

Stadtverwaltung Eppingen
Marktplatz 1, 3, 5
75031 Eppingen

Datum: 02.04.2024
Bearbeiter: St/Ha
Az.: 7-2-2-2
Ihr Az.:

16. Änderung der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Eppingen – Gemmingen – Ittlingen

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Wohnbauflächenbedarf

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplans sollen insgesamt 11,6 ha neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Bedarfsberechnung in den Unterlagen ist nachvollziehbar dargestellt. Wir begrüßen, dass als Dichtewert für die Kernstadt 60 Einwohner pro Hektar angenommen und somit die nach Plansatz 2.4.0 festgelegte Mindestbruttowohndichte von 45 Einwohner pro Hektar für Eppingen überschritten wird.

Nach Abzug der noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale und Reserveflächen im Flächennutzungsplan besteht laut der Berechnung ein Bedarf von 9,2 ha bis zum Jahr 2031.

Somit überschreitet die Neuausweisung der Wohnbauflächen den rechnerischen Bedarf um 2,4 ha.

Nach unserer Berechnung, bei der wir die festgelegte Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar anwenden, ist die Fläche der Neuausweisung durch den rechnerischen Bedarf gedeckt (ca. 13,2 ha). Somit erheben wir gegen die Flächenausweisung keine Bedenken.

In den Unterlagen sollte die Begründung noch hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung der Stadtteile ohne Schienenanschluss erläutert werden und beispielsweise die Erreichbarkeit der Kernstadt bzw. Schienenhaltstellen mit Bussen sowie Rad- und Fußwegen dargestellt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei allen geplanten Wohnbauflächen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren die Einhaltung der nach Plansatz 2.4.0 festgelegten Mindest-Brutto-Wohndichte darzustellen ist. Wir raten zu einer verdichteten Bauweise mit kleineren Grundstücksgrößen, um in den neu auszuweisenden Flächen möglichst viel Wohnraum zu schaffen.

Gewerbeflächenbedarf

In der Kernstadt Eppingen wurde im Rahmen der 18. Änderung des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 der Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Eppingen-Kernort (Nordost) / Eppingen-Richen“ erweitert. Diese Erweiterungsflächen sind nach aktuellem Luftbild noch unbebaut.

Im Rahmen dieser Änderung des Flächennutzungsplans sollen nun westlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Weststadt“ in Eppingen weitere Gewerbeflächen (Weststadt IV, 0,6 ha) ausgewiesen werden. Insbesondere mit Blick auf den vorhandenen IGD-Schwerpunkt halten wir einen Bedarfsnachweis für notwendig. Im weiteren Verfahren sollten die Betriebe genannt werden, die einen aktuellen Flächenbedarf aufweisen und schlüssig dargestellt werden, warum diese nicht im IGD-Schwerpunkt untergebracht werden können.

Einzelflächen

Wolfer, Eppingen-Adelshofen, 0,6 ha

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Weißfläche, es sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Daher tragen wir keine Bedenken vor.

Burgberg, Eppingen-Richen, 0,6 ha

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Burgberg“. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung vom 22.02.2024. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, wir tragen somit keine Bedenken vor.

Zylinderhof IV, Eppingen, 4,3 ha

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Weißfläche, es sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Daher tragen wir keine Bedenken vor.

Odenberg, Eppingen, 1,9 ha

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb einer im Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet, der westliche Bereich liegt innerhalb einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen. Wir tragen daher keine Bedenken gegen die Planung vor.

Willensberg, Eppingen-Mühlbach, 3 ha

Im Norden liegt ein kleiner Teilbereich des Plangebiets innerhalb eines nach Plansatz 3.2.3.3 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. In Vorranggebieten für Landwirtschaft sind nach diesem Plansatz andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit einer vorrangigen Landwirtschaft vereinbar sind. In diesem Fall können wir jedoch aufgrund der geringfügigen Überschneidung von einer Ausformung ausgehen.

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt innerhalb eines nach Plansatz 3.2.1 festgelegten

Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Vorranggebiete sind in ihrer Gesamtheit vor einer Intensivierung der Raumnutzung zu bewahren. Andere Nutzungen, die mit den Funktionen nicht vereinbar sind, sind auszuschließen. Indirekte Belastungseinflüsse sind durch extensiv genutzte Pufferzonen zu minimieren.

Eine Überplanung der Ackerfläche bis an den im Westen angrenzenden Gehölzrand ist denkbar, sofern gegen diesen eine ausreichende Pufferzone zur Minimierung der indirekten Einflüsse (beispielsweise in Form einer mit (Obst)- Bäumen bewachsenen öffentlichen Grünfläche) eingeplant wird. Die Pufferzone könnte z.B. durch eine Darstellung im FNP im Sinne des §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Die Grenze des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege würde die mit Gehölzen bewachsenen Fläche darstellen. Der Umgang mit dem Vorranggebiet und dessen Funktionen sollte in die Unterlagen aufgenommen werden.

Für die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Vorranggebiets sehen wir unter diesen Bedingungen ebenfalls die Voraussetzungen für eine Ausformung als gegeben.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Brandstatt, Eppingen-Kleingartach, 1,2 ha

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer im Regionalplan dargestellten Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet und teilweise innerhalb einer Weißfläche ohne regionalplanerische Zielfestlegungen. Wir tragen daher keine Bedenken gegen die Planung vor.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines nach Plansatz 3.2.6.1 festgelegten Vorbehaltsgebiets für Erholung. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Weststadt IV, Eppingen, 0,6 ha Neuausweisung, 0,2 ha Streichung

Das Plangebiet liegt im Südwesten teilweise innerhalb des nach Plansatz 3.1.1 festgelegten Regionalen Grünzugs „Leinbach-Elsenttal“. Aufgrund der geringen Überschneidung mit dem Grünzug können wir einer Ausformung an dieser Stelle zustimmen, wenn ein Bedarfsnachweis in den Unterlagen erbracht wird. Der Regionale Grünzug ist damit in diesem Bereich endgültig ausgeformt.

Insbesondere mit Blick auf den IGD-Schwerpunkt halten wir einen Bedarfsnachweis für notwendig. Wir bitten um Nennung der Betriebe und eine schlüssige Erklärung, warum diese nicht im IGD-Schwerpunkt untergebracht werden können.

Unter den genannten Voraussetzungen haben wir keine Bedenken gegen die Planung. Wir begrüßen die Streichung des südlichen Bereichs aufgrund der Ölpipeline.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Elena Schmitt

Elena Schmitt