

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen

14. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ in Eppingen-Elsenz

Begründung

Stand 03.09.2021

Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in Eppingen

Erfordernis der Planaufstellung / Änderungsanlass

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.

Anlass der Bauleitplanung ist die konkret vorliegende Planung zur Entwicklung des Baugebietes „Wolfsgasse II“ in Eppingen-Elsenz. Im Zuge der Baugebietsentwicklung sollen Individualwohnungsbaueingebote geschaffen werden, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen in der Gesamtstadt Eppingen nachzukommen und damit die Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Hintergrund ist, dass derzeit innerhalb der Stadt Eppingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht mobilisierbar sind.

So wurden die in den letzten Jahren entwickelten Wohnbauflächen sowohl in der Innen- wie auch in der Außenentwicklung durchgängig realisiert und aufgesiedelt. Dies gilt insbesondere für die letzte große Entwicklungsfläche „Vogelsgrund II“ mit knapp 13 ha Gesamtfläche im Süden von Eppingen, welche nahezu vollständig aufgesiedelt wurde und in welcher auch die letzten größeren Potenziale an Geschosswohnungsbau umgesetzt wurden. Dies gilt aber auch für die wohnbaulichen Entwicklungsflächen in den Stadtteilen, so auch für die Wohnbaufläche „Wolfsgasse“ in Elsenz, welche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde.

Weitergehende Flächenpotenziale bietet der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen derzeit noch mit dem Gebiet „Lerchenberg“ andockend an die aufgesiedelte Fläche „Vogelsgrund II“ im Süden der Kernstadt Eppingen sowie in den Flächen Wolfer/Südrand im Stadtteil Adelshofen und Burgberg im Stadtteil Richen. Der Standort Lerchenberg bildet hier jedoch den Siedlungsabschluss in Richtung der sensiblen Hangflächen am Kraichgaurand und kommt für eine Entwicklung zu Deckung des Wohnraumbedarfes nicht vordergründig in Frage. Die Flächen in Adelshofen und Richen sollen zudem weiterhin für eine wohnbauliche Entwicklung in diesen Stadtteilen vorgehalten werden.

Vor diesem Hintergrund, sowie der fehlenden Angebotssituation im Stadtteil Elsenz und der gleichzeitig weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Bauplätzen hat sich der Gemeinderat der Stadt Eppingen entschlossen, den Standort „Wolfsgasse II“ in Eppingen-Elsenz wohnbaulich zu entwickeln. Das Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans besteht damit in der Ermöglichung eines weiteren Wohnbauflächenangebotes im Stadtteil Elsenz, auch in Bezug auf die Angebotssituation in der Gesamtstadt Eppingen.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen sieht bislang keine räumliche Entwicklungsoption am geplanten Standort vor. Deshalb soll dieser entsprechend der im Bebauungsplanverfahren vorgesehene bauliche Entwicklung im Parallelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge einer 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2017 geändert werden.

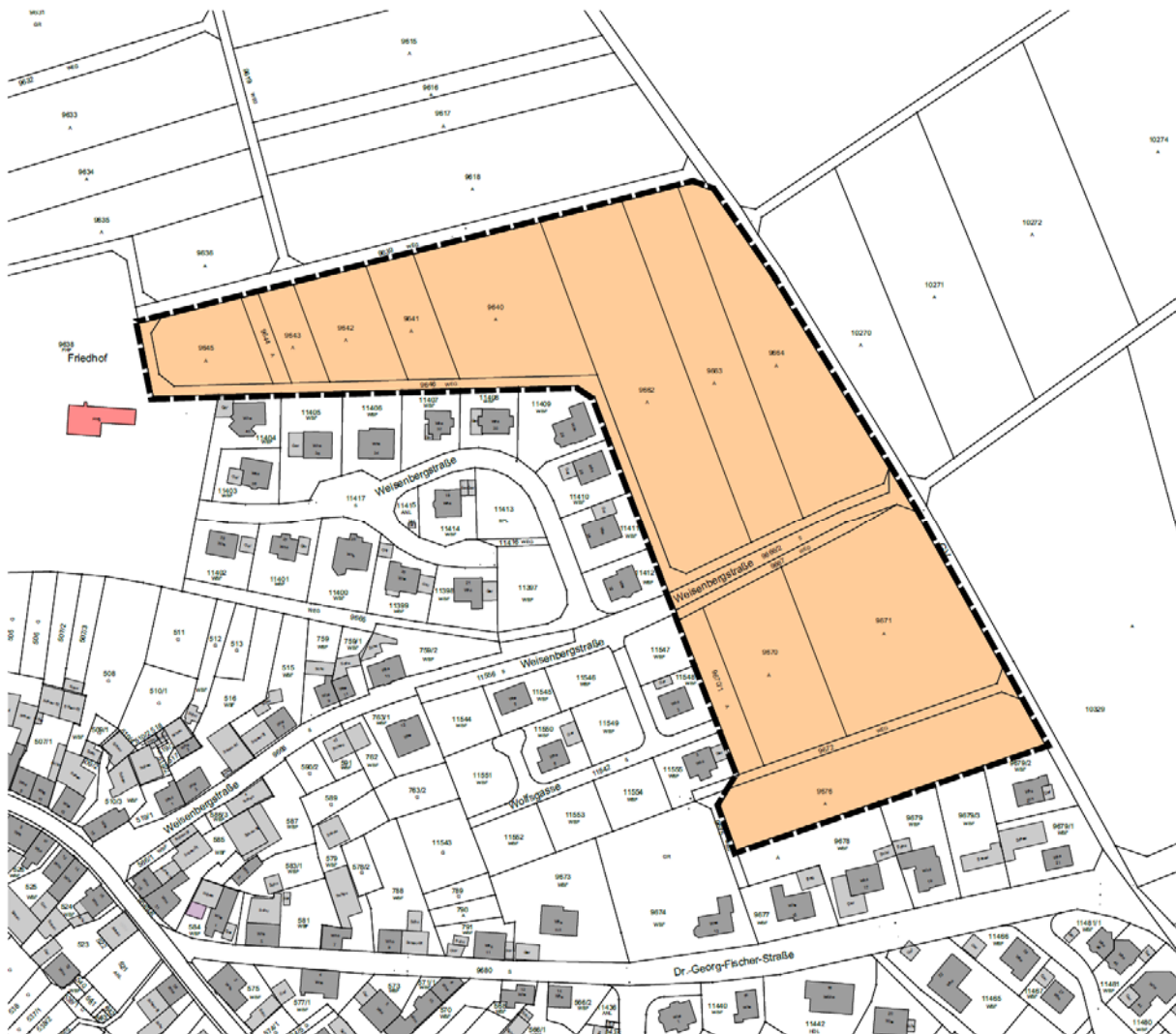
Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Eppingen-Elsenz östlich des Friedhofs und wird begrenzt durch einen Feldweg (Flurstück 9639) im Norden, den Weg Kreuzstraße mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten sowie durch die angrenzenden Wohngebiete Weisenberg und Wolfsgasse im Westen und Süden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es hat eine Größe von ca. 3,36 ha und umfasst ganz oder teilweise die folgenden Flurstücke auf Gemarkung Elsenz:

Flst.Nr. 9640, 9641, 9642, 9643, 9644, 9645, 9646 (Weg), 9662, 9663, 9664, 9666/2 (Weisenbergstraße), 9667 (Weg), 9670, 9670/1, 9671, 9672 (Weg teilweise) und 9676.

