



**RECHTSGRUNDLAGEN:**

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1355) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466); die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. I S.617) gültig ab 01.01.1996; die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S.577); das Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1); das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S.385) sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (GBl. S.802).

Der Bebauungsplan "Gesundheitszentrum" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan "Schanz-Ergänzung Südwestecke" aus dem Jahr 1962.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlage 25.01.2005

**Planzeichenerklärung**

**1) Art der baulichen Nutzung**

- SO** Sondergebiet  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO  
Zweckbestimmung: "Gebiet für Einrichtungen der gesundheitlichen Versorgung und des betreuten Wohnens"

**2) Maß der baulichen Nutzung**

- 0,5 Grundflächenzahl  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,17,19 BauNVO
- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16,20 BauNVO

**3) Bauweise, Baugrenzen**

- o offene Bauweise  
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
- Baugrenze  
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO

**4) Verkehrsflächen**

- öffentliche Verkehrsfläche  
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Parkplatz bzw. Verkehrsberuhigter Bereich  
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Gehweg  
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

**5) Versorgungsanlagen**

- Elektrizität  
Trafostation  
§9 Abs.1 Nr.12 BauGB

**6) Grünflächen**

- Private Grünfläche  
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB

**7) Maßnahmen zum Schutz u. Entwicklung von Natur u. Landschaft**

- Pflanzbindung  
§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- Pflanzbindung für Einzelbäume  
§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
- M1 Nummer der Minderungsmaßnahme

**8) Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
§9 Abs.7 BauGB
- Leitungsrecht zu Gunsten der EnBW  
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
- 20KV-Kabel  
§9 Abs.1 Nr.13 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§16 Abs.5 BauNVO



**Bebauungsplan  
und  
örtliche Bauvorschriften**

**„Gesundheitszentrum“**

**Maßstab 1:500**

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem §2 Abs.1 BauGB) und damit Einleitung des Verfahrens	am 25.01.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem §2 Abs.1 BauGB	am 04.02.2005
Beteiligung der Behörden und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 03.08.2005 bis 09.09.2005
Beschluss zur wesentlichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs	am 25.04.2006
Erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	vom 17.05.2006 bis 16.06.2006
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlusses	am 04.07.2006
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 BauGB)	am 14.07.2006
Entwürfe mit Begründung gem §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom 24.07.2006 bis 25.08.2006
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem §10 BauGB	am 26.09.2006
Ausfertigung der Satzung	am 27.09.2006
Genehmigt durch Regierungspräsidium Stuttgart	am 28.12.2006
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem §10 Abs.3 BauGB	am 12.01.2007

**PLANFERTIGER**

Eppingen, den 26.09.2006  
Bürgermeisteramt Eppingen  
-Bauamt-

Setzer, Stadtplaner

**AUSFERTIGUNG:**

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt

Eppingen, den 27.09.2006  
Bürgermeisteramt

Muckle, Bürgermeister



***Eppingen***

**Bebauungsplan**

# **GESUNDHEITSZENTRUM**

***– Sondergebiet –***

**Textliche Festsetzungen**

**Örtliche Bauvorschriften**

Stadt Eppingen, Fachbereich Planen & Bauen

Eppingen, Stand: September 2006

**Inhalt**

<b>A</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>AUFHEBUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	4
	Sondergebiet (SO).....	4
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Bauweise.....	4
4.	Stellplätze und Garagen .....	4
5.	Nebenanlagen .....	5
6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
6.1	Minderungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	5
6.2	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.....	5
6.4	Niederschlagswasser.....	6
7.	Leitungsrecht.....	6
<b>D</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>7</b>
1.	Äußere Gestaltung .....	7
1.1	Dächer.....	7
1.2	Farbgebung: .....	7
1.3	Gestaltung .....	7
1.4	Außenantennen .....	7
2.	Gebäudehöhen.....	7
3.	Einfriedigungen und Stützmauern.....	7
4.	Versorgungseinrichtungen und -leitungen.....	8
<b>E</b>	<b>HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- VERFAHREN – Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften.....</b>	<b>9</b>
1.	Wasserschutzgebiet .....	9
2.	Erschließen von Grundwasser.....	9
3.	Erdaushub.....	9
4.	Belange des Bodenschutzes .....	9
5.	Belange des Landesdenkmalamtes .....	9
6.	Pflanzplan.....	10
7.	Nachbarrecht.....	10
<b>F</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>11</b>

---

<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>13</b>
1. Ziel der Bebauungsplanung.....	13
2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	13
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	14
4. Abwägungsergebnis hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	14

## A RECHTSGRUNDLAGEN

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359);

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996;

die **Gemeindeordnung (GemO)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577);

das **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (GBl. S.1);

das **Naturschutzgesetz (NatSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (GBl. S. 385) sowie

das **Bodenschutzgesetz (BodSchG)** des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802).

