

### Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

#### Art der Baulichen Nutzung (Baugebiete)

**SO** Sondergebiet "Erweiterung Parkierungsanlage Handelshof-Areal"

#### Maß der baulichen Nutzung

0,9 Grundflächenzahl (GRZ)

#### Verkehrsflächen u. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie  
 Gehweg  
 Parken / Verkehrsgrünfläche  
 Straße  
 Straßenbegrenzungslinie

Die Gliederung innerhalb der Straßenbegrenzungslinie ist verbindlich

#### Anschluss von Grundstücken

A / E Bereich Ein (E)- und Ausfahrt (A) Kundenparkplatz

#### Grünflächen

private Grünflächen

#### Flächen für das Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Bäumen  
 Anpflanzen von Einzelbäumen (Standort als Richtlinie)

PFG 1 - 2 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen von Sträuchern

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

LR Leitungsrecht (LR)

### Hinweise - Plangrundlage

- Bestehende Grundstücksgrenze (Kataster)
- Flurstücknummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Höhenlinie mit Geländehöhe über Normal-Null (NN)
- bestehende Böschungen
- Hochwasserschutzeinrichtung (nachrichtlich eingetragen)
- Werbeanlage
- Geschützter Bereich bei HQ100 (nachrichtlich eingetragen)

**Stadt Eppingen**  
Gemarkung Eppingen



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "VEP Sondergebiet Handelshof Areal - Erweiterung Parkierungsanlage" Plan Nr. 1.048/1

Verfahren nach § 13a BauGB	am	25.07.2017
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	23.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	am	23.03.2018
Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am	25.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung	am	23.03.2018
Öffentliche Auslegung	vor	26.03.2018
	bis	27.04.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	19.06.2018
Ortsübliche Bekanntmachung	am	22.06.2018
Öffentliche Auslegung	vor	02.07.2018
	bis	10.08.2018
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
In Kraft treten durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

Ausfertigung:  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.  
Eppingen, den \_\_\_\_\_  
Thalman, Bürgermeister

Bearbeitung:  
**KE**  
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz-Elsas-Straße 31 30.05.2018 / Satzungsbeschlüsse 11.09.2018  
70174 Stuttgart  
Telefon 0711 / 6454-0  
Telefax 0711 / 6454-100  
Margarethe Stahl

Stadt Eppingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“

Textteil, Stand 30.05.2018 / Satzungsbeschlüsse 11.09.2018

Vorhaben bezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“

### Auftraggeber und Vorhabenträger:

Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG  
Rötelstraße 35  
74172 Neckarsulm

### Verfasser:

**KE** LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Fritz – Elsas – Straße 31  
70174 Stuttgart  
Tel. +49 711 6454-2199  
Fax +49 711 6454-2100  
[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 30.05.2018 / Satzungsbeschlüsse 11.09.2018

## Inhalt

A	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
1.0	Bindung an den Durchführungsvertrag .....	4
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.1	Grundflächenzahl.....	5
3	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	5
4	Öffentliche Verkehrsflächen .....	5
5	Private Grünfläche.....	5
6	Betriebszeiten .....	5
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
8	Leitungsrecht .....	6
9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	6
10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	6
11	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
12	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	7
B	Örtliche Bauvorschriften .....	8
1	Werbeanlagen.....	8
2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	8
3	Einfriedigungen.....	8
4	Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen .....	8
5	Ordnungswidrigkeit .....	9
C.	Nachrichtliche Übernahme.....	9
1	Überschwemmungsgebiet .....	9
D.	Hinweise .....	10
1	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.....	10
2	Schalltechnische Untersuchung.....	11
3	Vorhabenpläne .....	11
4	Kampfmittel .....	11
5	Gehölzliste .....	12
6	Erschließen von Grundwasser.....	13
7	Erdaushub.....	14
8	Belange des Bodenschutzes.....	14
9	Belange des Landesdenkmalamtes .....	14
10	Nachbarrecht.....	14
11	Telekommunikations- und Versorgungsleitungen falls vorhanden .....	14
E.	Verfahrensvermerke .....	15
F.	Aufstellung: .....	16
G.	Anlage .....	16
1	Vorhaben- und Erschließungspläne.....	16

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch -BauGB-** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

**Baunutzungsverordnung -BauNVO-** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

**Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### Geltungsbereich:

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Stadt Eppingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

## 1.0 Bindung an den Durchführungsvertrag

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB unter Bezug auf § 12 Abs. 3 a BauGB sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Nr. D 1).

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

Sondergebiet "Erweiterung Parkierungsanlage Handelshof - Areal" (SO) (§ 11 BauNVO).

Das Sondergebiet dient der Erweiterung der Parkierungsanlage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

- Zulässig sind Anlagen, die der Funktion einer Parkierungsanlage dienen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: GRZ 0,9.

Für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist die Grundfläche von 0,9 zulässig.

## 3 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Ein- und Ausfahrbereiche. Ein Anschluss (Ein- und Ausfahrt) anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist nur an dem im Lageplan dargestellten Bereich für Ein- und Ausfahrt zulässig.

## 4 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

5

---

## 5 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: privates Grün.

Zulässig sind eine extensive Wieseneinsaat und die Bepflanzung mit Sträuchern und Einzelbäumen.

Es sind die standortheimischen Arten der Gehölzliste (siehe Punkt D 3) zu verwenden.

Zulässig ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nach Punkt A 9.

## 6 Betriebszeiten

Im Sondergebiet darf die Anlieferung nicht während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) erfolgen.

Kundenverkehr (Benutzung der Parkierungsanlage) ist während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, sind wasserdurchlässig mit z. B. Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen anzulegen.

## 8 Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan: Leitungsrecht zu Gunsten der Telekommunikation.

## 9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine beidseitig reflektierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m auf einer Länge von ca. 45,0 m zu errichten. Die Oberkante der Lärmschutzwand liegt konstant bei 192 m ü. NN. Für die Eigenschaften sowie die Konstruktion der Lärmschutzwand sind die Anforderungen der ZTV-Lsw 06 [13] nachzuweisen.

6

---

## 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a) Standorte zum Anpflanzen von Bäumen: Siehe Einzeichnungen im Plan.
- b) Im Sondergebiet sind an den festgesetzten Standorten, standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die im Lageplan eingezeichneten Standorte gelten als Richtlinie. Die Standorte können bei Bedarf um maximal 5 m verschoben werden. Um einen ausreichenden Wurzelraum von mindestens 3 m x 3 m x 1 m zu gewährleisten, ist in diesem Bereich als Tragschicht unter den Stellplatzflächen verdichtbares Pflanzsubstrat (z.B. Hauke Erden Baums substrat Typ SB-B) zu verwenden. Entsprechend den Vorhaben- und Erschließungsplänen Punkt D 1 sind die nach Ziffer 3 der Festsetzungen zwischen den Stellplatzreihen anzulegenden Grünstreifen als Schotterrasen auszuführen.
- c) Auf der privaten Grünfläche sind standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- d) Innerhalb der Fläche PFG 1 ist eine Wiese mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen

und sind 7 standortheimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- e) Mindestqualität für die nach Punkt A 10 a - d zu pflanzenden Bäume: 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 – 18 cm. Ferner sind die Arten der Artenverwendungsliste (siehe Punkt D 3) zu verwenden.

## 11 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan: Der Baum innerhalb der Sondergebietsfläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 12 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zulässig.



## B    Örtliche Bauvorschriften

**§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 606) und Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

### 1    Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma steht.
- b) Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen und keine Fremdwerbung an Einkaufswagenboxen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht.
- c) Werbeanlagen dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen ragen.
- d) freistehende Werbeanlagen: Zulässig ist ein maximal 8 m hoher Werbepylon an dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Standort.

8

---

### 2    Gestaltung und Nutzung der un bebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs sind Stützmauern nur aus Natursteinen oder Gabionen zulässig.

### 3    Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur entlang der Nordgrenze entsprechend den Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.