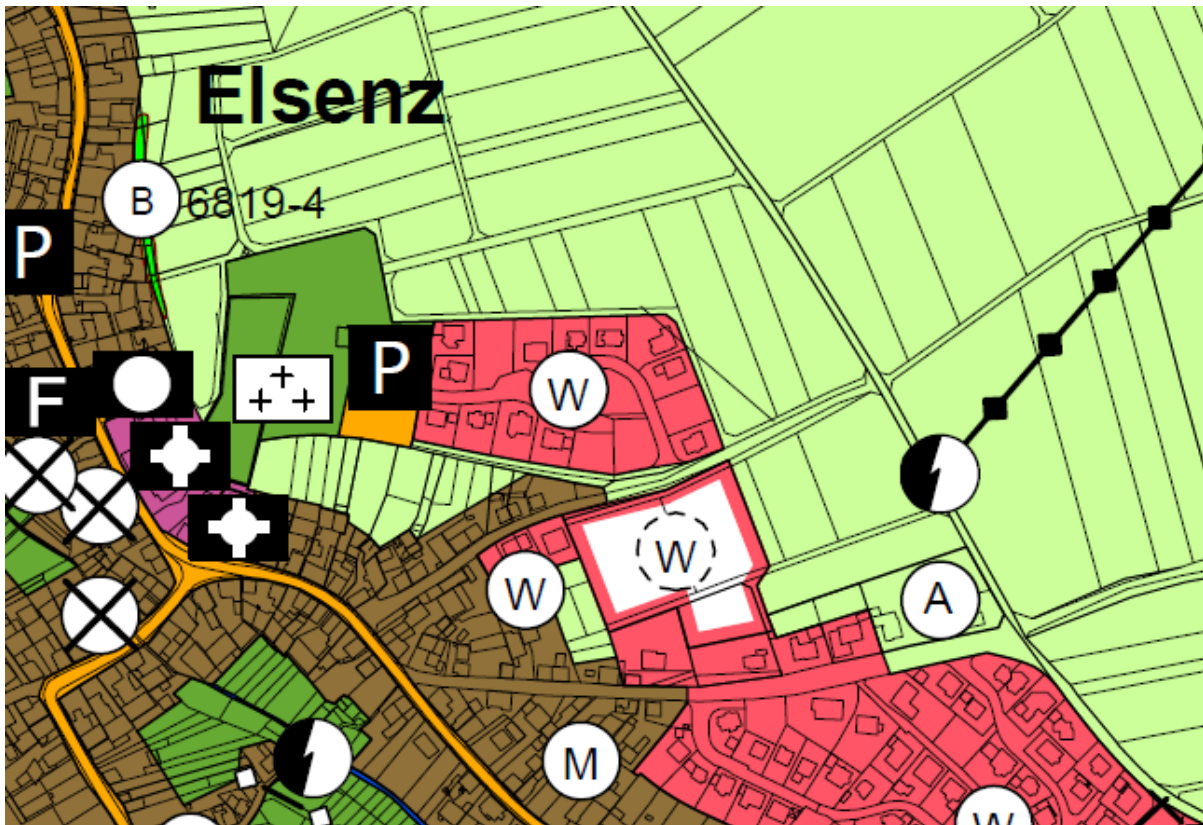
Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs



Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2017

Der aktuelle Flächennutzungsplan 2017 für den Verwaltungsraum Eppingen (Eppingen, Gemmingen, Ittlingen), vom 26.02.2007, genehmigt am 28.06.2007, weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

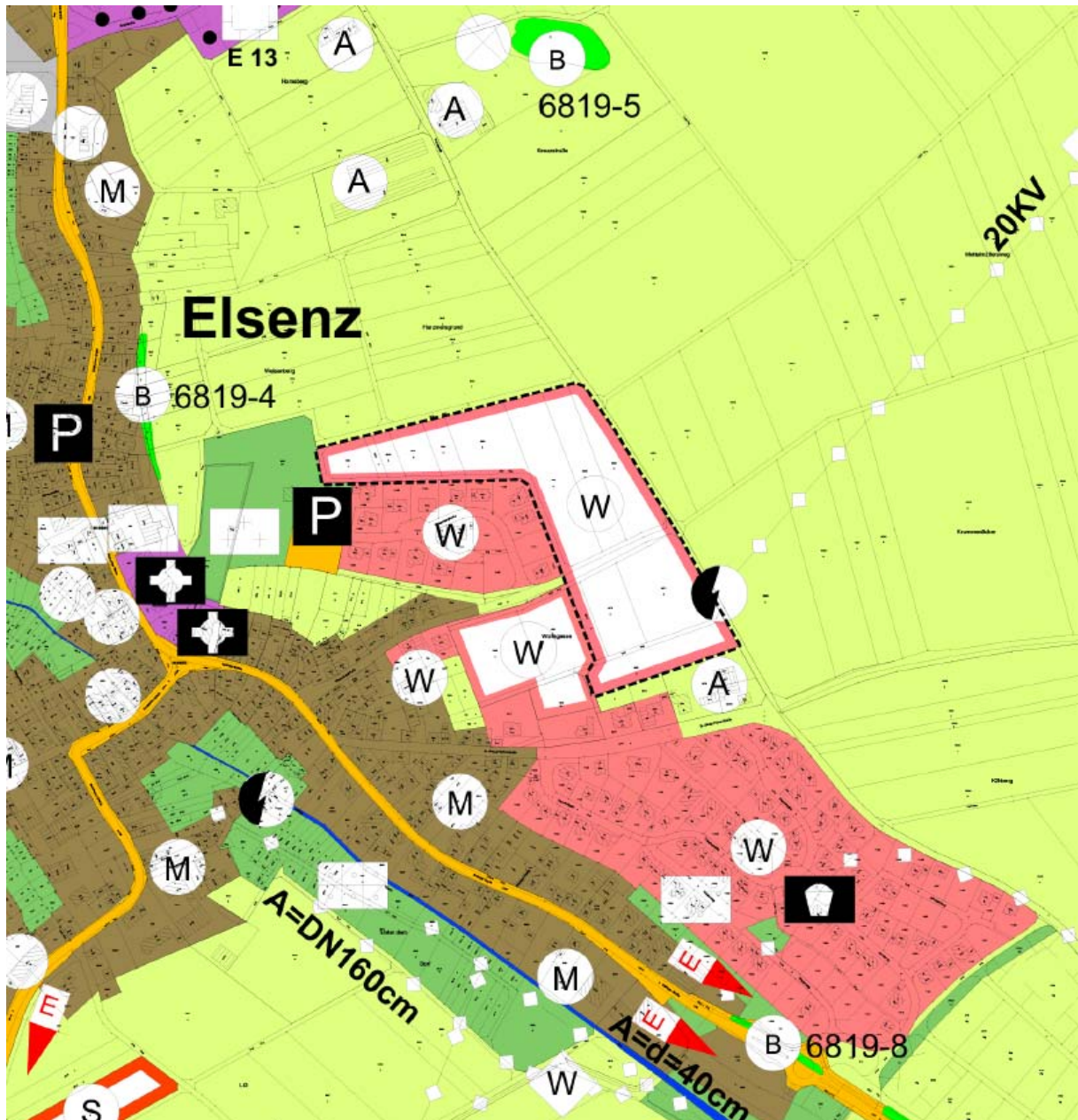
Abbildung 2: Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Eppingen)



Vorgesehene Darstellung in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2017

Im Zuge der Änderung ist vorgesehen, das derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Plangebiet in eine geplante Wohnbaufläche zu ändern.