## B AUFHEBUNGEN

Der Bebauungsplan GESUNDHEITZENTRUM ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan SCHANZ- ERGÄNZUNG SÜDWEST-ECKE aus dem Jahr 1962.

Sämtliche innerhalb des oben genannten räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

Stand der Planunterlagen: 25.01.2005

## C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 15 BauNVO)

**Hinweis:** Von den in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Vorschriften sind alle bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen ausgenommen, sofern für diese Bestandsschutz besteht.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

##### **Sondergebiet (SO)**

Für den in der Plankarte dargestellten Bereich wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einrichtungen der gesundheitlichen Versorgung und des betreuten Seniorenwohnens“ festgesetzt.

Zulässig sind in dem Gebiet folgende Nutzungen:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke: wie z.B. Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, sonstige medizinische Dienstleistungen und Apotheken;
- Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume;
- Parkierungseinrichtungen;
- Anlagen für betreutes Seniorenwohnen.

Zulässig sind ausschließlich nicht störende Anlagen im Sinne des § 4 BauNVO.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl richtet sich nach den jeweiligen Eintragungen im Bebauungsplan.

#### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

#### 4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind auf den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Flächen für PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

## 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden keine besonderen Flächen festgesetzt. Sie sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Nicht jedoch in den für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehenen Bereichen.

## 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB, § 1a BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 15, 17, 20, 25 und 26 BauGB, § 135a Abs. 1 BauGB)

### 6.1 Minderungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

M 1: Die verbleibenden Heckenstrukturen im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang adäquat durch heimischen Arten zu ersetzen.

M 2: Die in der Plankarte bezeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang adäquat durch heimischen Arten zu ersetzen.

M 3: Die zukünftig geplanten Außenanlagen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und -gehölzen zu bepflanzen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese anzulegen mit max. 3 Schnitten im Jahr. Das Mähgut ist zu entfernen.

### 6.2 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Bebauungsplanung werden nicht zu vermeidende Eingriffe in Natur- und Landschaft ausgelöst. Auch nach einer Minderung dieser Eingriffe verbleibt ein Kompensationsdefizit, das außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplanvorentwurf, S. 28).

**Hinweis:** Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebiets eine Kompensationsmaßnahme auf Flst. Nr. 3885, genannt „Reutbühl“ in Eppingen-Kleingartach durchgeführt. Der Lageplan und die Maßnahmenbeschreibung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Mit der unteren Naturschutzbehörde wird – vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats – zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahme ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

### Pflanzenliste zum Pflanzzwang und zur Begrünung

#### Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde.

#### Sträucher:

Waldrebe, Blutroter Hartriegel, eingrifflicher Weißdorn, gewöhnliches Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster, rote Heckenkirsche, Schlehe, kriechende Rose, Hundsrose.

#### 6.4 Niederschlagswasser

Das im Bereich der Baufläche anfallende Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und im Sinne des § 45b WG innerhalb des Plangebiets durch geeignete Maßnahmen zu verwerten.

#### 7. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen sind Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Die Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der Leitung zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muss jederzeit gewährleistet sein.

Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine tiefwurzelnden Bäume über der Leitung gepflanzt werden. Es wird empfohlen, Maßnahmen im Bereich des Leitungsrechts mit der EnBW Regional AG abzustimmen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 27.09.2006

BÜRGERMEISTERAMT

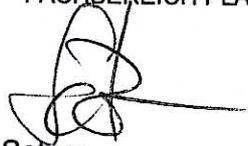
  
Muckle  
Bürgermeister

PLANFERTIGER

Eppingen, den 26.09.2006

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– FACHBEREICH PLANEN & BAUEN –

  
Setzer  
Stadtplaner

## D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 1 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung

#### 1.1 Dächer

Zulässig sind geneigte Dachformen mit einer maximalen Dachneigung von 45°. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig und zu begrünen.

Die Installation von Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Solarenergienutzung ist zulässig. In diesem Fall kann die Begrüpfungspflicht bei Flachdächern ausnahmsweise entfallen bzw. reduziert werden.

#### 1.2 Farbgebung:

Bei der Farbgebung der Gebäude und Dächer sind gedeckte Tönungen zu verwenden. Grelle, hochglänzende Farben und Materialien sind unzulässig.

**Hinweis:** Es wird empfohlen, gestalterische Fragestellungen, insbesondere hinsichtlich Farb- und Materialwahl, im Einzelfall mit der Baurechtsbehörde abzustimmen.

