

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) m.w.v. 20.07.2004, 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 (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (BGBl. I S. 617) gültig ab 01.01.1996, die Gemeindeordnung (GemO) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.10.1983 (BGBl. S. 577), das Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1999 (BGBl. S. 1), das Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.1995 (BGBl. S. 385) sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) des Landes Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. S. 802)

Der Bebauungsplan "Kerngebiet Innenstadt" ersetzt in seinem Geltungsbereich teilweise die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kettengasse" mit Rechtskraft vom 18.02.1983, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen

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

Stand der Planunterlage August 2003

Planzeichenerklärung

1) Art der baulichen Nutzung

- MK** Kerngebiet
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §7 BauNVO
- MI** Mischgebiet
§9 Abs 1 Nr 1 BauGB, §6 BauNVO

2) Verkehrsflächen (die innere Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich)

- öffentliche Verkehrsfläche
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB
- Bahnfläche
§9 Abs 1 Nr 11 BauGB

3) Wasserflächen

- Gewässer (Elsenz)
§9 Abs 1 Nr 16 BauGB

4) Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§9 Abs 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§1 Abs 4 BauNVO



**Einfacher
Bebauungsplan
„Kerngebiet Innenstadt“
-Kerngebiet-
Maßstab 1:1500**

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§2 BauGB) (Einleitung des Verfahrens)	am 06.07.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs 1 BauGB)	am 16.07.2004
Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs 1 BauGB (Darlegung der Ziele und Zwecke)	vom 19.07.2004 bis 20.08.2004
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am 05.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs 2 BauGB)	am 15.10.2004
Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§3 Abs 2 BauGB)	vom 25.10.2004 bis 26.11.2004
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem §10 BauGB	am 14.12.2004
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gem §10 Abs 3 BauGB	am 23.12.2004

PLANFERTIGER

Eppingen, den 14.12.2004

Bürgermeisteramt Eppingen
-Bauamt -

Setzer, Stadtplaner

AUSFERTIGUNG

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

Eppingen, den 23.12.2004

Bürgermeisteramt

Muckle, Bürgermeister



Große Kreisstadt Eppingen

Einfacher Bebauungsplan

**„Kerngebiet Innenstadt –
1. Änderung und Ergänzung“**

Plan Nr. 1.001/1

Textliche Festsetzungen

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Stand 30.06.2020

A Rechtsgrundlagen

Für den Ursprungsbebauungsplan:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004;
- 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).

Für den Änderungsbebauungsplan:

- Für den Änderungsbebauungsplan gelten die im Zeitpunkt seines Erlasses maßgebenden Fassungen der oben genannten Vorschriften.

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt – 1. Änderung und Ergänzung“, Plan Nr. 1.001/1 entspricht dem maßgeblichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“ (einfacher Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 23.12.2004). Der zeichnerische Teil des Ursprungsbebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“, Plan Nr. 1.001 ist der Begründung zur besseren Lesbarkeit als Anlage beigelegt.

Sämtliche bisher im Ursprungsbebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ bestehende planungsrechtliche Festsetzungen sind weiterhin gültig. Sie werden lediglich durch die Abschlussfestsetzungen des Änderungsbebauungsplans ergänzt. Der Änderungsbebauungsplan beschränkt sich auf die erforderlichen Ergänzungen.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6 und 7 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 7 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

Im gesamten Kerngebiet sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Im Kerngebiet sind auch solche Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind, unzulässig.

Ausnahmsweise können solche Wettvermittlungsstellen zugelassen werden, wenn sie im Rahmen eines Einzelhandelsbetriebes als untergeordnete Nutzung ausgeübt werden und kein selbstständiger, abgegrenzter Annahme-, Aufenthalts- und Auszahlungsbereich innerhalb des Einzelhandelsbetriebes besteht, so dass keine räumlich und funktional von der Hauptnutzung getrennte Einheit besteht.

