



**VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SINSHEIM – ANGELBACHTAL – ZUZENHAUSEN**

**ENTWURF FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
SONDERBAUFLÄCHE HALLEN- UND WELLNESSBAD
GEMARKUNG SINSHEIM**

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 09. Februar 2011

Projekt: **Flächennutzungsplanänderung
der V.V.G. Sinsheim – Angelbachtal - Zuzenhausen**

Entwurf vom 09. Februar 2011

Projektnummer: KEP 901/06a

Projektbearbeitung: Bernhard Schwoerer-Böhning, Walter Rhiem

Projektgestaltung: Heike Göpfert

MVV Energiedienstleistungen GmbH INGENIEURE

Besselstraße 14/16

68259 Mannheim

Tel.: 0621 - 87675 0

Fax.: 0621 - 87675 99

E-mail: Mannheim@regioplan.com

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss	22.07.2010
Ortsübliche Bekanntmachung	30.09.2010
Beteiligung der Ortsgemeinden mit Schreiben vom	
Beratung und Beschluss über Vorentwurf im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	08.10.2010 bis 22.10.2010
Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom	14.10.2010
Beratung über Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bau- und Umweltausschuss Stadt	
Beratung und Beschluss über Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	11.11.2010
Offenlegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	11.02.2011 bis 10.03.2011
Beratung über die Anregungen aus der Offenlage und den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Einreichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung im Bau- und Umweltausschuss der Stadt	
Abwägender Beschluss über die Anregungen aus der Offenlage und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Einreichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung im Gremium der Verwaltungsgemeinschaft	
Vorlage zur Genehmigung/Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde	
Öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes	
Der Bürgermeister:	

Teil A Begründung

1	Anlass der Änderung des FNP sowie räumliche Zuordnung	1
2	Planungsgrundlagen und Standortüberprüfung	2
2.1	Planungsvorgaben	2
2.2	Voraussetzungen und Standortüberprüfung	4
3	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung	5

Teil B Umweltbericht

1	Einleitung / Beschreibung des Planvorhabens	7
1.1	Inhalt und die wichtigsten Ziele der Teiländerung des FNP sowie Beschreibung der Darstellungen zu Art und Umfang der Nutzung am Standort sowie des Bedarfs an Grund und Boden	7
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Teiländerung des FNP von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	7
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	8
2.1	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich der Planung - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	8
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9
2.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	9
2.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen sind	9
3	Zusätzliche Angaben	10
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	10
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	10
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

Abbildungen

Abb. 1:	Lage im Raum	2
Abb. 2:	FNP-Auszug mit Änderungsbereich/ geplante Teiländerung des FNP	3

1 Anlass der Änderung des FNP sowie räumliche Zuordnung

Für die städtischen Bäder der Stadt Sinsheim wurde ein erheblicher Sanierungsrückstand festgestellt. Bereits seit dem Jahr 2005 hat sich die Stadt daher mit einer Konzeption zur Neuordnung der städtischen Bäderlandschaft befasst. Ziel des Prozesses war die Beibehaltung eines attraktiven Angebotes für die Bevölkerung bei gleichzeitiger Entlastung des öffentlichen Haushalts.

Die Stadt Sinsheim beabsichtigt daher auf einer Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd ein Hallen- und Wellnessbad durch einen privaten Investor errichten zu lassen. Die räumliche Lage des geplanten Standorts für das Hallen- und Wellnessbad ist in Abbildung 1 dargestellt.

Ein wesentlicher Punkt des „Bäderkonzeptes“ war die Realisierung eines Hallenbadbereichs als Sportstätte z.B. für Trainingszwecke und für den Schulsport. Weiterhin soll ein „Wellnessbereich“ entstehen, welcher der Freizeitgestaltung, Erholung und Gesundheitsvorsorge dienen kann. Als privater Realisierungspartner für dieses Bäderkonzept wurde die Wund GmbH Friedrichshafen in einem Ausschreibungsverfahren gewonnen. Als Standort für das zu realisierende Bäderkonzept wurde von der Stadt Sinsheim eine Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd vorgesehen.

Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ für die vorgesehene Nutzung durch einen vorhabensbezogener Bebauungsplan geändert werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen in der in der gültigen Fassung vom 06.07.2006 mit der 1. Änderung vom 15.11.2007 weist im Bereich des geplanten Standortes für das Hallen- und Wellnessbad derzeit geplante gewerbliche Bauflächen aus (diese Ausweisung wurde zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ vom 03.07.2008 konkretisiert). Um dem Ziel der Stadt Sinsheim Rechnung zu tragen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hallen- und Wellnessbad“ auszuweisen, soll nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden.

Die Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Rahmenbedingungen wird von der Stadt Sinsheim im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie in einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger geregelt.

Lage im Raum

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt südlich der Stadt Sinsheim am südöstlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6,7 ha. und grenzt im Südwesten an das Gelände des Stadions an.

Die Lage des Änderungsbereiches ist in Abbildung 1 dargestellt.

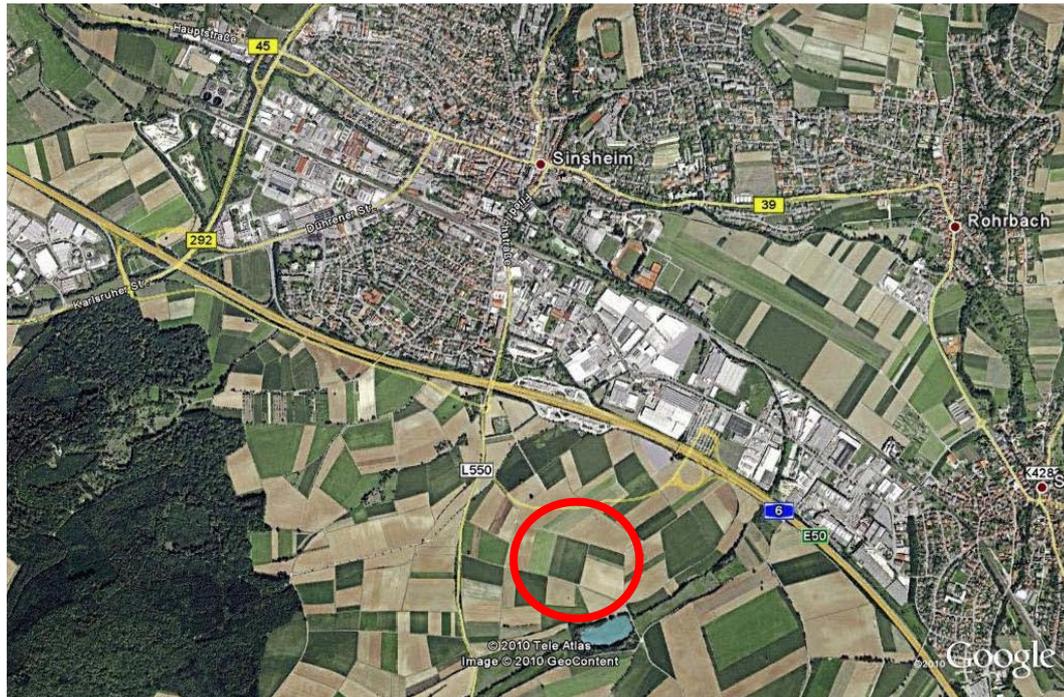


Abbildung 1: Lage im Raum (Grundlage: Google Earth, ohne Maßstab) / Autobahnanschluss, Stadion und Parkplatzanlagen hierzu wurden zwischenzeitlich bereits realisiert

2 Planungsgrundlagen und Standortüberprüfung

Abbildung 2 zeigt den Bereich der Flächennutzungsplanänderung im derzeit gültigen FNP. Die Änderungsfläche ist hier als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. In Abbildung 2 ist weiterhin die geplante Ausweisung der Teilfläche als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Hallen – und Wellnessbad dargestellt.

