vielmehr sind der Einzelfall und die Gegebenheit vor Ort zu prüfen. Es ist denkbar, dass sich auch bei Nichterreichen der 10 Prozent an Umsatzumverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben und Geschäftsaufgaben drohen können. Bei der gutachterlichen Beurteilung des Beeinträchtigungsverbots bleibt aus unserer Sicht offen, wie sich bei der Bewertung des Gesamtvorhabens die Umverteilungen in Zone 1 konkret in den Standortlagen, die zur Nahversorgung dienen, darstellen. Die Summe der Umverteilungen in Zone 1 wird mit 7 Millionen	**Kenntnisnahme** **Die Anregung wird berücksichtigt** In einer „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019" (imakomm AKADEMIE, November 2019; Anlage 2 zu dieser Gemeinderatsvorlage) werden weiterführende Erläuterungen zu möglichen Auswirkungen auch auf einzelne Nahversorgungslagen in Sinsheim dargestellt.

	Euro beziffert und ergibt eine Umverteilungsquote von 9 bis 10 Prozent. Um negative Auswirkungen ausschließen zu können, obwohl die Zahlen an der oberen Grenze des empfohlenen Schwellenwerts zur Beeinträchtigung sind, ist aus unserer Sicht eine detaillierte Übersicht vonnöten (vgl. Auswirkungsanalyse 2013, Seite 61).	
	Weitere Unklarheiten bezüglich des Beeinträchtigungsverbots entstehen aus Sicht der IHK Rhein-Neckar durch folgende Angaben: In der Auswirkungsanalyse 2013 werden die von Kaufland und Aldi Süd ausgehenden Umsatzumverteilungen in Zone 1 wie folgt bewertet: Kaufland: 6,1 Millionen Euro Aldi: 6 Millionen Euro In der Auswirkungsanalyse 2019 werden die von Kaufland und Aldi Süd (inklusive denn's) ausgehenden Umsatzumverteilungen in Zone 1 folgendermaßen bewertet: • Kaufland: 4,6 Millionen Euro • Aldi und denn's: 5 Millionen Euro Der kumulierte Wert für das in der vorliegenden Auswirkungsanalyse bewertete Gesamtvorhaben ergibt laut Gutachten 7 Millionen Euro. Aus unserer Sicht sind die im Vergleich zu 2013 deutlich niedrigeren Werte für die jeweiligen Einzelvorhaben sowie der kumulierte Wert in der Auswirkungsanalyse 2019 nicht nachvollziehbar dargestellt.	**Die Anregung wird berücksichtigt** Weiterführende Erläuterungen zur Fragestellung des Vergleichs mit der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2013 finden sich in der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019)
	Klärungsbedarf herrscht aus Sicht der IHK Rhein-Neckar auch bei der Zusammensetzung des Umsatzes durch bestehende Angebote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Kaufland wird bei der Bewertung des Kombinationsvorhabens Aldi Süd und denn's berücksichtigt, aber bei der Bewertung des Gesamtvorhabens nicht. Denn's und Aldi werden bei der Bewertung des Einzelvorhabens Kaufland berücksichtigt, wohingegen bei der Bewertung des Gesamtvorhabens keine Angaben dazu gemacht werden.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Weiterführende Erläuterungen zum Bestandsumsatz finden sich in der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019)
	Bei der Bewertung des Einzelvorhabens Kaufland sanken die Umsätze, die aus der Zone 1 in der Zone 1 umverteilt werden sollen, von 4,7 Millionen Euro bei der Auswirkungsanalyse 2013	**Die Anregung wird berücksichtigt** Weiterführende Erläuterungen zu den erwarteten Umsatzumverteilungen finden sich in der „Ergänzenden Stellungnahme