### 4    Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

## 5 Ordnungswidrigkeit

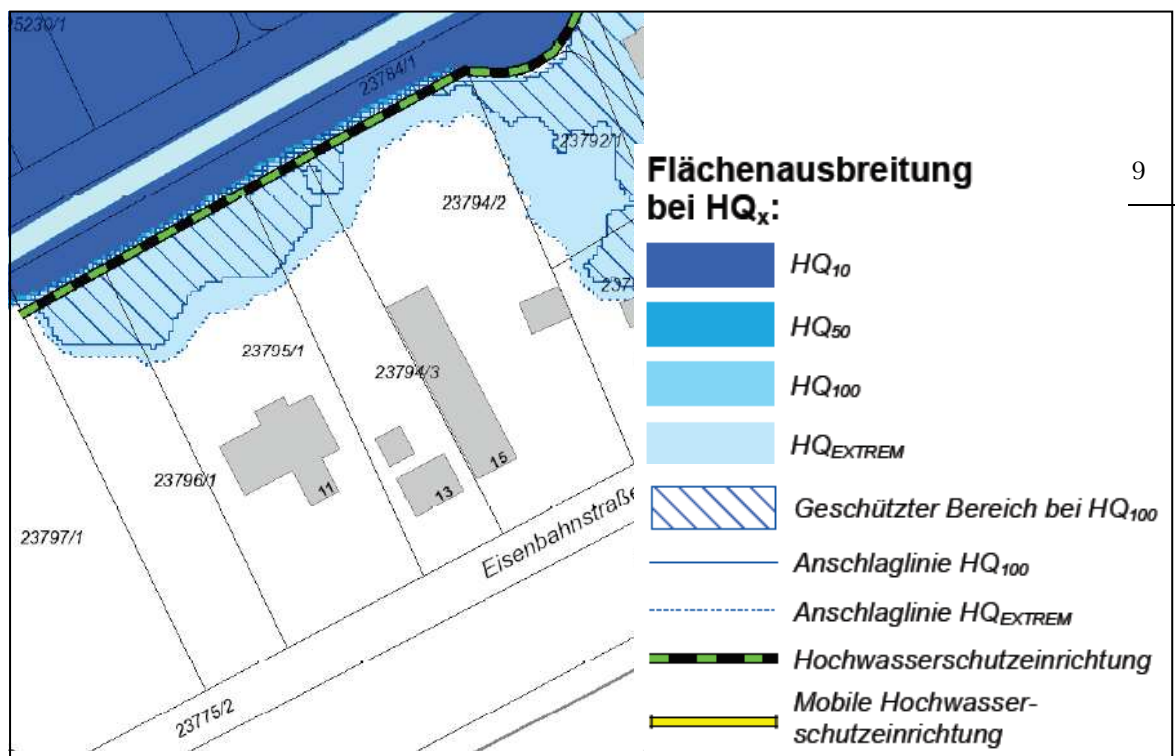
(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

### C. Nachrichtliche Übernahme

#### 1 Überschwemmungsgebiet

Im Norden des Plangebietes befindet sich das Überschwemmungsgebiet (100 – jährliches Hochwasser; siehe u. s. Abbildung: Daten- und Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand 16.02.2018) der Elsenz Das Plangebiet ist durch eine Hochwasserschutzanlage (Mauer; Lage siehe Eintrag im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vor den Gefahren eines 100 – jährlichen Hochwassers geschützt (Hochwassergefahrenkarte).



## D. Hinweise

### 1 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

(§ 44 BNatSchG)

Im Zusammenhang mit der Planung für die Erweiterung der Parkierungsanlagen und der damit verbundenen Eintragung des Erbbaurechts für das Flurstücks Nr. 23795/1 stehen der Abriss eines bestehenden Wohnhauses und die Rodung von Bäumen und Gehölzen im Bereich des Gartens. Mit diesen Maßnahmen sind möglicherweise Eingriffe in Lebensräume von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten verbunden, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz verboten sind, weshalb für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt wurde.

Entsprechend dem Abschlussbericht sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation der Eingriffe durchzuführen (Dipl. – Biol. Peter-Christian Quetz, Stuttgart – Bericht vom Juni 2017):

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind der Abriss des Gebäudes wegen des Brutvorkommen von Haussperling und Hausrotschwanz sowie die Rodung der Gehölze wegen des möglichen Vorkommens freibrütender Vogelarten außerhalb der allgemeinen Brut- und Aktivitätszeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen, frühestens jedoch nach Beendigung der Brutzeit der im Gebiet vorkommenden Vogelarten ab Ende Juli. Ggfs. ist eine erneute Überprüfung der artenschutzrechtlichen Situation vor Beginn der Abbruchs- und Rodungsarbeiten durchzuführen. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere (Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1, Ziff. 1 BNatSchG, Tötungsverbot) kann so vermieden werden. Winterquartiere sind dagegen auszuschließen, auch ein Vorkommen anderer geschützter Tierarten im Winterhalbjahr ist sehr unwahrscheinlich.
- Der Verlust von Niststätten für den Haussperling (Art der Vorwarnliste) ist durch das Anbringen von zwei Sperlingshäusern (z.B. Dreifachnistkästen der Fa. Schwegler) an bestehende Gebäuden auszugleichen. Vorgeschlagen wird die Aufhängung an einer Trennwand im Bereich der Parkplätze, gebäudenah und an der südostexponierten Seite sowie möglichst hoch, damit die Vögel nicht durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge und Personengestört bzw. die Nistkästen überhaupt angenommen werden.

Der Gutachter stellt weiter fest, dass bei den ansonsten vermutlich vereinzelt an den Gehölzen im Garten vorkommenden Arten es sich um häufige Arten, die in ausreichendem Umfang potentielle Nist- und Ruhestätten in der Umgebung finden handelt, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion durch den Verlust einzelner Niststätten und Quartiere beeinträchtigt oder der lokal günstige Erhaltungszustand dieser Arten berührt wird (§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 und Ziff. 2 BNatSchG). Demnach besteht bis auf die zeitliche Beschränkung der Abriss- und der Rodungsarbeiten zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG und den Ausgleichsmaßnahmen für die Verluste von Niststätten des Haussperlings nach § 44 Abs. 1, Ziff. 3

BNatSchG ansonsten keine Notwendigkeit für Maßnahmen, da nicht von einem Vorkommen anderer artenschutzrelevanter Tierarten auszugehen ist.

Die Nistkästen wurden im Rahmen der Umbauarbeiten des Kauflandgebäudes bereits angebracht.

## 2 Schalltechnische Untersuchung

(TA - Lärm)

Im Zusammenhang mit der aktuellen Marktmodernisierung des Kauflandes sowie der Erweiterung des Parkplatzes auf das benachbarte Grundstück 23795/1, werden Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Entsprechend dem Untersuchungsbericht vom 25.08.2017, BS – Ingenieure, Ludwigsburg, führten die Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass die für das schützenswerte Gebäude „Eisenbahnstraße 13“ geltenden Immissionsgrenzwerte an den im Gutachten festgelegten Immissionsorten 11 und 12 nicht eingehalten werden. Demnach sind Lärminderungsmaßnahmen entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs in Form einer beidseitig reflektierenden Lärmschutzwand erforderlich (Punkt A 9).

Unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahme sind die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an allen Immissionsorten im Bebauungsplangebiet erfüllt.

11

---

## 3 Vorhabenpläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne 1-3 der Biegert Landschaftsarchitektur GmbH vom 05.03.2018 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 4 Kampfmittel

Entsprechend dem Ergebnis der Kampfmittelvorerkundung vom 05.09.2017 ist im gesamten Plangebiet mit Bombenblindgängern zu rechnen (Verursachungsszenario „Luftangriffe“). Ferner besteht die Gefahr auf blindgegangene Geschützgranaten zu stoßen (Verursachungsszenario „Bodenkämpfe“).

Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf (BMUB & BMVG 2014, AH KMR, S. 46). Die weitere Vorgehensweise wurde mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden – Württemberg (KMBD BW) mit folgendem Ergebnis abgestimmt (Schreiben Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden – Württemberg vom 20.09.2017):

Konzept/Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:

### Einweisung

Bereich Erdeingriffe Oberboden/Auffüllbereiche unbekannter Herkunft

Einweisung aller auf der Baustelle beschäftigten Personen im Bereich Erdaushub für Auffüllbereiche ungeklärter Herkunft und Mischbereiche in den gewachsenen Boden. Für das Bauvorhaben HN-7454 betrifft dies alle Bereiche mit bauseitigem Oberbodenabtrag nach den geplanten Abbrucharbeiten.

Ziel hierbei ist eine Sensibilisierung der ausführenden Mitarbeiter allgemein, während der Ausführung sowie beim Auffinden von Kampfmitteln. Die Einweisung ersetzt keinesfalls Maßnahmen (Sondierung, fachtechnische Begleitung) durch einen Fachkundigen in belasteten Bereichen bei tiefergehenden Eingriffen.