Abbildung 3: Vorgesehene Darstellung



Informationen zur derzeitigen Nutzung des Plangebietes

Bestehende Nutzung und Merkmale innerhalb des Plangeltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit durchgängig landwirtschaftlich, hier ackerbaulich genutzt.

Prägende Freiraumstrukturen bestehen mit Ausnahme des Heckengehölzes entlang der verlängerten Weisenbergstraße und solitäre Obstbäume im Süden des Plangebietes nicht.

Die Verlängerung der Weisenbergstraße bildet eine für die siedlungsnahen Erholungsnutzung wichtige Wegverbindung aus, an die sich randlich zum Plangeltungsbereich wie auch im Fortgang im Landschaftsraum ein ausgedehntes Feldwegnetz anschließt.

Bestehende Nutzung und Merkmale außerhalb des Plangeltungsbereichs

An den Plangeltungsbereich grenzen im Westen und Süden insbesondere bestehende Wohnbauflächen mit einer kleinteiligen Individualwohnbebauung an. Am Westrand grenzt zudem der Friedhofsstandort des Stadtteils Elsenz und am Südostrand eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Abbildung 4: Luftbild des Plangeltungsbereichs und dessen räumliches Umfeld (Quelle: LUBW, 2020)



Abbildung 5: Bestandssituation in und angrenzend an das Plangebiet



Rechtliche Situation und Einordnung in die Bauleitplanung

Landesentwicklungsplanung 2002

Die Stadt Eppingen liegt in der Region Franken (Landkreis Heilbronn) und gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Stadt liegt auf der Landesentwicklungsachse (Bretten) - Eppingen - Schwaigern - Leingarten - Heilbronn - Weinsberg - Obersulm - Bretzfeld - Öhringen - Neuenstein/ Waldenburg/ Kupferzell - Untermünkheim - Schwäbisch Hall - Ilshofen - Crailsheim - (Feuchtwangen).

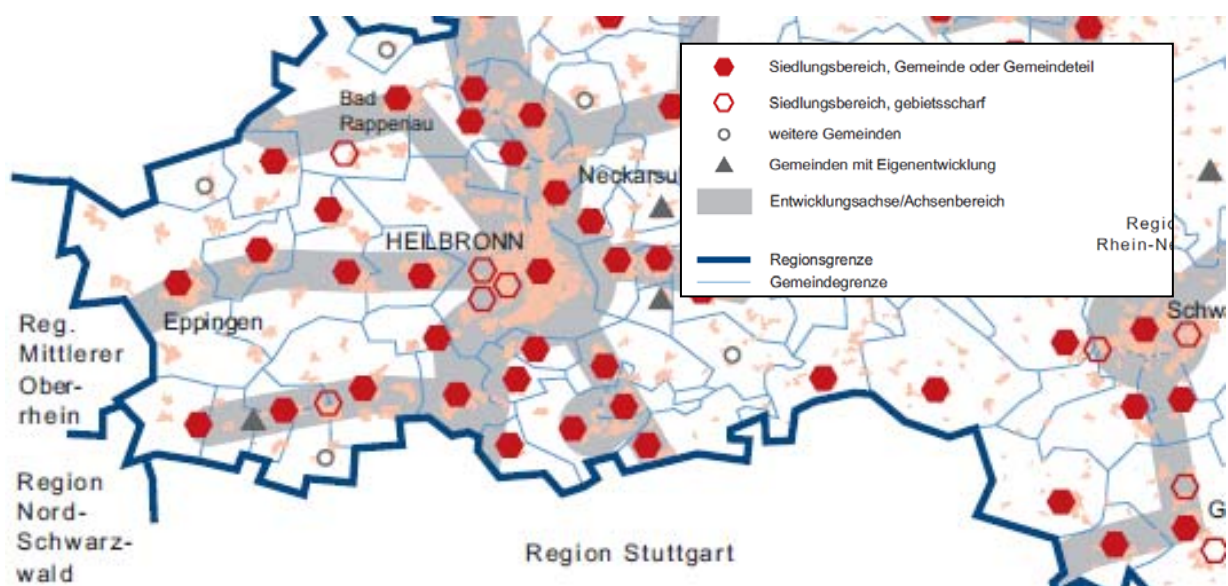
Regionalplan Heilbronn - Franken 2020

Im Regionalplan ist die Stadt Eppingen als Unterzentrum festgelegt und wird als Mittelzentrum vorgeschlagen. Die Begründung für den Vorschlag zur Ausweisung als Mittelzentrum wird in Plansatz 2.3.2 wie folgt begründet:

„Der zentrale Gemeindeteil der Stadt Eppingen hat die normale Ausstattung eines Mittelzentrums, dem lediglich die auf Heilbronn und Neckarsulm konzentrierten Berufsschulen fehlen. Über den Verwaltungsraum hinaus umfasst der sozio-ökonomische Verflechtungsraum des Zentrums Eppingen einige Gemeinden im Landkreis Karlsruhe; die Kreisreform hat hier die bestehenden Verflechtungen nicht ausreichend berücksichtigt. Aus den räumlichen Abständen zu benachbarten Mittelzentren und auch zum Oberzentrum Heilbronn ist deutlich die Notwendigkeit zur Errichtung eines Mittelzentrums im Kraichgau erkennbar.“

Die Kernstadt von Eppingen ist nach Plansatz 2.4.1 als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereich) ausgewiesen.

Abbildung 6: Auszug aus der Übersichtskarte 3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



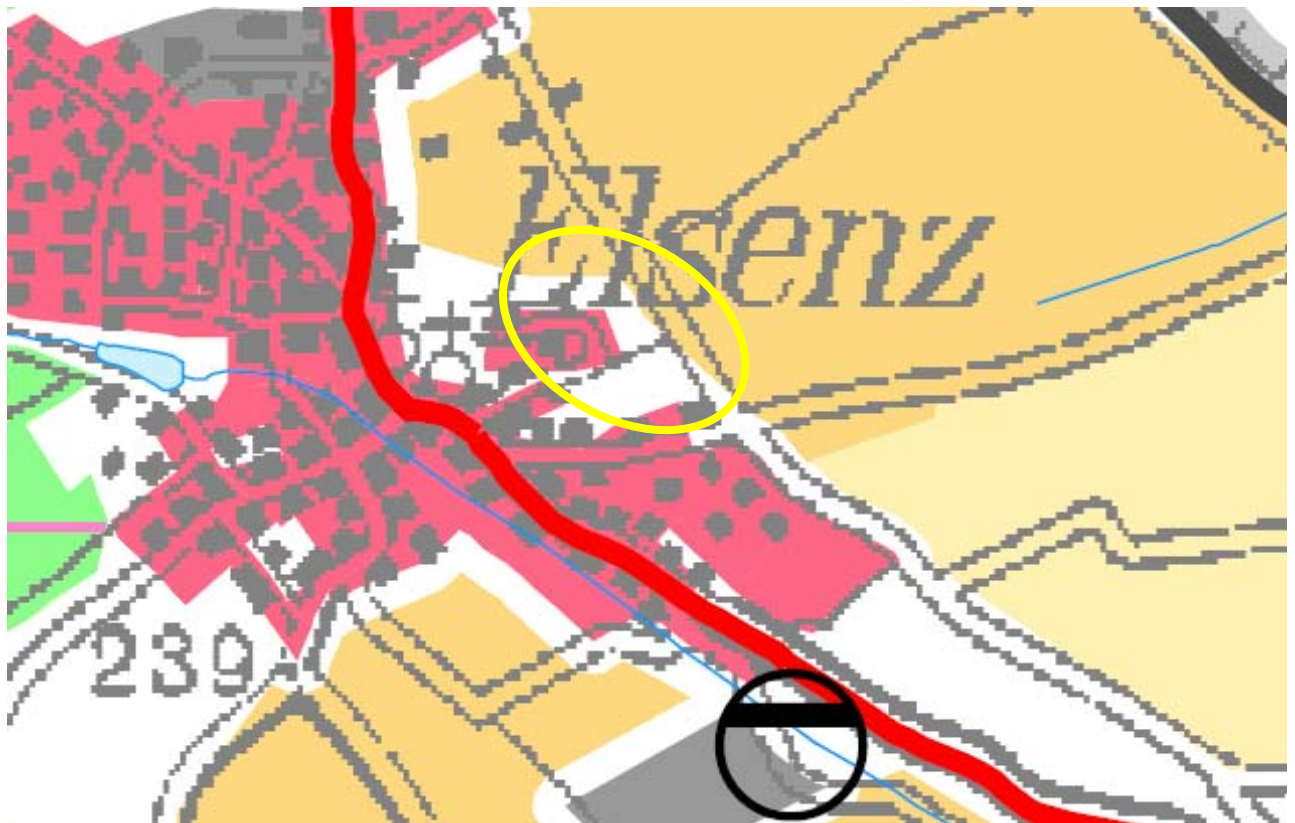
Der Regionalplan Heilbronn-Franken definiert für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Plansatz 1.2.5 bzw. auch Plansatz 2.4.0 folgende Ziele:

