

INHALT

1	Anlass der Flächennutzungsplanänderung	2
2	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
3	Lage im Raum	4
4	Übergeordnete Planung	5
5	Landschaftsplan	6
6	Änderungsbereiche	6
6.1	Südlicher Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad	7
6.2	Nördlicher Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad / Stellplatzflächen	8
6.3	Änderungsbereich Sonderbaufläche Klima und Energie	9
6.4	Änderungsbereich öffentliche Grünfläche	10
7	Umweltbericht	10
8	Flächenbilanz	11

1 ANLASS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Süden der Kreisstadt Sinsheim haben in den letzten zehn Jahren mit der Ansiedlung des Stadions und der „Badewelt Sinsheim“ neben einzelnen Gewerbeansiedlungen städtebaulich entscheidende Entwicklungen stattgefunden. Die Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2011 stellt hierzu bereits den Bereich der bestehenden Badewelt als „Sonderbaufläche Hallen- und Wellnessbad“ dar. Aufgrund der weiteren Nachfrage in diesem Segment sollen nun weitere Teilbereiche der gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen für Freizeitnutzungen und dafür erforderliche Stellplatzflächen umgewandelt werden. So können in sinnvoller Ergänzung zum benachbarten Stadion und Museum weitere (insbesondere flächenintensive) Gewerbebetriebe aus der Freizeitbranche angesiedelt werden.

Um diese Entwicklung bauplanungsrechtlich 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“ 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).