Die Einweisung muss vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn beim KMBD BW abgerufen werden, da die Durchführung nach derzeitigem Sachstand nach bauseitigem Abruf in ca. 2-3 Wochen durch den staatlichen KMBD BW erfolgt.

#### Untersuchung mittels Oberflächensondierung sowie ggf. konventionelle Räumung

Der zu untersuchende Bereich wird nach Abtrag des Oberbodens hierbei systematisch und mit passiven und nach Bedarf aktiven Sonden von der Geländeoberfläche (ggf. unter erneutem Einsatz von GPS-gestützten Sonden incl. EDV Aufzeichnung) aus untersucht. Lokalisierte Störkörper werden geborgen sowie ggf. weitere Maßnahmen eingeleitet. Ziel ist eine uneingeschränkte Freigabe der zu untersuchenden Fläche. Ist eine Sondierung aufgrund einer zu hohen Anomaliedichte noch nicht zielführend, sollte der Erdabtrag bis zu einer sondierfähigen Sohle mit anschließender Sohlensondierung fachtechnisch begleitet werden. Für die technische Durchführung wird aus Kapazitätsgründen vom KMBD BW die Beauftragung einer gewerblichen Kampfmittelräumfirma empfohlen.

12

---

#### Berichterstattung/Dokumentation

Für den Fall einer Beauftragung einer gewerblichen Kampfmittelräumfirma ist der KMBD BW laufend über die Sachstände zu informieren und die Kampfmittelräumung mit folgendem Inhalt zu dokumentieren:

- Anmeldung der Räumstelle beim staatl. KMBD BW mit Nennung des AZ (HN-7454) und Beschreibung der Maßnahmen
- Nennung AG/AN, eingesetztes Personal, eingesetzte Technik, Beschreibung der durchgeführten Arbeiten, Durchführungszeit
- Kartografische Darstellungen mit klarer Kennzeichnung der bearbeiteten bzw. freigegebenen Bereiche; mögliche Form: analoge Unterlagen, PDF, Vektordaten-Formate (dxf, dwg, shp etc - GK, Zone3)

## 5 Gehölzliste

Für die Durchführung von Pflanzmaßnahmen zur Minimierung und Kompensation sind grundsätzlich gebietsheimische Gehölze (standortgerecht und naturreaumtypisch) gemäß § 44 NatSchG Baden-Württemberg zu verwenden. Soweit als möglich und verfügbar müssen die Gehölze als autochthone Pflanzen mit Herkunftsgebiet 7 gezogen sein.

Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Die nachfolgende Tabelle enthält die Gehölzliste für die Zuordnung zur Stadt Eppingen für den Standort „Reichen Sternmiere-Stieleichen-Hainbuchenwald der PNV (Potentiellen Natürlichen Vegetation). Die Vorschläge aus den Anregungen des Landratsamtes sind enthalten:

Name		Größe		Eignung Straße
Deutsch	Botanisch	erster Ordnung	zweiter Ordnung	
<b>Bäume</b>				
Spitzahorn	Acer platanoides	x		+
Berg- Ahorn	Acer pseudoplatanus	x		-
Hainbuche	Carpinus betulus		x	(+)
Rotbuche	Fagus sylvatica	x		-
Zitterpappel	Populus tremula	x		+
Vogelkirsche	Prunus avium		x	-
Trauben- Eiche	Quercus petraea	x		+
Stiel- Eiche	Quercus robur	x		+
Speierling	Sorbus domestica		x	-
Elsbeere	Sorbus torminalis	x		-
Winterlinde	Tilia cordata	x		+
<b>Sträucher</b>				
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea			
Hasel	Corylus avellana			
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata			
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna			
Rainweide (Liguster)	Ligustrum vulgare			
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum			
Schlehe	Prunus spinosa			
Kriechende Rose	Rosa arvensis			
Wolliger Schneeball	Virburnum lantana			

13

## 6 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.

## 7 Erdaushub

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

## 8 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.).

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan liegen Altablagerungen (siehe Einschriebe im Lageplan) aus der Zeit als große Teile des Sondergebietes als Bauschutt- und Erdaushubdeponie der Stadt Eppingen genutzt wurden. Entsprechend der Erkundungsergebnisse durch das Ingenieurgeologische Büro K. W. Töniges von 1990 wurden auch untergeordnet Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe abgelagert. Sofern nicht in den Untergrund eingegriffen wird können lt. Untersuchungsergebnis die Altablagerungen im Untergrund belassen werden.

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.

## 9 Belange des Landesdenkmalamtes

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Eppingen anzuzeigen (§ 20 DSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

## 10 Nachbarrecht

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

## 11 Telekommunikations- und Versorgungsleitungen falls vorhanden

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Bauausführende haben sich vor Baubeginn zwingend in die genaue Lage der Leitungen einweisen zu lassen.

## E. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 BauGB und damit Einleitung des Verfahrens	am	25.07.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am	23.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	26.03.2018 27.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB mit Schreiben	vom	21.03.2018
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Auslegungsbeschluss	am	19.06.2018
Bekanntmachung	am	22.06.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	02.07.2018 10.08.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom	27.06.2018
Satzungsbeschluss des Gemeinderates gem.§ 10 BauGB	am	11.09.2018
Öffentliche Bekanntmachung der Satzung und damit Rechtverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 (3) BauGB	am	14.09.2018



## F. Aufstellung:

Eppingen

Eppingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Thalmann, Bürgermeister

## Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Eppingen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

Thalmann, Bürgermeister

---

16

---

## Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 30.05.2018 / Satzungsbeschlüsse 11.09.2018



---

Margarethe Stahl

## G. Anlage

### 1 Vorhaben- und Erschließungspläne

Stadt Eppingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“

Begründung, Stand 30.05.2018 / Satzungsbeschlüsse 11.09.2018

Vorhaben bezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“

Auftraggeber:

Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG

Verfasser:

**KE**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)

Dipl.-Ing. Margarethe Stahl - Seniorprojektleiterin

Stuttgart, den 30.05.2018 / Satzungsbeschlüsse 11.09.2018

## Inhalt

A.	Planungsvorhaben .....	5
1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
2.	Ziele der Planung.....	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	6
3.1	Regionalplan.....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.	Plangebiet.....	7
4.1	Lage und Beschreibung .....	7
4.2	Eigentumsverhältnisse .....	8
4.3	Vorhandene Verkehrserschließung .....	8
4.4	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	8
5.	Bebauungsplanverfahren.....	9
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	9
5.2	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	9
5.3	Rechtsverfahren .....	10
6.	Städtebauliche Zielsetzung.....	11
7.	Flächenberechnung .....	12
8.	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	13
8.1	Biologische Vielfalt.....	13
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
9.	Hochwassergefahren .....	17
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	18
1.0	Bindung an den Durchführungsvertrag .....	18
1.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
2.	Maß der baulichen Nutzung .....	18
2.1	Grundflächenzahl.....	18
3	Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	19
4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	19
5	Private Grünfläche .....	19
6	Betriebszeiten .....	20
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	20
8	Leitungsrecht .....	20
9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	20
10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	20
11	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	21
12	Flächen für Böschung und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers .....	21
C.	Örtlichen Bauvorschriften.....	22
1	Werbeanlagen.....	22

2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	22
3	Einfriedigungen.....	22
4	Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen .....	23
D.	Gutachten.....	23
E.	Aufstellung.....	24

## A. Planungsvorhaben

### 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG beabsichtigt im Zuge der Umstrukturierung den bestehenden Parkplatz zu erweitern und an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Der Gemeinderat hat am 25.7.2017 auf Antrag der Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG in pflichtgemäßem Ermessen erwogen und beschieden, dass zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Projekt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Handelshof Areal - Erweiterung Parkierungsanlage“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen ist.

Grundlage des Kaufland-Betriebs stellt der am 17.07.2009 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Handelshof Areal“ dar. Durch umfangreiche bauliche Umbaumaßnahmen, die die innere Organisation des Marktes betreffen, soll nun auch der bestehende Parkplatz an die veränderten Anforderungen angepasst werden.

Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, die bisherige Stellplatzfläche neu zu überplanen und in einen Bereich hinein zu erweitern, der aufgrund des Bebauungsplans "Oststadt II – 1. Änderung", Plan Nr. 1.021/1 (rv seit 20.10.1999) bisher unter anderem als Mischgebiet festgesetzt war. Die Stellplätze sind räumlich und funktionell dem Kaufland-Betrieb zugeordnet. Es handelt sich um einen einheitlichen Betrieb, der nur in einem Sondergebiet zulässig ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses „unselbständigen“ Anlagenteils beurteilt sich nach derjenigen des Hauptbetriebes. Daraus folgt, dass die Erweiterung des Parkplatzes erst dann zulässig ist, wenn diese Fläche als Sondergebiet festgesetzt wurde. Die Umsetzung der in dieser Vorlage dargestellten städtebaulichen Entwicklungskonzeption macht deshalb die Schaffung der erforderlichen planungs- und baurechtlichen Genehmigungsgrundlagen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB erforderlich.

### 2. Ziele der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden.

Der bestehende Parkplatz soll im Zuge einer Umstrukturierung an aktuelle Anforderungen angepasst werden. Dazu gehört auch eine Verbreiterung der Stellplätze auf 2,7 m. Durch diese Stellplatzverbreiterung wird der vergrößerte Flächenbedarf nötig. Dieser soll durch die Erweiterung der

Parkanlage in östlicher Richtung ermöglicht werden. Ferner kann die Stellplatzanzahl von bisher 232 Stellplätze auf 275 Stellplätze erhöht werden.

In diesem Zusammenhang besteht zusätzlich das Erfordernis, die bestehende Zufahrt nach Osten zu verschieben. Im Zuge dieser Verlegung wird die Linksabbiegerspur verlängert und dadurch eine größere Aufstellfläche für Fahrzeuge entstehen, die auf den Parkplatz abbiegen möchten. Durch die Verlängerung der bestehenden Linkabbiegerspur soll eine verbesserte Durchgängigkeit für den Verkehr in der Eisenbahnstraße erreicht werden.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan

Eppingen bildet nach dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ein Unterzentrum. Der Regionalplan 2020 schlägt jedoch vor, die Gemeinde Eppingen zukünftig als Mittelzentrum fortzuschreiben. Das Plangebiet ist als bestehende Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe festgesetzt. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Regionalplan entwickelt werden.



Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan vom Juli 2007 sieht im Bereich des Plangebiets Fläche zur Mischnutzung vor. Das Vorhaben kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eppingen, rechtskräftig seit 26.07.2007

#### 4. Plangebiet

##### 4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt zentral im Süden der Altstadt am Bahnhof der Stadt Eppingen. Das Areal grenzt im Norden an den Fuß- und Radweg entlang der Elsenz an. Im Osten grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung an. Im Süden wird das Plangebiet von der Eisenbahnstraße begrenzt, von der auch die Erschließung für den Kundenverkehr erfolgt. Im Westen knüpft die Planung an den bestehenden Parkplatz auf dem Kaufland – Areal an.

Das Gebiet umfasst mit einer Größe von circa 0,53 ha Wohngebäude mit Hausgarten und Nebenanlagen.

Der Altstadtkern Eppingen ist circa 500 Meter vom Plangebiet entfernt.





Abbildung 3: Plangebiet „Erweiterung Parkierungsanlage Kaufland“ (LUBW Stand:12.01.2018)

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Grundstück ist im Besitz der Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG.

## 4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Eisenbahnstraße die von Westen nach Osten entlang des Gebiets verläuft. Diese Straße dient als Erschließungsstraße für die Parkierungserweiterung. Weitere Verkehrserschließung befindet sich nicht auf dem Plangebiet.

## 4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind aufgrund der erschlossenen Innenstadtlage vorhanden. Die Erstellung von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

Das auf den Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Grünstreifen (Schotterrasen) auf dem Grundstück versickert und damit zurückgehalten. Ferner werden zur Reduzierung des Regenwasserabflusses die Stellplätze wasserdurchlässig ausgeführt. Überschüssiges Regenwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

## 5. Bebauungsplanverfahren

### 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Parkierungsanlagen Kaufland“ umfasst das Flurstück 23796/1 und 23795/1 mit einer Fläche von ca. 5.375 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke Nr. 23784/1 (Weg an der Elsenz)
- Im Osten durch Flurstück Nr. 23794/3 und der Teilfläche des Flurstücks Nr. 23775/2 (Eisenbahnstraße)
- Im Süden durch den Park & Ride - Platz Flurstück Nr. 1270/10
- Im Westen durch das Kaufland - Areal mit den Flurstücken Nrn. 23797/1 und 23796/1 sowie der Teilfläche des Flurstücks Nr. 23775/2 (Eisenbahnstraße)

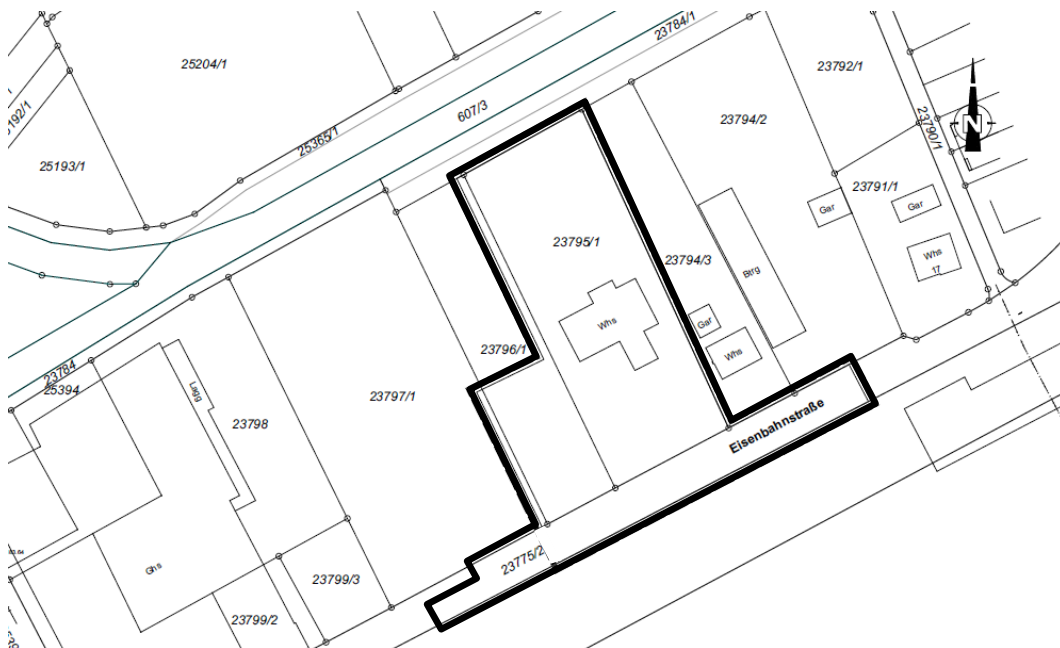


Abbildung 4: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan  
„VEP Sondergebiet Handelshof Areal - Erweiterung Parkierungsanlage“

### 5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

In dem Geltungsbereich bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „VEP Sondergebiet Handelshof Areal“, Plan Nr. 1.048 (rechtsverbindlich seit 17.07.2009) und der Bebauungsplans "Oststadt II – 1. Änderung", Plan Nr. 1.021/1 (rechtsverbindlich seit 28.06.1999). Der Bebauungsplan „Oststadt II – 1. Änderung“ weist für das Flurstück 23795/1 Mischgebiet aus.

