

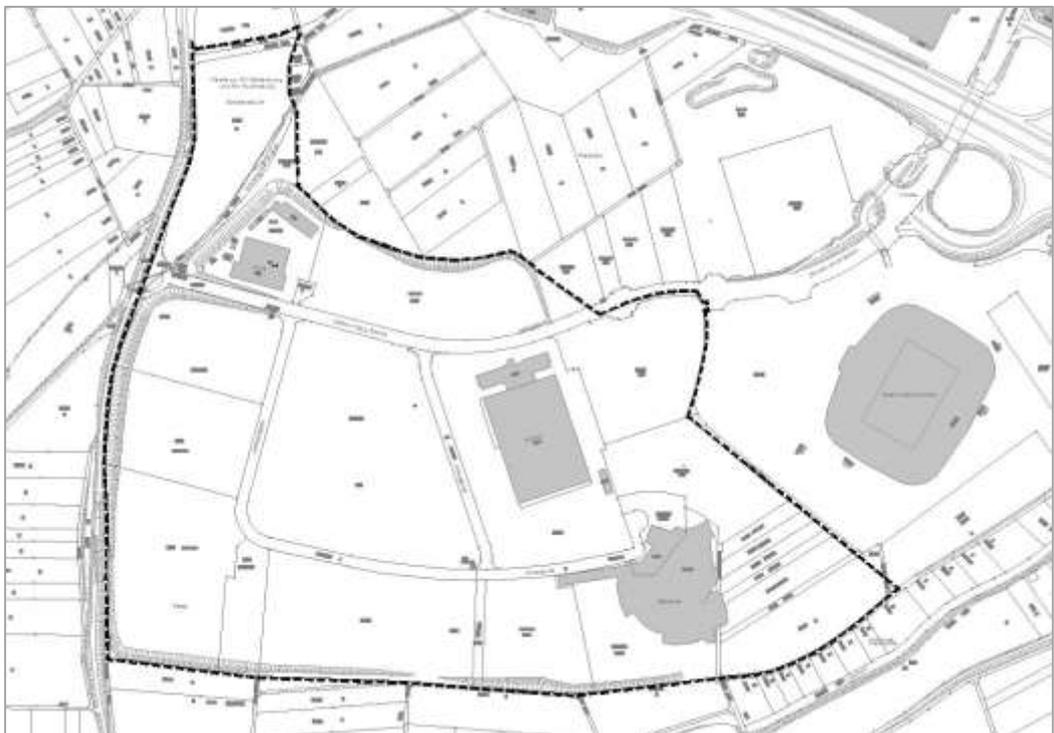
# Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen

## 2. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Sinsheim-Süd“

Begründung  
Deckblatt

Stand: 20.11.2015  
Frühzeitige Beteiligung  
Gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**INHALT**

1	Anlass der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2	Rechtsgrundlage und Verfahren .....	3
3	Lage im Raum .....	5
4	Übergeordnete Planung .....	6
5	Änderungsbereiche .....	7
5.1	Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad.....	8
5.2	Änderungsbereich Sonderbaufläche Klima und Energie .....	10
5.3	Änderungsbereich öffentliche Grünfläche .....	11
6	Umweltbericht .....	11
6.1	Landschaftsplan .....	7
7	Flächenbilanz .....	12

## **1 ANLASS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Im Süden der Stadt Sinsheim haben in den letzten 10 Jahren mit der Ansiedlung des Stadions und der „Badewelt Sinsheim“ neben einzelnen Gewerbeansiedlungen städtebaulich entscheidende Entwicklungen stattgefunden.