Alle übrigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 1 und 2 BauNVO sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB regelmäßig Bestandteil des Bebauungsplans.

Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nummern 6 bis 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB unzulässig.

Im Mischgebiet sind auch solche Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind, unzulässig.

Ausnahmsweise können solche Wettvermittlungsstellen zugelassen werden, wenn sie im Rahmen eines Einzelhandelsbetriebes als untergeordnete Nutzung ausgeübt werden und kein selbstständiger, abgegrenzter Annahme-, Aufenthalts- und Auszahlungsbereich innerhalb des Einzelhandelsbetriebes besteht, so dass keine räumlich und funktional von der Hauptnutzung getrennte Einheit besteht.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

D Hinweise und Empfehlungen für das Baugenehmigungsverfahren

1. 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. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

2. Erdaushub, Belange des Bodenschutzes

Der anfallende Erdaushub ist soweit als möglich im Baugebiet zu belassen und auf den Baugrundstücken zu verteilen. Entsprechende Anordnungen kann die Baurechtsbehörde gemäß § 10 LBO treffen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und BodSchG BW), der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

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. 2,0m, 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.

3. Belange des Landesdenkmalamtes

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Eppingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverän-

dertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmen (vgl. § 20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DschG wird hingewiesen.

4. Kanallage, Rückstau, Abwassersatzung der Stadt Eppingen

Als Bezugspunkt für den Kanal gilt von Seiten der Erschließungsplanung die Straße als Rückstauenebene. Die Schmutzwasseranschlüsse liegen i.d.R. 3,00m tief. Sollte in einem geplanten Gebäude die Abwasserleitung tiefer liegen als die Sohle, so sind ggfs. Hebeanlagen erforderlich. Es wird empfohlen, hinsichtlich der Höhenlage des Kanals mit der Stadt Eppingen Rücksprache zu halten.

Auf die Abwassersatzung - Abws der Stadt Eppingen wird hingewiesen:

http://www.eppingen.de/fileadmin/dokumente/Stadtverwaltung/Ortsrecht/Stadtentwaesserung_Eppingen/2014_12_09_Abwassersatzung_1_Aenderung.pdf

Gem. §40a dieser Satzung erfolgt die Bemessung der Niederschlagswassergebühr in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad des Grundstückes und bei Dachbegrünung von der Dicke des Schichtaufbaus.

Die Anforderungen der Abws für eine etwaige Minderung der Niederschlagswassergebühr sind ggf. höher als die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Mindestanforderungen an Art und Maß der Grundstücksversiegelung und Dachbegrünung.

5. Altlasten/ Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets liegen Hinweise auf Altlasten vor. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) ist das Landratsamt Heilbronn sofort zu benachrichtigen.

Die „Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Heilbronn“ weist für das Plangebiet nachfolgend aufgeführte altlastenverdächtige Flächen auf:

Flurstück	Lage	ehemalige Nutzung	Handlungsbedarf
117	Rappenaauer Straße 16	Chemische Reinigung	E
465, 465/1, 465/2	Brettener Straße 8	Holzverarbeitung	B
466	Brettener Straße 12	Werkstatt	A
474	Brettener Straße 30	Werkstatt	B
504, 293/42	Brettener Straße 31	Tankstelle	B
482	Brettener Straße 51	Druckerei	B
477	Brettener Straße 55	Tankstelle ehem. KfZ-Gewerbe	B
500	Küfergasse 4	KfZ-Gewerbe	B
595	Leiergasse 23	Galvanik, Holzverarbeitung	B
186/2	Bahnhofstraße 17	KfZ-Gewerbe	B

29778	Bahnhofstraße 28	Chemische Reinigung	B
29775	Bahnhofstraße 34	Tankstelle	B
167	Altstadtstraße 2	Holzverarbeitung, Lackierbetrieb, Werkstatt	A
25379	Kettengasse 22a	ehem. Holzverarbeitung	B

Erläuterung zum Handlungsbedarf:

A (Ausscheiden und Archivieren):

Aufgrund geringer Umweltrelevanz können diese Flächen aus der weiteren Altlastenbearbeitung ausscheiden

B (Belassen zur Wiedervorlage):

Keine vordringliche Weiterbearbeitung erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit kann jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand, insbesondere bei künftigen Nutzungsänderungen, nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

E (Erkunden):

Flächen bedürfen der weiteren Erkundung, da Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden können.