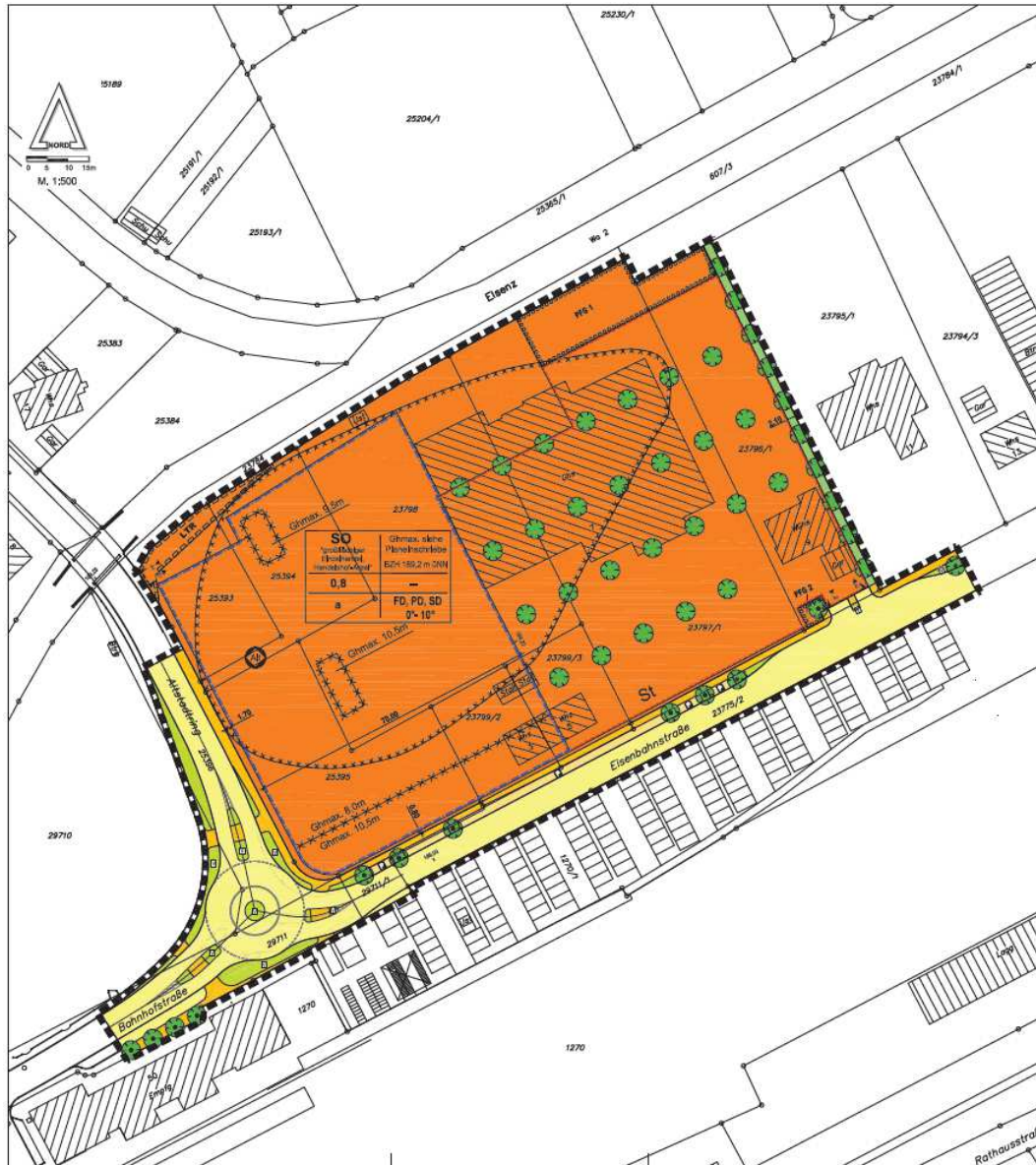


Abbildung 1: Vorhabenbezogene Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Handelshof Areal“, Plan Nr. 1.048 seit 17.07.2009 rechtsverbindlich

### 5.3 Rechtsverfahren

Mit Datum vom 13.07.2017 liegt der Stadt Eppingen der Antrag der „Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG“; Neckarsulm zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gem. § 12 BauGB) zur Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau der Erweiterung der Parkierungsanlage vor. Der Gemeinderat hat am 25.07.2017 diesen Antrag im Gremium behandelt und die Aufstellungsbeschlüsse für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“ gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da das Bebauungsplanverfahren eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und aufgrund der bestehenden Nutzungen auf dem Flurstück Nr. 23795/1 (Wohngebäude / Hausgarten) keine Anhaltspunkte erkannt werden konnten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen. Ferner kann in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium davon ausgegangen werden, dass sich für die Planung keine Pflichten für Festsetzungen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen ergeben werden (§ 50 Abs. 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz).

Zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „VEP Sondergebiet Handelshof-Areal“, in Eppingen wurde zwischen der Stadt Eppingen und der Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG, Neckarsulm in Heilbronn am .....2018 ein Durchführungsvertrag („Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Handelshof-Areal – Erweiterung Parkierungsanlage, Gemarkung Eppingen“) gemäß § 12 Abs. 1, Satz 1 BauGB abgeschlossen, der vorrangig Fragen der Erschließung und des artenschutzrechtlichen Ausgleichs sowie der Gestaltung der Parkierungsanlage und des Durchführungszeitraums regelt.

## 6. Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet ist räumlich und funktionell dem bestehenden Handelshof – Areal zugeordnet. Durch die Entwicklung des Planungsgebiets soll zusätzliche Parkierungsfläche entstehen. Die Erweiterung der Parkierungsfläche wurde nicht zuletzt deshalb erforderlich, weil die bestehenden Parkplätze mit einer Parkplatzbreite von 2,5 m auf Parkplatzbreiten von 2,7 m umgebaut werden sollen. Die Verbreiterung der Parkplätze dient der Verkehrssicherheit und es wird die Rangierzeit der Fahrzeuge für das Ein- und Ausparken verkürzt.

Die Erweiterung der Parkierungsanlage trägt zur Standortsicherung des bestehenden Marktes bei. Aufgrund der Nähe zur Altstadt (rund 500 m) ist der Lebensmittelmarkt städtebaulich integriert (Integrationsgebot eingehalten). Ferner ist aufgrund der Parkplatzerweiterung, da diese hauptsächlich der Verkehrssicherheit dient, nicht davon auszugehen, dass sich der Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes erweitert (Kongruenzgebot eingehalten). Zudem ist durch die Parkplatzerweiterung mit keinem Kaufkraftabfluss für die örtlichen Geschäfte zu rechnen (Beeinträchtungsverbot eingehalten). Durch den erweiterten Parkplatz wird der innerstädtische Standort gestärkt. Demnach sind die in der Wirkungsanalyse zur Erweiterung eines Verbrauchermarktes in Eppingen (Gutachten GMA, Ludwigsburg vom August 2008) dargestellten Ergebnisse nach wie vor gültig.

Die Vorgaben für die Festsetzungen im Geltungsbereich ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplänen zur Modernisierung des bestehenden Kauflands (siehe Abbildung 2).

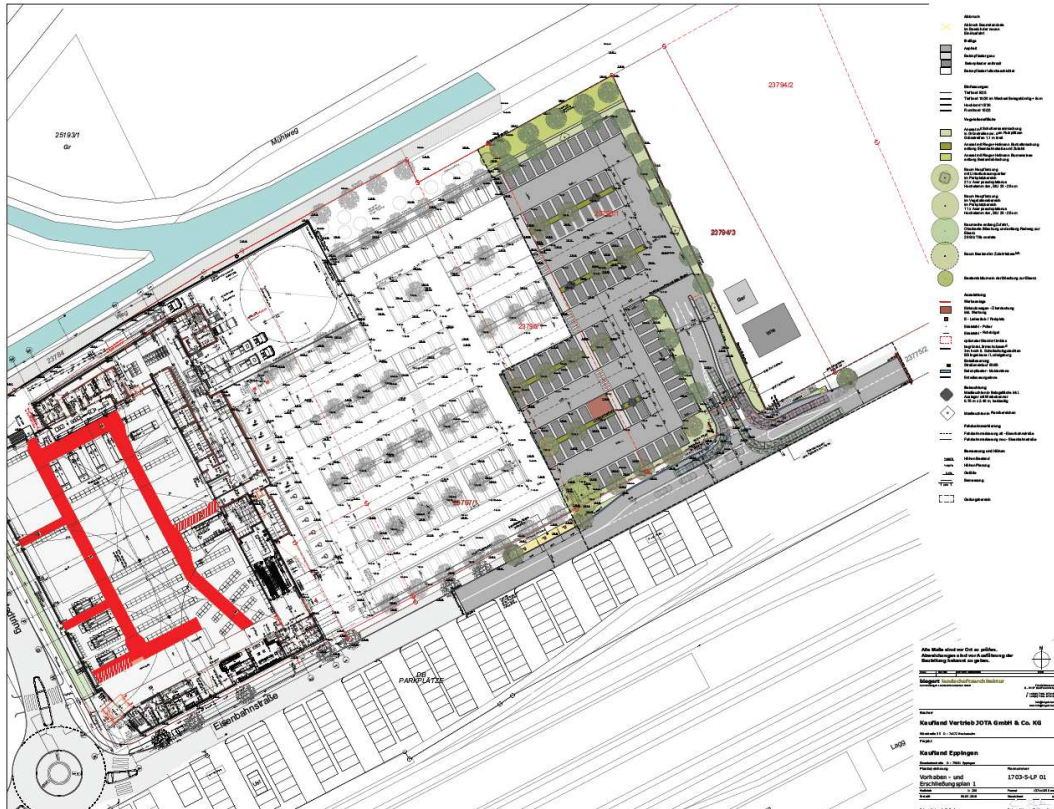


Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan 1, biegiert landschaftarchitektur, 05.03.2018

