

# Beschlussvorlage

Nr. GR/092/2013

Aktenzeichen	022,39; 572.10;574.10;792.40;565.20;656.221;691.2112	Datum: 12.06.2013
Federführendes Amt	Dezernat Planung, Bau, Infrastruktur	
Amtsleiter/in	Tobias Schutz	Tel.: 07261 404-370

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	25.06.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand:

**Neuordnung des ehemaligen Hallenbadareals i.V.m. der Abstimmung verschiedener Planungen im Umfeld hier: Abbruch Hallenbad, Eingangssituation Freibad, Wohnmobilstellplatz, Kindertagesstätte, Duttengäßchen, Kreisverkehrsplatz Neulandstraße/Strombergstraße, Hochwasserschutz Ilvesbach**

Vorschlag:

Zu oben genannten Beratungsgegenstand sind im Detail folgende Beschlussvorschläge zu beraten:

zu 1.: Neuordnung Hallenbadareal

a.) Die Verwaltung wird beauftragt die Grundstücksverhandlungen mit den privaten Eigentümern abzuschließen.

zu 2.: Verhandlungen ASB / Kindertagesstätte

a.) Die Verwaltung wird beauftragt, die Gesamtkonzeption mit dem ASB weiterzuentwickeln.

b.) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Konzeption für eine private Kindertagesstätte

mit dem ASB zu erstellen, zur Ergänzung des Kinderbetreuungsangebotes in der Kernstadt.

zu 3.: Wohnmobilstellplatz

a.) Der Gemeinderat fasst den Beschluss einen Wohnmobilstellplatz zu errichten.

b.) Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Planungen zu erstellen, so dass eine Ausführung 2014 möglich wird.

c.) Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Angliederung an die SSVG zu schaffen.

zu 4.: Freibad Planungen:

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des IV. BA der Freibadsanierung ein Kiosk- und Kassengebäude im nord-westlichen Grundstücksbereich des Freibades als Ersatzbau zu errichten.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt Verhandlungen mit potentiellen Pächtern zu führen.

zu 5.: DLRG Grundstück / Vereinsheim

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, angelehnt an den Beschluss vom 23.07.2003 der DLRG-Gruppe Sinsheim e.V. ein adäquates Gebäude zur Vereinsnutzung im Umfeld des derzeitigen Kioskgebäudes zur Verfügung zu stellen.  
Das Gebäude geht hierbei in den Eigentum der DLRG-Gruppe über.

zu 6.: Hochwasserschutz Ilvesbach

- a) Der Gemeinderat nimmt die vorgestellten Planungen zur Kenntnis.
- b) Die Planungen des Zweckverbandes Hochwasserschutz sollen auf dieser Basis weitergeführt werden.

zu 7.: Wegekonzept / Duttengäßchen

- a) Die Verwaltung wird beauftragt die Bahnüberführung im Zuge des Duttengäßchens zu attraktivieren. Die Mittelbereitstellung erfolgt im Rahmen des Sanierungsgebietes

zu 8.: Gelände Avellis + Huster (Neulandstraße 11) /

Planungen eines Kreisverkehrsplatzes Neulandstraße - Strombergstraße

- a) Von einem Erwerb des ehemaligen Betriebsgeländes Avellis + Huster wird Abstand genommen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt im Zuge des Sanierungsgebietes „Neuland“ eine Verbesserung des Knotenpunktes Strombergstraße – Neulandstraße zu untersuchen unter Verzicht auf eine Lösung mittels eines Kreisverkehrsplatzes

---

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangspunkt**

Mit der Realisierung des Hallen- und Wellnessbads in Kooperation der Wund-Gruppe und der Stadt Sinsheim konnte eine optimale Lösung für die Problematik der sanierungsbedürftigen Hallenbäder der Stadt gefunden werden.