„Die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken ist im Sinne eines punktaxialen Systems weiterzuentwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.“

„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.“

In der Raumnutzungskarte sind im Großteil des Plangebiets keine regionalplanerischen Zielsetzungen dargestellt. Zum Teil liegt das Plangebiet im Randbereich eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft, welches sich großflächig im Norden des Stadtteils Eلسenz wie auch auf die grundsätzlich innerhalb der Stadt Eppingen liegenden hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen des offenen Kraichgaurumes erstreckt. Aufgrund der äußersten randlichen Lage kann die Planung als abschließende, randliche Ausformung des Vorranggebietes angesehen werden.

Abbildung 7: Auszug aus Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020



Hinsichtlich der Mindestdichten stellt der Regionalplan nach Plansatz 2.4.0 Abs. 5 (Z) für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha dar.

Im Baugebiet Wolfsgasse II werden in der Summe 53 Bauplätze angeboten, was bei einem Ansatz von 1,25 WE/ Bauplatz einer Gesamtsumme von 66 Wohneinheiten entsprechen würde. Bezogen auf die Zahl der möglichen Wohneinheiten (WE) von ca. 66 WE und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,23 EW/ WE (Status Gesamtstadt Eppingen 2019 21.784 EW zu 9.753 WE (StaLA 2020)) ergibt sich daraus eine Siedlungsdichte von ca. 44 EW/ ha Bruttobauland.

Vor dem Hintergrund, dass durch den voraussehbaren örtlichen Bedarf an Einfamilienhäusern letztlich von einer höheren Belegungsdichte als von 2,23 EW/ WE ausgegangen werden kann und dass der Bebauungsplan Wolfsgasse II zudem einen definitiven Siedlungsabschluss formuliert, mithin sich so über die Randbereiche auch größere Grundstücke zur Sicherstellung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft ergeben, kann der regionalplanerischen Vorgabe somit entsprochen werden.

Es wird in diesem Zusammenhang zudem darauf verwiesen, dass mit Blick auf die gesamtstädtischen Entwicklungen auch derzeit Gebiete mit einer weitaus höheren und die Forderungen des Regionalplans deutlich überschreitenden Dichte in der Entwicklung sind (Zylinderhof III mit hohem Anteil an Geschosswohnungsbau bzw. auch Ludwig-Zorn-Straße im Zuge der Innenentwicklung). Damit wird in der Gesamtperspektive der gesamtstädtischen wohnbaulichen Entwicklung die Mindestdichte deutlich überschritten.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt auch nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / Natura 2000-Gebiete

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet existieren keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht und keine Natura 2000-Gebietskulissen.

In der Offenland-Biotopkartierung sind auch keine gesetzlich geschützten Biotoptypen erfasst. Allerdings befindet sich entlang eines Feldweges im Plangebiet eine Feldhecke, die aufgrund ihrer Länge und Ausprägung nach § 33 Absatz 1 Nr. 6 NatSchG geschützt ist. Der Eingriff in das geschützte Biotop erfordert eine Ausnahme von den Verboten nach § 30 i. V. m. § 33 NatSchG sowie einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich.

Abbildung 8: Schutzgebietskulissen (Quelle: LUBW, 2020)



Biotopverbund

Im Hinblick auf den großräumigen Biotopverbund liegt das Plangebiet nicht im Bereich von Kernflächen, Kern- oder Suchräumen

Abbildung 9: Landesweiter Biotopverbund (Quelle: LUBW, 2020)



Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung durchgeführt. Dabei wurde keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt, es besteht deshalb kein weiterer Handlungsbedarf. Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit verstanden werden.

Auf das Gutachten als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des archäologischen Prüffalls „*vorgeschichtliche Siedlung*“. Da in diesem Bereich mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wurde zur Absicherung des weiteren Planungsprozesses eine archäologische Voruntersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege veranlasst. Im Rahmen dieser Prospektion wurden vereinzelt Befunde in mäßigem Erhaltungszustand freigelegt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist eine flächige Ausgrabung nicht erforderlich, auf die Möglichkeit archäologischer Befunde und Funde gem. § 20 DSchG (zufällige Funde) ist jedoch weiterhin hinzuweisen.

Auf den Prospektionsbericht als Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Belange der Landwirtschaft und Abwägungsentscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Nach § 1 (6) Nr. 8b BauGB sind die Belange der Landwirtschaft bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte, welche die natürliche Bodengüte, die Bewirtschaftungsfaktoren und agrarstrukturelle Faktoren (bspw. Wegenetz, Grundstücksgrößen etc.) übergreifend zusammenfasst, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der als Vorrangflur Stufe I dargestellt ist. Mit Blick auf die Flächenbilanzkarte am Standort Elsenz zeigt sich, dass die Fläche selbst auch als Vorrangfläche Stufe 1 kategorisiert wurde.

Es handelt sich folglich um eine landwirtschaftlich hochwertige Fläche. Im Hinblick auf Alternativen ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies auf einen Großteil der Flächen rund um Elsenz zutrifft.