Um diese Entwicklung aufzugreifen, betrachtet es die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als erforderlich, ihren Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Damit will die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft einen Beitrag zur Sicherung bestehender und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze leisten. Den absehbaren Standortanforderungen von Gewerbe-, Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den Belangen der Wirtschaft wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Um den bauplanungsrechtlichen Anforderungen der Entwicklungen im Änderungsbereich gerecht zu werden, müssen insbesondere weitere Sonderbauflächen sowie für dessen Nutzung erforderliche Stellplatzflächen ausgewiesen werden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden deshalb im Rahmen der Änderung in Sonderbauflächen umgewandelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Baubauungsplan-Neuaufstellung „Gewerbe- und Freizeitgebiet Sinsheim-Süd“ zeitgleich geändert.

## **2 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Kreisstadt Sinsheim und der Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der „Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen“ wurde am 23.06.2006 genehmigt und ist seit dem 06.07.2006 wirksam.

Die vorliegende punktuelle Flächennutzungsplanänderung ist begrenzt auf den mit Deckblatt abgegrenzten Teilbereich des Flächennutzungsplans.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Änderungsbereich als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Seit der ersten Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit dem 15.11.2007) wird der nordöstlich angrenzende Bereich als „Sonderbaufläche Stadion“ dargestellt. Seit der Änderung vom 07.07.2011 wird der Bereich der bestehenden Badewelt als „Sonderbaufläche Hallen- und Wellnessbad“ dargestellt (vgl. Abb. 1).