In der Sitzung vom 28.09.2010 fasste der Gemeinderat folgenden Beschluss (siehe Vorlage Nr. 88/2010):

### Hallenbad Sinsheim

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung für den Bereich des Hallenbades in Sinsheim sowie dessen Umfeld eine Konzeption zur möglichen künftigen Nutzung zu erarbeiten, möglicherweise unter Beteiligung eines Projektentwicklers. Der Gemeinderat geht hierbei davon aus, dass das Hallenbad nach Inbetriebnahme des Hallen- und Sportbades im GI-Süd abgebrochen wird.

Am 24.04.2012 fasste der Gemeinderat den Beschluss, das Hallenbad nach Ende der Wintersaison 2011/ 2012 nicht wieder in Betrieb zu nehmen.

Das Hallenbad ging somit offiziell zum 11.05.2012 außer Betrieb. Seit diesem Zeitpunkt ist das Gebäude ungenutzt.

Weiterhin wurde 2012 der Pachtvertrag bezüglich des Minigolfgeländes beendet und die Anlagen sowie der Kiosk abgerissen.

Schließlich fasste der Gemeinderat am 09.04.2013 den Beschluss, die Satzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Neuland“ dahingehend zu ändern, dass das Hallenbadgelände in den Geltungsbereich aufgenommen wird.

Auf Basis oben genannter Beschlüsse erarbeitete die Verwaltung eine Gesamtkonzeption für das Hallenbadgelände sowie die angrenzenden Bereiche. Die Gesamtkonzeption umfasst hierbei etliche Themenfelder, auf die im Folgenden näher eingegangen wird (Anlagen 1 bis 6).

### **1.) Neuordnung Hallenbadareal**

Das „Areal Hallenbad“ umfasst die Flurstücke 12355 (Parkplatz und Grünfläche) mit 2040m<sup>2</sup> sowie das Wegegrundstück 12352 (Duttengäßchen) mit 290 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadt sowie das Flurstück 12349 (Gebäude und Freifläche Hallenbad) mit 7334 m<sup>2</sup> im Eigentum der Stadtwerke Sinsheim (SSVG).

In süd-östlicher Richtung grenzt das Hallenbadgelände an das Freibadgelände an. In nörd-östlicher Richtung liegen zwischen dem Gelände des Hallenbades und dem Gelände des Freibades zwei Grundstücke in privater Hand.

Flurstück 12348 umfasst 1197 m<sup>2</sup>, Flurstück 12346 umfasst 453 m<sup>2</sup> (vgl. Anlage 2, Lageplan).

Über dem gesamten Areal, beginnend beim Hallenbad bis hin zum Wiesental liegt der Bebauungsplan „Wiesental“ aus dem Jahr 1978.

Jede neue Nutzung auf dem Hallenbadgelände löst ein Bebauungsplanverfahren aus, da der derzeitige Bebauungsplan hier Grünanlage und Parkplätze vorsieht (vgl. Anlage 4, Bebauungsplan).

Um eine möglichst optimale Grundstücksneuordnung des Areals zu erreichen, ist die Stadt an die Eigentümergemeinschaft des privaten Grundstücks erneut herantreten. Frühere Verhandlungen mit dem Ziel einer Neuordnung bzw. eines Erwerbs durch die Stadt waren gescheitert.

In den Gesprächen mit den Eigentümern wurde verdeutlicht, dass die Privatgrundstücke nur dann nachhaltig von Wert sind, wenn die Flächen in einem Bebauungs-

planverfahren mit einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund haben die Eigentümer eingewilligt, mitzuwirken und in einer Umlegung Flächen abzugeben. Weitere Flächen können gegen städtische Flächen getauscht werden.

Für die verbleibenden Flächen bieten sich dem Eigentümer drei Möglichkeiten. Neben einem Verkauf an die Stadt besteht auch die Möglichkeit gegen Bauland an anderer Stelle zu tauschen. Schlussendlich könnten die Restflächen in veränderter Form in einer Neunutzung berücksichtigt werden.

#### Beschlussvorschlag zu 1.:

- a) Die Verwaltung wird beauftragt die Grundstücksverhandlungen mit den privaten Eigentümern abzuschließen.