um etwa 32 Prozent auf 3,2 Millionen Euro. Auf welcher Grundlage diese Prognose angepasst wurde, ist aus unserer Sicht nicht ersichtlich.	zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019)
Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Sinsheim wurde mit 5.739 Euro pro Einwohner im Jahr bewertet. Für Sinsheim liegt diese Zahl nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH im Jahr 2019 bei 7.030 Euro pro Einwohner im Jahr. In diesem Zusammenhang erachten wir die prognostizierten Umverteilungseffekte für die Kernstadt für unterschätzt.	**Die Anregung wird berücksichtigt** Weiterführende Erläuterungen zu den verwendeten Kaufkraftkennziffern finden sich in der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019)
Bei der Beurteilung des Beeinträchtigungsverbots wurde in der Auswirkungsanalyse 2013 äußerst deutlich hervorgehoben, dass die Realisierung aller vier genannten Vorhaben zur Nahversorgung in Sinsheim nicht möglich ist, ohne andere Versorgungslagen zu gefährden (Seite 8,9). Nachdem Edeka und Lidl in Sinsheim-Steinsfurt bereits erweiterten, würden mit dem vorliegenden Verfahren auch die beiden Neuansiedlungen in der Neulandstraße umgesetzt werden. Für diesen Fall wurde Zone 1 eine Umsatzumverteilung von 17 bis 18 Prozent prognostiziert, welche abhängig der exakten Standortlage auf bis zu 20 Prozent steigt und somit deutlich den Orientierungswert des Beeinträchtigungsverbots überschreitet. Laut Auswirkungsanalyse 2019 kommt es trotz der geplanten Umsetzung aller Vorhaben und der zusätzlichen Ansiedlung einer denn's-Filiale nur zu einer Umverteilungsquote in Zone 1 von 9 bis 10 Prozent.	**Die Anregung wird berücksichtigt** Weiterführende Erläuterungen zur Umsetzbarkeit einzelner Vorhaben finden sich in der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019)
<u>Anmerkung zum Einzugsgebiet</u> In der Auswirkungsanalyse 2013 wurden die Sinsheimer Stadtteile differenziert dem Einzugsgebiet der geplanten Aldi Süd-Filiale zugeordnet, wohingegen in der aktuellen Auswirkungsanalyse alle Stadtteile gleichermaßen dem Einzugsgebiet zugeteilt werden. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, denn die westlichen Stadtteile wie Eschelbach oder Waldangelloch liegen näher am Aldi Süd in Angelbachtal als an der geplanten Filiale in der Neulandstraße. Beide Stadtteile wurden wie auch Dühren und Hoffenheim in der Auswirkungsanalyse 2013 dementsprechend nicht zum Einzugsgebiet des geplanten Aldi Süd zugeordnet. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse 2019 bilden die Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen gemeinsam die Zone 2	**Die Anregung wird berücksichtigt** Weiterführende Erläuterungen zum Einzugsgebiet finden sich in der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019)

	und werden neben dem Einzugsgebiet des Kauflands auch dem Einzugsgebiet der Aldi Süd-Filiale zugeordnet. Die umliegenden Gemeinden sind in einer zusätzlichen Zone 3 kategorisiert und nicht dem Aldi Süd zugeteilt.	
	Die Gemeinde Angelbachtal wurde 2013 nicht zur Analyse der Nahversorgungssituation einbezogen und lag dementsprechend weder im Einzugsgebiet des geplanten Aldi Süds noch des geplanten Kauflands. Diese Einschätzung war aus unserer Sicht nachvollziehbar, denn Angelbachtal ist Standort einer eigenen Aldi Süd-Filiale und ein Kaufland befindet sich im näher gelegenen Östringen. Die Gemeinde Zuzenhausen befand sich 2013 zusammen mit den umliegenden Gemeinden in Zone 2, welche nicht mehr das Einzugsgebiet der geplanten Aldi Süd-Filiale in der Neulandstraße umfasste (Seite 18, 22). Diese Zuordnung entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sinsheim, welches das Marktgebiet abgrenzt. Zuzenhausen hat aufgrund der räumlichen Nähe zu Meckesheim bereits eine Aldi Süd-Filiale im direkten Umfeld und ist deshalb aus unserer Sicht weiterhin nicht dem Einzugsgebiet dieses Discounters zuzuordnen.	Siehe oben
	Aus unserer Sicht stellen sich mit Blick auf das Einzugsgebiet in der Auswirkungsanalyse 2019 folgende Fragen: Warum werden die Sinsheimer Stadtteile komplett dem Einzugsgebiet des Aldi Süd zugeordnet, obwohl dies in der Auswirkungsanalyse 2013 aus nachvollziehbaren Gründen nicht der Fall gewesen ist?	Siehe oben
	Warum wurde Angelbachtal in das Einzugsgebiet aufgenommen, obwohl die Gemeinde in der bisherigen Beurteilung der Sinsheimer Nahversorgung nicht im Einzugsgebiet war? Warum bilden Angelbachtal und Zuzenhausen eine eigenständige Zone 2, obwohl andere Standorte für deren Nahversorgung bevorzugt aufgesucht werden? Was unterscheidet diese von den anderen Gemeinden in Zone 3?	Siehe oben
	Für uns ist nicht ersichtlich, warum an elementaren Bestandteilen - wie der Abgrenzung des Einzugsgebiets - Änderungen vorgenommen wurden. Aus unserer Sicht sollte daran festgehalten oder die Änderung transparent und nachvollziehbar aufgezeigt	Siehe oben