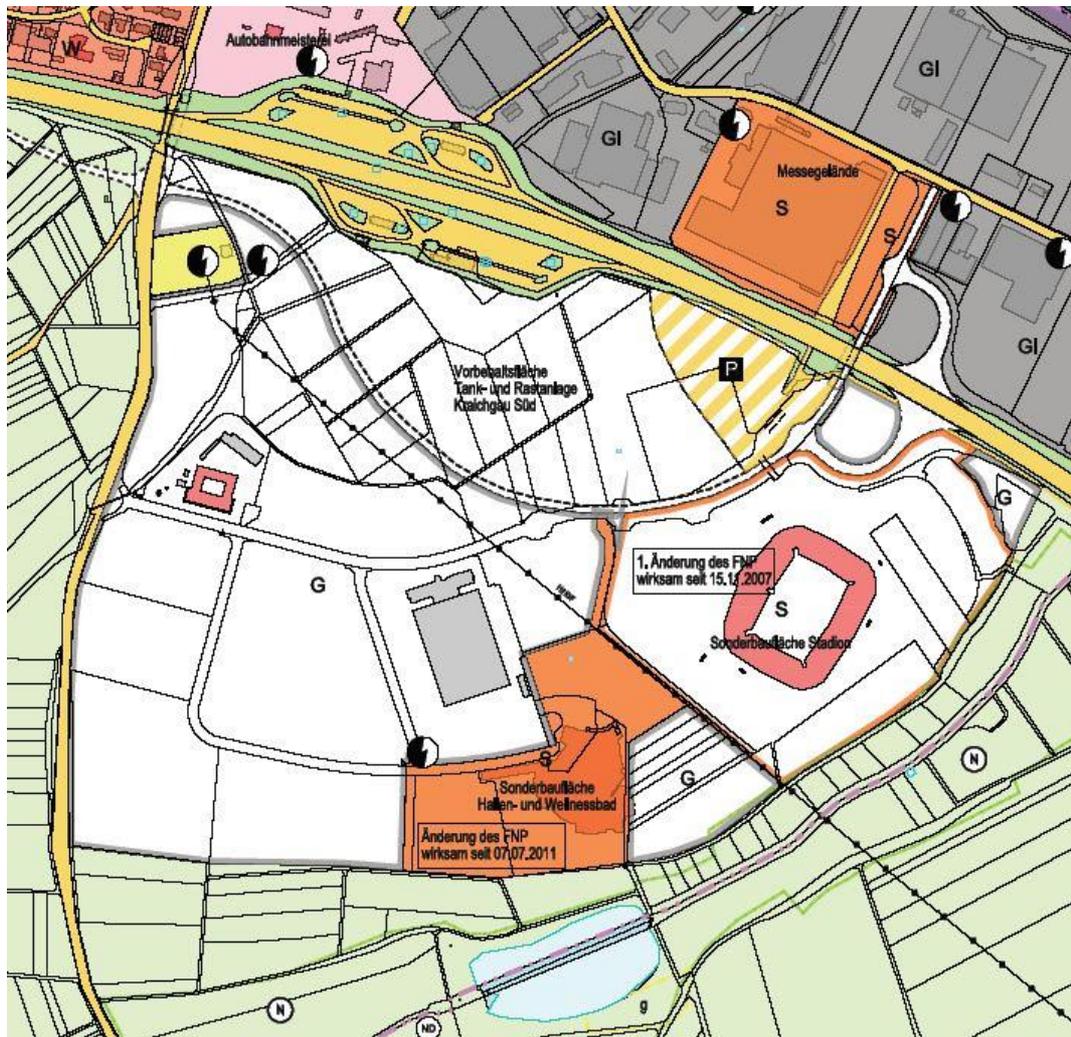


Abbildung 1: Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen (wirksam seit 06.07.2006); ohne Maßstab

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Planungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB 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. |
| 21.01.2016 | Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen billigt den Vorentwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung Gewerbegebiet Sinsheim-Süd und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 15.02.2016 –
16.03.2016 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Planauslage) gem. § 3 (1) BauGB. |
| Schreiben vom
11.02.2016 mit
Frist bis zum
07.03.2016 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping). |
| 21.04.2016 | 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. |
| 11.05.2016 –
13.06.2016 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| 04.05.2016 –
06.06.2016 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. |
| 13.10.2016 | 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 Kreisstadt Sinsheim und betrifft das Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd mit einer Fläche von rund 42 ha. Umgrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch eine Tank- und Rastanlage der nördlich verlaufenden Bundesautobahn 6 sowie einem Umspannwerk. Im Osten grenzt das Gelände des Stadions an den Änderungsbereich. Im Süden befindet sich in unmittelbarer Nähe das Naturschutzgebiet „Feuchtgebiete am Ilvesbach“ (vgl. Umweltbericht) sowie exten-

siv genutzte landwirtschaftliche Flächen. In Richtung Osten verläuft unmittelbar angrenzend die Landesstraße 550.

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 Abs. 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 ein Umspannwerk und westlich die Landesstraße 550. Südlich grenzen Vorranggebiete für Landwirtschaft überlagert von einem regionalen Grünzug unmittelbar an den Änderungsbereich.