### **2.) Verhandlungen ASB / Kindertagesstätte**

Im Zuge der Erstellung einer Gesamtkonzeption für das Areal ging die Verwaltung auch auf den ASB, welcher das westlich angrenzende Pflegeheim betreibt, zu. Ziel war zunächst die frühzeitige Information in Bezug auf die Vorhaben der Stadt. Des Weiteren die Fragestellung, ob Interesse an einer Erweiterung des Pflegeheimes bestehe.

In den Gesprächen zeigte sich der ASB äußerst interessiert, sowohl im Bereich Senioren als auch im Bereich Kinderbetreuung in Sinsheim zu expandieren. Der ASB stellte daraufhin ein Grobkonzept auf, welches ein dem Pflegeheim benachbartes Betreutes Wohnen, eine Therapieeinrichtung sowie eine Kindertagesstätte umfasst. Die Einrichtungen bringen viele Synergieeffekte mit sich und begünstigen sich gegenseitig. In Abstimmung mit dem Amt für Bildung, Familie und Kultur wurde eine erste Konzeption für eine private Kindertagesstätte erarbeitet. Die Kernpunkte sowie Aussagen zum Bedarf können der Zusammenfassung in der Anlage (Anlage 7) entnommen werden.

#### Beschlussvorschlag zu 2.:

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, die Gesamtkonzeption mit dem ASB weiterzuentwickeln.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Konzeption für eine private Kindertagesstätte mit dem ASB zu erstellen, zur Ergänzung des Kinderbetreuungsangebotes in der Kernstadt.

### **3.) Wohnmobilstellplatz**

Bisher besitzt die Stadt Sinsheim mit ihrem „Wohnmobilstellplatz“ am Wiesentalweg eine eher notdürftige und provisorische Einrichtung für wenige Fahrzeuge. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die sanitären Einrichtungen (Container) sind zwischenzeitlich beschädigt und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Durch vielfältige Untersuchungen und Diskussionen in den vergangenen Monaten besteht bei Verwaltung und Gemeinderat Einigkeit darüber, dass ein Wohnmobil-

stellplatz mit einer entsprechend großen Anzahl an Stellplätzen sehr positive Auswirkungen auf Sinsheim und seine Einrichtungen hat. So wurde beispielsweise in Tourismus-Workshops die immer weiter wachsende Bedeutung der Wohnmobilisten – insbesondere bei Touristen, welche lediglich einen oder wenige Tage in Sinsheim verbringen möchten – immer wieder hervorgehoben.

Nach intensiver Suche und Prüfung mehrerer Standorte, unterstützt durch ein Fachbüro, hat sich der Bereich des alten Hallenbades neben dem Freibad als der geeignetste Platz für einen Wohnmobilstellplatz herausgestellt. Der Bereich ist verkehrlich – auch für große Wohnmobile – gut erreichbar und liegt sowohl nahe der Innenstadt als auch dem Naherholungsgebiet Wiesental.

Durch die fußläufig sehr gut erreichbare Fußgängerzone werden Impulse für die Gastronomie und den Einzelhandel in der Innenstadt erwartet. Damit stellt ein innenstadtnaher Wohnmobilstellplatz einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt dar. Das Wiesental – aber auch die touristischen Magnete Sinsheims – sind ebenfalls zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

Die „Vorbelastungen“ des Areals– hier insbesondere die erhebliche Geräuschkulisse des Freibades im Sommer und die direkt angrenzende Bahnlinie – stellen nach Expertenansicht keinerlei Problem für Wohnmobilisten dar. Im Gegenzug ist ein Wohnmobilstellplatz keine Belastung für die angrenzenden Einrichtungen.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Freibades steigert die Attraktivität des Platzes nochmals deutlich. Darüber hinaus ergeben sich durch die benachbarte Lage erhebliche betriebliche Synergien. So könnte die neue Freibad-Gastronomie (als ggf. ganzjährig auch von „außen“ zugängliche Einrichtung) als Anlaufstelle für die Stellplatznutzer dienen und deren „Grundversorgung“ übernehmen. Die Sozial- und Duschräume des Freibades könnten auch von den Wohnmobilisten genutzt werden.