	werden. Unter den Voraussetzungen, die in der Auswirkungsanalyse 2019 dargestellt werden, wären die bisherigen Vorhaben gegebenenfalls anders beurteilt worden.	
	Anmerkungen zur Bewertung der Konzessionäre Die IHK Rhein-Neckar erachtet die bewusste Berechnung der Verkaufsfläche durch Umsatzumverteilungen an der 10 Prozent-Schwelle im Kontext der Konzessionäre für den falschen Ansatz, da auch bei Nichterreichen der 10 Prozent an Umsatzumverteilungen von zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen ergeben und Geschäftsaufgaben drohen können.	Der Schwellenwert von 10% bei Umverteilungsquoten ist wie richtig dargestellt als Orientierungswert zu verstehen. In die bewertenden Aussagen hinsichtlich nicht zu erwartender schädlicher Auswirkungen sind dabei auch Grundlagendaten zum vorhanden Bestand im Zentralen Versorgungsbereich eingeflossen. Dabei ist darauf zu verweisen, dass die geprüften Sortimente in der Innenstadt nicht nur durch einen Betrieb vorgehalten werden, sondern von mehreren Anbietern im Hauptsortiment angeboten werden. Hierbei liegen mit Ausnahme des Sortiments Blumen Zentralitäten von unter 100% vor, weshalb die Möglichkeit einer noch stärkeren Kaufkraftbindung besteht. Der Ansatz unter Heranziehen der Umverteilungsquote von 10% als Maximalwert zur Ableitung der Flächenpotenziale stellt damit eine kritische Bewertung dar. Im Sortiment Blumen wird eine Zentralität von über 150% erzielt, wobei auch hier mehrere Betriebe in der Innenstadt vorhanden sind (und weitere außerhalb der Innenstadt v.a. in den Ortsteilen liegen). Negative städtebauliche Auswirkungen können auch bei einem erhöhten Wettbewerb nicht erwartet werden, da das Sortiment auch künftig in der Innenstadt angeboten werden wird können.
	Anmerkungen zur Verkehrsuntersuchung An allen untersuchten Verkehrsknotenpunkten 01, 02 und 03 kann nach Umsetzung des Bauvorhabens laut Verkehrsgutachten keine ausreichende Verkehrsqualität erreicht werden. Auf die Knotenpunkte 02 und 03 trifft dies bereits im Zuge der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis 2030/2035 auch ohne Realisierung des Bauvorhabens zu. Die Stadt sollte daher zügig den vorgeschlagenen Umbau der Knotenpunkte 01 und 02 zu Kreisverkehren sowie des Knotenpunktes 03 zu einem signalgeregelten Knotenpunkt umsetzen, um eine gute bis zufriedenstellend-ausreichende Verkehrsqualität sicherzustellen.	Die Umsetzung des Kreisverkehrs erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. Die Stadt ist sich der Verkehrssituation im Bereich der im Verkehrsgutachten erwähnten beiden (heute schon) kritischen Knotenpunkte bewusst und plant deren Ertüchtigung, um auch zukünftig eine ausreichende Verkehrsqualität im Bereich der Neulandstraße sicherzustellen.
	Zusammenfassende Bewertung	**Die Anregung wird berücksichtigt** Insbesondere zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen werden in der „Ergänzenden Stellungnahme zur