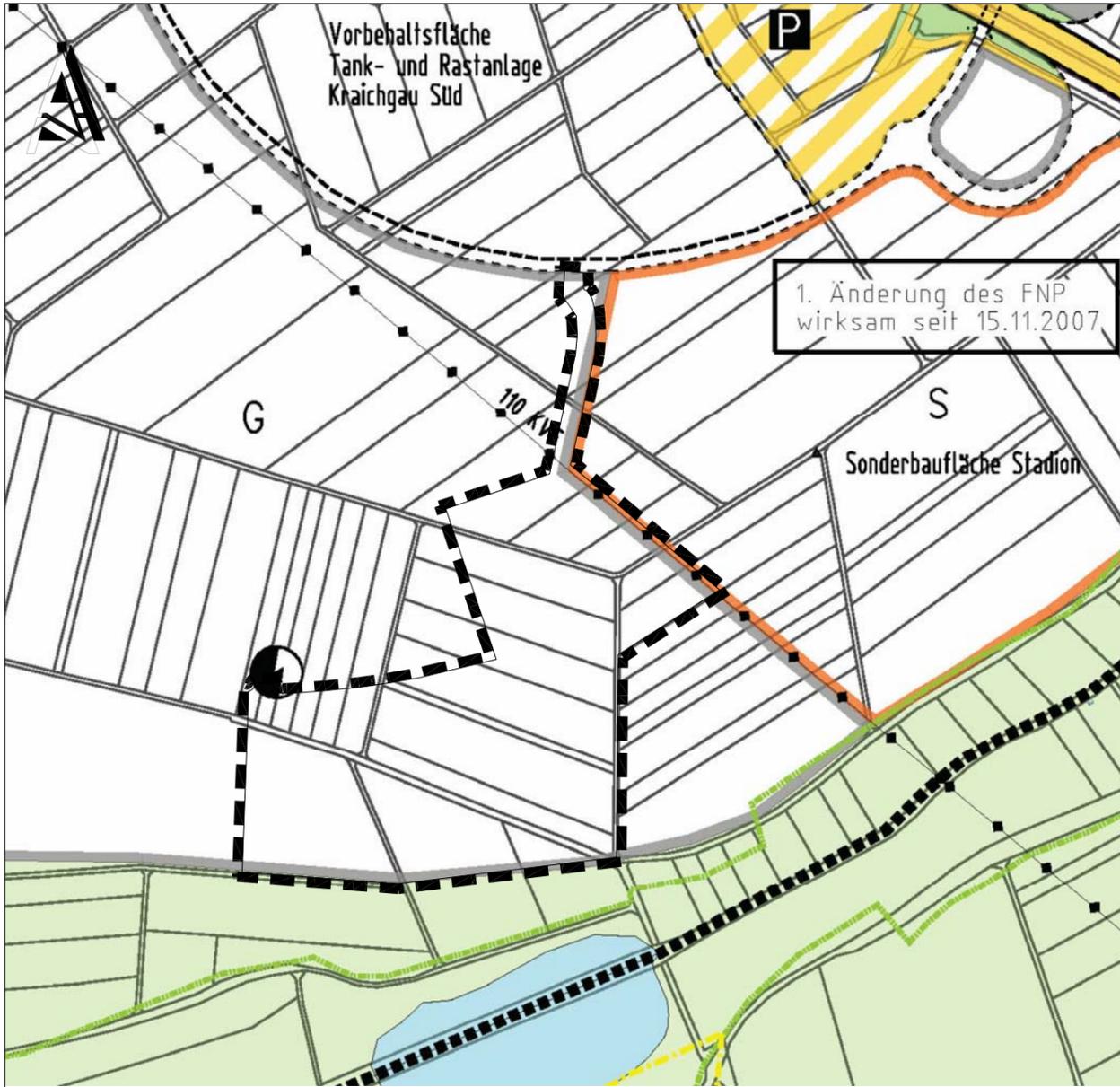
2.1 Planungsvorgaben

Landesentwicklung und Regionalplanung

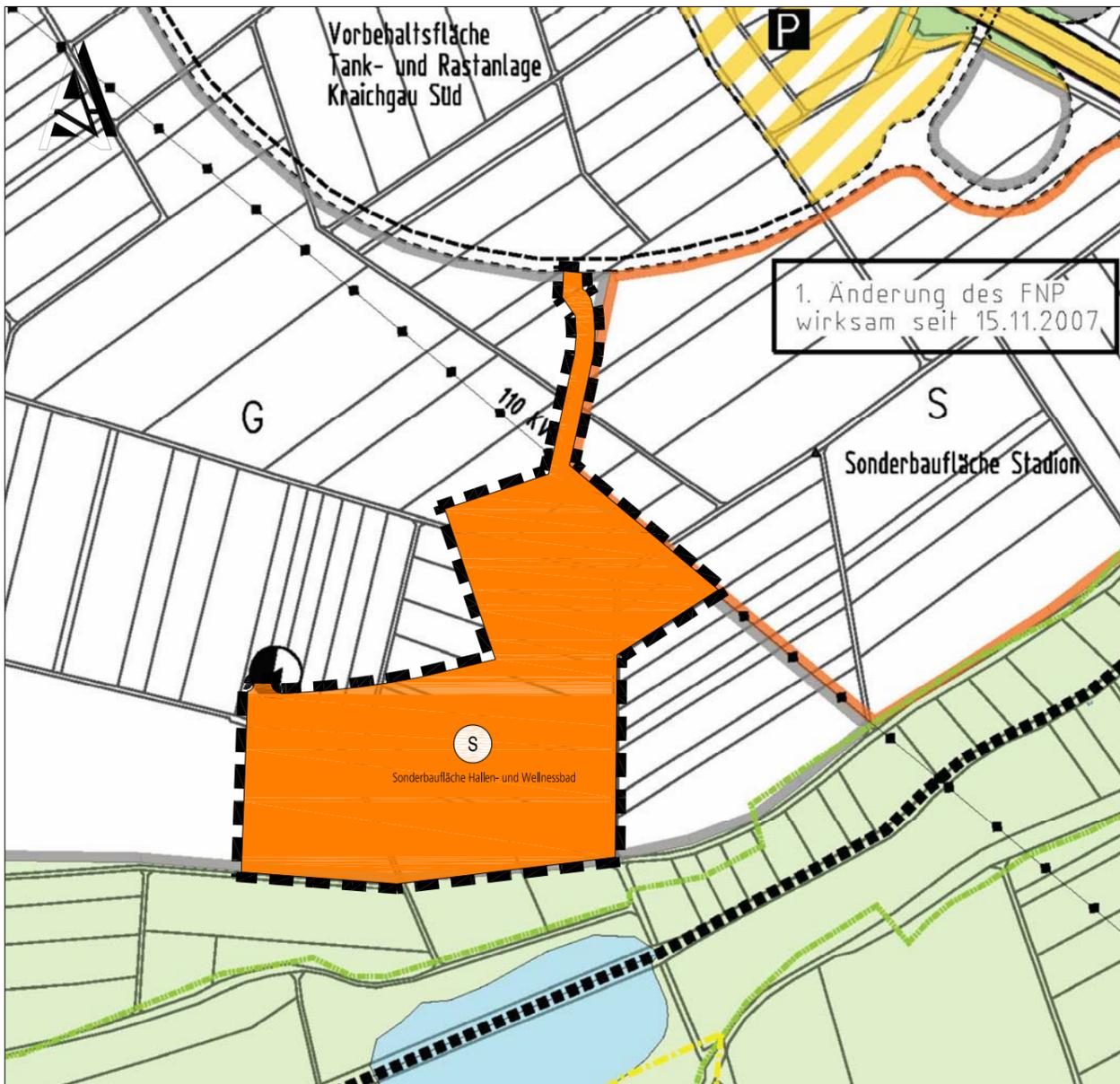
Ziele der Landesentwicklungsplanung oder des Regionalplanes Rhein-Neckar stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen, da der Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd an dieser Stelle bereits Rechtskraft erlangt hat..

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der VVG Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen vom 06.07.2006 mit 1. Änderung vom 15.11.2007 weist für das Plangebiet eine geplante gewerbliche Bauflächen aus, welche zwischenzeitlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ vom 03.07.2008 konkretisiert wurde. Da der Bebauungsplan für das geplante Hallen – und Wellnessbad aus dem Flächenutzungsplan zu entwickeln ist, wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgenommen.