Die technische Betriebsführung bzw. Überwachung der des Wohnmobilstellplatzes kann vom Freibadpersonal übernommen werden. Auch im Winter sind regelmäßige Kontrollgänge und Funktionstests im Freibad erforderlich, so dass sich ganzjährig Personal vor Ort befindet.

Da sich ein Großteil des Geländes bereits im Eigentum der Stadtwerke Sinsheim (SSVG) befindet und enge betriebliche Verknüpfungen zwischen dem neuen Wohnmobilstellplatz und dem Freibad (Eigenbetrieb Stadtwerke) sinnvoll sind, sollte der Bau und Betrieb des Wohnmobilstellplatzes bei den Stadtwerken angesiedelt werden. Innerhalb der Stadtwerke wäre die Zuordnung des Wohnmobilstellplatzes zur Sparte „Parkierung“ der SSVG sinnvoll, da der Betrieb eines solchen Stellplatzes durchaus Ähnlichkeiten mit dem Betrieb von Parkierungsanlagen hat, und eine Einbindung in den steuerlichen Querverbund möglich ist.

Zur Realisierung des Wohnmobilstellplatzes sollten sehr rasch die konkreten Planungen angegangen werden, damit eine Eröffnung vor der Sommersaison im kommenden Jahr noch möglich ist. Dabei sollte auch geprüft werden, ob baulich eine abschnittsweise Realisierung sinnvoll ist. Im Endausbau gehen Verwaltung und Experten davon aus, dass ein wirtschaftlich sinnvoller Wohnmobilstellplatz am Standort Sinsheim über ca. 50 Stellplätze verfügen sollte.

### Beschlussvorschlag zu 3.:

- a) Der Gemeinderat fasst den Beschluss einen Wohnmobilstellplatz zu errichten.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt entsprechende Planungen zu erstellen, so dass eine Ausführung 2014 möglich wird.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Angliederung an die SSVG zu schaffen.

### **4.) Freibad-Planungen**

Das Sinsheimer Freibad befindet sich mitten in einer dringend notwendigen Neustrukturierungs- und Sanierungsphase. Die ersten beiden Bauabschnitte (BA), die die Sanierung der beiden großen Becken umfassten, konnten bereits erfolgreich fertiggestellt werden.

Der III. BA wird gemäß Sanierungskonzept und Beschlusslage die Neuerrichtung des Kleinkindbereiches sowie die Erneuerung der beiden Rutschen umfassen.

Die weite Entfernung des derzeitigen Kleinkindbereiches vom Technikraum und der Wasseraufbereitungsanlage stellte in der Vergangenheit eine große Herausforderung dar, insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherstellung einer einwandfreien Wasserqualität. Weiterhin führte die Länge der Leitungen zu einem erhöhten Risiko für Leitungsschäden im Untergrund.

Das Sanierungskonzept sieht daher vor, den Kleinkindbereich künftig deutlich näher am Technikbereich anzusiedeln. Da ohnehin eine Kompletterneuerung ansteht, ist dies der richtige Zeitpunkt eine Neuverortung vorzunehmen.

Hierfür eignen sich mehrere Standorte in der Nähe der Rutschenanlage oder im westlichen Grundstücksbereich. Der optimale Standort wird derzeit gesucht.

Im IV. BA der Freibadsanierung steht die Sanierung der Gebäude an. In diesem Zuge stellen sich neben der Sanierung der Gebäude zwei konzeptionelle Fragen: zum einen sollte die Lage des Haupteinganges überprüft werden, zum anderen die Lage des Kiosk-Gebäudes.

Die derzeitige Lage des Eingangs ist auf die Lage der Umkleidekabinen, Spinde und Duschen abgestimmt.

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Freibades war der Schwimmbadweg eine wenig bis nichtbefahrene, unbefestigte Zufahrt.