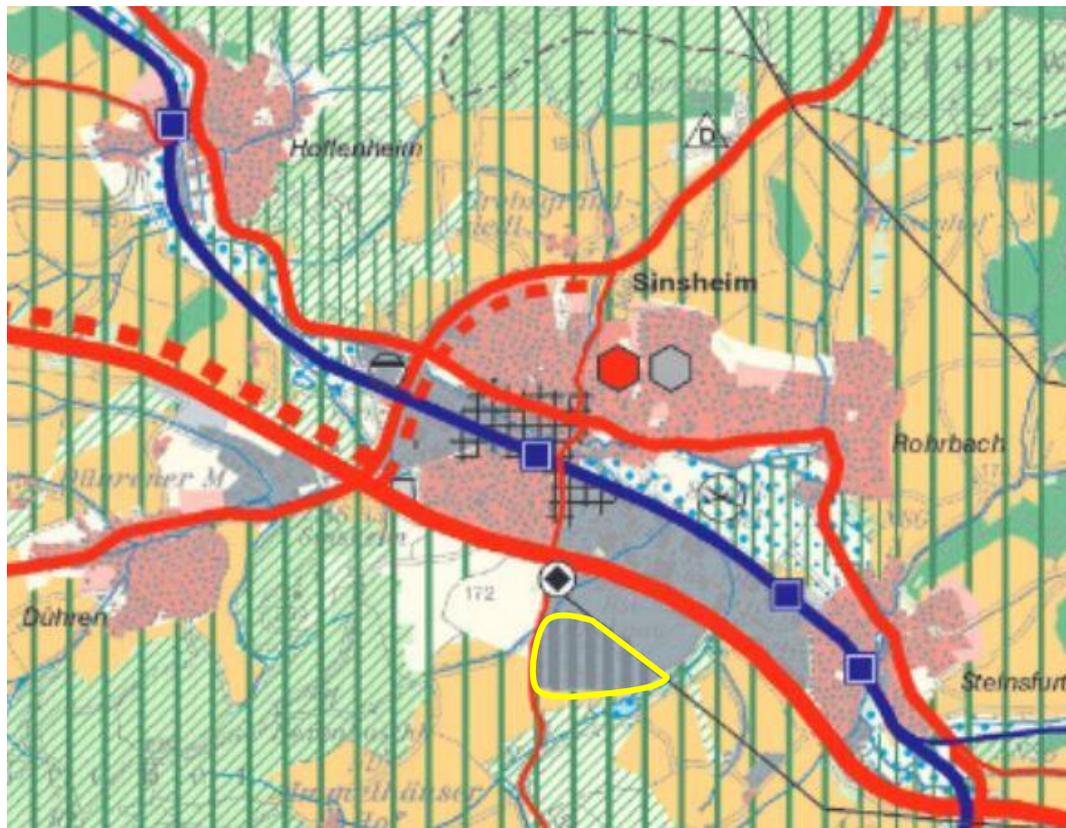


Abbildung 3: Ausschnitt der Raumnutzungskarte des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ (wirksam seit 06.07.2006); ohne Maßstab

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

Durch die geplante Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen im Änderungsbereich will die Kreisstadt Sinsheim eine Fläche für die 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

In den folgenden Kapiteln werden die Änderungsbereiche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung genauer betrachtet und erläutert. Dabei werden zur Verdeutlichung in den Abbildungen 4 bis 7 jeweils nur die diskutierten Teilbereiche in der Fassung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans und in der Fassung der vorliegenden zweiten Flächennutzungsplanänderung gegenüberstellend dargestellt.

6.1 Südlicher Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen; wirksam seit 07.07.2011) wird ein Teilbereich als Sonderbaufläche „Hallen- und Wellnessbad“ dargestellt. Aufgrund der hohen Nachfrage in diesem Segment wird diese Sonderbaufläche durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung vergrößert. Die Bezeichnung der Sonderbaufläche entspricht dem geplanten Vorhaben, weitere Sport- und Erlebnisbäder zum bestehenden Wellnessbad zu errichten.