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 06. Juli 2006 mit 1. Änderung vom 15. November 2007 (Auszug)



Flächennutzungsplanänderung

LEGENDE

Rechtskräftiger FNP

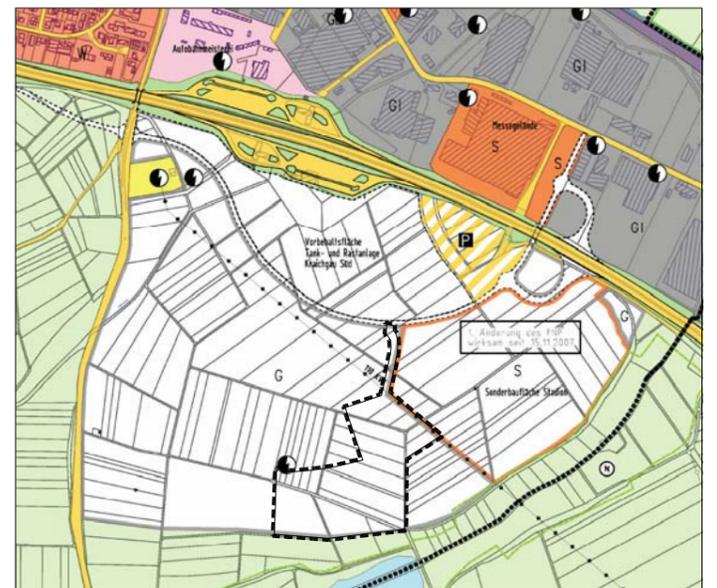
-  Geplantes Gewerbegebiet
-  Geplantes Sondergebiet
-  Geplanter Parkplatz
-  Geplanter Straßenverlauf
-  Landwirtschaft
-  Grenze Naturschutzgebiet
-  110-kV-Leitung

FNP-Änderung

-  Sonderbaufläche Hallen- und Wellnessbad

Sonstiges

-  Änderungsbereich



Sinsheim



**FLÄCHENNUTZUNGS-
 PLANÄNDERUNG
 "Hallen- und Wellnessbad"**

Planzeichnung

Maßstab: 1: 5.000

Entwurf vom 09. Februar 2011

Abbildung 2: FNP-Auszug mit Änderungsbereich / geplante Teiländerung des FNP

Landschaftsplan

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Landschaftsplanes der VVG Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen von 2005, welcher das geplante Gewerbegebiet „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ beurteilt und als umsetzbar eingestuft hat, nicht zusätzlich berührt.

Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ vom 03.07.2008 sind im Bereich der geplanten Änderung folgende Nutzungsarten dargestellt:

- Industriegebiet (GI)
- Energiezentrale Stadion (nachrichtliche Übernahme)
- Sondergebiet für Sportstätten (SO)
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Fuß- und Radwege
- Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Weiterhin sind eine bestehende 110 kV-Freileitung mit Schutzbereich (nachrichtliche Übernahme) sowie eine bestehende 20 kV-Leitung (wird ins Erdreich verlegt) dargestellt
- In einem kleinen Teilbereich ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen werden durch die Änderung des FNP zum Teil überplant. Die Aufrechterhaltung von Funktionen wie Verkehrsanbindung und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden. Die dargestellten Leitungen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die überplante Flächenteil der „Energiezentrale Stadion“ wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt und kann somit einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Planung einer Sporthalle auf einer Teilfläche des Standortes wurde aufgegeben, die Fläche wird in die neue Nutzung integriert.

2.2 Voraussetzungen und Standortüberprüfung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Errichtung eines privat betriebenen Hallen- und Wellnessbades auf einer Fläche im Bereich des Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd zu ermöglichen.