Inzwischen hat sich der Schwimmbadweg jedoch zu einer vielbefahrenen Straße entwickelt. Der dem Ein- und Ausgangsbereich direkt vorgelagerte Kreuzungsbereich führt regelmäßig zu gefährlichen Situationen für Fußgänger, Rad- und Autofahrer, da die Situation für alle Beteiligten schwer einschätzbar ist.

Das Kioskgebäude ist stark sanierungsbedürftig und wurde nur vor dem Hintergrund der bevorstehenden, abschnittswisen Sanierung des Freibades von Saison zu Saison in Betrieb gehalten. Es genügt in der vorhandenen Form weder heutigen Anforderungen an Hygiene und Imbissbetrieb, noch den Ansprüchen an ein attraktives Angebot für die Besucher.

Die Überlegungen zur Verlagerung des Kinderbeckens führten schließlich auch zu der Überlegung, auch den Kiosk an einen gänzlich neuen Standort zu verlegen. Geradezu ideal scheint schließlich das Konzept, den Kiosk an den nordwestlich gelegenen Grundstücksrand zu verlegen. Durch eine Anordnung an dieser Stelle könnten mehrere Funktionen bedient werden. So wäre neben der Kiosk- und Imbiss-Funktion für das Freibadgelände, welche an dieser Stelle in der Nähe des neuen Kleinkindbereiches läge, auch eine Kiosk- und Imbissfunktion über das Freibadgelände hinaus, wie z. B. für den Wohnmobilstellplatz, denkbar.

In der Nebensaison kann der Pächter den Betrieb so wirtschaftlicher gestalten, was sich auf die Höhe der Pacht positiv auswirkt. Im Gegenzug wird der Wohnmobilstellplatz

attraktiviert (möglich z. B. Grundversorgung, Brötchendienst, Hausmeisterfunktion). Eine mögliche dritte Funktion des Kiosks könnte der Freibadkassenbetrieb in der Nebensaison darstellen. Auf städtischer Seite könnte so die Personalvorhaltung in der Nebensaison reduziert werden.

Eine Verlagerung des Eingangs, bzw. die Schaffung eines zusätzlichen Einganges mit Nähe zur Innenstadt und Bahnhof dient einer Entzerrung der Besucherströme und einer Verbesserung der Verkehrssituation. Fußgänger könnten auf einem künftig von der Fahrbahn des Schwimmbadweges getrennten, sicheren Fußweg vom Parkplatz zum Eingang gelangen (siehe Punkt 6 – Hochwasserschutz).

Dem Kiosk- und Eingangsbau könnte ein attraktiver Vorplatz vorgelagert werden, der sich als Treffpunkt bzw. Wartezone eignet. Zudem lassen sich hier attraktive Fahrradstellplätze/Boxen anordnen. Evtl. lässt sich an dieser Stelle auch eine Stromtankstelle für Elektrofahrräder (sog. Pedelecs) realisieren.

Der bestehende Ein- und Ausgangsbereich kann in jedem Fall weiterhin als Ausgangsbauwerk sowie als zusätzlicher Eingang an besuchsintensiven Tagen genutzt werden.

#### Beschlussvorschlag zu 4.:

- a) Die Verwaltung wird beauftragt im Rahmen des IV BA der Freibadsanierung ein Kiosk- und Kassengebäude im nord-westlichen Grundstücksbereich des Freibades als Ersatzbau zu errichten.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, Verhandlungen mit potentiellen Pächtern zu führen.

## **5. DLRG Grundstück / Vereinsheim**

Im nordwestlichen Grundstücksbereich des Freibadgeländes wurde gemäß Beschluss des Ausschusses für wichtige Angelegenheiten der Kernstadt vom 23.07.2003 ein Flurstück (Flst. Nr.12363/3) mit rund 145 m<sup>2</sup> herausgetrennt, um der DLRG-Gruppe Sinsheim e.V. mittelfristig die Möglichkeit zu eröffnen, an dieser Stelle ein Vereinsheim zu errichten.