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

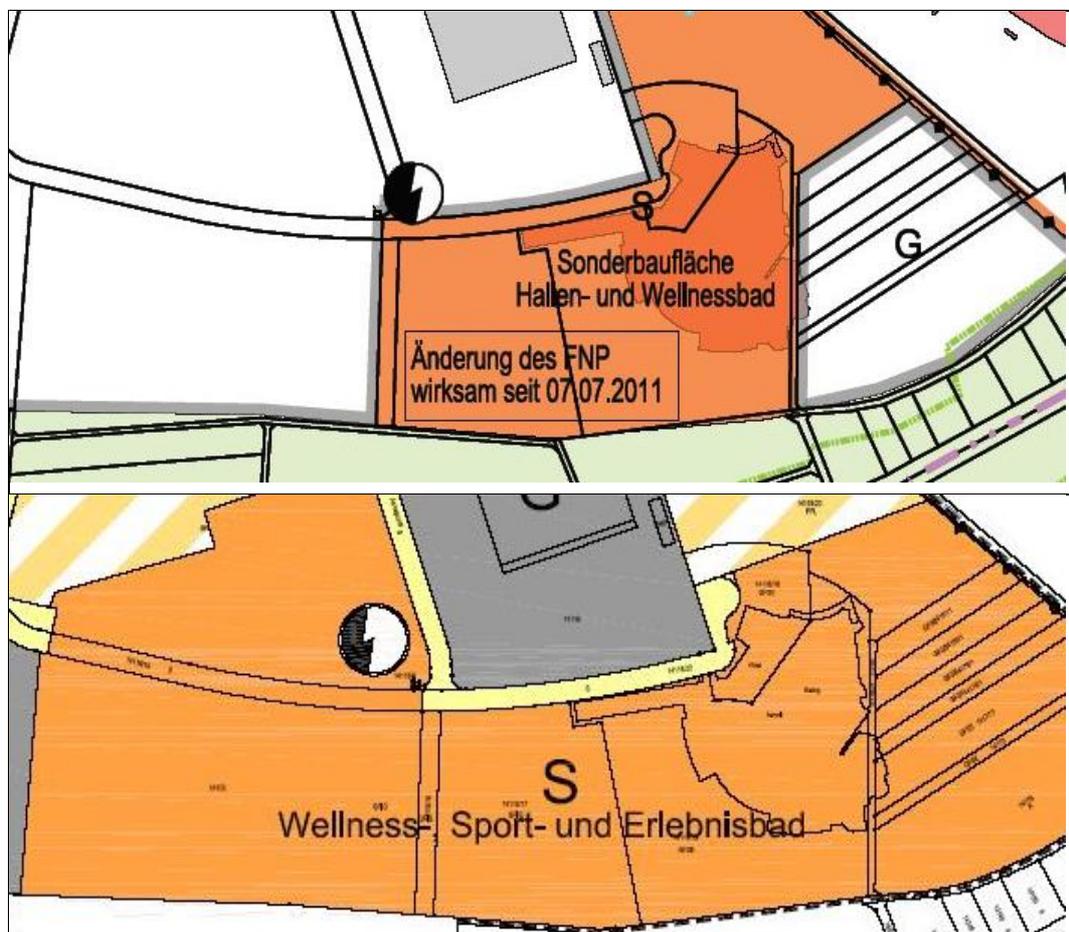


Abbildung 4: Südlicher Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad (genordet; ohne Maßstab)

6.2 Nördlicher Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad / Stellplatzflächen

Die östliche Stellplatzfläche (vgl. Abbildung 5) besteht bereits und wird durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung mit in den Änderungsbereich aufgenommen.

Aufgrund des geplanten Vorhabens (Erweiterung des Hallen- und Wellnessbades zum Wellness-, Sport- und Erlebnisbad) besteht ein weiterer Bedarf an Stellplätzen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wird durch die vorliegende Flächen-nutzungsplanänderung eine weitere Stellplatzfläche, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen; wirksam seit 07.07.2011) als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, bauplanungsrechtlich vorbereitet.