#### 1.3 Gestaltung

Alle Baukörper sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer äußeren Erscheinung zu gliedern.

#### 1.4 Außenantennen

Auf jedem Gebäude ist **höchstens eine** Außenantenne zulässig.

Parabolantennen auf Dachflächen haben sich in der Farbgebung an der Farbe der Dachindeckung zu orientieren.

### 2. Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen richten sich jeweils nach den Eintragungen im Bebauungsplan.

### 3. Einfriedigungen und Stützmauern

Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 1,80 m betragen, wobei geschlossene Einfriedigungen unzulässig sind. Sockel- bzw. Stützmauern dürfen bis zur max. Höhe von 0,3 m errichtet werden.

**4. Versorgungseinrichtungen und -leitungen**

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 27.09.2006

BÜRGERMEISTERAMT



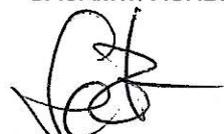
Muckle  
Bürgermeister

PLANFERTIGER

Eppingen, den 26.09.2006

BÜRGERMEISTERAMT EPPINGEN

– BAUAMT/FACHBEREICH PLANEN & BAUEN –



Setzer  
Stadtplaner

## **E HINWEIS UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS-VERFAHREN – Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften**

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

### **1. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Eppingen (BBR Kleinallmend, Brunnenbruch und Bräunling – LfU-Nr. 201).

### **2. Erschließen von Grundwasser**

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich das Landratsamt als Untere Wasserschutzbehörde gem. § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Heilbronn rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

### **3. Erdaushub**

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen.

### **4. Belange des Bodenschutzes**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **5. Belange des Landesdenkmalamtes**

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eppingen anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Die Sanierungsmaßnahmen im Bestandsgebäude des ehemaligen Krankenhauses (Bretener Straße 64) sind mit dem Landesdenkmalamt anzustimmen.

## 6. Pflanzplan

Bei Vorlage der prüffähigen Baugesuchsunterlagen ist als Teil der Baugesuchsvorlagen ein Pflanzplan einzureichen. Der Pflanzplan hat Aussagen über die Gestaltung der Außenanlagen des gesamten Grundstückes und die Begrünung der Fassaden zu enthalten.

## 7. Nachbarrecht

Insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und bei der Errichtung von Einfriedigungen sind die Bestimmungen des Gesetzes über das "Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg - NRG" zu beachten.

**F VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	<b>25.01.2005</b>
Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am	<b>04.02.2005</b>
Beteiligung der Behörden und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	von bis	<b>03.08.2005</b> <b>09.09.2005</b>
Beschluss zur wesentlichen Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs	am	<b>25.04.2006</b>
Erneute Beteiligung der Behörden und Beteiligung der Öffentlichkeit	von bis	<b>17.05.2006</b> <b>16.06.2006</b>
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse	am	<b>04.07.2006</b>
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am	<b>14.07.2006</b>
Entwürfe mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt	vom bis	<b>24.07.2006</b> <b>25.08.2006</b>
Satzungsbeschlüsse des Gemeinderates gem. § 10 BauGB	am	<b>26.09.2006</b>
Ausfertigung der Satzung	am	<b>27.09.2006</b>

Genehmigung durch das Regierungspräsi-  
dium

am **28.12.2006**

Öffentliche Bekanntmachung der Sat-  
zungen und damit **Rechtsverbindlich-**  
**keit** des Bebauungsplans gem. § 10  
Abs. 3 BauGB

am **12.01.2007**

## Zusammenfassende Erklärung

(§ 10 Abs. 4 BauGB)

### 1. Ziel der Bebauungsplanung

Ziel der Bebauungsplanung ist es, auf dem Areal des ehemaligen Krankenhauses gesundheitsbezogene Nutzungen anzusiedeln, die sich gegenseitig ergänzen und befördern. Das Konzept „Gesundheitszentrum“ besteht dabei aus folgenden Bausteinen:

- Facharztpraxen und die dafür erforderlichen zusätzlichen ärztlichen Dienstleistungen;
- Medizinische und gesundheitsbezogene Dienstleistungen, wie z.B. Physiotherapie und Apotheke sowie
- betreutes Seniorenwohnen.

Mit der Bebauungsplanung werden einerseits die neuen Nutzungen im ehemaligen Krankenhaus planungsrechtlich gesichert. Andererseits werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer betreuten Seniorenwohnanlage sowie für die mögliche bauliche Erweiterung des Praxiszentrums entlang der Katharinenstraße geschaffen.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erarbeitet, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet (vgl. Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan GESUNDHEITZENTRUM, Umweltschutz Dr. Münzing, Flein, Mai 2006).

Durch die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten wird im wesentlichen in die Schutzgüter Boden und Wasser eingegriffen. Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodenpotenzials bzw. zur vollständigen Zerstörung aller Bodenfunktionen sowie zur erheblichen Beeinträchtigung des Wasserpotenzials (Versickerung, Grundwasserneubildung).

Weiterhin ist im Zuge der Bebauungsplanung mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotenzials durch teilweisen den Entfall des Baum- und Gehölzbestands zu rechnen. Hierdurch wird auch eine nachhaltige Veränderung des Ortsbilds ausgelöst.

Die mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Daraus abgeleitet werden zunächst Maßnahmen im Plangebiet benannt, die die Eingriffe mindern sollen (M1 – M3). Diese Minderungsmaßnahmen werden vollumfänglich in den Bebauungsplan übernommen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit kann aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es findet deshalb eine Kompensation an anderer Stelle statt. Hierzu wird eine ökologische Aufwertungsmaßnahme auf Flst. Nr.3885 auf Gemarkung Kleingartach durchgeführt. Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt ausgeglichen.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In den Zeiträumen vom 03.08.2005 bis 09.09.2005 und nochmals aufgrund von Planänderungen, welche die Grundzüge der Planung berühren, vom 17.05.2006 bis 16.06.2006 wurde jeweils der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und parallel hierzu wurden die Behörden um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft wurden Anregungen zur Planung vorgebracht, die sich im wesentlichen mit der betreuten Seniorenwohnanlage auseinandersetzen. Diese Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Die Gemeinde bleibt bei Ihrer Bewertung, dass das durch die Bebauungsplanung keine städtebaulichen Spannungen ausgelöst werden, d.h. insbesondere:

- die künftig mögliche Bebauung fügt sich nach Art und Umfang in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ein,
- eine Immissionsbelastung der umliegende Quartiere durch zusätzliche Verkehre ist nicht zu erwarten,
- die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht vermeidbar, werden aber durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet gemindert und außerhalb des Plangebiets in sinnvollem naturräumlichen Zusammenhang kompensiert.

Eine Änderung der Planung erfolgt aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit insofern, als dass die Grundflächenzahl von 0,9 auf nunmehr 0,8 reduziert wurde.

Von Seiten des Energieversorgers wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Planungsträger darum gebeten, den aktuellen Stand der elektrischen Energieversorgung des Plangebiets und der dort verlaufenden Leitungstrassen nachrichtlich in das Planwerk zu übernehmen. Dem wird entsprochen.

Weiterhin wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde nochmals um die inhaltliche Prüfung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Bezug auf die Bewertung des Bestandspotenzials und um deren Ergänzung hinsichtlich des sog. Timelag-Effekts sowie um die Konkretisierung der Kompensationsmaßnahme gebeten. Den Anregungen wird insofern entsprochen, als dass die Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan benannt wird.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Abwägung nicht verändert, da die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommenen Bewertungen des Bestandspotenzials nachvollziehbar und angemessen sind.

### 4. Abwägungsergebnis hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Eppingen hat sich im Zuge der absehbaren Schließung des städtischen Krankenhauses intensiv mit der Frage der Nachnutzung des Gebäudes beschäftigt. Ziel war es ein ambulantes medizinisches Dienstleistungszentrum zu entwickeln, dass um weitere sinnvolle Nutzungen ergänzt wird.

Parallel hierzu wurde der Bedarf an betreuten Seniorenwohnungen in Eppingen deutlich erkennbar. Der Standort für eine solche Einrichtung sollte aufgrund der Bewohnerstruktur in innerstädtischer Lage gelegen sein, so das alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen wie auch der ÖPNV fußläufig erreichbar sind.

Da sich beide Einrichtungen funktional ergänzen und der Standort des ehemaligen Krankenhauses im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung eine weitere Bebauung zuließ, hat sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.04.2004 für die Nutzung des sog. Kranken-

haus-Areals für betreutes Seniorenwohnen entschieden. Der Bebauungsplan GESUNDHEITZENTRUM schafft die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche und funktionale Neunutzung des Geländes.

Im Rahmen der planerischen Vorüberlegungen zur Ansiedlung des betreuten Seniorenwohnens wurden insbesondere folgende Standortanforderungen definiert:

- möglichst zentrale Lage in der Stadtmitte (gemäß dem vom Gemeinderat beschlossenen Innenstadtkonzept)
- möglichst Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB
- komfortable fußläufige Erreichbarkeit der vorhandenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere von medizinischen Einrichtungen
- komfortable fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV (Bus, Stadtbahn)

Der Standort des ehemaligen Krankenhaus-Areals erfüllt diese Anforderungen nahezu ideal und werden sonst von keinem anderen Standort in Eppingen erfüllt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.