Ein solches Vorhaben konnte bislang seitens der DLRG nicht umgesetzt werden. Die DLRG-Gruppe Sinsheim nutzt derzeit Räumlichkeiten im städtischen Gebäude in der Werderstraße 1 („AOK“).

Durch eine Verlagerung des Eingangs sowie des Kiosk-Gebäudes muss dieser Bereich überplant werden, wobei das oben genannte Grundstück vollständig überbaut wurde. Um der DLRG-Gruppe eine adäquate Lösung zum Ausgleich anbieten zu können, entstand die Idee, der DLRG-Gruppe das bisherige Kiosk-Gebäude anzubieten. Die Gruppe kommt auf diesem Wege zumindest zu einem Rohbau, welcher sich durch Eigenleistung zu Vereinsräumen umnutzen lässt.

Durch eine baldige Umsetzung können zudem die Räumlichkeiten in der Werderstraße freigemacht werden. Um das Kioskgebäude herum kann ein neues Grundstück zur Vereinsnutzung gebildet werden. Die Stadt erspart sich die Abbruchkosten.

#### Beschlussvorschlag zu 5.:

- a) Die Verwaltung wird beauftragt, angelehnt an den Beschluss vom 23.07.2003, der DLRG-Gruppe Sinsheim e.V. ein adäquates Gelände zur Vereinsnutzung im Umfeld des derzeitigen Kioskgebäudes zur Verfügung zu stellen. Das Gebäude geht hierbei in den Eigentum der DLRG-Gruppe über.

## **6. Hochwasserschutz Ilvesbach**

Der gesamte Abschnitt des Ilvesbaches, parallel zum Freibadgelände verlaufend, ist Gegenstand der derzeitigen Planungen des Zweckverbands Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz- und Schwarzbach.

Die Planungen sehen vor, den Querschnitt des Ilvesbaches durch parallele Führung eines Dammes deutlich zu vergrößern. Die bislang nahezu ungenutzte nördliche Außenanlage des Freibades (außerhalb der Umzäunung) wird für diese Maßnahme benötigt. Im Gegenzug eröffnet die Planung die Möglichkeit, den Geh- und Radweg von der Fahrbahn des Schwimmbadweges komplett zu trennen.

Die dem bisherigen Ein- und Ausgangsbauwerk des Freibades vorgelagerte Brücke muss ebenfalls den Hochwasserschutzplanungen weichen, da sie ein Hindernis im Querschnitt darstellt. Es ist Vorschlag der Verwaltung, die neue Brücke als Ersatzbauwerk in westlicher Richtung (Richtung Helmut-Gmelin-Stadion) so zu verschieben, dass diese sich nicht mehr im Kreuzungsbereich befindet.

Der Stand der Planungen wird in der Sitzung vorgestellt.

#### Beschlussvorschlag zu 6.:

- a) Der Gemeinderat nimmt die vorgestellten Planungen zur Kenntnis.
- b) Die Planungen des Zweckverbandes Hochwasserschutz sollen auf dieser Basis weitergeführt werden.

## **7. Wegekonzept / Duttengäßchen**

Im Zuge der Neuordnung des Areals stellen die Wegebeziehungen einen wichtigen Faktor dar. Die bislang einzige innenstadtnahe Bahndurchlass für Fußgänger in Richtung Neulandstraße stellt das Duttengäßchen dar. Zwar wäre die Schaffung einer großzügigeren und attraktiveren Lösung wünschenswert, jedoch sind die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel derzeit – trotz Sanierungsgebiet – nicht vorhanden. Zudem wäre eine erforderliche Eisenbahnkreuzungsvereinbarung wohl nicht im Rahmen der Restlaufzeit des Sanierungsgebietes „Neuland“ zu erreichen.

Insofern sieht das Konzept der Verwaltung vor, die derzeitige Situation mit begrenzten Mitteln zu attraktivieren und die Bahnüberführung im Wesentlichen im derzeitigen Zustand zu belassen. (Informativ: Eine Änderung der lichten Durchgangshöhe kommt aufgrund von umfangreichen Leitungen im Untergrund leider nicht in Betracht).