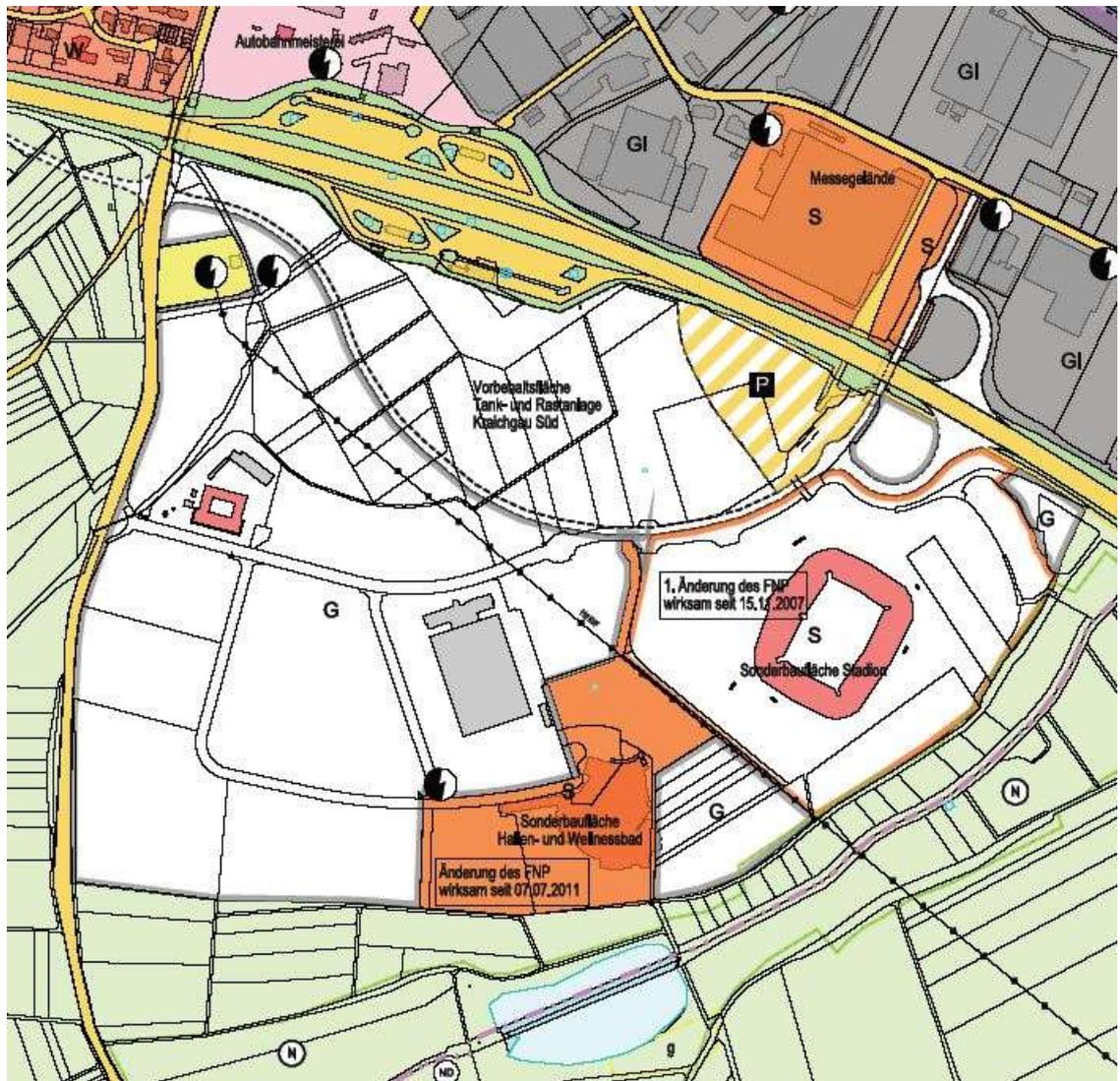


Abbildung 1: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen (wirksam seit 06.07.2006); ohne Maßstab

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Freizeitgebiet Sinsheim-Süd.“

Verfahrensdaten

29.09.2015 Beschluss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen zur Einleitung der 2. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet Sinsheim-Süd.

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen billigt den Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet Sinsheim-Süd und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ – Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Plan-  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ auslage) gem. § 3 (1) BauGB.

Schreiben vom Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden  
Frist bis zum werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt-  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ prüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Beschluss zur Offenlage für die 2. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet Sinsheim-Süd gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ – Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 4 (2) BauGB.

\_\_\_.\_\_.\_\_\_\_ Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 2. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet Sinsheim-Süd.

**3 LAGE IM RAUM**

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Süden der Stadt Sinsheim und betrifft das Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd mit einer Fläche von rund 6,7 ha. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Westen durch das Gelände des Stadions, im Süden durch extensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die Landesstraße 550 und im Norden durch eine Tank- und Rastanlage der nördlich verlaufenden Bundesautobahn 6 sowie einem Umspannwerk.

Die Lage des Änderungsbereiches ist in Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: Luftbild von Google Earth, Stand 13.11.2015, ohne Maßstab)

#### 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinden die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

Die Kreisstadt Sinsheim ist nach Aussage des Regionalplans ein Mittelzentrum mit Anschluss an eine großräumige Entwicklungsachse.

Für den Änderungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung (vgl. gelbe Markierung Abb. 3) stellt der Regionalplan Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe sowie Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik als übergeordnetes Ziel dar. An den Änderungsbereich grenzen nördlich das Umspannwerk und westlich die Landesstraße 550. Südlich grenzen Vorranggebiete für Landwirtschaft überlagert von einem regionalen Grünzug unmittelbar an den Änderungsbereich.