## 7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.375 m<sup>2</sup>.

In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

<b>Bebauungsplan Abgrenzung</b>	<b>ca. 0,54 ha</b>		
<b>Neue Baufläche</b>			
Sondergebiet (4.087 m <sup>2</sup> )	ca. 0,41 ha	=	76 %
Verkehrsfläche/-grün (1.024 m <sup>2</sup> )	ca. 0,10 ha	=	19 %
Grünfläche (281 m <sup>2</sup> )	ca. 0,03 ha	=	5 %
<b>Neue Baufläche gesamt</b>	<b>ca. 0,54 ha</b>	=	<b>100%</b>

## 8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, muss für die Belange des Umweltschutzes keine Umweltprüfung durchgeführt werden, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Die überschlägige Überprüfung der durch die Planung möglicherweise zu erwartenden Umweltauswirkungen hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

### 8.1 Biologische Vielfalt

Vor dem Abriss des Gebäudes und der damit zusammenhängenden Rodung von Bäumen wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung des Baumbestands zur Erfassung artenschutzrelevanter Strukturen und zur Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen in Form einer Potenzialanalyse durchgeführt (Potenzialanalyse Fauna, Quetz, Juni 2017).

Dabei wurde festgestellt, dass Konflikte mit dem Artenschutz und möglichen vorkommenden Tierarten sich vor allem durch den Abriss des Gebäudes und die Rodung des Baumbestands ergeben können. Dadurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, d.h. Tiere könnten getötet (§ 44 Abs. 1, Ziff. 1), Populationen von Tieren in ihrem Erhaltungszustand erheblich beeinträchtigt (Ziff. 2) und/oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört (Ziff. 3) werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, sind der Abriss des Gebäudes wegen des Brutvorkommen von Haussperling und Hausrotschwanz sowie die Rodung der Gehölze wegen des möglichen Vorkommens freibrütender Vogelarten außerhalb der allgemeinen Brut- und Aktivitätszeit in einem Zeitraum ab 1. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen, frühestens jedoch nach Beendigung der Brutzeit der im Gebiet vorkommenden Vogelarten ab Ende Juli. Ggfs. ist eine erneute Überprüfung der artenschutzrechtlichen Situation vor Beginn der Abbruchs- und Rodungsarbeiten durchzuführen.

Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG, Tötungsverbot) kann so vermieden werden. Winterquartiere sind dagegen auszuschließen, auch ein Vorkommen anderer geschützter Tierarten im Winterhalbjahr ist sehr unwahrscheinlich.

Der Verlust von Niststätten für den Haussperling (Art der Vorwarnliste) ist durch das Anbringen von zwei Sperlingshäusern (z. B. Dreifachnistkästen der Fa. Schwegler) an bestehenden Gebäuden auszugleichen. Das Anbringen der Nistkästen ist bereits erfolgt.

Bei den ansonsten vermutlich vereinzelt an den Gehölzen im Garten vorkommenden Arten handelt es sich lt. Gutachter um häufige Arten, die in ausreichendem Umfang potentielle Nist- und Ruhestätten in der Umgebung finden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion

durch den Verlust einzelner Niststätten und Quartiere beeinträchtigt oder der lokal günstige Erhaltungszustand dieser Arten berührt wird (§ 44 Abs. 1 Ziff. 3 und Ziff. 2 BNatSchG).

Bis auf die zeitliche Beschränkung der Abriss- und der Rodungsarbeiten zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG und den Ausgleichsmaßnahmen für die Verluste von Niststätten des Haussperlings nach § 44 Abs. 1, Ziff. 3 BNatSchG besteht ansonsten keine Notwendigkeit für Maßnahmen, da nicht von einem Vorkommen anderer artenschutzrelevanter Tierarten auszugehen ist.

## 8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>, wie den Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“, als bereits bisher zulässig und ziehen kein Ausgleichserfordernis nach sich. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt:

### Tiere, Pflanzen

Das innerhalb des Plangebietes liegende Wohngebäude wurde bereits abgerissen und die Gehölze des ehemaligen Hausgartens gerodet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden zum Ausgleich zwei Sperlingskästen am Kauflandgebäude angebracht. Die Nistkästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen.

14

---

Ferner werden die Beeinträchtigungen vermindert und teilweise ausgeglichen, indem die Pflanzung von insgesamt 33 Laubbäumen festgesetzt wird und der Parkplatz durch jeweils 1,2 m breiten Grünstreifen (Schotterrasen) zu gliedern ist. Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind angesichts der vorgesehenen intensiven Nutzung des Gebietes als Parkierungsanlage nicht möglich und rechtlich nicht erforderlich.

### Flächeninanspruchnahme

Da das Plangebiet einen bereits bebauten Bereich überplant werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

### Boden

Entsprechend der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden die nicht versiegelten Böden im Siedlungsbereich pauschal in der Bewertungsklasse 2 mit geringer Bedeutung eingestuft.

Durch die vorgesehene Nutzung werden bisher unversiegelte Bodenbereiche versiegelt. Der Eingriff wird dadurch gemindert, dass die Flächen für PKW- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien

auszuführen sind. Zudem führt die Versiegelung auf Grund der geringen Bedeutung des Bodens zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

### Wasser

Durch die vorgesehene Nutzung werden teilweise bisher unversiegelte Bodenbereiche versiegelt (z. B. Fahrbahntrassen), was zu einer geringeren Versickerung und höheren Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation führt.

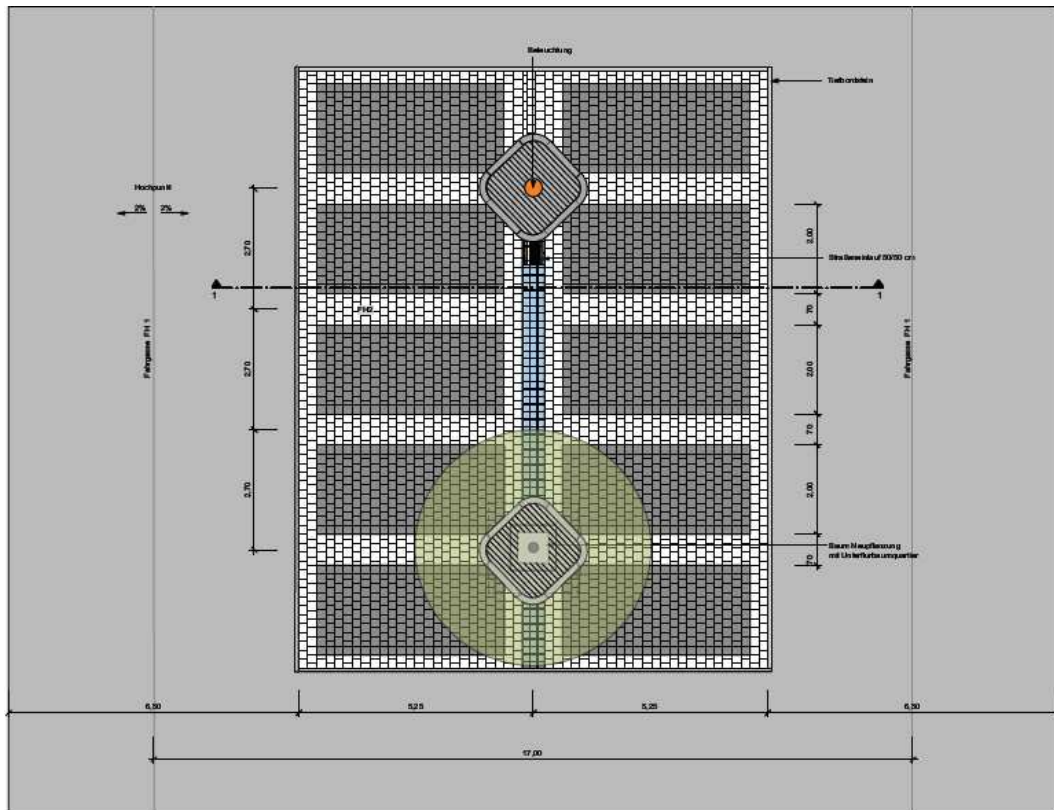


Abbildung 3: Detail Parkplatz

Entstehende Beeinträchtigungen werden vermindert, indem Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind und ferner das Regenwasser auf die 1,2 m breiten Grünstreifen (Schotterrasen) zur Versickerung zugeleitet wird. Das restliche Niederschlagswasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet.

Weitergehende Kompensationsmaßnahmen sind angesichts der vorgesehenen intensiven Nutzung als Parkierungsanlage des Gebietes nicht möglich und rechtlich nicht erforderlich.

### Luft

Für die Bindung und den Abbau von Luftschadstoffen haben die Bäume eine mittlere Bedeutung.

Durch die vorgesehene Nutzung entfallen vorhandene Bäume, welche durch die Neuplanung weitestgehend ersetzt werden. Insgesamt sind innerhalb des Plangebietes 33 Bäume neu zu pflanzen



und ein Baum an der Eisenbahnstraße zu erhalten. Dadurch kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet.

#### Klima

Durch die innerörtliche Lage besitzt das untersuchte Gebiet keine nennenswerte Funktion als klimarelevante Fläche. Auf dem Wohnbaugrundstück konnte aufgrund des hohen Anteils von gärtnerisch genutzten Flächen bisher Kaltluft entstehen.

Durch die Nutzung als Parkierungsfläche gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren, was angesichts der zu pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Bäume aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führt. Die Grünflächen entlang der Elsenz sind durch ein Pflanzgebot (PFG 1) gesichert

#### Landschaft

Die bisherige Nutzung des Grundstücks mit einem Wohnhaus hat keine besondere Bedeutung für das Stadtbild. Ferner besitzt das Gebiet durch die Lage im innerstädtischen Bereich, in unmittelbarer Umgebung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen keine bedeutende Funktion für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

#### Natura 2000

An das Plangebiet grenzen keine Natura 200 Flächen an und sind demnach von der Planung nicht betroffen.

#### Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Durch die Planungen kann es zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit kommen. Vor allem die Erweiterung des Parkplatzes nach Osten direkt an das angrenzende Mischgebiet bedeutet eine höhere Lärmeinwirkung in diesem Bereich. Auf Grund der Lärmemissionen insbesondere durch den Zufahrtsbereich auf den Parkplatz ist die angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung von den Planungen betroffen. Um Lärmbeeinträchtigungen durch die Nutzung des Parkplatzes zu vermeiden, ist im Bebauungsplan innerhalb der privaten Grünfläche die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt (vgl. Ziffer B 6 der Begründung).

Durch die Festsetzung der Bepflanzung entlang der Elsenz mit einer Wiese und 7 Laubbäumen bleibt der Erholungswert für den Fuß- und Radweg entlang der Elsenz erhalten.

#### Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kultur und Sachgüter betroffen.

#### Emissionen, Abfall, Abwasser

Durch die geplante Erweiterung der Parkierungsanlage ergeben sich keine zusätzlichen Emissionen in Bezug auf Abfall und Abwasser gegenüber der Nutzung als Mischgebiet. Durch die Erhöhung der versiegelten Flächen werden sich das Schmutzwasser- und das Abfallaufkommen geringfügig verändern.

Durch die zulässige Versiegelung für die Parkierungsanlage (GRZ 0,9) von bisherigen Mischgebietsflächen (max. GRZ 0,8 inkl. Nebenanlagen) wird sich die abzuführende Niederschlagsmenge erhöhen.

## 9. Hochwassergefahren

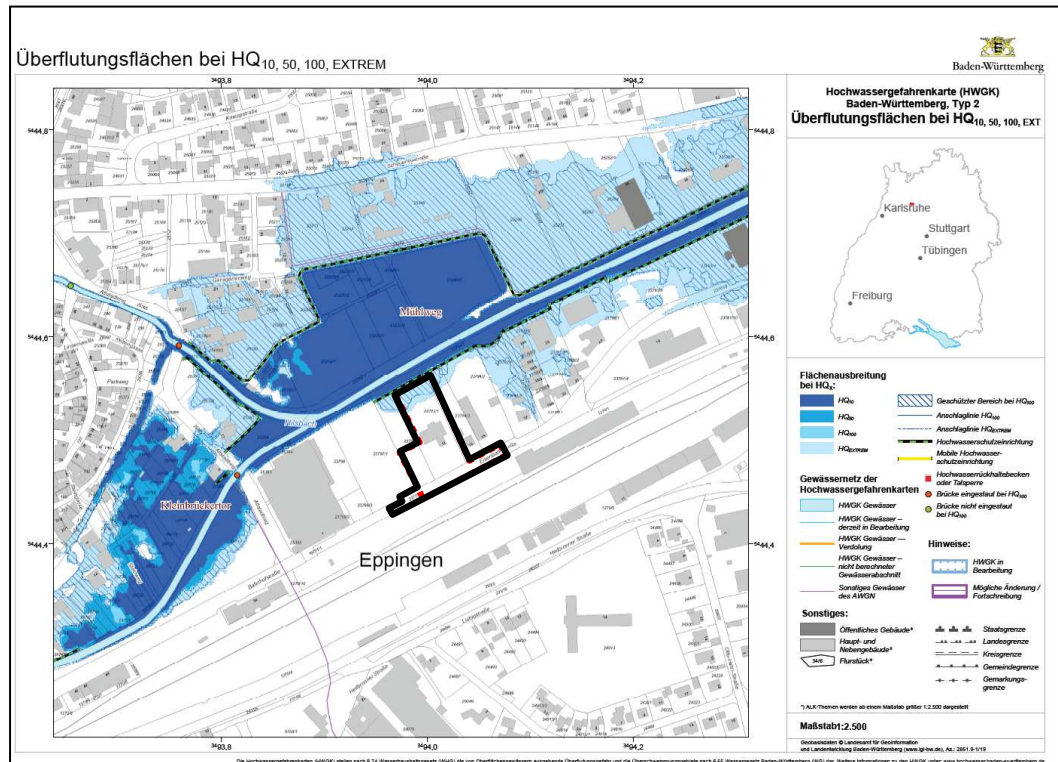


Abbildung 4: Hochwassergefahrenkarte

Die oben abgebildete Hochwassergefahrenkarte (HWGK) stellt für das Plangebiet nach § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die von Oberflächengewässern ausgehende Überflutungsgefahr und die Überschwemmungsgebiete nach § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dar. Die Karte zeigt, dass aufgrund der Hochwasserschutzeinrichtung keine Gefahren für das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) bestehen. Bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) wird die nördliche Teilfläche überflutet. Die Ausführungsplanung und Gestaltung der in diesem Bereich festgesetzten Pflanzfläche berücksichtigt das erforderliche Retentionsvolumen für das HQ extrem.

Der durch die Hochwasserschutzeinrichtung geschützte Bereich wurde nachrichtlich im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt.

## B. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.0 Bindung an den Durchführungsvertrag

Die Festsetzung zur Bindung des Vorhabenträgers an den Durchführungsvertrag ist erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan allgemeine Festsetzungen enthält. Durch diese Festsetzung werden die Vorhaben- und Erschließungspläne der Biegert Landschaftsarchitektur GmbH vom 22.02.2018 (Textteil Ziffer G) zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet „VEP Sondergebiet Handelshof Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“ (SO)

Das Sondergebiet dient der Erweiterung der Parkierungsanlage des im Westen angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes der „Kaufland Vertrieb JOTA GmbH & Co. KG“. In Ergänzung des bestehenden Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel, Handelshof – Areal“ wird die Festsetzung SO gemäß § 11 BauNVO getroffen, da die Erweiterung der Parkierungsanlage dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb dient.

Zur Gewährleistung der Nutzung der Fläche als Parkierungsfläche sind ausschließlich private Verkehrsflächen mit Fahrgassen, Stellplätze, Fußwege, Flächen für Anpflanzungen sowie Abfallsammlungen und Einkaufswagenboxen sowie Werbeanlagen zulässig. Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen sind unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des anzuknüpfenden Handelshof - Areals bestimmt.

### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird analog zu dem im Westen angrenzenden Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Handelshof – Areal“ auf 0,9 festgesetzt.

Diese Überschreitung leitet sich in erster Linie aus der Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze ab, die aber in Relation zur geplanten Nutzung als angemessen angesehen werden kann. Gleichzeitig wird ein wichtiger Baustein für die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung der Stadt geschaffen, der mit dem städtischen Einzelhandelskonzept in Einklang steht.