Abbildung 10: Wirtschaftsfunktionenkarte (Quelle: LEL, 2015)

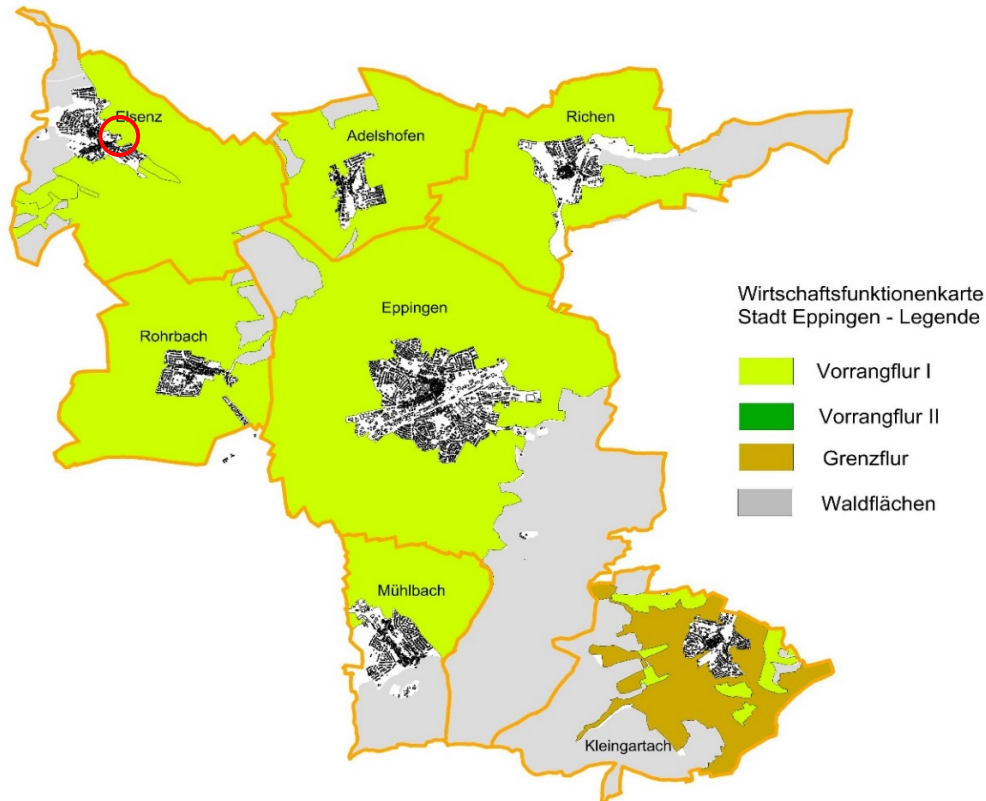
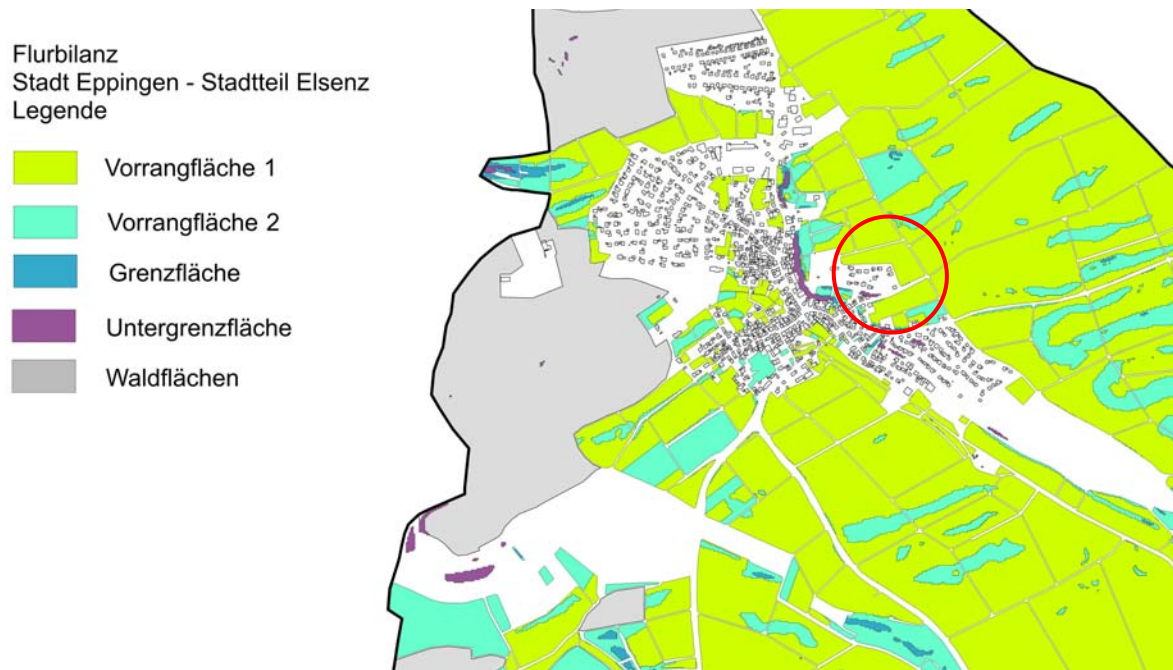


Abbildung 11: Flächenbilanz Stadtteil Elsenz (Quelle: LEL, 2015)



Der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeption

Nachfolgend Auszug aus Begründung des Bebauungsplans Wolfsgasse II (Quelle Wick+Partner):

„Vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart die Überplanung der ausgewiesenen Entwicklungsflächen in Form von städtebaulichen Entwürfen. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten der Bebauung dargestellt, bewertet und dem Ortschaftsrat sowie dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Das städtebauliche Konzept sieht eine überwiegend wohnbauliche Nutzung in Arrondierung an die bestehenden Wohngebiete vor. Die vorgesehene Konzeption fügt sich in die eher dörflich geprägte Ortslage von Elsenz ein. In einem bedarfsgerechten und flächenmäßig sensiblen Umfang wird die städtebauliche Struktur in Randlage des Ortes weitergeführt und arrondiert.

Der Entwurf knüpft hinsichtlich Grundstücksgrößen, Ausnutzbarkeit der Grundstücke, Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere an den westlich angrenzenden Bestand an.

Entsprechend der Ortscharakteristik sieht der Entwurf überwiegend eine Individualwohnbauweise aus freistehenden Einzelhäusern vor, welche sich v.a. in Ortsrandlage in aufgelockerter Bauweise einfügt. Die inneren Grundstücke können mit Einzel- sowie Doppelhäusern bebaut werden, um einen Mix an Wohntypologien und somit kostengünstiges Bauen auf kleiner Parzelle anbieten zu können. Aus diesem Grund sind im südlichen Baugebietsteil auch bauliche Verdichtungen in Form von Ketten- bzw. Reihenhäusern möglich. (...)

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den westlich und südlich angrenzenden Bestandsbaugebieten (Weisenberg, Wolfsgasse und Freudenhölde). Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude werden auch mit dem Ziel festgesetzt, bei flacheren Dachneigungen (Satteldach, Walmdach, Zeltdach) eine zweigeschossige Bauweise und bei steileren Dachneigungen eine 1,5-geschossige (eingeschossige Bauweise mit Kniestock) zu ermöglichen. Somit wird zum einen flächensparendes, kompaktes Bauen ermöglicht und zum anderen der konkreten Nachfrage nach einem zweigeschossigen Bauen im Raum Eppingen nachgekommen. (...)

Der städtebauliche Entwurf differenziert innere Grundstückslagen sowie randliche Lagen zur Landschaft sowie zum Bestand. Hierbei sind als harmonischer Übergang zur nördlich und östlich angrenzenden offenen Landschaft größere Grundstücke mit entsprechender Randeingrünung und lockerer Bauweise vorgesehen. Grünordnerisch ist zum Siedlungsrand hin eine Eingrünung vorgesehen, um analog zum Bestand einen eingegrüneten Siedlungsrand als Übergang in die angrenzende Landschaft zu erreichen.

Die äußere Erschließung des nördlich und südlich geplanten Baugebietsabschnittes erfolgt jeweils von der Weisenbergstraße. Diese wird entsprechend in Verlängerung der Bestandsstraße Weisenbergstraße ausgebaut.

Um eine adäquate Gebietseingrünung zu gewährleisten und verkehrliche Konflikte mit der Landwirtschaft zu vermeiden, ist eine Erschließung mit direkten Zufahrten auf die Grundstücke von den umliegenden landwirtschaftlichen Wegen, nicht vorgesehen. Eine Vernetzung in die Landschaft erfolgt hier jeweils durch fußläufige Anschlüsse.