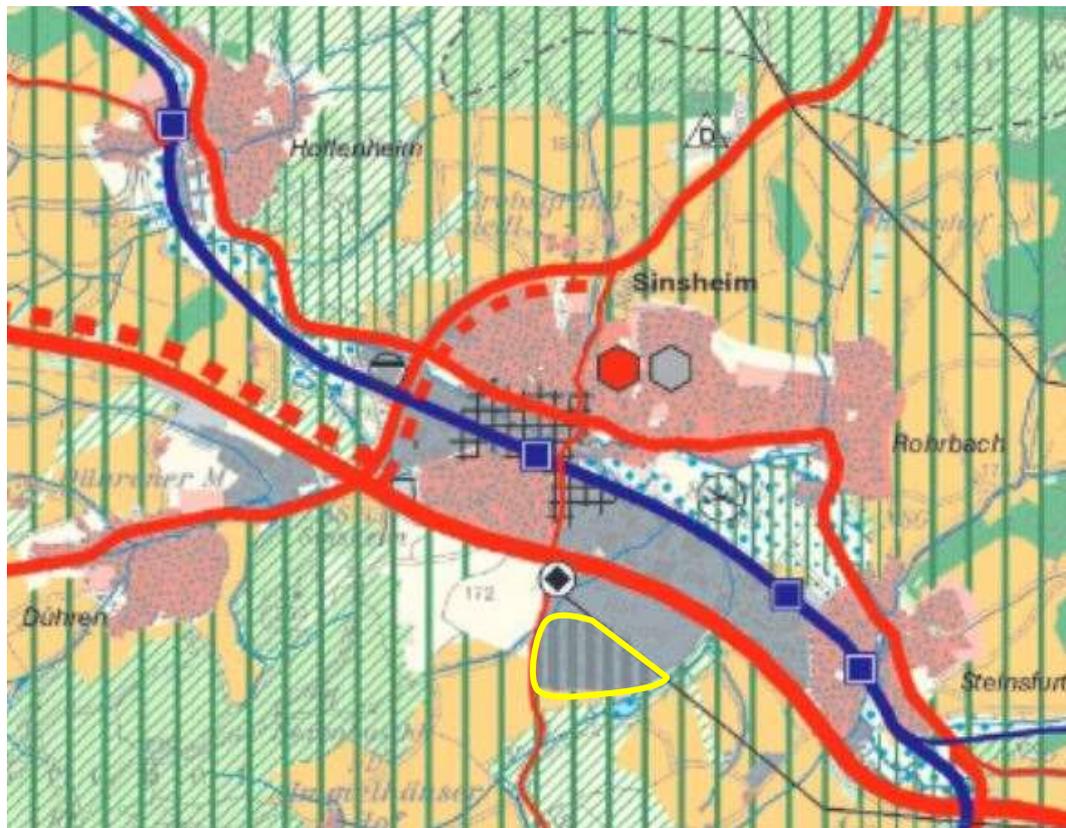


Abbildung 3: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ (wirksam seit 06.07.2006); ohne Maßstab

Durch die Planungen werden keine weiteren übergeordneten Planungen, wie z.B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren unmittelbar berührt.

Durch die geplante Ausweisung von gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen im Änderungsbereich will die Kreisstadt Sinsheim eine Fläche für Entwicklung von Gewerbe- und Freizeitnutzungen ausweisen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht damit konform mit den Zielen und Grundsätzen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

## 5 LANDSCHAFTSPLAN

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Landschaftsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen von 2006, welcher u.a. die landschaftsplanerischen Ziele des Plangebietes definiert und als umsetzbar eingestuft hat, nicht zusätzlich berührt.