Auf das vorliegende Altlastenkataster der Stadt Eppingen wird verwiesen.

6. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Baubeginn bei der Planauskunft Südwest über die genaue Lage der Anlagen zu informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (jeweils aktuelle Ausgabe), sind zu beachten.

F Anlagen zum Bebauungsplan

- Begründung zum Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt – 1. Änderung und Ergänzung“, Stand 30.06.2020

G Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am	26.02.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am	15.03.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	am	22.11.2019
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	25.11.2019 20.12.2019
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis	25.11.2019 20.12.2019
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am	18.02.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	am	28.02.2020
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	09.03.2020 13.03.2020
Nochmalige ortsübliche Bekanntmachung § 3 Abs. 2 BauGB	am	17.04.2020
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch- mals öffentlich ausgelegt § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	27.04.2020 29.05.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli- cher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis	09.03.2020 09.04.2020
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/ BW	am	30.06.2020
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans § 10 Abs. 3 BauGB	am	10.07.2020

PLANFERTIGER

Eppingen, den 07.07.2020


S. Frenger
Leiter Geschäftsbereich
Städtebauliche Entwicklung

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, den 07.07.2020


Thalmann
Bürgermeister





Große Kreisstadt Eppingen

Einfacher Bebauungsplan

**„Kerngebiet Innenstadt –
1. Änderung und Ergänzung“**

Plan Nr. 1.001/1

Begründung

(§ 9 (8) BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Stand 30.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung	3
3. Plangebiet	4
4. Verfahren	5
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Begründung der ergänzten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	7
7. Umweltbelange	7
7.1. Artenschutz.....	7
7.2. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans	8
7.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	9
8. Beschluss über die Begründung	10
9. Anlagen zur Begründung	10

1. Ausgangslage

Die Große Kreisstadt Eppingen ist eine Flächengemeinde mit sechs Stadtteilen und derzeit rund 21.500 Einwohnern. Der Zentralort Eppingen bildet dabei den Siedlungsschwerpunkt und versorgt den Raum mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Der Innenstadt kommt hierbei eine zentrale Aufgabe als Schwerpunkt für den Facheinzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit- und Kultureinrichtungen mit regionaler Bedeutung zu.

Der Ursprungsbebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“, ist seit dem 23.12.2004 rechtsverbindlich. Wesentliches Ziel bei der Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes war die bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten.

2. Anlass und Ziel der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen.

Die Ausgangslage der Planüberlegungen dieses Bebauungsplans findet ihren Ursprung in einem Bauantragsverfahren „*Umnutzung Ladenfläche in Wettannahmestelle*“ im Bereich der Brettener Straße. Das beantragte Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“. Dieser einfache Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung fest und schließt hierbei Vergnügungsstätten aus.

Wenngleich das zuvor genannte Bauantragsverfahren klar als Vergnügungsstätte einzuordnen ist, wurde deutlich, dass verschiedene Arten von Vergnügungsstätten aber insbesondere auch bestimmte Wettvermittlungsstellen, die aus formaler Betrachtungsweise teilweise keine Vergnügungsstätten sind, aufgrund ihrer typischen Nutzungs- und Erscheinungsformen zum Teil erhebliches städtebauliches Konfliktpotenzial bergen, insbesondere in zentralen Geschäftsstraßen, die von herausgehobener Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung sind sowie in besonders verdichteten Wohnbereichen.