### Beschlussvorschlag zu 7.:

- a) Die Verwaltung wird beauftragt den Bahndurchlass im Zuge des Duttengäßchens zu attraktivieren. Die Mittelbereitstellung erfolgt im Rahmen des Sanierungsgebietes.

## **8. Gelände ehem. Avellis + Huster (Neulandstraße 11) / Planungen eines Kreisverkehrsplatzes Neulandstraße - Strombergstraße**

Im direkten Umfeld zum Hallen- und Freibadareal, jedoch südlich der Bahnlinie gelegen, liegt der ehemalige Industriebetrieb Avellis + Huster. Die Immobilie wird von einem Insolvenzverwalter verwaltet. Die Stadt Sinsheim ist an den Verwalter herangetreten, um die Konditionen hinsichtlich eines Erwerbs zu eruieren, da das Objekt im Sanierungsgebiet Neuland liegt. Ein seit 2009 andauernder Abstimmungsprozess hat ergeben, dass das Gelände durch die Stadt erworben werden könnte. Das Grundstück ist jedoch mit Altlasten aus dem früheren Industriebetrieb behaftet, deren genaue Ausmaße sich nur schwer eingrenzen lassen. Dies wirkt sich wertmindernd aus. Aus städtischer Sicht interessant ist die Immobilie nur dann, wenn die Idee weiterverfolgt wird, den schwierigen Kreuzungsbereich Strombergstraße – Neulandstraße in Form eines Kreisverkehrsplatzes (KVP) umzugestalten. Hier wurden durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Koehler, Leutwein drei Varianten untersucht, die die Auswirkungen auf die Grundstücksverhältnisse im Kreuzungsbereich bei einer Umgestaltung darstellen. Die Varianten sind in der Anlage (Anlage 8) beigefügt.

Es ist festzustellen, dass alle Varianten extreme Eingriffe in private Grundstücksflächen mit sich bringen.

Variante 3, welche auf einen Eingriff in die hochwertig bebauten Flächen des Raiffeisenmarktes verzichtet, greift sehr stark in das Gelände des ehemaligen Parkplatzes der Stadtwerke ein. Bei der Veräußerung an Privat wurde vereinbart dass im Falle einer Errichtung eines KVP an dieser Stelle wegfallende Stellplätze in räumliche Nähe neu zu errichten sind.

Hierfür würde sich das ehemalige Betriebsgelände Avellis + Huster grundsätzlich eignen, jedoch stellt die Altlastenproblematik aus Sicht der Verwaltung nach den Erfahrungen an anderer Stelle ein zu großes Risiko dar.

Dennoch sollte im Zuge des Sanierungsgebietes „Neuland“ eine Verbesserung der Verkehrssituation, insbesondere für Linksabbieger aus der Strombergstraße in die Neulandstraße erreicht werden. Nach Aussage des Ingenieurbüros wäre dies auch durch eine Lichtsignalanlage zu gewährleisten.

#### Beschlussvorschlag zu 8.:

- a) Von einem Erwerb des ehemaligen Betriebsgeländes Avellis + Huster wird Abstand genommen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt im Zuge des Sanierungsgebietes „Neuland“ eine Verbesserung des Knotenpunktes Strombergstraße – Neulandstraße zu untersuchen unter Verzicht auf eine Lösung mittels eines Kreisverkehrsplatzes.

---

(Jörg Albrecht)  
Oberbürgermeister

---

(Tobias Schutz)  
Amtsleiter

Anlagen:

1. Luftbild
2. Lageplan des Gesamtareals
3. neue Abgrenzung des Sanierungsgebiets Neuland,
4. Bebauungsplan,
5. Auszug aus dem Bebauungsplan,
6. Flächenlayout,
7. Erläuterung zur Bedarfsplanung Kindergärten,
8. Verkehrstechnische Vorentwürfe (Varianten 1-3), IB Koehler, Leutwein