Die Parkierung ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Besucherstellplätze sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Raum vorgesehen.

Der südliche Baugebietsteil wird über eine Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die künftig ausgebaute Weisenbergstraße erschlossen. Zusätzlich erfolgt eine untergeordnete Anbindung an das westliche Baugebiet Wolfsgasse. Der nördliche Baugebietsteil wird über eine (Sammel-) Wohnstraße erschlossen, welche im Nordosten in einer Wendeanlage endet. An die Wohnsammelstraße schließen östlich/ nordöstlich drei Stichstraßen mit entsprechendem Pkw-Wendhammer an.

(...)

Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Wick+Partner, 2021)



Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis für die neu anzunehmenden Flächen des Plangebiets erfolgt nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017

Grundlagen der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Einordnung in Raumkategorie / Entwicklungsachse / Zentralörtliche Gliederung

Die Stadt Eppingen ist gemäß Plansatz 2.1.3.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 dem ländlichen Raum im engeren Sinne zuzuordnen.

Die Stadt Eppingen ist gemäß Plansatz 2.2.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 Teil der Entwicklungsachse Bretten-Eppingen-Heilbronn-Öhringen-Schwäbisch Hall-Crailsheim.

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Eppingen gemäß Plansatz 2.3.3 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Unterzentrum ausgewiesen. In Plansatz 2.3.2 wird von Seiten des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 zudem der Vorschlag gemacht, die Stadt Eppingen als Mittelzentrum zu charakterisieren. Dieser Vorschlag unterliegt jedoch nicht der Verbindlichkeit.

Zuordnung Siedlungskategorie / Anzusetzende Brutto-Mindestdichte

Die Kernstadt Eppingen ist gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit / Siedlungsbereich ausgewiesen.

Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken wirkt sich der Plansatz 2.4.1 und die dort getroffene Aussage zum Siedlungsbereich im Hinblick auf die Stadtteile nicht auf die Bedarfsermittlung nach der Plausibilitätsprüfung aus, da im Regionalplan Heilbronn-Franken die Kommunen mit Eigenentwicklung ausschließlich über Plansatz 2.4.2 festgelegt werden. Im Plansatz 2.4.2 ist dabei die Stadt Eppingen nicht als Gemeinde mit Eigenentwicklung aufgeführt. Damit können im Zuge der Bedarfsprognose neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch Bedarfe aus Wanderungsgewinnen für die Gesamtgemeinde Eppingen angesetzt werden.

Als Mindestbruttowohndichte für Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne ist gemäß Plansatz 2.4.0 (5) des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 45 EW/ha anzusetzen.

Zielhorizont

Es wird vor dem Hintergrund des Parallelverfahrens ein Zielhorizont von 10 Jahren mit dem Zieljahr 2030 angesetzt. Auch dies erfolgt in Vorabstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken.

Statistische Prognosegrundlagen (Bevölkerungsprognose mit Wanderungen)

Als statistische Prognosegrundlagen sind in der Berechnungsmethodik des Hinweisepapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017 die Prognosegrundlagen des Statistischen Landesamtes heranziehen.

Hierfür liegen von Seiten des Statistischen Landesamtes gemeindebezogen Prognosen mit und ohne Wanderungseffekte vor. Die aktuell verfügbaren Prognosen des Statistischen Landesamtes stammen aus dem Jahr 2019 mit einem Bezugsjahr 2017 und einem Zieljahr 2035.

Dabei wurden von Seiten des Statistischen Landesamtes folgende statistische Ansätze für die Gesamtprognose auf Landesebene getroffen:

Geburtenrate:

- Prognose ohne Wanderungen und Hauptvariante: Ansatz des Durchschnitts der Geburtenrate 2015 bis 2017: 1,56 Kinder / Frau
- Abweichen in Nebenvariante: Ansatz eines Abschmelzens der Geburtenrate auf das Jahr 2022 auf 1,4 Kinder/Frau

Lebenserwartung:

- Steigen der Lebenserwartung bis 2035: Männer auf 82,2 Jahre, Frauen auf 86,4 Jahre

Wanderungssaldo bei Prognose mit Wanderungen:

- Ansatz eines weiterhin hohen Wanderungssaldos bis Mitte der 2020 Jahre, Entwicklung dann bis 2035 anpassend an Entwicklung der 2000er Jahre (Absinken)
- Insgesamt positiver Wanderungssaldo bezogen auf BaWü von 632.700 Personen (2018-2035) / entspricht einem jährlichen Plus von 34.600 Personen / Jahr

Stützzeiträume:

- Geburten/Sterbefälle: 2014-2016, Wanderungen 2016 und 2017

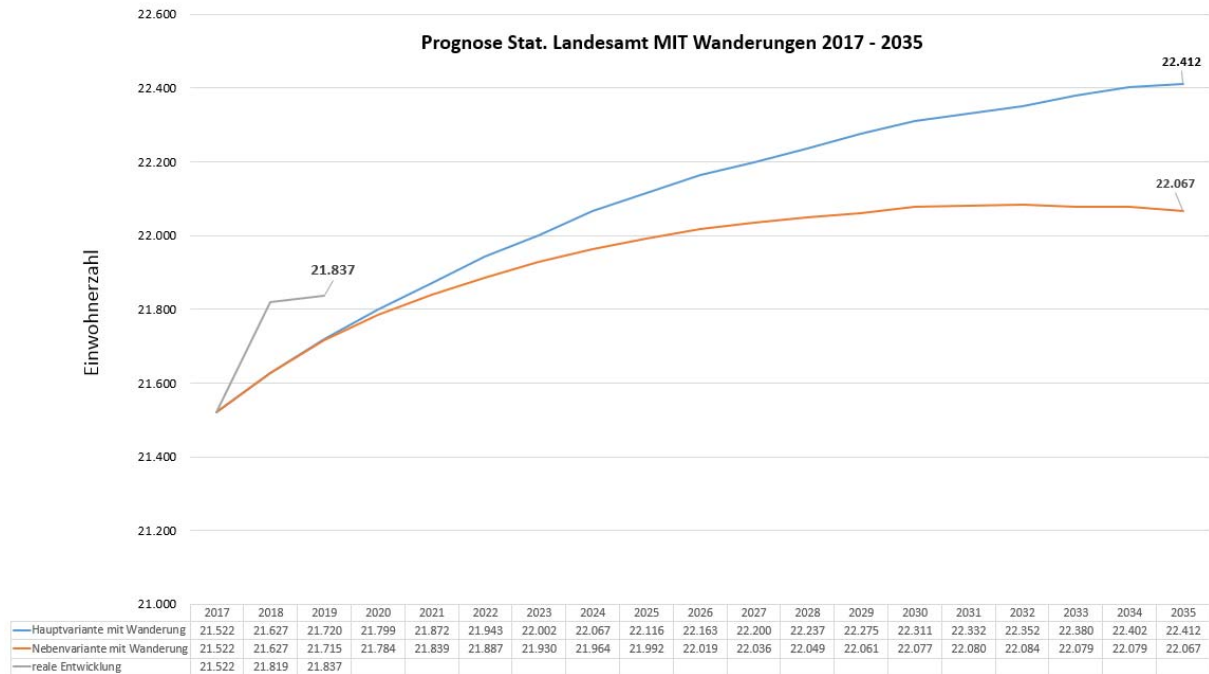
Clusterbildung:

- Clusterbildung nach Gemeindetypen für regionalisierte Prognose

Die **Bevölkerungsprognose mit Wanderungen** des statistischen Landesamtes prognostiziert je nach Variante (Hauptvariante / Nebenvariante) für das Jahr 2030 / 2035 für die Stadt Eppingen eine Bevölkerungszahl von 22.311 / 22.412 EW (Hauptvariante) bzw. 22.077 / 22.067 EW (Nebenvariante), mithin ein Steigen der Bevölkerungszahl im Jahr 2030 / 2035 in der Hauptvariante um 789 / 890 EW bzw. in der Nebenvariante um 555 / 545 EW gegenüber dem Ausgangsjahr 2017.