	Die IHK Rhein-Neckar stimmt der geplanten Verkaufsflächenerweiterung nur unter der Voraussetzung zu, dass sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben und die raumordnerischen Zielvorgaben eingehalten werden. Als Grundlage der Entscheidung ist die Auswirkungsanalyse von zentraler Bedeutung. Auf Basis dieser Analyse werden aus Sicht der IHK Rhein-Neckar das Zentralitäts-, Integrations- und Kongruenzgebot eingehalten. Die Beurteilung des Beeinträchtigungsverbots ist aus unserer Sicht nicht vollständig nachvollziehbar. Die Handlungsempfehlung in der Auswirkungsanalyse 2013 steht der aktuellen Planung entgegen: „Nach der Analyse der einzelnen Vorhabenkombinationen wird deutlich, dass eine Realisierung aller geplanten Vorhaben für Sinsheim nicht zu empfehlen ist, da damit ganz klar Versorgungsstrukturen in der Kernstadt Sinsheim und vor allem auch in den Stadtteilen von Sinsheim gefährdet werden." Trotz der zusätzlichen Neuansiedlung einer denn's-Filiale kommt die Auswirkungsanalyse 2019 zum Ergebnis, dass keine Nahversorgungsstrukturen gefährdet werden. Diese Bewertung ist aus Sicht der IHK Rhein-Neckar nicht nachvollziehbar dargestellt. Aufgrund der genannten Unklarheiten stehen wir dem geplanten Vorhaben aktuell kritisch gegenüber. Wir bitten deshalb um weitere Informationen, um eine abschließende Bewertung zum Beeinträchtigungsverbot abgeben zu können. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ (imakomm AKADEMIE, November 2019) zusätzlich dargestellt. Eine umfassende Beurteilung des Beeinträchtigungsverbots anhand der angeführten zusätzlichen Ausführungen hinsichtlich bestehender Nahversorgungsstrukturen ist damit möglich. Die Inhalte der „Ergänzenden Stellungnahme“ wurden mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt. Dieses kommt unter Berücksichtigung der Inhalte der „Ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse Nahversorgungsstandort Sinsheim, 2019“ zu dem Ergebnis, dass raumordnerische Regelungen – insbesondere solchen zu Einzelhandelsgroßprojekten – der Planung nicht entgegenstehen.
RP Stuttgart Straßenwesen u. Verkehr 16.08.2019	Das Plangebiet liegt ca. 300 m südwestlich des Sonderlandeplatzes Sinsheim. Die geplante maximale Bauhöhe des Verbrauchermarktes von 172,00 m ü. NN liegt damit ca. 14 m über dem Flugplatzbezugspunkt und stellt luftrechtlich kein Hindernis dar. Die Belange des Flugbetriebs am Sonderlandeplatz sind im Entwurf der örtlichen Bauvorschriften, unter Hinweise zum Bebauungsplan Ziffer 5 ausreichend berücksichtigt. Bei der Bauausführung und der dann eingesetzten Kräne und Baumaschinen können die seitlichen Hindernisfreiflächen des Sonderlandeplatzes evtl. temporär durchstoßen werden. Wir bitten deswegen um Aufnahme folgender luftrechtlicher Auflage:	

	Baugeräte (wie z.B. Bau- und Autokräne, Bohrgeräte, Betonpumpen usw.), die bei der Baudurchführung zum Einsatz kommen, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG und sind dem Regierungspräsidium Stuttgart **mindestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Einsatz** zur Genehmigung vorzulegen. Dem Antrag ist ein Lageplanausschnitt mit Einzeichnung der Standorte der Baugeräte beizufügen. Des Weiteren sind Angaben über die Geländehöhe am Standort der Baugeräte in m ü. NN und die höchste Höhe der Baugeräte in m u. Grund und in m u. NN sowie der Zeitpunkt der Aufstellung und des Abbaus der Baugeräte mitzuteilen.	**Die Anregung wird berücksichtigt.** Ziffer 5 der Hinweise zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.
LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 13.08.2019	**1 Eingriffsregelung / Umweltbericht** Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen soll, wurde von einer Umweltprüfung abgesehen. Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG wurde die Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Landschaft, Wasser sowie Klima / Lufthygiene wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt. Dies ist –bis auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt – nachvollziehbar (siehe hierzu auch 2. Gesetzlicher Artenschutz).	**Kenntnisnahme**
	Die untere Naturschutzbehörde möchte zur Gestaltung des Planungsgebietes noch folgende Anregungen geben: • Zum Schutz der Avifauna wird angeregt, bei großen Fensterflächen Vogelschutzglas zu verwenden.	Größere Glasflächen sind auf den Eingangsbereich des geplanten Marktes beschränkt. Hier ist zum einen eine Gliederung der Glasflächen vorgesehen, zum anderen werden dort Jalousien angeordnet und es ist mit einem hohen Personenvorkommen zu in diesem Bereich rechnen. Der Betreiber hat aus ähnlichen Projekten die Erfahrung gemacht hat, dass Vogelschlag unter diesen Voraussetzungen kein Problem darstellt.
	• Bei der Gestaltung nicht überbaubarer Flächen wird angeregt, neben der Anpflanzung von Bäumen, auch heimische Sträucher (kleinbleibende Arten wie Liguster, Berberitze) z.B. in den als Grünflächen gestalteten Randbereichen des Planungsgebietes anzupflanzen.	Im Rahmen der Freiraumgestaltung sind auch Strauchpflanzungen vorgesehen, aus Gründen der Übersichtlichkeit sollen aber Bodendecker verwendet werden.
	• Die Installation einer insektenschonenden Beleuchtung, wie auf Seite 7, Punkt 7 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften) beschreiben,	**Kenntnisnahme**

	wird als sehr sinnvoll erachtet und sollte unbedingt umgesetzt werden. **2 Gesetzlicher Artenschutz** Im Fachbeitrag Artenschutz (Ingenieurbüro für Umweltplanung Simon vom 12.02.2018 bzw. 06.05.2019) wurden die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien im gesamten Bebauungsplan „Neulandstraße – 12. Änderung und Erweiterung“ auf rund 100 ha Fläche untersucht. Hierbei wurden insgesamt 40 Vogelarten (darunter 33 Brutvogelarten) und mindestens 5 Fledermausarten festgestellt, darunter auch nachweislich Brutreviere von Mönchgrasmücken, Buchfink, Buntspecht, Kohlmeise und Hausrotschwanz innerhalb des Untersuchungsgebietes (siehe Abbildung Ornithologische Untersuchung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). Reptilien wurden nicht festgestellt. Basierend auf diesen Ergebnissen wurden umfangreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Brutvögel und Fledermäuse definiert (Seite 7 - 8, 10 - 11, Fachbeitrag Artenschutz). Da zwischenzeitlich auf den betroffenen Flst.Nrn.: 14383, 14383/1, 14383/2 und 258/32 die Gebäude abgerissen und die Gehölze gerodet wurden und die beräumten Flächen als Lagerplatz benutzt wurden, lässt sich nicht mehr feststellen, ob alle vom Gutachter formulierten Maßnahmen umgesetzt wurden. Hinsichtlich der Fledermäuse wurde am 18.03.2016 eine Untersuchung auf Quartiere durchgeführt (Ingenieurbüro für Umweltplanung Simon). Hierbei konnten Vorkommen von Fledermäusen sowie deren Quartiere im Gebäudebestand nachvollziehbar ausgeschlossen werden. Aussagen zum Vorkommen von Brutvögeln oder zu den erfolgten Gehölzrodungen werden jedoch nicht getroffen. **Die unteren Naturschutzbehörden stellen sich aus diesem Grund einigen Fragen:** **Brutvögel:** Wann und zu welcher Jahreszeit wurden die Gehölze gefällt? Wurden Maßnahmen zur Vermeidung ausgeführt?	Der Abriss der Bestandsgebäude und die Rodung von Gehölzen erfolgten aufgrund einer legalen Abrissgenehmigung, die am 01.05.2016 erteilt wurde. Im Rahmen der Abrissmaßnahmen / Rodungsarbeiten sind standardmäßig die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen (inklusive ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen). Die gewünschte Dokumentation der Abrissmaßnahmen bzw. der begleitenden Maßnahmen zum Artenschutz können beim Grundstückseigentümer angefordert werden. Grundlage für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die aktuelle Situation im Plangebiet. (Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 30.4.2019, also 3 Jahre nach Erteilung der Abrissgenehmigung) Aufgrund der Abbruch- und Rodungsmaßnahmen ergibt sich gegenüber dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung Simon eine geänderte Sachlage, auf die im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen wird. Im Plangebiet sind gegenwärtig weder Gebäude noch größerer Baumbestand vorhanden. Insofern sind insbesondere die im Gutachten des Ingenieurbüros für Umweltplanung Simon aufgeführten Maßnahmen für Fledermäuse, aber auch die CEF-Maßnahmen für die Haussperlinge neu zu bewerten. Die erforderliche Vorgehensweise bei ggf. noch durchzuführenden Abriss / Rodungsmaßnahmen wird im Rahmen der Hinweise zum Bebauungsplan thematisiert, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Umsetzung des Vorhabens vermieden werden können. Insofern wird kein Anlass zur Änderung der Inhalte des Bebauungsplans gesehen.

	Wurden die Gebäude vor ihrem Abriss auch auf nischenbrütende Vögel untersucht? Waren Brutkolonien vom Hausperling (oder andere Nischenbrüter) betroffen? Wurden konkrete Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Gebäudeabrisse beseitigt? Um Vorlage einer entsprechenden Dokumentation wird gebeten. Wurden Nistkästen für Haussperlinge als CEF-Maßnahme aufgehängt? Ein Übersichtsplan der vorgenommenen CEF-Maßnahmen ist vorzulegen. Erfolgte eine Überprüfung auf potentielle Höhlenbäume? Wurden konkrete Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter beseitigt? Um Vorlage einer entsprechenden Dokumentation wird gebeten. Wurden Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter als CEF-Maßnahme aufgehängt? Ein Übersichtsplan der vorgenommenen CEF-Maßnahmen ist vorzulegen. **Fledermäuse** Erfolgte eine Überprüfung auf potentielle Quartierbäume? Um Vorlage einer entsprechenden Dokumentation wird gebeten. Die aktuelle Situation (beräumtes Baufeld) kann nicht als Grundlage der Nichtbetroffenheit von Brutvögeln oder Fledermäusen herangezogen werden, da die Fläche zuvor mit Gehölzen und Gebäuden bestanden war. Auf Seite 22, 9.2 Artenschutz (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Verbrauchermarkt Neulandstraße" mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgeführt, dass die Vorgaben des Artenschutzes bei den Abbruch- und Rodungsmaßnahmen berücksichtigt wurden und die Vorgehensweise dokumentiert wurde. Der unteren Naturschutzbehörde liegen jedoch aktuell nur die Aussagen zu eventuell Fledermausvorkommen in Gebäuden vor. Zu den Gehölzrodungen und der eventuellen Betroffenheit von Brutvögeln in Gehölzen und Gebäuden werden keine Aussagen getroffen. Die Einhaltung des gesetzlichen Artenschutzes ist daher auf Basis der vorliegenden Dokumente in dieser Stellungnahme nicht vollständig zu beurteilen.	

	In der Anlage übersenden wir Ihnen die artenschutzrechtliche Untersuchung vom 18.03.2016 (Ingenieurbüro für Umweltplanung Simon). Wir sehen dieses Gutachten als Bestandteil des obigen Bebauungsplanes an und bitten die Stadt Sinsheim hierbei ebenfalls um entsprechende Berücksichtigung. Weiterhin sollte der Artenschutz im Entwurf zum „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Verbrauchermarkt Neulandstraße " besser auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgestimmt werden. **3 Vorprüfung nach UVPG** Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Auswirkungen auf die nördlich der Bahnlinie gelegenen gesetzlich geschützten Biotope „Feldhecke südöstl. Sinsheim - Im Tal" (Biotop-Nr.: 167192260407), „Feldhecke südöstl. Sinsheim - Neuland" (Biotop-Nr.: 167192260408) und „Feldgehölz östl. Sinsheim - Im Tal" (Biotop- Nr.: 167192260409) sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Im Sinne des UVPG sind, mit Umsetzung des Vorhabens, erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Ziele des Naturschutzes unseres Erachtens nicht zu erwarten.	**Kenntnisnahme**
LRA Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt 28.08.2019	**<u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u>** Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Verbrauchermarkt Neulandstraße" gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes. **Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten** <u>Wasserversorgung:</u> Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben**.** <u>Grundwasserschutz:</u>	**Kenntnisnahme** **Die Anregungen werden berücksichtigt** Die Anregungen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

	Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Necker-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Necker-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zu Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen. Bei der Planung und dem Bau von Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Niederschlagswässern sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Es bestehen keine eigenen Planungen, Erdwärmesondenanlagen sind grundsätzlich zulässig. Bau und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen jedoch im Planungsgebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen.	**Kenntnisnahme**
	Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht **Keine Anregungen und Bedenken**	
	Altlasten / Bodenschutz Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde war im Vorfeld an der Untersuchung des Grundstücks und an der Beseitigung der Bodenverunreinigungen beteiligt (Obj.-Nr. 05821-000). Die Belange der Altlastenbearbeitung sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan umfassend dargestellt. Dem ist nichts hinzuzufügen. Es bestehen keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	**Kenntnisnahme**