Ausgangslage

Infolge eines erheblichen Sanierungsrückstandes bei den Städtischen Bädern der Stadt Sinsheim, wurde bereits seit dem Jahr 2005 eine Konzeption zur Neuordnung der städtischen Bäderlandschaft entwickelt. Ziel war es hierbei die attraktiven Angebotes für die Bevölkerung beizubehalten und gleichzeitig den öffentlichen Haushalt zu entlasten.

Die Stadt Sinsheim beabsichtigt daher auf einer Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd ein Hallen- und Wellnessbad durch die Wund GmbH Friedrichshafen als privatem Investor errichten zu lassen. Als Standort für das zu realisierende Bäderkonzept wurde von der Stadt Sinsheim eine Teilfläche des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd vorgesehen.

Um Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ für die vorgesehene Nutzung durch einen vorhabensbezogener Bebauungsplan geändert werden. Hierfür ist die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen (gültige Fassung vom 06.07.2006 mit der 1. Änderung vom 15.11.2007) erforderlich.

Standortüberprüfung

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts für die städtischen Bäder wurden alternative Standorte von der Stadt Sinsheim geprüft. Der vorgeschlagene Standort erfüllt dabei als einziger die Anforderungen hinsichtlich der benötigten Flächengröße und der Attraktivität der Lage.

Weiterhin Ausschlag gebend für die Wahl des Standortes ist die Verfügbarkeit der Teilfläche der ehemaligen Energiezentrale des Stadions. Ein anderer Teil des Änderungsbereiches war bereits für eine Sporthalle und somit für eine sportorientierte Nutzung ausgewiesen.

Nach derzeitigem Stand der Flächenplanung besteht keine Alternative zu dem geplanten Standort.

3 Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Die grundsätzlichen Aussagen des FNP zur städtebaulichen Entwicklung und zur Beachtung landespflegerischer Belange bleiben von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung unberührt und sind zu beachten.

Ergänzend wird empfohlen Hinweise für die speziellen Anforderungen eines Hallen- und Wellnessbades in die verbindliche Bauleitplanung aufzunehmen, bzw. diese durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Hier sollten auch die Anforderungen der Stadt Sinsheim an den Betrieb geregelt werden.

Insbesondere sollen folgende Regelungen getroffen werden:

- Einbindung in das bestehende Erschließungsstraßensystem.
- Einbindung in das bestehende Ver- und Entsorgungssystem.

- Gewährleistung der Erschließung der verbleibenden Energiezentrale Stadion.

Teil B

Umweltbericht

1 Einleitung / Beschreibung des Planvorhabens

Mit dem Änderungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wird die baurechtliche Voraussetzung geschaffen, im Bereich des ausgewiesenen „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ auf einer Teilfläche ein Hallen- und Wellnessbad zu errichten und zu betreiben. Das Erfordernis möglicher weiterer Genehmigungen für Bau und Betrieb des Bades nach sonstigen rechtlichen Vorschriften bleibt hiervon unberührt.

1.1 Inhalt und die wichtigsten Ziele der Teiländerung des FNP sowie Beschreibung der Darstellungen zu Art und Umfang der Nutzung am Standort sowie des Bedarfs an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd umfasst rund 6,7 ha. Das Plangebiet liegt südlich von Sinsheim, südlich der Bundesautobahn A 6.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nach entsprechender Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ein Hallen- und Wellnessbad durch einen privaten Investor zu errichten und zu betreiben. Zu der geplanten Nutzung innerhalb des Sondergebietes zählt auch die Einrichtung von Parkplatzflächen für das Hallen- und Wellnessbad. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (überbaubare Fläche etc.) ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem bestehenden Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan. (Als Änderung ist eine zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe auf eine maximale Höhe von bis zu 20 m absehbar.)

Der Bedarf an Grund und Boden richtet sich nach den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, so dass hier keine Änderungen aufgrund der Ausweisung der Sonderbaufläche zu bewerten sind.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Teiländerung des FNP von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Flächen, die direkt (Schutzausweisungen oder geschützte Biotope) oder indirekt (geschützte Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten nach § 42 BNatSchG) dem Schutzregime des Naturschutzes unterliegen, sind nicht betroffen bzw. mögliche Verbotstatbestände lassen sich im vorliegenden Fall vermeiden oder im Sinne des § 42 Abs. 5 BNatSchG ausgleichen. Indirekte Auswirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele benachbarter Schutzgebiete können im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden., insbesondere auch, da das Änderungsgebiet sich innerhalb ausgewiesener Bauflächen befindet. Schutzausweisungen anderer Fachgesetze sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Fläche der Teiländerung liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und somit im Innenbereich.

Von der Flächennutzungsplanänderung sind auch Flächen betroffen, welche im gültigen Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche, Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie in einem kleinen Teilbereich ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind.

Die Einhaltung der Anforderungen des gültigen Bebauungsplanes zum Ausgleich- und Ersatz von Eingriffen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

2.1 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich der Planung - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd. Die in diesem Baugebiet zulässigen Eingriffe und Beeinträchtigungen wurden bereits im Rahmen des Landschaftsplanes zum Flächennutzungsplan sowie im Rahmen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet.

Gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan sowie dem daraus entwickelten Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd“ ergeben sich aufgrund der geplanten Ausweisung einer Teilfläche als Sonderbaufläche für ein Hallen- und Wellnessbad keine erheblichen der Änderungen umweltrelevanten Auswirkungen. Die nachfolgende Änderung der verbindlichen Bauleitplanung muss den Änderungen bei festgesetzten Grünflächen sowie Flächen mit ökologischer Funktion Rechnung tragen.

Zulässige Änderungen im Einzelfall und im Rahmen der baugesetzlichen Möglichkeiten sind durch die verbindliche Bauleitplanung zu regeln. Entsprechende Auflagen, welche durch die verbindliche Bauleitplanung für den Betrieb der Anlage formuliert werden sind einzuhalten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung kann das Plangebiet auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes und des gültigen Bebauungsplanes genutzt und bebaut werden. Bei Durchführung der Flächennutzungsplanänderung kann das Plangebiet zur Errichtung eines Hallen- und Wellnessbades bebaut werden. Mögliche geringfügige Änderungen hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan müssen im Rahmen der anschließenden

verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden, somit besteht bei Durchführung oder Nichtdurchführung der Änderung somit kein Unterschied.

Es bestehen kein Unterschied in der Entwicklung des Umweltzustands gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die nach Bau- und Naturschutzrecht verpflichtend durchzuführenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Entsprechende Maßnahmen werden durch den geltenden Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vorgegeben. Diese Vorgaben sind auch für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung maßgeblich und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

2.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Bei Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind bis auf den nicht kompensierbaren Verlust freier Bodenfläche keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es tritt keine Änderung gegenüber dem status quo ein.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen sind

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Errichtung eines Hallen- und Wellnessbades zu ermöglichen. Im Rahmen einer Standortüberprüfung wurde der Bereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ausgewählt.

Die Standortüberprüfung hat ergeben, dass der vorgeschlagene Standort dabei als einziger die Anforderungen an Flächengröße und attraktive Lage erfüllt.

Weiterhin Ausschlag gebend für die Wahl des Standortes ist die Verfügbarkeit der Teilfläche der ehemaligen Energiezentrale des Stadions. Ein anderer Teil des Änderungsbereiches war bereits für eine Sporthalle und somit für eine sportorientierte Nutzung ausgewiesen. Die in diesem Zusammenhang bereits im Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd dargestellten Parkplatzflächender Sporthalle können für das Hallen- und Wellnessbad mit genutzt werden.

Es besteht keine Alternative zu dem geplanten Standort.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es mussten keine technischen Verfahren angewandt werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzt werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Teiländerung innerhalb des gültigen Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 6,7 ha. Auf dieser Fläche soll die baurechtliche Möglichkeit zur Errichtung eines Hallen- und Wellnessbades geschaffen werden.

Derzeit sind die Flächen weitgehend für die Nutzung als Industriegebiet, Energiezentrale und für eine Sporthalle vorgesehen. Die für die ökologischen Auswirkungen wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sowie des gültigen FNP bleiben durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung unverändert.

Soweit Veränderungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgestellt werden, sind diese durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. somit sind keine dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigungen und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.