

Entwurf der Begründung

der 1. Änderung des Flächennutzungsplans vom 23.06.2006, wirksam seit 06.07.2006 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim - Angelbachtal - Zuzenhausen

Am westlichen Stadteingang Sinsheims liegt im Einmündungsbereich der Dührener Straße in die B 292 das Areal des Bau- und Gartenmarktes der Hornbach AG direkt am neuen Autobahnanschlusses Sinsheim. Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als *Sonderbaufläche- Großflächiger Einzelhandel* dargestellt. Städtebaulich ist das Areal der nord-westliche Kopf eines weitläufigen Industrie- und Gewerbebereiches, der sich beidseitig der Dührener Straße vom Autobahnanschluss Sinsheim über das Messegelände bis Sinsheim-Steinsfurt hinzieht.

Da der bestehende Hornbach Bau- und Gartenmarkt auf dem vergleichsweise kleinen Areal von 1,3 ha Fläche hinsichtlich Warenpräsentation und Warenbevorratung nicht zu zeitgemäßem Standard erweitert werden kann, ist beabsichtigt, den Bau- und Gartenmarkt auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Dührener Straße im Gewann "Ottental" auf größerer Fläche neu zu errichten.

Diese Fläche des neuen Standortes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als *Gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet)* in ihrem östlichen Teilbereich zur angrenzenden Wohnbebauung hin als *Gemischte Baufläche* dargestellt. Als großflächiger Einzelhandel ist der neue Standort des Hornbach Bau- und Gartenmarktes als "Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel" darzustellen. Demgemäß ist es bauplanungsrechtlich notwendig, den Flächennutzungsplan im Teilbereich Ottental zu ändern. Den Änderungsbeschluss hat der *Gemeinsame Ausschuss* der vVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen in seiner Sitzung vom Juli 2007 gefasst.

Lage und Ausdehnung der Sonderbaufläche werden gegenüber der bisherigen Darstellung auf die Belange der Bau- und Gartenmarkt-Ansiedlung und eine verbesserte Schonung des vorhandenen Natur- und Landschaftsraums hin modifiziert. Betreffend der Lage werden die dargestellten Grünflächen aus der Südostlage auf ausgeräumter Feldflur verlagert in die Nordwestlage zum Erhalt bestehender Gehölz- und Gewässerstrukturen. Hinsichtlich der Größe der Baufläche erfolgt eine Reduktion auf das benötigte Maß. Einschließlich der bereichsweisen Auflösung des stillgelegten Autobahnzubringers ergibt sich somit im Saldo eine Zunahme des Grünflächenanteils um rund 3.000 m².

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 war für die Ansiedlung oder Vergrößerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben per Gesetz die Durchführung eines sog. *Raumordnungsverfahrens* 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.

Eine Zielabweichung von Zielen des Regionalplans - hier Lage des Standortes eines "großflächigen Einzelhandels" - ist im gegebenen Fall nur dann möglich, wenn am bisherigen Standort kein großflächiger Einzelhandel mehr zulässig ist. Daher ist auch im Bereich des alten Standortes eine Änderung der Flächennutzungsplandarstellung notwendig, der dort die Nutzungsnachfolge städtebaulich ordnet. Es ist städtebaulich sachgerecht ist das Areal in das umgebende Nutzungsgefüge einzubinden - also eine Ausweisung als "Gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) " vorzunehmen. Im Zuge dieses Änderungsbedarfs wird zugleich die überholte Darstellung des bis Herbst 2007 genutzten Autobahnzubringers von öffentlicher Verkehrsfläche zu Grünfläche geändert , sowie nachrichtlich die Lage des neuen Autobahnanschlusses dargestellt.