

16.03.2011 in in Lauterbourg (F)

---

**TOP 7.1 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Planungsausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis und beschließt die in Anlage 1 zur Vorlage beigefügte Stellungnahme zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim.**

**1. Anlass**

Mit Schreiben vom 27.01.2011 wurde der Regionalverband als Träger öffentlicher Belange an der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis 14.03.2011 gebeten. Eine Fristverlängerung bis zur Behandlung der Planung im Planungsausschuss wurde gewährt.

**2. Sachstand**

Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umnutzung bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen. Die Erweiterung oder Neuausweisung von Siedlungsflächen ist nicht vorgesehen.

Betroffen von der 3. Änderung sind drei Teilbereiche in der Gemeinde Hügelsheim:

- „Unten an der Landstraße II“
- „Östlich der Badener Straße“ und
- „Wohnpark am Hardtwald“

sowie zwei Teilbereiche in der Gemeinde Sinzheim

- „Ehemalige Sendestation Winden“
- „Ehemaliges Betriebsgelände der Fa. Rauch, Landmaschinenfabrik GmbH“.

**3. Position**

Die Position der Verwaltung ist in dem in Anlage 1 beigefügten Entwurf für die Stellungnahme dargelegt. Sie basiert auf dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, der Teilfortschreibung Kapitel 2.5.3 Regionalbedeutsamer Einzelhandel, den im Rahmen von Bebauungsplanverfahren geführten Abstimmungsgesprächen oder bereits abgegebenen Stellungnahmen.

Die Änderungsflächen sind in einem Übersichtsplan in Anlage 2 dargestellt.

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim**

---

Zu den einzelnen Änderungsflächen gibt der Regionalverband folgende Stellungnahme ab:

#### **Gemeinde Hügelsheim**

##### **4.1 „Unten an der Landstraße II“**

Umwidmung eines Mischgebietes	3,4 ha
in	
Wohnbauflächen	0,9 ha
Gemischte Bauflächen	1,0 ha
Gewerbliche Bauflächen	0,4 ha
Sonstige Sondergebiete	1,0 ha
Verkehrsflächen	0,1 ha

Mit der Umwidmung wird ein 3,4 ha großes Mischgebiet in Zonen unterschiedlicher Nutzungsart ausdifferenziert. Eine Flächenneuinanspruchnahme findet nicht statt.

Die Gemeinde Hügelsheim möchte mit der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ schaffen. Geplant ist hier die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (ca. 600m<sup>2</sup> VK) und eines Discounters (ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK). Durch die Neuansiedlung der beiden Märkte soll die Nahversorgung in der Gemeinde auf lange Sicht gesichert werden.

Zudem wird derzeit der Bebauungsplan „Am Hecklehamm“ geändert. Mittels einer Fremdkörperfestsetzung soll der in diesem GE bestehende Lebensmittelmarkt Bestandsschutz sowie maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten erhalten und nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ansonsten ausgeschlossen werden.

Zu den beiden genannten Bebauungsplänen hat der Regionalverband Mittlerer Oberrhein bereits zustimmende Stellungnahmen abgegeben (19.1.2011).

Die Darstellung im Flächennutzungsplan bezüglich des „sonstigen Sondergebiets“ entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“. Die Änderung des Bebauungsplans fand in enger Abstimmung zwischen der Gemeinde Hügelsheim, dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein statt.

Die Verträglichkeit der Ansiedlungsvorhaben, sowie der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im GE „Am Hecklehamm“ wurde im Rahmen eines Gutachtens nachgewiesen. Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot werden eingehalten. Der Planstandort liegt in Zuordnung zu bestehenden und künftigen Wohngebieten. Zudem bietet

der Kernbereich der Gemeinde Hügelsheim keine ausreichend großen Flächen für Einzelhandelsansiedlungen in den heute üblichen Größenordnungen. Die Neuansiedlung war somit nur außerhalb der Ortsmitte möglich.

#### 4.2 „Östlich der Badener Straße“

Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche	0,98 ha
in eine Wohnbaufläche	0,98 ha.

Für die hier ursprünglich vorgesehene Mehrzweckhalle und den Kindergarten besteht inzwischen kein Bedarf mehr. Der Standort soll deshalb als Wohnbaufläche genutzt werden. Die Raumnutzungskarte des Regionalplans stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche dar.

Der Umwidmung wird zugestimmt.

#### 4.3 „Wohnpark am Hardtwald“

Umwidmung einer gemischten Baufläche	1,0 ha
in eine Wohnbaufläche	1,0 ha.

Auf dem Standort eines ehemaligen (inzwischen abgerissenen) Einkaufsmarktes entsteht zurzeit ein Wohngebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist bereits in Kraft. Die Verwaltung stimmte der Bebauungsplanänderung mit Schreiben vom 26.04.2007 zu. Der Umwidmung im Flächennutzungsplan wird ebenfalls zugestimmt.

### **Gemeinde Sinzheim**

#### 5.4 Sendestation

Umwidmung eines Sonstigen Sondergebiets (ca. 1,7 ha) mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetrieb“ in Wohnbaufläche

Der Planbereich umfasst insgesamt:

Wohnbauflächen	3,35 ha
Grünflächen	0,20 ha
Fläche für Abwasserbeseitigung:	0,10 ha

Da die geplante Ansiedlung eines Hotels an diesem Standort bis heute nicht realisierbar war, soll die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Darüber hinaus wird die südliche Teilfläche (W) zugunsten der Darstellung eines Regenrückhaltebeckens und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopverbund“ reduziert.