Entsprechend einer Vorabstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken wird die **Hauptvariante als Basis zur Bedarfsermittlung** angesetzt.

Abbildung 13: Bevölkerungsprognose 2035 mit Wanderungen / Hauptvariante / Nebenvariante, Basisjahr 2017, (Quelle LIS, 2020)



Bedarfsprognose (Bezug auf Gesamtstadt Eppingen)

Der Bauflächenbedarfsnachweis des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur geht entsprechend dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung zunächst von einem (fiktiven) Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ₁) auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Amtliche Einwohnerzahl 3. Quartal 2020: 22.033 EW) mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums (Ansatz 10 Jahre/Zieljahr 2030) aus:

$$22.9033 \text{ EW (3. Quartal 2020)} \times 0,3 \times 10 \text{ Jahre}$$

$$\text{-----} = \text{EZ}_1 = = +661 \text{ EW als fiktiver Wert}$$

Zusätzliche Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ₂) im Planungszeitraum auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes (Kernstadt als Gemeindeteil im Siedlungsbereich = Prognose mit Wanderungen)

Ermittlung prognostizierte EW-Entwicklung (EZ₂): Prognose EW-Zahl 2030-2020

Prognose StaLa mit Wanderungen Zieljahr 2030: 22.311 EW

abzüglich 22.033 EW (Bestandsbevölkerung 3. Quartal 2020)

= +278 EW (EZ₂)

Entsprechend Punkt 2.1 des Hinweisepapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017, kann in Fällen, in denen bereits die tatsächliche Bevölkerungszahl zum Planungszeitpunkt vom Prognosewert des Statistischen Landesamtes abweicht, diese Differenz zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden. Diese Differenz beläuft sich 2020 auf 234 EW (reale 22.033 EW im 3. Quartal 2020 gegenüber prognostizierten 21.799 EW der Hauptvariante des StaLa für das Jahr 2020) und ist auf die errechneten 278 EW (EZ₂) hinzu zu addieren. Mithin liegt die EZ₂ dann bei 512 EW.

Summarischer Wohnbauflächenbedarf durch Addition

von fiktivem Bedarf (EZ₁: + 661 EW) und prognostizierter EW-Zahl (EZ₂: + 512 EW)

= Bedarf von + **1.173 EW**

Umsetzung der ermittelten Einwohnerequivalente in Flächen (ha):

Anzusetzende Bruttowohndichte:

45 EW/ha (Unterzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne)

1.173 EW : 45 EW/ha = **26,07 ha (für Gesamtstadt Eppingen)**

Anzusetzende Flächenreserven

Von dem ermittelten Bedarf von 26,07 ha sind die noch vorhandenen Flächenreserven auf gesamtstädtischer Ebene abzuziehen:

Flächenreserven in bislang nicht entwickelten Ausweisungsflächen des Flächennutzungsplans:

In der Kernstadt Eppingen ist aus den wohnbaulichen Flächenausweisungen des Flächennutzungsplans 2017 bislang die Wohnbaufläche „Vogelsgrund II“ als Teil der Gebietsentwicklung Eppingen-Süd entwickelt worden. Der im Umgriff der Südentwicklung enthaltene Gebietsteil Lerchenberg mit einer Flächengröße von 5,8 ha ist bislang noch nicht entwickelt und weiterhin als Reservefläche anzusetzen.

Bei der im Flächennutzungsplan 2017 ausgewiesenen Wohnbaufläche „Umfeld Neues Rathaus“ mit einer Flächengröße von 2,2 ha werden die vorhandenen Bestandsgebäude durch die Firma Dieffenbacher als Teil des Betriebsgeländes genutzt und stehen für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Fläche „Westlich Pfaffenberg II“ wurde außerhalb der Darstellungen des Bestandsflächennutzungsplans mit einer Flächengröße von ca. 1,0 ha nach § 13b BauGB entwickelt.

Darüber hinaus wurden die Spielplatzstandorte Geranienstraße (0,07 ha) und Schanzweg (0,12 ha) über Bebauungspläne nach § 13a BauGB einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.

Im Stadtteil Adelshofen wurde die im Flächennutzungsplan 2017 ausgewiesene Wohnbaufläche „Alter Richener Weg“ entwickelt. Die Fläche „Im Wolfer / Südrand“ mit 2,2 ha wurde bislang nicht entwickelt und ist weiterhin als Reservefläche anzusetzen.

Im Stadtteil Elsenz wurde die Fläche „Wolfsgasse“ (im Flächennutzungsplan noch als „südlich Weisenbergstraße“ bezeichnet) entwickelt. Weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Elsenz nicht mehr zur Verfügung.

Im Stadtteil Kleingartach wurde die wohnbauliche Entwicklungsflächen „Mühlfeld / Martinsberg“ mit ca. 3,3 ha aufgesiedelt, weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Kleingartach nicht mehr zur Verfügung.

Im Stadtteil Mühlbach wurde die wohnbauliche Entwicklungsflächen „Leonbronner Hohl“ mit ca. 3,5 ha aufgesiedelt, darüber hinaus wurde mit dem Bebauungsplan nach § 13a BauGB „Im Sprengler“ eine Spielplatznutzung mit 0,1 ha einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Mühlbach nicht mehr zur Verfügung.

Im Stadtteil Richen wurde die im Flächennutzungsplan 2017 dargestellte wohnbauliche Entwicklungsoption „Burgberg West“ mit ca. 2,1 ha bislang noch nicht umgesetzt und ist weiterhin als Flächenreserve anzurechnen.

Im Stadtteil Rohrbach wurde aus dem Flächennutzungsplan der Standort Dorfwiesen / Herrenäcker II mit ca. 2,9 ha entwickelt und nach § 13a BauGB am Standort des Bebauungsplans „Hinter der Kirch II“ ein Spielplatz mit einer Größe von 0,1 ha einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Weitere Ausweisungsflächen stehen im Stadtteil Rohrbach nicht mehr zur Verfügung.

In der Summe sind damit die Standorte „Lerchenberg“ (Kernstadt / 5,8 ha), „Im Wolfer / Südrand“ (Adelshofen, 2,2 ha) und „Burgberg West“ (Richen / 2,1 ha) als nicht entwickelte Ausweisungsflächen mit einem Gesamtflächenpotenzial von **10,1 ha** anzurechnen. Bei den übrigen Flächen ist davon auszugehen, dass diese (auch aufgrund von Baugeboten) kurzfristig aufgesiedelt werden.

Anzusetzende Flächenreserven in Baulücken und untergenutzten Flächen:

Die Stadt Eppingen führt die vorhandenen Baulücken und untergenutzten Flächen in einer Systematik des Landes Baden-Württemberg („FLOO-Tabellen“), welche letztmals im Jahr 2015 erhoben und im Jahr 2019 aktualisiert wurden.