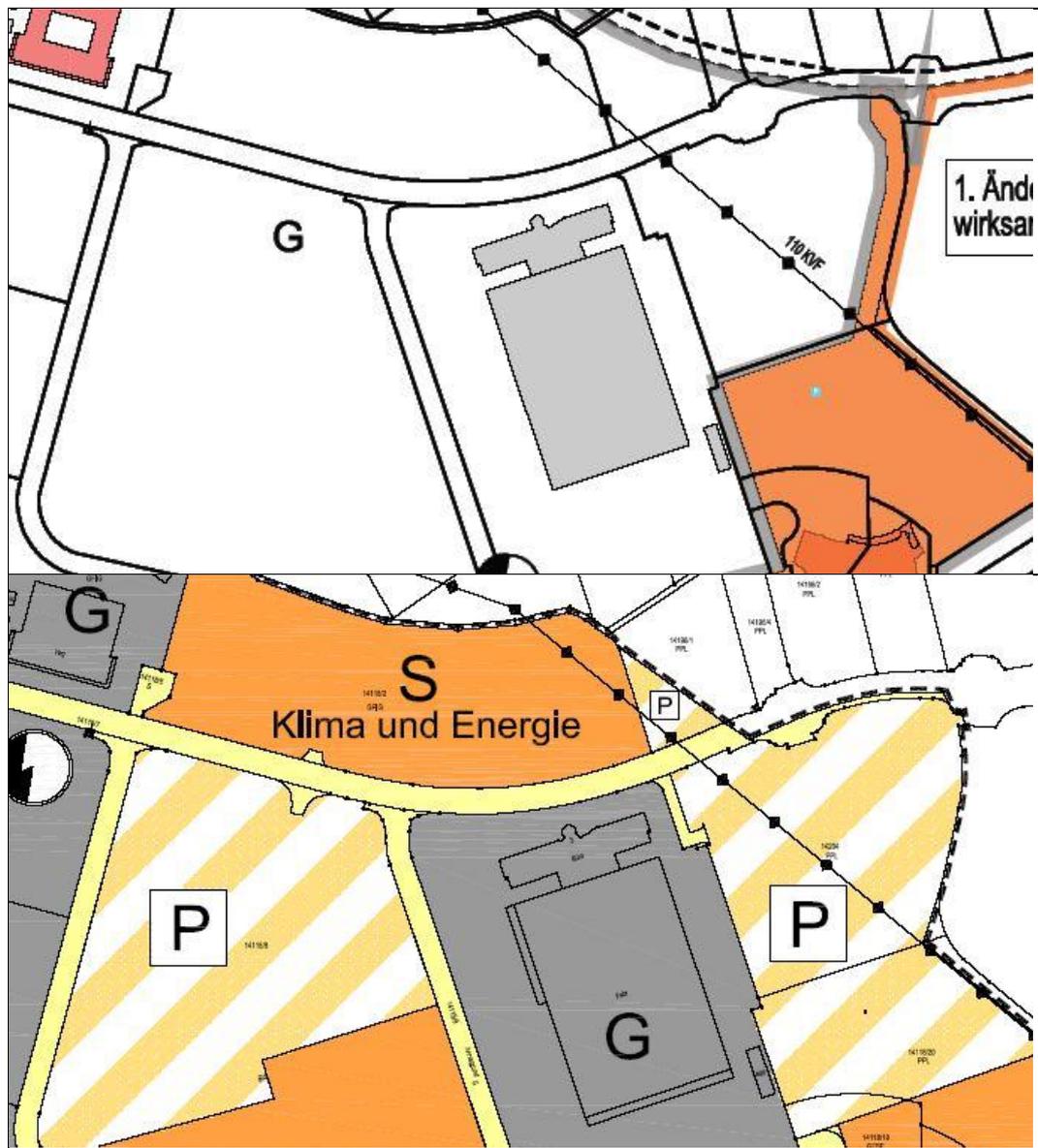


Abbildung 5: Nördlicher Änderungsbereich Sonderbaufläche Wellness-, Sport- und Erlebnisbad / Stellplatzflächen (genordet; ohne Maßstab)

6.3 Änderungsbereich Sonderbaufläche Klima und Energie

Ein weiteres konkretes Vorhaben ist die Errichtung des „Erlebnisentrums Klima und Energie“. Um auch dieses Vorhaben bauplanungsrechtlich vorzubereiten, wird der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1. Änderung Flächennutzungsplan VVG Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen; wirksam seit 07.07.2011) als gewerbliche Baufläche dargestellte Teilbereich durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung in Sonderbaufläche „Klima und Energie“ umgewandelt.