Mit Schreiben vom 27.08.2010 hatte der Regionalverband bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schleifgarten“ (ehem. Sendestation Winden) bereits zustimmend Stellung genommen. Der Bereich der ehemaligen Sendestation ist im Regionalplan als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen dargestellt. Für den

südlich davon in der Grünstreifen liegenden Teilbereich ließ das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Zustimmung (Behandlung im Planungsausschuss am 12.07.2006) des Regionalverbandes eine Zielabweichung zu.

Der Umwidmung im Flächennutzungsplan wird ebenfalls zugestimmt.

#### 5.5 Gelände Firma Rauch

Umwidmung eines Gewerbe- und Mischgebietes (2,0 ha) in eine Wohnbaufläche 1,4 ha und eine Gemischte Baufläche 0,6 ha

Nach Verlagerung der Produktion der Fa. Rauch, Landmaschinen in den Baden-Airpark verbleiben lediglich Verwaltungsgebäude, Werkzeugbauhalle und Lehrlingswerkstatt an diesem Standort. Der entsprechende Bereich wird als Mischgebiet dargestellt. Der überwiegende Bereich des ehemaligen Firmengeländes ist bereits zurückgebaut und wird zukünftig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

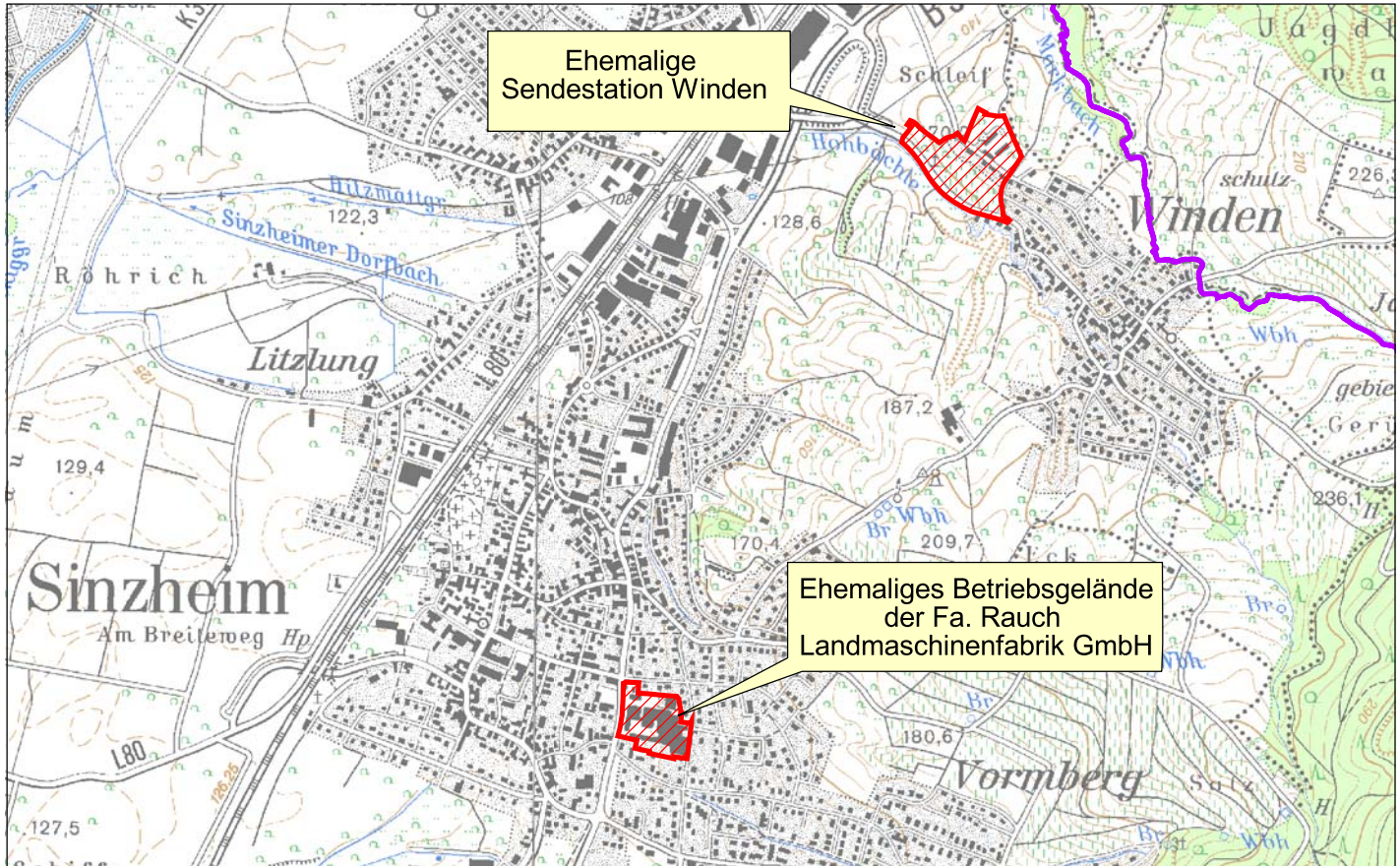
Der Regionalverband hatte in dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren „Ziegelloch-Oberfeld“, 2. Planänderung mit Schreiben vom 27.08.2009 bereits zustimmend Stellung genommen.

Der Umwidmung im Flächennutzungsplan wird ebenfalls zugestimmt.

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der VVG Sinzheim-Hügelsheim

Vergrößerter Ausschnitt aus der TK 25

Maßstab 1:17.500



Vergrößerter Ausschnitt aus der TK 25

Maßstab 1:17.500