Die Eppinger Innenstadt ist geprägt durch ein hohes Maß an gemischten Nutzungen aus Handel, Dienstleistung, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und Wohnen. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Innenstadt Eppingen wird bereits auf die besondere städtebauliche Bedeutung dieser gemischt genutzten Stadträume hingewiesen. Diese Bereiche sind durch ihre vielfältige und funktionsfähige Nutzungsstruktur aus vorwiegend Inhaber geführtem Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie gekennzeichnet. Die Obergeschosse sind neben Handel und Dienstleistung vorwiegend mit Wohnen besetzt. Eine solche funktionsfähige Nutzungsmischung ist insbesondere für eine Stadt in der Größenordnung von Eppingen von herausragender städtebaulicher Bedeutung und es liegt deshalb im besonderen Interesse der Stadt, diese Strukturen dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sowohl raumordnerische wie auch städtebaupolitische Zielvorstellungen rechtfertigen daher einer absehbaren Fehlentwicklung mit einer Bebauungsplanänderung entgegenzutreten und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend dieser Bebauungsplanänderung / -ergänzung fortzuschreiben.

Ziel der 1. Änderung und Ergänzung ist es daher unterstützend zu dem bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten auch Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind, insgesamt auszuschließen und nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zuzulassen. Das Erfordernis einer Planaufstellung begründet sich dabei in dem ähnlichen Verdrängungseffekt solcher Nutzungen wie bei Vergnügungsstätten und weil häufig derartige Vorhaben beantragt werden, die sich dann im Zuge des laufenden Betriebs hin zu Vergnügungsstätten entwickeln.

Sämtliche bisher im Ursprungsbebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ bestehende planungsrechtliche Festsetzungen bleiben bestehen. Sie werden lediglich durch die Ausschlussfestsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans ergänzt. Die vorliegende Begründung bezieht sich demnach auf die Ausschlussfestsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans und verweist im Übrigen auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplans.

3. Plangebiet

Lage und Abgrenzung:

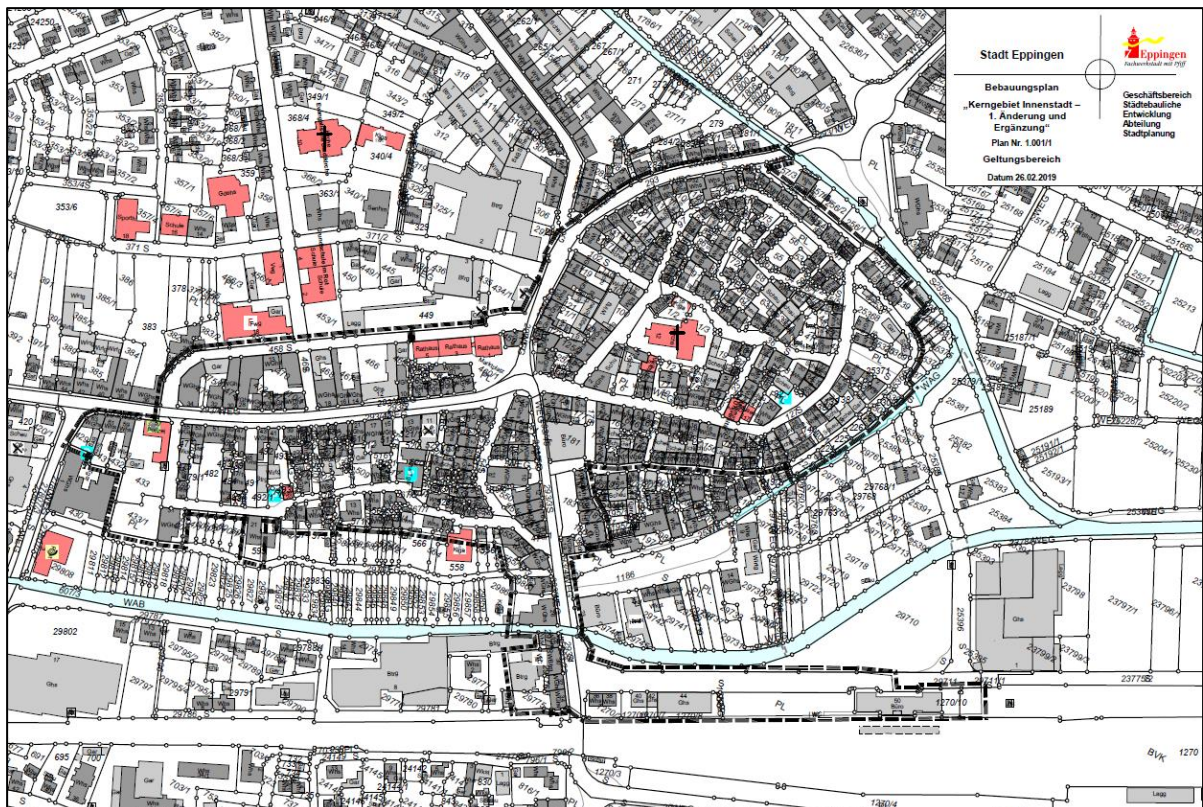
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über