Um den negativen Folgen einer zu starken Grundstücksversiegelung entgegenzuwirken, werden die Stellplatzflächen soweit möglich mit versickerungsfähigem Pflaster umgesetzt, gleichzeitig erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche von rund 281 m<sup>2</sup>. Einer zu starken Aufheizung der Stellplatzflächen wird durch die festgesetzten Pflanzgebote entgegengewirkt.

Insofern kann in Abwägung der verschiedenen Belange eine Überschreitung der in der BauNVO vorgesehenen GRZ von 0,8 auf 0,9 als vertretbar angesehen werden.

### 3 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die verkehrliche Anbindung der Sondergebietsfläche ist eine Ein- und Ausfahrt für Kunden von der Eisenbahnstraße aus vorgesehen. Die bestehende Zufahrt des Kauflands verschiebt sich auf Grund der Erweiterung in Richtung Osten. Die Anlieferung erfolgt wie bisher im Nordwesten des Sondergebiets über den Altstadtring parallel zur Elsenz. Durch die deutliche Trennung von Anliefer- und Kundenverkehr werden auch zukünftig Konflikte zwischen Kundenverkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) und den anliefernden LKWs vermieden werden. Durch die Verschiebung wird zudem die Verlängerung der Linkabbiegespur auf der Eisenbahnstraße möglich, was zur Erleichterung des Durchgangsverkehrs auf der Eisenbahnstraße beiträgt.

Der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgelegte Anschluss des Grundstücks an die Eisenbahnstraße orientiert sich am Vorhabenplan für die Erweiterung der Parkierungsfläche (Punkt D.1 des Textteils).

### 4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Zuge der Erweiterung wird der Beginn der bestehende Abbiegespur in Richtung Osten verlegt und die Linksabbiegespur verlängert. Dadurch soll eine Verbesserung des Verkehrsflusses erreicht werden, da durch die geänderte Verkehrsführung eine vergrößerte Aufstellfläche für Fahrzeuge, die auf den Parkplatz abbiegen möchten, erreicht wird. Die Gliederung der Verkehrsflächen in Verkehrsfläche, Verkehrsgrün und Gehweg wird entsprechend dem bisherigen Ausbau der Eisenbahnstraße beibehalten.

### 5 Private Grünfläche

Als Abgrenzung zwischen dem bestehenden Mischgebiet und dem geplanten Kundenparkplatz ist ein privater Grünstreifen, welcher mit Sträuchern und Einzelbäumen (Baumstandorte gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans) bepflanzt werden soll, vorgesehen. Der Grünstreifen ist im Bereich der Zufahrt von der Eisenbahnstraße aus gesehen ca. 3,2 m breit, verjüngt sich dann auf rund 2 m und verbreitert sich nach Norden bis auf ca. 4,4 m. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt (siehe Ziffer B, 8 der Begründung).

## 6 Betriebszeiten

Wegen der störempfindlichen Umgebungsbebauung (Mischnutzung) sind der Kundenverkehr sowie die Anlieferung, wie bisher, in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) unzulässig, da ansonsten die Richtwerte aus der TA – Lärm für den Nachtzeitraum überschritten würden (vgl. Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, 25.08.2017).

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

Die Festsetzung, dass Stellplätze, mit Ausnahme von Fahrgassen, wasserdurchlässig mit z. B. Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen anzulegen sind, ist Bestandteil der Entwässerungskonzeption siehe auch Ziffer 8.2, Unterüberschrift „Wasser“ auf Seite 12 der Begründung.

## 8 Leitungsrecht

Das im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht sichert die Bestandsleitung der Telekommunikationslinien.

20

---

## 9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der bestehenden Nutzungen angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde der Anlieferungszeitraum auf die Tagzeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt. Ferner ist im Osten des Plangebiets eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Festsetzungen sind das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung „Kaufland – Umbau und Modernisierung“, Stadt Espingen der BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 25. August 2017. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt (vgl. Ziffer D der Begründung).

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wurde die Erstellung einer beidseitig reflektierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m auf einer Länge von ca. 45,0 m festgesetzt, welche innerhalb der privaten Grünfläche (Ziffer B. 6 der Begründung) zu errichten ist.

## 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem Kundenparkplatz werden insgesamt 18 Bäume, entlang der östlichen Grundstücksgrenze acht Bäume auf der privaten Grünfläche und im Nordosten auf der Pflanzfläche PFG 1 sieben Bäu-

me zur Eingrünung des Kundenparkplatzes gepflanzt, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch wird eine Einbindung der Parkplatzfläche in das Landschaftsbild vor Allem mit Blick von der Grünzone entlang der Elsenz (Norden) und der höher gelegenen Altstadt erreicht. Durch die Festsetzungen werden die bisher auf den Flurstücken 23796/1 bereits gepflanzten Bäume ersetzt bzw. verschoben.

## 11 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der bereits bestehende Baum innerhalb der Pflanzgebotsfläche PFG 2 wird als Straßenbaum weiterhin zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Er ist entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch wird das in diesem Straßenabschnitt der Eisenbahnstraße positive Straßenbild nachhaltig geschützt.

## 12 Flächen für Böschung und unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

Um eine ordnungsgemäße Herstellung der Erschließungsflächen zu sichern, wurde festgesetzt, dass zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2m und einer Tiefe von ca. 0,5m zulässig sind.

## C. Örtlichen Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Stadtbildes wird es notwendig, parallel zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEP Sondergebiet Handelshof Areal - Erweiterung Parkierungsanlage“ örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen.

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften als Satzung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Sondergebiet Handelshof-Areal – Erweiterung Parkierungsanlage“.

### 1 Werbeanlagen

Aufgrund der bestehenden Sichtbeziehung zwischen Altstadt und Lebensmittelmarkt ist ein Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und auf Dächern erforderlich. Ferner sind die Werbeanlagen mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und werden insofern aus gestalterischen Gründen hinsichtlich ihrer Art, Größe und Umfang reglementiert. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung und entsprechen dem Werbekonzept des Betreibers.

Um störende Fremdwerbung zu vermeiden, sollen Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig sein.

22

---

Der Standort für maximal einen Werbepylon wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans links von der Einfahrt festgesetzt.

### 2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die Festsetzung hat zum Ziel, dass eine Vernetzung des Plangebiets mit den bestehenden Grünstrukturen entlang der Elsenz erreicht wird und das auf den Parkierungsflächen anfallende Niederschlagswasser zum Großteil auf dem Grundstück versickert wird. Die städtischen Grünflächen entlang der Elsenz werden somit mit den Pflanzflächen auf der privaten Grundstücksfläche vernetzt.

### 3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entsprechend den Vorhabenplänen nur an der nördlichen Grenze des Plangebietes zulässig, da sie hier aufgrund der Böschung zur Elsenz gleichzeitig als Absturzsicherungen benötigt werden. Entlang der Eisenbahnstraße sind Einfriedigungen unzulässig, da die Flächen in

Verbindung mit den öffentlichen Freiflächen gegenüber dem Bereich des Bahnhofs als ein großer offener Raum erlebbar sein sollen.

#### 4 Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen

Aufgrund der sensiblen Ortslage in Bezug auf die Sichtbeziehungen zur Innenstadt werden Freileitungen ausgeschlossen.

#### D. Gutachten

- Kampfmittelvorerkundung, B. Sc.-Geogr. Toni Griep, Dipl.-Geogr. Wolfgang Müller, 05.09.2017

Das Ergebnis der Kampfmittelvorerkundung wurde im Textteil zum Bebauungsplan unter der Ziffer D 2 als Hinweis an den Bauherrn übernommen.

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Ökologie Ornithologie Quetz, Juni 2017

Das Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurde unter Ziffer C 2 nachrichtlich mit dem Hinweis auf § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) übernommen.

- Schalltechnische Untersuchung, BS Ingenieure, 25.08.2017

Das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung wurde unter Ziffer C 3 nachrichtlich übernommen. Ferner resultieren die Festsetzungen unter der Ziffer A 10 aus dem Ergebnis des Gutachtens (vgl. auch Ziffer B 8 der Begründung).



## E. Aufstellung

Stadt Eppingen

Eppingen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

---

Thalmann, Bürgermeister

---

Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 30.05.2018 / Satzungsbeschlüsse 11.09.2018



---

Margarethe Stahl