## 6 ÄNDERUNGSBEREICHE

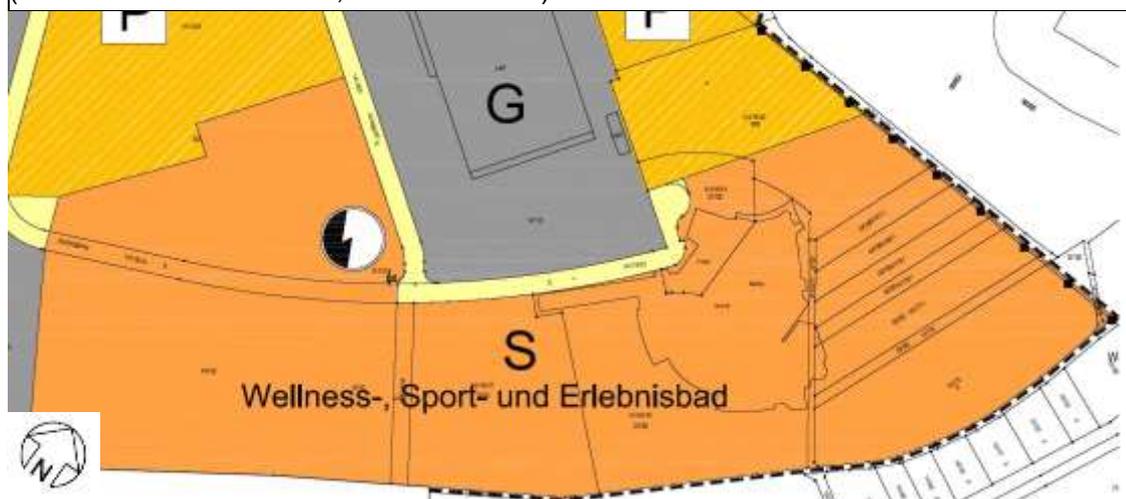
### 6.1 Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird in folgender gegenüberstellenden Abbildung ein Teilbereich der Änderungsfläche als Sonderbaufläche „Hallen- und Wellnessbad“ dargestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage in diesem Segment wird diese Sonderbaufläche durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung auf etwas das Doppelte vergrößert. Die Bezeichnung der Sonderbaufläche entspricht dem geplanten Vorhaben, weitere Sport- und Erlebnisbäder zum bestehenden Wellnessbad zu errichten.

Bei Umsetzung dieser geplanten Vorhaben können Arbeitsplätze geschaffen und bestehende gesichert werden. Damit entspricht dieser Flächennutzungsplaninhalt weiter dem Ziel der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort.



1. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen (wirksam seit 07.07.2011, ohne Maßstab)

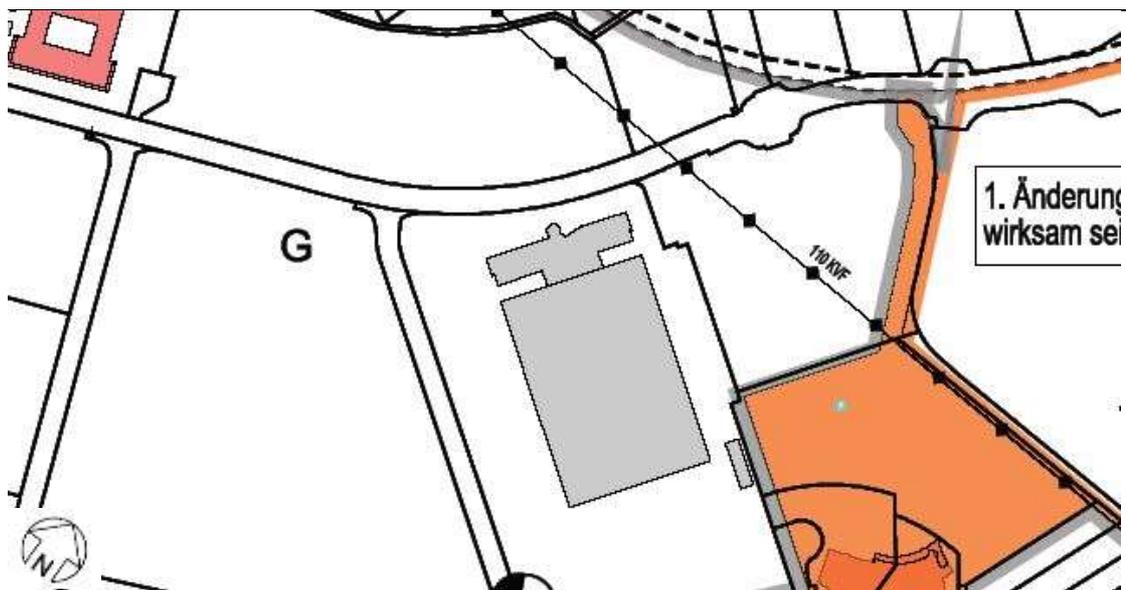


2. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen (ohne Maßstab)