- die historische Altstadt (ausgenommen die Bereiche südlich der Kettengasse),
- das Quartier zwischen Wilhelmstraße, Brettener Straße und Leiergasse,
- die westlich an die innere Bahnhofstraße angrenzenden Grundstücke,
- die bebauten Bereiche der äußeren Bahnhofstraße

und entspricht dem maßgeblichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“, Plan Nr. 1.001 (einfacher Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 23.12.2004). Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 12,1 ha.

Der zeichnerische Teil des Ursprungsbebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“ ist dieser Begründung zur besseren Lesbarkeit als Anlage beigefügt.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung (entspricht dem Ursprungsbebauungsplan), nicht maßstäblich



4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die Systematik des Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“ bleibt in Folge der 1. Änderung und Ergänzung im Grundsatz bestehen, da lediglich die textlichen Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans ergänzt werden. Der Gebietscharakter sowie die übergeordnete Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans einer geordneten Entwicklung der Eppinger Innenstadt bleiben somit weiterhin bestehen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Auch die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind gegeben, da aufgrund der Ergänzungen dieses Bebauungsplans weiterhin

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da dieser Bebauungsplan lediglich eine zusätzliche Ausschlussfestsetzung beinhaltet, die allenfalls dazu dient, das Unfallrisiko weiter zu vermindern.
- Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:
 - dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt wird,
 - die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird, die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
 - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
 - vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
 - von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
 - sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen wird, § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

5. Städtebauliches Konzept

Die Eppinger Innenstadt, die in weiten Teilen durch diesen Bebauungsplan i.V.m. dem Ursprungsbebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ überplant wird, ist geprägt durch ihr historisch gewachsenes, kleinteiliges Gefüge mit hoher städtebaulicher Dichte und einem überdurchschnittlich hohen Besatz an Wohnnutzung. Aufgrund der starken Empfindlichkeit dieser Struktur gegenüber stets flächen-, verkehrs- und immissionsintensiven Nutzungen wie Vergnügungsstätten sowie bestimmten Wettvermittlungsstellen, die aus formaler Betrachtungsweise grundsätzlich gewerbliche Nutzungen darstellen, ist eine Steuerung der Zulässigkeit solcher Nutzungen erforderlich.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“ stellt daher klar, dass ebenso wie die bereits im Ursprungsbebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ ausgeschlossenen Vergnügungsstätten, die nun zusätzlich ausgeschlossenen Wettvermittlungsstellen geeignet sind, ein vergleichbar erhebliches städtebauliches Konfliktpotenzial hervorzurufen und trifft daher die genannten ergänzenden Festsetzungen.

Ursachen für ein solches städtebauliches Konfliktpotential sind erfahrungsgemäß folgende:

- Es besteht vielfach die Bereitschaft und die Möglichkeit zur Bezahlung von ortsunüblich hohen Mieten, die von alteingesessenen Betrieben nicht gezahlt werden können. In der Folge besteht durch einen Anstieg der Bodenwerte mittel- bis langfristig die Gefahr einer Verdrängung bestehender Betriebe.
- Dieser Verdrängungseffekt wirkt sich negativ auf die städtebaulich erwünschte Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt aus und führt langfristig zu einer Monostrukturierung der betroffenen Geschäftslagen.
- Mit dem Verschwinden des qualitätsorientierten Einzelhandels bleibt auch deren Kundschaft aus. Dies führt tendenziell zu einer sozial einseitigen Entmischung des Innenstadtpublikums mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität und unter Umständen auch auf das Sicherheitsgefühl der Kundschaft und der dortigen Wohnbevölkerung.
- In der Regel sinkt durch mit diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen analog der Vergnügungsstätten aufgrund deren vergleichsweise geringen Gestaltungsansprüche an Fassaden, Schaufenster und Werbeanlagen das gestalterische Niveau der betroffenen Lagen. Dies wirkt sich wiederum dauerhaft negativ auf das Stadtbild aus.
- Insgesamt ist zu befürchten, dass in Folge der Ansiedlung solcher ein Negativ-Image erzeugt wird, das auf ganze Quartiere ausstrahlen kann.
- Der in der Summe zu befürchtende Attraktivitätsverlust bestimmter Innenstadtquartiere beeinträchtigt die in der Vergangenheit mit hohem finanziellen Aufwand durchgeführten Sanierungs-, Erneuerungs- und Erhaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich in nicht hinnehmbarer Weise.

Die skizzierten Folgewirkungen führen in der Summe zu einem Qualitätsverlust der Innenstadt, vergleichbar dem sog. „Trading Down-Effekt“ von Vergnügungsstätten und müssen somit aus städtebaulicher Sicht ebenfalls vermieden werden.

Weiterhin zu beachten ist, dass bestimmte Standorte im Bereich von Schulen oder an stark frequentierten Schulwegen unerwünschte negative Auswirkungen auf die Schülerschaft bzw. den Schulbetrieb haben können.

Die bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“ formulierten Entwicklungsziele einer Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen in Folge von Vergnügungsstätten werden insofern im Zuge dieser 1. Änderung und Ergänzung fortgeschrieben, da bestimmte Wettvermittlungsstellen aufgrund ihrer typischen Nutzungs- und Erscheinungsformen zum Teil erhebliches städtebauliches Konfliktpotenzial bergen.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans dahingehend, dass Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind, insgesamt ausgeschlossen werden und nur unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Begründung der ergänzten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Änderung und Ergänzung der Art der baulichen Nutzung (MK, MI)

Aufgrund Vorliegen des Anlagentyps isd, § 1 Abs. 9 BauNVO und zusätzlich aufgrund der gegebenen, besonderen städtebaulichen Gründe werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet und Mischgebiet) jeweils dahingehend ergänzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht nur solche Wettvermittlungsstellen, die als Vergnügungsstätten einzustufen sind, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen sein sollen, sondern alle Wettvermittlungsstellen.

Durch diesen Bebauungsplan werden daher zusätzlich alle Wettvermittlungsstellen, die keine Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Eine Zulässigkeit solcher Nutzungen würde zu vergleichbaren Effekten und Konfliktpotenzialen wie Vergnügungsstätten führen (vgl. Punkt 5. Städtebauliche Konzeption), daher werden über die Vergnügungsstätten hinaus Einrichtungen, deren Ausrichtung darin besteht, Wetten entgegen zu nehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen, ausgeschlossen, da sie nicht an andere Betriebe/Nutzungen angegliedert und somit nicht nur untergeordnet in Erscheinung treten. Dies umfasst insbesondere die Gefahr eines Qualitätsverlustes der Innenstadt, dem sog. „Trading Down-Effekt“. Daher werden über die Vergnügungsstätten hinaus ebenfalls selbstständige Einrichtungen, deren Ausrichtung darin besteht, Wetten entgegenzunehmen und weiterzuleiten sowie Gewinne auszuzahlen, ausgeschlossen. Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einerseits gesichert werden kann. Ebenso gibt die auf Grundlage des vorgelegten Bauantrags absehbare Entwicklung Veranlassung dazu, von den getroffenen Festsetzungen zusätzlich vorsorgend Gebrauch zu machen.

Ausnahmsweise können solche Wettvermittlungsstellen jedoch zugelassen werden, wenn sie im Rahmen eines Einzelhandelsbetriebes als untergeordnete Nutzung ausgeübt werden und kein selbstständiger, abgegrenzter Annahme-, Aufenthalts- und Auszahlungsbereich innerhalb des Einzelhandelsbetriebes besteht, so dass keine räumlich und funktional von der Hauptnutzung getrennte Einheit besteht.

Nicht selbständige, untergeordnete Wettannahmestellen (z.B. Toto Lotto Annahmestellen) sind dann zulässig, wenn diese den Hauptnutzungen an die sie angegliedert sind dergestalt untergeordnet sind, dass kein selbstständiger, abgegrenzter Annahme-, Aufenthalts- und Auszahlungsbereich innerhalb des Einzelhandelsbetriebes besteht, so dass keine räumlich und funktional von der Hauptnutzung getrennte Einheit besteht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die in Punkt 6 der Begründung zu diesem Bebauungsplan beschriebenen Effekte nicht eintreten.

7. Umweltbelange

7.1. Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs ist bislang der Bebauungsplan „Kerngebiet Innenstadt“ rechtskräftig. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden insoweit aus städtebaulichen Gründen geändert und ergänzt, als der Ausschluss von Wettvermittlungsstellen festgesetzt wird. Die übrigen Festsetzungen sowie die maßgebenden Baugebietsfestsetzungen bleiben unverändert.

Zu prüfen ist, ob die projektspezifischen Wirkfaktoren der Planänderung potenziell geeignet sind, die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszulösen.

Es ist nicht ersichtlich, dass die Planänderung geeignet ist, Verbotstatbestände auszulösen, da der Bebauungsplan lediglich eine zusätzliche Ausschlussfestsetzung enthält. Es werden keine Festsetzungen geändert oder ergänzt, die eine zusätzliche Flächeninanspruchnahmen ermöglichen. Demnach ist kein Konfliktpotential ersichtlich und es kann somit ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände bzw. Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr.1 – Nr. 4 BNatSchG einschlägig werden.

7.2. Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird bei einem vereinfachten Verfahren

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Die Voraussetzungen für das Absehen von der Umweltprüfung sind gegeben, da

- keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da dieser Bebauungsplan lediglich eine zusätzliche Ausschlussfestsetzung beinhaltet, die allenfalls dazu dient, das Unfallrisiko weiter zu vermindern.

Dennoch sind die Umweltbelange und auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, soweit die Planung zu Eingriffen führen kann auf Grundlage der §1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB bei dem hier zur Anwendung kommenden vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Wenngleich im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB keine formale Umweltprüfung abuarbeiten ist, so ist zusätzlich zur erforderlichen Eingriffsbilanzierung dennoch die Wertigkeit der grünordnerischen Ausgangssituation und die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter darzulegen, um die notwendigen Abwägungsbelange darzustellen. Dieses wird im Folgenden vollzogen:

Darstellung der Ausgangssituation und der zu erwartenden Eingriffswirkung

Auswirkungen

Die planungsrechtliche Situation des einfachen Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“ lässt bereits die Nutzung als Kern- bzw. Mischgebiet zu. Mit der 1. Änderung und Ergänzung wird die bereits zulässige Art der Nutzung lediglich weiter konkretisiert wobei keine Festsetzungen zur Bebauung, sondern eine Konkretisierung der Zulässigkeit von Unterarten der Art der baulichen Nutzung im Sinne einer Feinsteuerung im Sinne des § 1 Abs. 5 i.V.m. 1 Abs. 9 BauNVO erfolgt. Dadurch ergibt sich, dass durch die Festsetzungen der

1. Änderung und Ergänzung keine Einwirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Klimaanpassung, Orts-/ Landschaftsbild, Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt zu erwarten sind.

Durch den Ausschluss selbständiger Wettvermittlungsstellen bleiben Einwirkungen wie Hausbrand, Verkehr, Lärm und sonstige Emittenten, die sich auf die Schutzgüter Luft/ Mensch/ Gesundheit auswirken gegenüber den zulässigen Nutzungen des Bebauungsplans „Kerngebiet Innenstadt“ unverändert.

Weiterhin besitzt das Plangebiet wichtige Wohn-, Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion, welche durch den Ausschluss von selbständigen Wettvermittlungsstellen jedoch gestärkt wird (Schutzgut Mensch/ Gesundheit). Ebenso sind positive Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität, Image sowie die Verhinderung eines Trading-Down-Effekts (Schutzgüter Orts-/Landschaftsbild, Erholung, Kultur-/ Sachgüter/ Denkmalschutz) zu erwarten.

Bewertung

Durch die Planänderung sind weder für Einzelschutzgüter noch in der Wechselwirkung Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten, die nicht bereits zulässig sind. Damit kann ausgeschlossen werden, dass nachteilige Auswirkungen auf den Umweltzustand bezüglich der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu erwarten sind. Da dieser Bebauungsplan lediglich eine zusätzliche Ausschlussfestsetzung beinhaltet, die allenfalls dazu dient, das Unfallrisiko weiter zu vermindern sind weiterhin auch keine sonstigen / zusätzlichen Risiken durch Unfälle oder Katastrophen ersichtlich.

Vorhandene Schutzgebietskulissen nach EU-Recht bzw. Naturschutzrecht

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete der Natura 2000-Kulisse und keine Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz. Ebenso sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Biotope nach Naturschutzrecht kartiert.

7.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, welche die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen können als Eingriff. Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist und erheblich, d.h. deutlich spürbar, ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Die Wirkanalyse des Vorhabens hat ergeben, dass ausgehend vom bestehenden Planungsrecht die Planänderung/-ergänzung nicht mit erheblichen Eingriffen verbunden ist. Es erfolgt lediglich eine Anpassung / Ergänzung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Naturschutzrechtliche Eingriffe sind mit der Planänderung also nicht verbunden.

Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich somit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind oder zulässig waren. Ein Kompensationserfordernis im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung ergibt sich daher nicht.

8. Dauer der Offenlage

Die Dauer der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung umfasste 33 bzw. 32 Tage. Die Mindestdauer für die Beteiligung beträgt einen Monat, mindestens jedoch 30 Tage, gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Gründe, welche Anlass zu einer Verlängerung der Beteiligungsfrist gegeben hätten, lagen nicht vor. Dennoch wurde die Frist angemessen verlängert.

9. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Gemeinderat der Stadt Eppingen in der Sitzung am 30.06.2020 gebilligt.

10. Anlagen zur Begründung

Als Anlage zur Begründung ist der zeichnerische Teil des Ursprungsbauplans „Kerngebiet Innenstadt“ (einfacher Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 23.12.2004) diesem Bebauungsplan zur besseren Lesbarkeit als Anlage beigefügt.

PLANFERTIGER

Eppingen, 07.07.2020

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Eppingen, 07.07.2020

S. Frenger
Leiter Geschäftsbereich
Städtebauliche Entwicklung

Thalmann
Bürgermeister