Transnet BW 05.08.2019	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Amprion GmbH 31.07.2019	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	**Die Anregung wird berücksichtigt** Beteiligung am weiteren Verfahren erfolgt
Unitymedia BW GmbH 29.08.2019	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Zweckverband Bodensee-Wasserversorg. 29.07.2019	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Zweckverband Hochwasserschutz 30.07.2019	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Stadtwerke Sinsheim 29.07.2019	**Wasserversorgung** Die geplante öffentliche Verkehrsfläche (KVP mit Ästen) berührt zwei Trassen der öffentlichen Wasserversorgung (Netzleitung und Transportleitung). Die Netzleitung ist im Baubereich im Zuge der Maßnahme auszutauschen. **Abwasserbeseitigung** Die Entwässerung erfolgt in die Neulandstraße. Die Niederschlagswassereinleitung ist begrenzt auf 200 l/s. Auf dem Gelände werden daher Rückhaltungen für das Niederschlagswasser geplant. Der Anschluss an die Bestandskanalisation in der Neulandstraße ist dort zu planen, wo der Anschluss für die bisherige Bebauung des Grundstückes verläuft, da dieser zu klein dimensioniert und in jedem Fall auf Kosten des Vorhabenträgers zurückzubauen ist. Dadurch wird für die Entwässerung nur ein Eingriff in die Neulandstraße notwendig, was wegen der Bedeutung der Straße als Autobahnumleitungsstrecke von Belang ist. Dies reduziert auch die Kosten, zumal der Anschlusspunkt am Hauptkanal ca. 4 m tief liegt, bei problematischem Untergrund.	**Die Anregung wird berücksichtigt** Die ggf. erforderlichen Baumaßnahmen im Bereich der Wasserleitungen erfolgen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger. **Die Anregung wird berücksichtigt** Die Vorgaben zur Niederschlagswassereinleitung werden beachtet und entsprechend notwendige Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. Die konkreten Details der Umsetzung werden in Abstimmung mit den Stadtwerken durchgeführt. Insofern wird die Anregung berücksichtigt, es sind aber keine Änderungen am Inhalt des Bebauungsplans erforderlich.

	Es wird angeregt das Vorhaben mit wasserdurchlässigen Parkflächen zu versehen und lediglich an der Oberfläche ausgebildete Muldenüberläufe der geplanten unterirdischen Retentionsanlage des Niederschlagswassers zuzuführen. Weiterhin wird angeregt zur Abflussdämpfung und Verbesserung des Mikroklimas die vorgesehene Dachfläche zu begrünen und dies im Bebauungsplan festzusetzen. **Genehmigung der Bauvorhaben auf dem Grundstück** Für die Bauvorhaben sind Anträge nach Wasserversorgungssatzung und nach Abwassersatzung bei den Stadtwerken Sinsheim zu stellen.	Aus Gründen des Grundwasserschutzes wurde festgesetzt, dass stark frequentierte Stellplätze (Kundenparkplätze), Fahrgassen sowie LKW- Fahrflächen und Parkplätze zu befestigen sind. Außerdem wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellt, dass die anstehenden Böden zur Versickerung nicht geeignet sind. Da auf den Dachflächen in größeren Umfang Solaranlagen und sonstige technische Anlagen untergebracht werden sollen, wurde hier auf eine Begrünung der Dachflächen verzichtet. Allerdings wurde zur Verbesserung des Kleinklimas darauf Wert gelegt, dass im Bereich des Kundenstellplatzes ausreichend Baumpflanzungen angeordnet werden. **Die Anregung wird berücksichtigt** Die entsprechenden Anträge werden im weiteren Planungsprozess eingereicht. Inhalte des Bebauungsplans sind durch die Anregung nicht betroffen.
Polizeipräsidium Mannheim 09.08.2019	Die Bewertung unter verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten ergibt, dass die Erschließung des Grundstückes über die Neulandstraße aufgrund des Neubaus einer Kreisverkehrsanlage an der Einmündung Neulandstraße/Gutenbergstraße leistungsfähig erfolgen kann. Die weiteren Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, die sich auch auf zwei nahegelegene Knotenpunkte bezieht, sollten in der vorgeschlagenen Ausführung umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Feststellungen des Verkehrsgutachtens bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen zu diesem Bebauungsplanentwurf.	Die Umsetzung des Kreisverkehrs erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. Die Stadt ist sich der Verkehrssituation im Bereich der im Verkehrsgutachten erwähnten beiden (heute schon) kritischen Knotenpunkte bewusst und plant deren Ertüchtigung, um auch zukünftig eine ausreichende Verkehrsqualität im Bereich der Neulandstraße sicherzustellen.
Stadt Eppingen 15.08.2019	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
Gemeinde Dielheim 26.01.2019	**Keine Anregungen und Bedenken**	**Kenntnisnahme**
terranets BW GmbH 26.07.2019	Für Ihre Leitungsanfragen (zu Baumaßnahmen, Planungen usw.) bei der terranets bw GmbH, in diesem aktuellen, angefragten Bereich, möchten wir Sie bitten unseren unten aufgeführten Link zur kostenlosen Onlineleitungsauskunft zu nutzen: https://www.online-leitungsauskunft.net/	**Die Anregung wurde berücksichtigt** Die Anfrage hat ergeben, dass sich im Plangebiet keine Leitungen von terranets BW befinden.