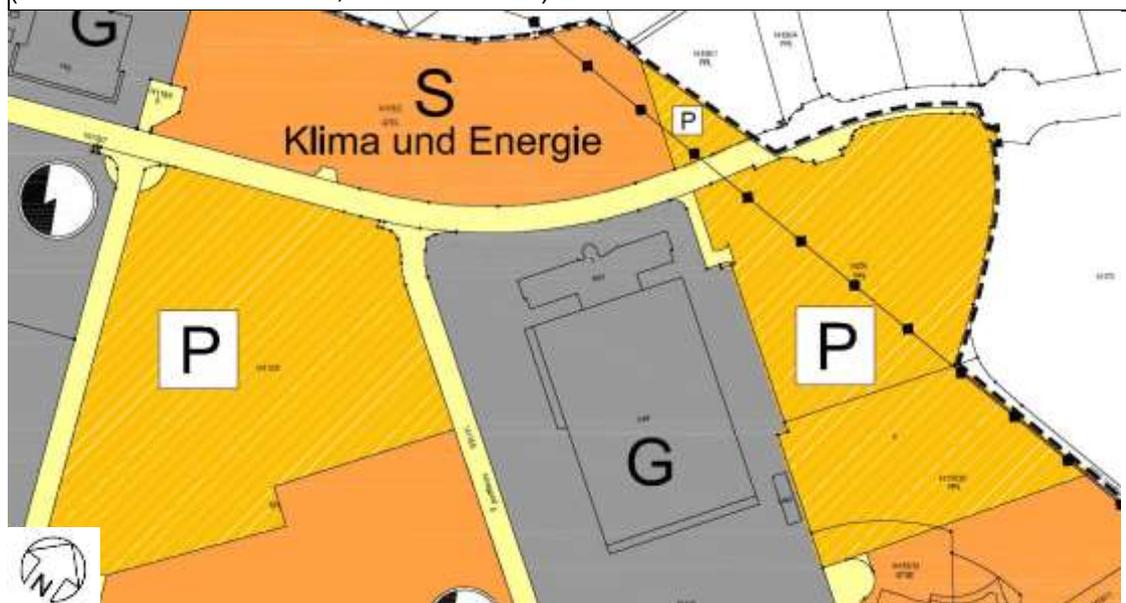
**BEGRÜNDUNG**

Die beiden östlichen Stellplatzflächen bestehen bereits und werden durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung mit in den Änderungsbereich aufgenommen.

Des Weiteren besteht aufgrund der geplanten Vorhaben im Änderungsbereich bei dessen Umsetzung ein weiterer Bedarf an Stellplätzen. Durch die westliche Stellplatzfläche (vgl. folgende gegenüberstellende Abbildung), die zuvor als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde, wird diesem Bedarf entsprochen.



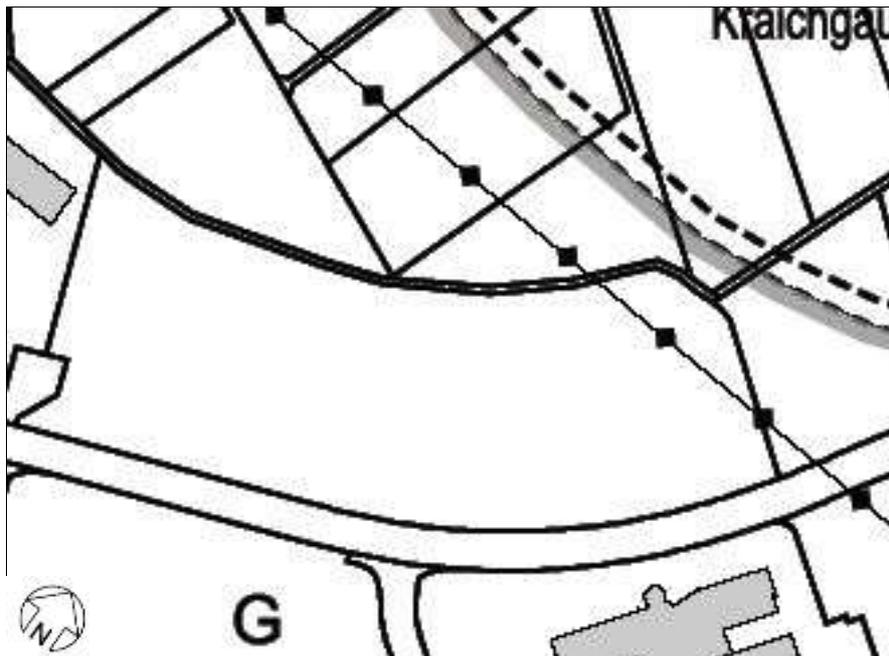
1. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen  
(wirksam seit 07.07.2011, ohne Maßstab)