Dabei sind weiterhin Baulücken und untergenutzte Flächenreserven im Siedlungsbestand der Gesamtstadt Eppingen vorhandenen, welche sich wie folgt darstellen:

- | | | |
|---|--|--------------|
| - | Reserveflächen in Wohnbauflächen: | ca. 20,85 ha |
| - | Reserveflächen in gemischten Bauflächen: | ca. 14,53 ha |
| | (Anteil Wohnen 50%) | ca. 7,27 ha |
| - | Reserveflächen in sonstigen Flächen: | ca. 6,43 ha |
| | (kalkulierter Anteil Wohnen 50%) | ca. 3,22 ha |

Gesamtsumme

ca. 31,34 ha

Zu berücksichtigen sind dabei folgende Aspekte:

- Von den Baulücken in Wohnbauflächen mit einem Gesamtanteil von 20,85 ha hat die Stadt Eppingen derzeit nur einen Anteil von 1,87 ha in kommunalem Eigentum, was zeigt, dass die Flächenmobilisierung privater Baulücken und untergenutzter Flächen den weitestgehenden Hauptanteil an Reserveflächen ausmacht.
- Bei den Baulücken in gemischten Bauflächen hat die Stadt Eppingen mit einem Gesamtanteil von 14,53 ha derzeit sogar nur einen Anteil von 0,12 ha in kommunalem Eigentum, hier stellt sich damit der Anteil an in kommunaler Eigenregie mobilisierbaren Flächen als marginal dar.
- Die Reserveflächen in sonstigen Flächen beziehen sich häufig auf vorhandene Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen (Dauerkleingärten wurden hier ausgenommen). Die Mobilisierung dieser Flächen gestaltet sich, auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem damit verbundenen Erfordernis der Freiraumversorgung wie auch den immer stärker werdenden landwirtschaftlichen Interessen, als immer schwieriger.

Da sich die weitaus überwiegende Zahl an Baulücken und untergenutzten Flächen in privatem Eigentum befindet, ist trotz der anhalten Bemühungen der Stadt Eppingen zur Ansprache privater Eigentümer zur Mobilisierung von Bauflächen im Bestand nicht damit zu rechnen, dass die noch vorhandenen Baulücken im Zeitraum von 15 Jahren aktiviert werden können.

Aus der Erfahrung der letzten Jahre, in denen von Seiten der Stadt Eppingen auf Basis der Übersichtslisten der FLOO-Tabellen die Grundstückseigentümer der Baulücken und untergenutzten Flächen aktiv und offensiv in Richtung einer Mobilisierung angesprochen wurden, ist der abzusehende Grad der Mobilisierung bei deutlich unter 25% anzusetzen, setzt man voraus, dass keine restriktiven Mittel wie eine Erhöhung der Grundsteuer o.ä. Maßnahmen die Mobilisierung unterstützen könnten.

Vor diesem Hintergrund wird eine Mobilisierungsquote von 30% angesetzt.

Rechnet man analog dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg hier mit einer Quote von 30% Mobilisierung, so ergibt sich eine Flächenreserve in Baulücken und untergenutzten Flächen von

- 31,34 ha x 30% Mobilisierung
- = **ca. 9,4 ha** Reserveflächen in Baulücken und untergenutzten Flächen

Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Reserveflächen

Bedarf Gesamtstadt Eppingen ohne Anrechnung von Reserven:	ca. 26,07 ha
Abzüglich Reserveflächen im FNP	- 10,1 ha
Abzüglich Reserveflächen in Baulücken und untergenutzten Flächen bei Ansatz Mobilisierung 30%	- 9,4 ha
Bedarf Gesamtstadt Eppingen mit Anrechnung von Reserven:	ca. 6,57 ha
<i>Entwicklung „Zylinderhof II“ (13. Änderung FNP)</i>	<i>- 2,8 ha</i>

Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass sich nach der Berechnungsmethode der Plausibilitätsprüfung ein Bedarf von ca. 6,57 ha Wohnbauflächen für die Gesamtstadt Eppingen ergibt. Der erforderliche Bedarf für das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,4 ha kann somit, auch nach Abzug des Bedarfs für das geplante Wohngebiet „Zylinderhof III“ in der Kernstadt Eppingen, nachgewiesen werden.

Abzusehende Umweltauswirkungen ausgehend von der 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Die für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben.

Bezüglich der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wird zudem auf die vorliegenden Fachgutachten verwiesen.

Alternativenprüfung

Grundsätzlich mögliche Standortalternativen

Die Wohnbaufläche „Wolfsgasse“ im Stadtteil Elsenz, welche aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, ist inzwischen nahezu vollständig aufgesiedelt. Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan keine weiteren Flächenpotenziale in Elsenz vorhanden. Deshalb wurde von Seiten der Verwaltung geprüft, ob neben dem Standort „Lerchenberg“ in der Kernstadt, sowie den Standorten „Wolfer/Südrand“ im Stadtteil Adelshofen und „Burgberg“ im Stadtteil Richen auch weitere, alternative Standorte sowohl in der Kernstadt, als auch in den Stadtteilen möglich und aktivierbar sind.

In Elsenz kommt dabei aufgrund der Siedlungsstruktur mit den vorhandenen Gewerbestandorten sowie den im Norden und Westen angrenzenden Waldflächen letztlich nur der gewählte Standort in Frage. Durch die geplante Arrondierung kann dabei das Ziel eines kompakten Siedlungskörpers verfolgt werden.

Mögliche städtebauliche Entwicklungsalternativen am gewählten Standort

Anhand verschiedener städtebaulicher Entwürfe wurden mögliche Entwicklungsalternativen am Standort „Wolfsgasse II“ im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Zusammenfassend ergab sich dabei das vorliegende Konzept (vgl. S. 14), da

- die Erschließung aus dem Bestandsgebiet nur von der Weisenbergstraße aus möglich ist,
- zum angrenzenden Landschaftsraum im Norden und Osten eine städtebauliche Abstufung der Gebietsdichte vorgesehen werden soll
- und ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Erschließungswegen und dem Friedhofsgelände eingehalten werden sollen.

Optimierung der Planung, Vermeidung unnötiger Eingriffswirkungen

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für den Geltungsbereich aufgezeigte städtebauliche und erschließungstechnische Entwicklung stellt im Kontext zur dörflich geprägten Ortslage von Elsenz überwiegend eine aufgelockerte Bebauung dar. Teilweise wird allerdings auch eine verdichtete Bebauung mit Ketten- und Reihenhäusern ermöglicht, um bei der Entwicklung soweit wie möglich Fläche zu sparen und den Vorgaben der Regionalplanung zur

Siedlungsdichte zu entsprechen. Dadurch kann ein abgestufter, grünordnerisch gestalteter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft erreicht werden.

Auf die Ausführungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan (grünordnerische Grundintention / Konzeption, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) wird verwiesen.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten, die zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Wolfsgasse II“ eingeholt wurden, liegen vor:

- Artenschutzprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart, Stand Oktober 2019
- Prospektionsbericht 2019-0320 Eppingen-Elsenz „Wolfsgasse“, Landesamt für Denkmalpflege, Stand 11.11.2019
- Ingenieurgeologisches Flächengutachten, Töniges GmbH, Sinsheim, Stand 06.03.2020
- Kampfmittelvorerkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, Stand 17.12.2019
- Geruchsmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wolfsgasse“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand Januar 2015
- Ergänzende Stellungnahme zu Geruchsmissionen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, Stand 24.09.2019

Stuttgart, den 03.09.2021

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Dipl.-Ing. Thomas Sippel

Eppingen, den 03.09.2021

Geschäftsbereich

Städtebauliche Entwicklung