	Bitte melden Sie sich einmalig an, und senden bitte die ausgefüllte und unterschriebene Nutzungsvereinbarung an uns zurück, sie erhalten dann in Kürze ein Passwort. Mittels unserer Online-Leitungsauskunft, erhalten sie zukünftig schnellstmöglich Nachricht, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens vorhanden sind. Wir würden uns freuen wenn Sie auch in Zukunft diesen Dienst nutzen würden. Ihre Vorteile: • Schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft • Freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage • Kostenfreier Service	
Netze BW GmbH 15.08.2019	**Stromversorgung** Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV- Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen unsererseits werden wir nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisieren und sind zurzeit nicht geplant. In welchem Ausmaß wir unser Netz erweitern bzw. anpassen müssen, können wir erst eine Aussage treffen, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Um die erforderlichen Planung en rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Leistungsbedarf zukommen zu lassen. Innerhalb/Außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig. Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit. Ein Abbau (bzw. eine Umlegung) der Leitungen im Zuge der Erschließung kann erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen erfolgen.	**Kenntnisnahme** Der Leistungsbedarf des neuen Marktes wird dem Versorgungsträger rechtzeitig übermittelt. **Die Anregungen werden berücksichtigt** Die Erschließungsarbeiten bzw. die ggf. erforderliche Verlegung von Versorgungsleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Die Baufirmen werden vom Vorhabenträger auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen.

	Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten Sie um Zusendung von Projektplänen im Maßstab 1:500 und 1:2500 .	
Deutsche Telekom Technik GmbH 20.08.2019	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Änderungen an der Verkehrsfläche „Neulandstraße“ vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien der Telekommunikationslinien der Telekom (u.a. mehrere hochwertige Glasfaserkabel) beeinträchtigen. Diese Änderung an dem Verkehrsweg – Neubau eines Kreisverkehrs – erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors: Aufgrund der Verkehrsdichte ist ein Linksabbiegen von der Neulandstraße auf den zum geplanten Neubau gehörenden Parkplatz nicht möglich. Auch eine separate Linksabbiegerspur mit Ampelanlage ist laut Begründung zum Bebauungsplan keine Option, da die Ampelanlage zu sehr in den fließenden Verkehr eingreifen würde. Für diese Änderung besteht für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Wir beantragen daher, dass dem Vorhabenträger auferlegt wird, die Kosten der Telekom für die Sicherung/Änderung/Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen oder alternativ, dass die Planung so verändert wird, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können. Weiterhin bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:	Die Regelung der Kosten für die Umsetzung des Kreisverkehrs wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Änderungen an den Inhalten des Bebauungsplans sind nicht geplant, da der Kreisverkehr aus verschiedenen verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.

	Die im o.a. Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan) müssen bei Baumaßnahmen gesichert werden. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.	**Die Anregung wird berücksichtigt** Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger.
Stadt Sinsheim Ordnungsamt 05.09.2019	Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde im Benehmen mit dem Polizeipräsidium Mann / Sachbereich Verkehr gemeinsam hinreichend geprüft. Die Bewertung unter verkehrsrechtlichen Gesichtspunkten ergibt, dass die Erschließung des Grundstückes über die Neulandstraße aufgrund des Neubaus einer Kreisverkehrsanlage an der Einmündung Neulandstraße / Gutenbergstraße in Sinsheim leistungsfähig erfolgen kann. Die weiteren Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, die sich auch auf zwei nahegelegene Knotenpunkte bezieht, sollten in der vorgeschlagenen Ausführung umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der Feststellungen des Verkehrsgutachtens bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen zu diesem Bebauungsplanentwurf.	**Kenntnisnahme**

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Sinsheim, den 08.04.2020
Abtlg. Stadtplanung und Stadtentwicklung