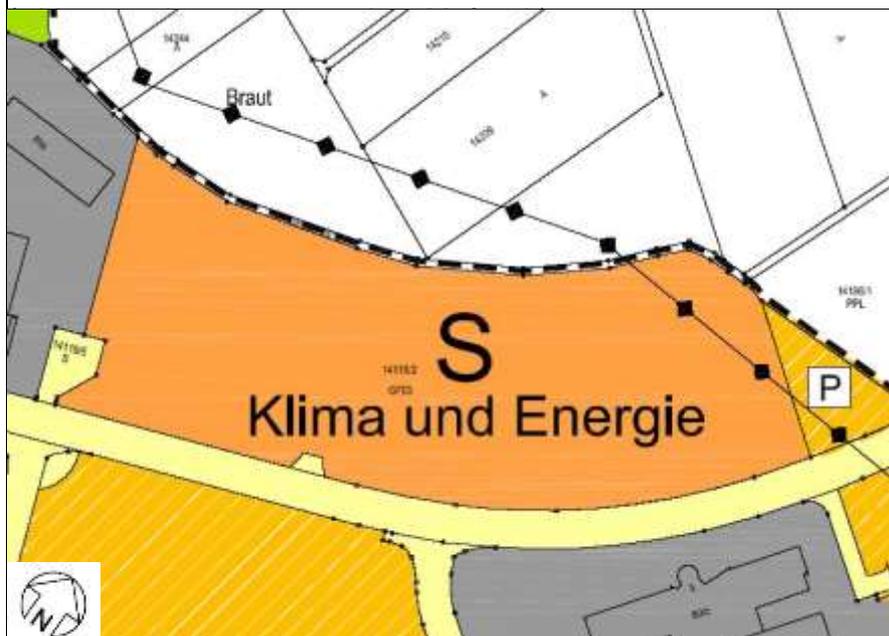
2. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen  
(ohne Maßstab)

## 6.2 Änderungsbereich Sonderbaufläche Klima und Energie

Ein weiteres konkretes Vorhaben im Änderungsbereich ist die Errichtung eines „Erlebniscentrums Klima und Energie“. Um auch dieses bauplanungsrechtlich vorzubereiten wird auch hier gewerbliche Baufläche durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als Sonderbaufläche dargestellt (vgl. folgende gegenüberstellende Abbildung).