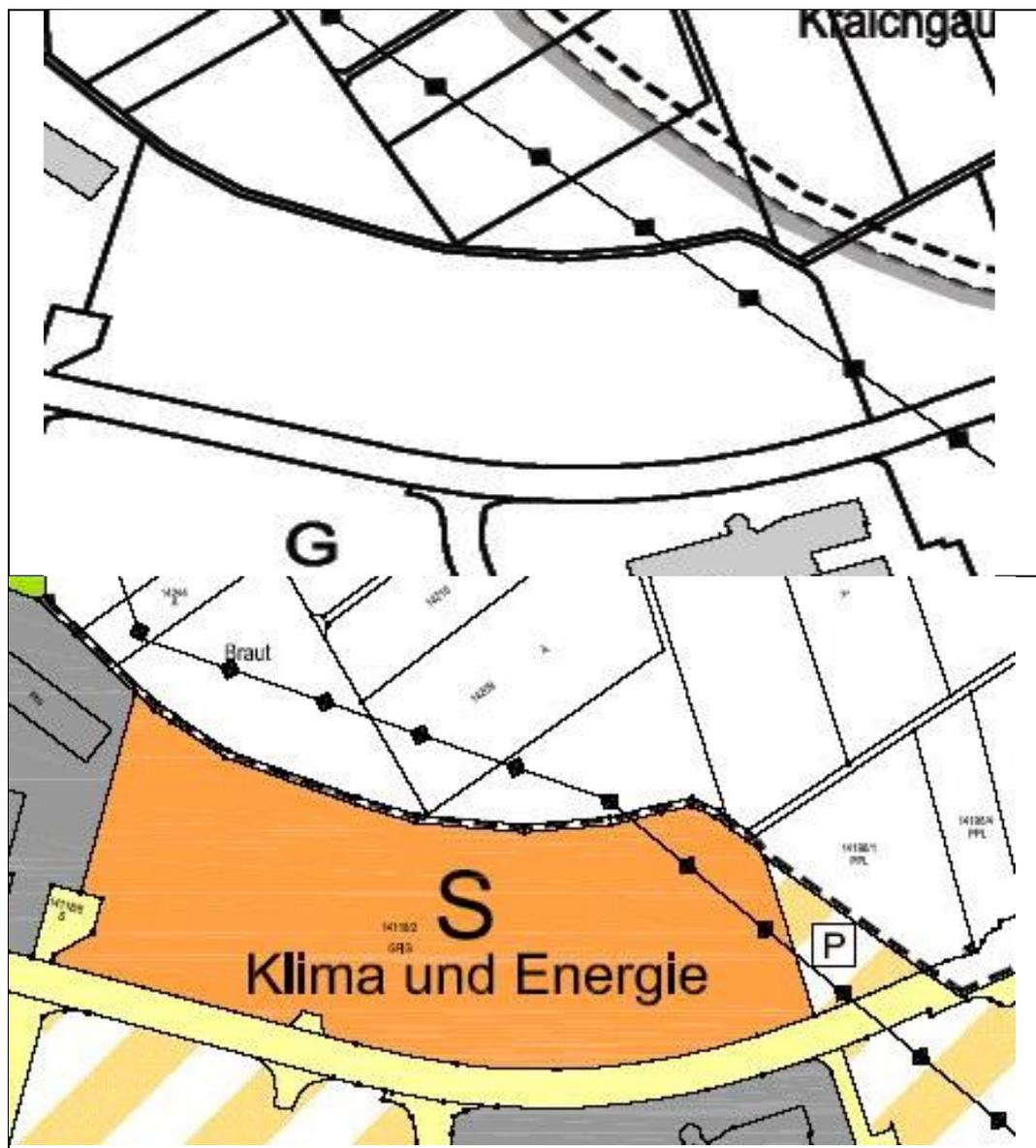


Abbildung 6: Änderungsbereich Sonderbaufläche Klima und Energie (genordet; ohne Maßstab)

6.4 Änderungsbereich öffentliche Grünfläche

Die bestehende öffentliche Grünfläche dient bereits als Fläche zur Regenwasser-rückhaltung und -behandlung. Aufgrund dessen wird diese öffentliche Grünfläche in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und entsprechend dargestellt.



Abbildung 7: Änderungsbereich öffentliche Grünfläche (genordet; ohne Maßstab)

7 UMWELTBERICHT

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB 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.

Der durch das Büro faktorgruen aus Freiburg erstellte Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil des vorliegenden Erläuterungsberichtes.

8 FLÄCHENBILANZ

Gewerbliche Baufläche	ca. 135.637 m ²
Sonderbaufläche	ca. 163.727 m ²
Verkehrsfläche Zweckbest. Stellplatzflächen	ca. 68.816 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 25.378 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 25.218 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 418.776 m ²

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

Der Planverfasser