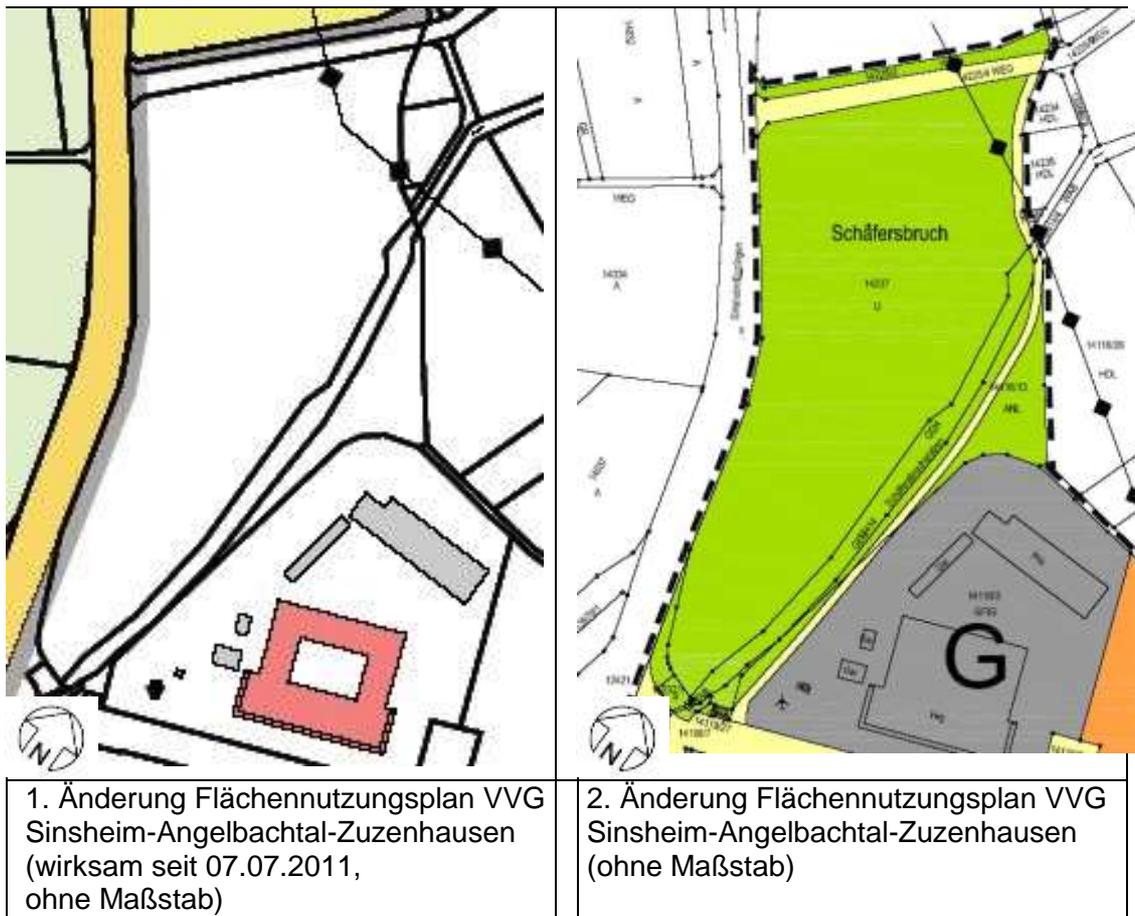
1. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen



2. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen  
(ohne Maßstab)

### 6.3 Änderungsbereich öffentliche Grünfläche

Die bestehende öffentliche Grünfläche dient bereits als Fläche zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbehandlung. Insofern wird auch diese öffentliche Grünfläche in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und dargestellt (vgl. folgende gegenüberstellende Abbildung).



## 7 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht zu behandeln.

Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein gemeinsamer Umweltbericht für die Bebauungsplan-Neuaufstellung und für die punktuelle FNP-Änderung erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorliegt.

## 8 FLÄCHENBILANZ

Gewerbliche Baufläche	ca. 135.618 m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche	ca. 163.851 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Zweckbest. Stellplatzflächen	ca. 68.701 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 25.375 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 25.231 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 418.776 m <sup>2</sup>

Ort, den

Jörg Albrecht  
Verbandsvorsitzender

Dieter Steinbrenner  
Verbandsvorsitzender

Frank Werner  
Verbandsvorsitzender

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser