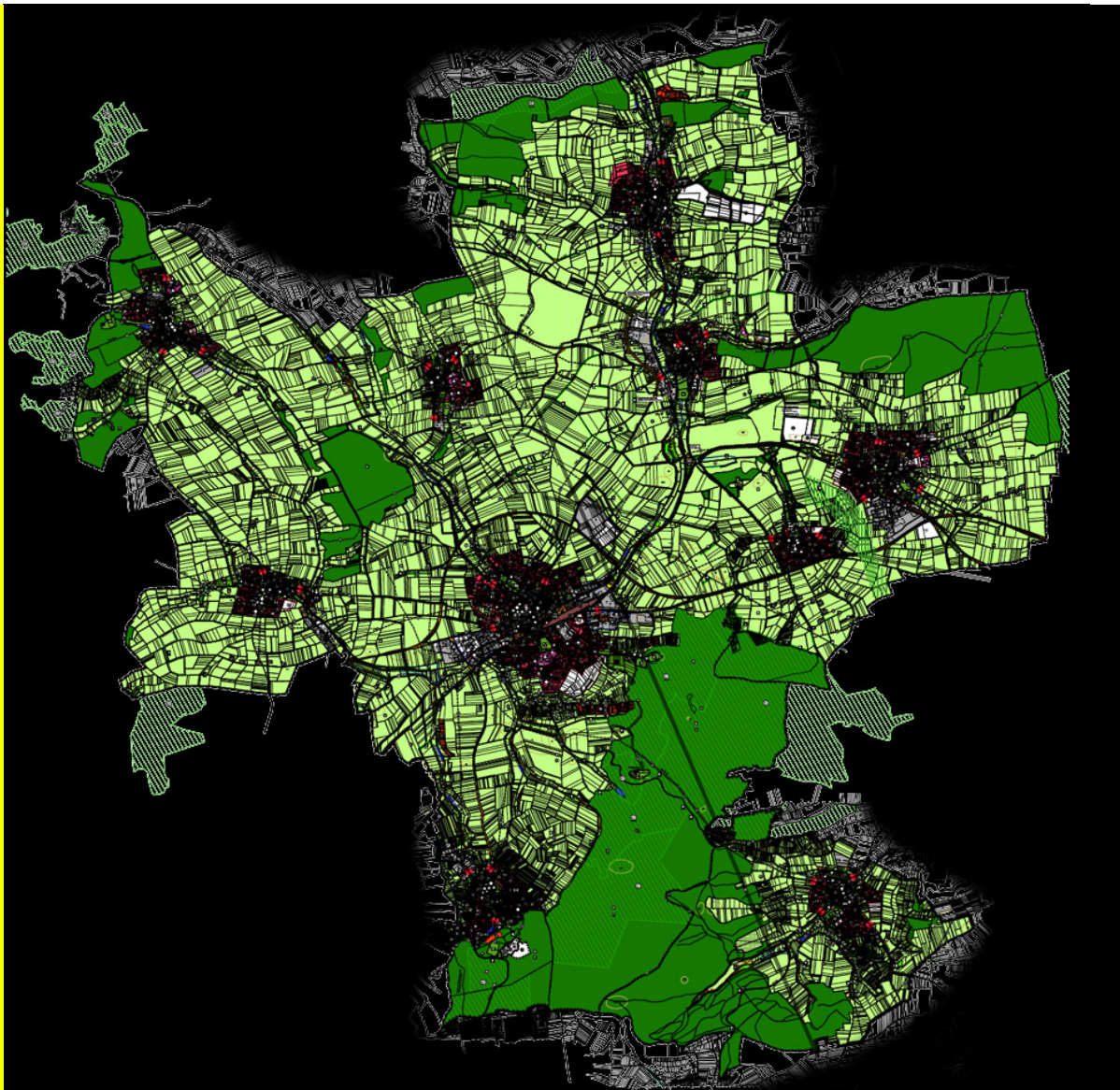
WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER

08/2007

VERWALTUNGSRAUM EPPINGEN EPPINGEN GEMMINGEN ITTLINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2017
ERLÄUTERUNGSBERICHT



Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
WIRTSCHAFT, RAUMORDNUNG, BAU-, DENKMAL- UND GESUNDHEITSWESEN

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

24. JULI 2007

Verwaltungsgemeinschaft
Eppingen-Gemmingen-Ittlingen
Bürgermeisteramt Eppingen
Postfach 265
75021 Eppingen

Bürgermeisteramt Eppingen
Eing. 24. Juli 2007

Stuttgart 28.06.2007
Name Frau Unger
Durchwahl 0711 904-12112
Aktenzeichen 21-2511.1 / Eppingen
(Bitte bei Antwort angeben)

3. Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen
Antrag vom 27.04.2007, Az.: 621.315

Anlagen
3 Bd. Flächennutzungsplanakten

I. Der durch Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen vom 26.02.2007 festgestellte Flächennutzungsplan wird mit Ausnahme der unter II. aufgeführten Flächen gemäß § 6 BauGB

g e n e h m i g t .

Maßgebend ist der Lageplan von Wicke + Partner, Architekten Stadtplaner, vom 26.02.2007.

II. Von der Genehmigung werden gemäß § 6 Abs. 3 BauGB folgende Flächen ausgenommen:

1. Die im Bereich „Am Rohrbacher Weg“ in Adelshofen gelegene Mischbaufläche

.

2. Die Sonderbaufläche Zweckbestimmung („großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“) an der Frauenbrunnerstraße im Bereich „Weststadt“.

3. Die Sonderbaufläche: großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und Gewerbe im Bereich der „Weststadt“ in Eppingen.

Begründung:
Zu 1. und 2.
Die Darstellungen sind von der beantragten Genehmigung auszunehmen, da sie nicht ordnungsgemäß zustandgekommen sind.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt, so ist der Entwurf des Bauleitplans nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.
Mit dem Feststellungsbeschluss vom 26.02.2007 hat der Gemeinsame Ausschuss die Planänderungen, (Umwandlung der vorhandenen Gewerbefläche im Bereich „ Am Rohrbacher Weg“ in Adelshofen in Mischbaufläche und Ausweisung einer Sonderbaufläche (Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“) an der Frauenbrunner Straße im Bereich „Weststadt“) beschlossen, eine erneute Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans erfolgte nicht. Insoweit liegt ein Verstoß gegen § 4a Abs. 3 BauGB vor.

Zu 3.
Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstig Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die Festsetzung als sonstiges SO-Gebiet für die auch sonst in Baugebieten (§§ 2-10 BauNVO) zulässigen Nutzungsformen ist nur dann gerechtfertigt, wenn durch die Zusammenfassung in einem abgegrenzten Geltungsbereich dieses Gebiet derart gestaltet wird, dass es ein eigenes Gepräge erhält. Bei der Darstellung von Sonderbauflächen gilt dies entsprechend.

In diesem Sinn ist die Darstellung einer S-Fläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und Gewerbe“ nicht zulässig.

III. Die Erteilung der Genehmigung ist - nach vorheriger Ausfertigung - gem. § 6 Abs. 5 BauGB unter Beachtung von § 215 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 und 5 GemO ortsüblich bekannt zu machen.

Der Nachweis hierüber und zwei ausgefertigte, mit Genehmigungsvermerk versehene, beglaubigte Fertigungen des Planes und der Begründung [sowie der zusammenfassenden Erklärung] sind für die Akten des Regierungspräsidiums vorzulegen. Sofern möglich, wird auch um Übermittlung des Planes in digitaler Form gebeten. Dies kann per CD-Rom oder per Email an Angela.Schmidt@RPS.BWL.de erfolgen.

Es wird empfohlen, den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange gleichfalls Pläne - gegebenenfalls in verkleinerter Form - zur Verfügung zu stellen.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten bei der Geschäftsstelle des Gerichts Klage erhoben werden.

Die Klage ist gegen das Land Baden-Württemberg zu richten.

Unger

Ursula Unger

VERWALTUNGSRAUM EPPINGEN

Erläuterungsbericht
(Auszug des Gesamtwerks)

Begründung des Flächennutzungsplans 2017
mit integrierter Fortschreibung des Landschaftsplans
und integrierter Umweltprüfung mit Umweltbericht

Große Kreisstadt Eppingen
mit den Stadtteilen

Adelshofen
Elsenz
Kleingartach
Mühlbach
Richen
Rohrbach

Gemeinde Gemmingen mit

Stebbach

Gemeinde Ittlingen

Bearbeitung:

WICK+PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

in enger Zusammenarbeit mit dem
Verwaltungsraum Eppingen

vertreten durch
Fachbereich Planen und Bauen, Stadt Eppingen

Stand: 26. Februar 2007

Flächennutzungsplan 2017

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den gemeinsamen Ausschuss	am 07.04.2003
Veröffentlichung durch ortsübliche Bekanntmachung	
Eppingen:	am 10.02.2006
Gemmingen:	am 09.02.2006
Ittlingen:	am 10.02.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	31.01.2006 bis 31.03.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13.02.2006 bis 31.03.2006
Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus der frühzeitigen Beteiligung	am 04.10.2006
Entwurfs- und Offenlagebeschluss	am 04.10.2006
Veröffentlichung der Offenlage durch ortsübliche Bekanntmachung	
Eppingen:	am 03.11.2006
Gemmingen:	am 02.11.2006
Ittlingen:	am 03.11.2006
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13.11.2006 bis 15.12.2006
Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.11.2006 bis 15.12.2006
Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB aus der Offenlage	am 26.02.2007
Feststellungsbeschluss	am 26.02.2007
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart gemäß § 6 BauGB	am 28.06.2007
Veröffentlichung der Genehmigung durch ortsübliche Bekanntmachung	
Eppingen:	am .....
Gemmingen:	am .....
Ittlingen:	am .....

VERWALTUNGSRAUM EPPINGEN

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB zum Flächennutzungsplan 2017

Große Kreisstadt Eppingen mit den Stadtteilen
Adelshofen
Elsenz
Kleingartach
Mühlbach
Richen
Rohrbach

Gemeinde Gemmingen mit
Stebbach

Gemeinde Ittlingen

Stand: 26. Februar 2007

Planungsanlass

Die Gemeinden Eppingen, Gemmingen und Ittlingen hatten in ihrem Gemeinsamen Ausschuss am 07.04.2003 die 3.Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum eingeleitet. Gleichzeitig wurde die Neuerstellung des dazugehörigen Landschaftsplans beschlossen.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Anforderungen miteinander in Einklang bringt, unter den sich abzeichnenden gesellschaftlichen Veränderungen vorbereitet werden. Ziel dieses Verfahrens der vorbereitenden Bauleitplanung ist damit insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauflächen für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinden sowie die Darstellung der Sicherungs- und Entwicklungspotenziale der Freiflächen.

Mit der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans steht der Verwaltungsraum Eppingen an einem planungspolitischen und gesellschaftlichen Wendepunkt. Nach Jahren des starken Wachstums zeichnet sich über die demographischen Zeitenwende eine Umbruchsituation ab, welche sich einerseits in einem reduzierten Flächenverbrauch niederschlagen wird, im Rahmen derer andererseits aber auch die Innenentwicklung als Aufgabe des Stadtumbaus und Attraktivitätssteigerung des Bestands eine höhere Bedeutung erlangen wird. Dennoch ist im Verwaltungsraum aufgrund seiner regionalen Lage in der wirtschaftlich dynamischen Region Heilbronn-Franken damit zu rechnen, dass auch weiterhin Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind und ein Nachfragedruck nach neuen Bauflächen - wenn auch in reduzierter Form - bestehen bleibt.

Die Landschaftsplanung begleitete hierbei die Flächennutzungsplanung aus naturräumlicher Sicht und traf Bewertungen und Maßnahmenvorschläge, die im Interesse des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge, aber generell auch im Rahmen einer Sicherung der Landschaftsfunktionen als weiche Standortfaktoren erforderlich sind. Die Landschaftsplanung wurde hierbei nicht als einseitig naturschutzrechtliches Instrumentarium verstanden, sondern hatte die Aufgabe, den Planprozess des Flächennutzungsplans aktiv und kritisch zu begleiten, umweltrelevante Abwägungsaspekte und landschaftsplanerische Bewertungen und Empfehlungen offensiv in die Bauleitplanung einzubringen, Maßnahmen zur weiteren landschaftlichen Entwicklung zu formulieren und die planungsrechtlich notwendigen inhaltlichen Zuarbeiten zum Flächennutzungsplan zu leisten.

Das Zieljahr für die Planung ist das Jahr 2017. Die Planung umfasst damit einen Planungszeitraum von 12 Jahren.

Der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsraums Eppingen hat am 26.02.2007 den Flächennutzungsplan in der vorliegenden Form beschlossen und festgestellt.

Plangebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Gemarkung der Stadt Eppingen mit der Kernstadt Eppingen und den Stadtteilen Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach sowie der Gemeinde Gemmingen mit dem Ortsteil Stebbach und der Gemeinde Ittlingen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 12.178 ha, davon entfallen im Außenbereich rund 7.450 ha auf landwirtschaftliche Nutzflächen und 2.950 ha auf Waldflächen.

Die informelle Planungsstufe als Grundlage – Räumliche Entwicklungsstudie –

Als informelle Grundlage für das Flächennutzungsplanverfahren wurde vorab eine Entwicklungsstudie für den Verwaltungsraum Eppingen erarbeitet. Ziel der informellen Entwicklungsstudie war es, anhand einer grundsätzlichen Qualitätsdiskussion bezüglich Planung- und Planungskultur, ein Bewusstsein für die zukünftige demographische Entwicklung und deren Auswirkungen zu entwickeln sowie anhand einer standörtlichen Analyse, bezogen auf Lage, Begabung und Bedeutung des Raums und seiner einzelnen Gemeinden, alternative Entwicklungsmodelle zu diskutieren und abschließend ein Leitbild als Handlungsgrundsatz für den Gesamtraum zu formulieren. Mit dem Leitbild wurden funktionale Entwicklungsschwerpunkte definiert, die die Grundlage für die standörtliche Untersuchung von Siedlungserweiterungsflächen auf der Flächennutzungsplanebene bilden. Die Entwicklungsstudie wurde gemeinsam mit den Gemeinderäten des Verwaltungsraums und den Ortschaftsräten der Eppinger Stadtteile intensiv diskutiert und im August 2005 abgeschlossen. Als übergeordnete Themen der vorgelagerten Untersuchung wird der Schutz der Funktionsfähigkeit der Landschaft und die Wahrung der Maßstäblichkeit in Ortsbild und Ortsstruktur formuliert. Der Verwaltungsraum strebt damit das Ziel an, den Lebensraum Stadt und Landschaft zum Entscheidungskriterium und Qualitätsmerkmal für alle weiteren Siedlungsentwicklungen zu machen.

Methodik Flächennutzungsplan

Methodisch gliedert sich der Flächennutzungsplan in eine Grundlagenbeschreibung der planungsrechtlichen, siedlungsstrukturellen und landschaftsräumlichen Ausgangssituation. Aufbauend auf der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2017 abgeleitet; für die Gewerbeflächenentwicklung wurden Leitziele einer räumlich abgestimmten Entwicklung formuliert. Die Ausweisung der Bauflächen ist im Erläuterungsbericht Gemeinde bezogen dargestellt und abschließend tabellarisch bilanziert. Die städtebauliche und landschaftsplanerische Alternativenprüfung ist den Gebietssteckbriefen zu entnehmen. Im Weiteren wurden sektorale Darstellungen zu einzelnen thematischen Bereichen vorgenommen.

Methodik Fortschreibung Landschaftsplan

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes für den Verwaltungsraum Eppingen hatte, neben dem früheren Anforderungsprofil an die Landschaftsplanung, auf Basis der Novellierung des Baugesetzbuches die Neuregelungen des Umweltberichtes abzuarbeiten. Inhaltlich baut die Fortschreibung des Landschaftsplans auf der bereits vorliegenden Ökokonto-Konzeption auf. Diese erfasste nach einer Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten den gesamten Verwaltungsraum und konzipierte ein Netzwerk von Maßnahmen, welche über verschiedene Trägerschaften (z.B. Flurbereinigung, freiwillige Landschaftspflegemaßnahmen, Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen) im Außenbereich eine Aufwertung der landschaftsökologischen Situation bewirken und den Biotopverbund stärken können. Die Ökokonto-Konzeption baut wiederum auf vorliegenden Planungen zum Biotopverbund für mehrere Gemeinden bzw. Stadtteile auf. Die Fortschreibung des Landschaftsplans umfasst daher folgende Untersuchungsgliederung zur Berücksichtigung der Umweltbelange für die Flächennutzungsplanung:

Analyse und Bewertung

- Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten
- Planungsrechtliche Ausgangssituation – übergeordnete und begleitende Planungen
- Bewertung der Landschaftsfunktionen – Bewertung Siedlungsumfeld

Prüfung

- Bewertung der landschaftsplanerischen Auswirkungen auf für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen - Integrierte Umweltprüfung

  Aufbauend auf Bestandsaufnahme und Landschaftsbewertung wurden die für die weitere Siedlungsentwicklung potenziell in Frage kommenden Flächen zunächst in einer Alternativenprüfung im Rahmen von Gebietssteckbriefen beschrieben. Die Gebietssteckbriefe beinhalten entsprechend der Anlage des § 2 BauGB eine Darstellung der jeweiligen naturräumlichen Ausgangssituation im Sinne einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustands bei Nicht-Durchführung einer Siedlungsentwicklung und eine Darstellung der Sensibilität gegenüber den geplanten Eingriffen.

  Die übergreifende Prüfung der in Frage kommenden Entwicklungsflächen erfüllt somit die Anforderungen an eine Prüfung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans. Aus Sicht der Landschaftsplanung erfolgte hierauf aufbauend eine Bewertung und Empfehlung zur Ausweisung.

  Auf Basis der im Rahmen des Flächennutzungsplans nach Abwägung aller sonstigen Aspekte zur Ausweisung kommenden Flächen zur weiteren Siedlungsentwicklung wurde nach Darstellung der jeweiligen Abwägungsgründe eine Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen vorgenommen.

  Die in den Landschaftsplan integrierte Umweltprüfung mündete in eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Maßnahmenplanung

- Vorschläge zur weiteren Landschaftsentwicklung

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorentwurfsplanung
Auf der Grundlage der Ergebnisse der räumlichen Entwicklungsstudie wurde das formelle Bauleitplanverfahren zur 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit einer Vorentwurfsplanung eingeleitet.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Bürgerschaft Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziel und Zwecke der Planung zu informieren. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Planwerk (Vorentwürfe Flächenutzungsplan und Landschaftsplan) gebeten worden.

<u>1. Eingegangene Anregungen aus der Bürgerschaft</u>
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Anregungen zu den Planwerken wurden innerhalb der vorgegebenen Frist nicht vorgebracht. Eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB war somit nicht erforderlich.

<u>2. Eingegangene Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange</u>
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 34 Fachbehörden und Planungsträger um eine Stellungnahme gebeten.
Die vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss des Verwaltungsraums abgewogen.

- Das **Regierungspräsidium Stuttgart** wies darauf hin, dass im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplanvorentwurf nicht dargestellt wurde, warum insbesondere in den Eppinger Stadtteilen eine Siedlungsdichte von nur 35 Einwohnern je Hektar zugrunde gelegt wurde. Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Bedarfsberechnung des Flächennutzungsplans die Ausführungen des Regionalplans 2020 in Bezug auf Wanderungsgewinne, „Innerer Bedarf“ und Siedlungsdichten unberücksichtigt geblieben seien.
  Als problematisch stufte das Regierungspräsidium die vorgesehene Verteilung der dargestellten Bauflächen ein. In Eppingen mit derzeit rund 21.000 Einwohnern würden rund 37 ha Wohnbauflächen dargestellt. In Gemmingen mit derzeit rund 5.000 Einwohnern wurden hingegen rund 15 ha Wohnbauflächen dargestellt.
  Gemäß des „Regionalplans Heilbronn-Franken-2020“ ist die Kernstadt Eppingen als „Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereich) ausgewiesen. Weiterhin ist die Kernstadt Eppingen (Süd) als Schwerpunkt des Wohnungsbaues ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte im wesentlichen durch die Lage Eppingens an der Entwicklungsachse Heilbronn-Bretten und durch die zentralörtliche Funktion (Unterzentrum) nebst entsprechender infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere durch den Anschluss Eppingens an die Stadtbahn Karlsruhe-Heilbronn-Crailsheim. Das Regierungspräsidium regt an, die Ausweisung der einzelnen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des errechneten Bedarfs daraufhin zu überprüfen.
  Das Regierungspräsidium wies weiterhin darauf hin, dass Gemmingen im verbindlichen Regionalplan Franken 1995 sowie im Entwurf der Fortschreibung des „Regionalplans Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen worden ist. Der Umfang der G-Flächen sei daher auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Dafür seien im Regelfall 5 ha als ausreichend anzusehen.
  Als anzurechnende Flächen sind 5,2 ha vorhanden. Als erstmalige Darstellung ist die Gewerbebaufläche „Entwicklung an der B 293“ mit 6,5 ha Größe erfolgt. Insgesamt ergibt sich ein Potenzial von rund 12 ha. Dieses liegt nach Auffassung des Regierungspräsidiums weit über dem, was für die Eigenentwicklung im Regelfalle berücksichtigt werden könne. Gründe, warum vorliegend von der „Regelvermutung“ abgewichen werden soll, seien nicht genannt worden. Das Regierungspräsidium bat darum, die Gründe für die geplante G-Fläche „Östlich der B 293“ aufzuführen oder auf diese Darstellung zu verzichten.

  Der Hinweis des Regierungspräsidiums in Bezug auf die fehlende Begründung zur angenommenen Siedlungsdichte wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung der Bedarfsberechnung zur Entwicklungsstudie wie auch zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans lag der Entwurf des Regionalplans 2020 noch nicht vor. Die Prognose zum Flächennutzungsplan baut zum einen auf einer differenzierten Erhebung statistischer Grundlagen auf und berücksichtigt darüber hinaus für die Bedarfsberechnung regionalplanerische Vorgaben (Entwicklungsachse) und siedlungsstrukturelle Gegebeneinheiten (differenzierte Siedlungsdichten).
  Die Herleitung und Begründung der getroffenen Annahmen decken sich inhaltlich mit den Aussagen des nun rechtskräftigen Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 bezüglich Wanderungsgewinnen und Innerer Bedarf (vgl. Begründung 2.4.0 und 2.4.1 Regionalplan 2020).
  Bezüglich der Siedlungsdichten wurde gegenüber den Aussagen des Regionalplans 2020 ein weiter differenzierter Ansatz getroffen (begründet im Regionalplan 1995, 2.4.4.2). Dies wird durch die Lage zur Entwicklungsachse und den siedlungsstrukturellen Charakteristiken der einzelnen Gemeinden begründet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Stadt Eppingen in den städtisch geprägten Kernort Eppingen und in die noch dörflich strukturierten Stadtteile zu unterscheiden. Für die Kernstadt Eppingen wurden daher Dichten von 50 Einwohnern/Hektar und für die Stadtteile 35 Einwohner/Hektar angesetzt. Ein pauschaler Dichteansatz für Unterzentren im ländlichen Raum von 45 Einwohner/Hektar und sonstigen Gemeinden von 40 Einwohner/Hektar berücksichtigt die siedlungsstrukturellen Unterschiede innerhalb der Gesamtstadt nicht und ist deshalb nicht praktikabel. In der Summe ergeben sich in der Bedarfsberechnung keine gravierenden Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Dichteansätzen. Folgerichtig wurde der ermittelte Bedarf für Neuausweisungen von Wohnbauflächen vom Regierungspräsidium auch nicht beanstandet. Verweise auf Ausführungen des Regionalplanes zu Wanderungsgewinnen,

Innerem Bedarf und Siedlungsdichten wurden im Flächennutzungsplanentwurf ergänzt. Eine Planänderung erfolgte nicht.
Zum als problematisch eingeschätzten Verhältnis der ausgewiesenen Wohnbaufläche von Eppingen im Vergleich zu Gemmingen war festzustellen, dass die Lage Gemmingens an der Entwicklungsachse, dem Stadtbahnanschluss und der Versorgungsausstattung eine intensivere Entwicklungsperspektive rechtfertigt. Die Rahmenbedingungen bezüglich der Lagegunst sind vergleichbar mit der Kernstadt Eppingen.
Im rechtskräftigen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Gemmingen-Kernort als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ (Siedlungsbereiche) ausgewiesen. In ihnen soll sich zur Erhaltung der langfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstrukturen die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
Der angeführte Unterschied in den Ausweisungsverhältnissen zwischen Eppingen und Gemmingen, das heißt die Relation Gesamteinwohner zu ausgewiesener Hektar-Zahl (Fläche) ist irrelevant, da sie das räumliche Verteilungskonzept und die Anrechnung der Flächenreserven negiert.
Das Ungleichgewicht der Ausweisungsflächen konnte damit begründet werden, dass die Gemeinde Gemmingen, insbesondere im Kernort in den letzten Jahren aufgrund von fehlenden weiteren Bauentwicklungen eher eine gebremste Entwicklung gegenüber der regen Baulandentwicklung in der Kernstadt Eppingen vollzogen hat. Dadurch liegen in Eppingen aufgrund mehrerer unvollständig aufgesiedelter Bebauungspläne zusätzlich angerechnete Reserven vor, die die Ausweisungsquantität reduziert hatten.
Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Gemmingen als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt. Die gebietsscharfe Ausweisung wurde mit dem Kartenteil des Regionalplans 2020 überprüft.
Aufgrund der Lagegunst (Entwicklungsachse – siedlungsstrukturell und regional bedeutsam, verkehrsgünstige Anbindung) sind auch im Leitbild für den Gesamtraum Entwicklungsperspektiven für die Gemeinde Gemmingen dargestellt. Die anrechenbaren Flächenreserven sind als klein parzelliertes Angebot (Ziegelei 1,0 ha) und als betriebsbezogene Erweiterungs- bzw. Entwicklungsfläche im Bestand (Losterbach 4,2 ha) und damit als nicht mobilisierbar anzusehen.
Die ausgewiesene Fläche südlich der B 293 von 6,5 ha bietet für den Verwaltungsraum einen sehr guten Ergänzungsstandort zur Fläche „Tiefental II“ in Eppingen.
Ittlingen hingegen lässt sich aus städtebaulicher Sicht als dörflich strukturierte Gemeinde charakterisieren. Regionalplanerisch liegt die Gemeinde im ländlichen Raum außerhalb einer Entwicklungsachse. Daher wurde zur Berechnung eine Dichte von 35 Einwohnern/ha angesetzt.

– Von Seiten des Regierungspräsidiums wurde angeregt, in Bezug auf die Gewerbebaufläche „Tiefental II“ die gebietsscharfe Ausweisung des Regionalplans 2020 zu übernehmen.

  In Bezug auf die Gewerbebaufläche „Tiefental II“ sollte gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums die gebietsscharfe Ausweisung des Regionalplans 2020 übernommen werden, sobald dieser in gedruckter Form vorliegt. Die nun vorliegende Karte des Regionalplanes weist die bestehende gewerbliche Siedlungsfläche deckungsgleich mit der FNP-Darstellung aus.

– Weiterhin wurde angeregt, für die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Westlich der Mühlbacher Straße“ (Hecker-Areal), die im Regionalplan 1995 vorgenommene Ausweisung als Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe sowie als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe nachrichtlich zu übernehmen.

  Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Westlich der Mühlbacher Straße“ (Hecker-Areal) wurde gemäß der Anregung des Regierungspräsidiums, die im Regionalplan 1995 vorgenommene Ausweisung als Standort für zentrenrelevante, regionalbedeutsame Ein-

zelhandelsgroßbetriebe sowie als Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevante, regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßbetriebe nachrichtlich übernommen.

– Das Regierungspräsidium regte erneut an, in einem eigenständigen Verfahren, Standorte für die Unterbringung von Windenergieanlagen durch Darstellungen im Flächennutzungsplan zu steuern und zu konzentrieren.

  Das vom Regierungspräsidium erneut angeregte Verfahren zur Steuerung und Konzentration von Standorten für die Unterbringung von Windenergieanlagen durch Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde zur Kenntnis genommen. Mit der Novellierung des Landesplanungsgesetzes ist die Planungszuständigkeit insbesondere für Standorte regionalbedeutsamer Anlagen ausschließlich an die Regionalverbände übergegangen. In der rechtskräftigen Teilfortschreibung 2006 zum Thema Windenergie hat der Regionalverband Heilbronn-Franken entsprechende Vorranggebiete ausgewiesen. Aus Sicht des Verwaltungsraums besteht daher keine Erforderlichkeit für eine bauleitplanerische Steuerung von Windenergieanlagen, da insbesondere nicht regionalbedeutsame Anlagen aufgrund der hiesigen Windverhältnisse keine Aussicht auf wirtschaftlichen Betrieb haben. Das Teilfortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplans zum Thema Windenergie wurde daher nicht mehr weitergeführt. Das nun durchgeführte Gesamtfortschreibungsverfahren hatte die Steuerung von Windenergieanlagen deshalb auch weiterhin nicht zum Inhalt.

– Hinsichtlich der Belange des Straßenbaus wurde darauf hingewiesen, dass eine nachrichtliche Darstellung der geplanten Umfahrungstrasse von Ittlingen und Richen im Flächennutzungsplan erfolgen sollte – bevorzugt werde von der Straßenbauverwaltung die westliche Umfahrung.

  Die vom Regierungspräsidium angeregte nachrichtliche Darstellung einer Umfahrungstrasse von Ittlingen und Richen wurde insoweit berücksichtigt, als dass ein Trassenkorridor für eine Umfahrung von Richen nachrichtlich dargestellt wird.

– Aus denkmalpflegerischer Sicht wurden Bedenken gegen das geplante Baugebiet RO 5 (Erweiterung „Dorfwiesen/Herrenäcker“) in Rohrbach erhoben. Begründet wurde dies mit der räumlichen Nähe zur nördlich gelegenen Hofstelle, dem ehemaligen Schloss. Die Anlage ist teilweise als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz und – vorbehaltlich einer eingehenden Prüfung – als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz einzustufen. Nach Einschätzung des Regierungspräsidiums ist das am Ortsrand liegende Schloss „in hohem Maße landschafts- und ortsbildprägend“ und wurde deshalb auch in den Fachplan Kulturdenkmale des Regionalverband Heilbronn-Franken aufgenommen. Nach Ansicht des Regierungspräsidiums schmälert die geplante Wohnbebauung das kulturlandschaftliche Umfeld des Schlosses. Es wurde daher angeregt, zumindest den östlichen Teil des Baugebiets nochmals zu überdenken und nach Westen hin zu reduzieren, um keine unerwünschte Störung bzw. Konkurrenz zum ehemaligen Schloss zu schaffen.

  Die vom Regierungspräsidium vorgebrachten Bedenken gegen das geplante Baugebiet RO 5 (Erweiterung „Dorfwiesen/Herrenäcker“) in Rohrbach wurden zur Kenntnis genommen. Die Flächenausweisung ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung Rohrbachs südlich der Rohrbachaue. Mit der Ausweisung einer Grünfläche nördlich der Wohnbaufläche wird zum einen die naturräumlich hochwertige Rohrbachaue als Freiraum ausgewiesen, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme das Umfeld des Schlosses vor Bebauung freigehalten. Da sich die geplante Wohnbaufläche gegenüber der Aue in räumlicher Distanz befindet, bleibt die landschafts- und ortsbildprägende Qualität des Kulturdenkmals erhalten. Eine inhaltlich konkrete Ausformung der Freifläche bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Eine Planänderung erfolgte nicht.

– Das Regierungspräsidium sah bei der geplanten Gewerbefläche MÜ 4 in Mühlbach (Fläche westlich der Fa. Grittmann) die Belange der Mittelalterarchäologie berührt. Hier ist möglicherweise die Wüstung Wlittikowehusen, wohl Vorgängersiedlung Mühlbachs, betroffen. Die Funde aus hochmittelalterlicher Zeit streuen um die Bereiche Werkstraße und Sulzfelder Straße. Es wurde gebeten, den Sachverhalt entsprechend zu berücksichtigen und hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild/Kultur und Sachgüter zu bewerten.

  Die vom Regierungspräsidium vorgebrachten Bedenken in Bezug auf die Darstellung der Gewerbefläche MÜ 4 in Mühlbach (Fläche westlich der Fa. Grittmann) wurden berücksichtigt. Die Fläche mit insgesamt rund 1,3 ha wurde im weiteren Verfahren nicht dargestellt. Den Belangen der Mittelalterarchäologie wurde durch die Berücksichtigung und Bewertung des möglichen hochmittelalterlichen Siedlungsstandorts im Flächennutzungsplan entsprochen.

– Die Belange der Archäologie der Vor- und Frühgeschichte sah das Regierungspräsidium bei der geplanten Gewerbeflächenerweiterung „Erlen und Steingebiss II“ in Richen berührt. Aus Sicht des Regierungspräsidiums wurde das Bodendenkmal Nr. 95, ein seit langem bekannter römischer Gutshof (Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz), nicht ausreichend berücksichtigt. Im Falle einer Bebauung sei mit umfangreichen archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Es wurde daher um die Übernahme des Sachverhalts in den Flächennutzungsplan und einer Bewertung hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild/Kultur und Sachgüter gebeten. Weiterhin wurde darum gebeten, schon im Flächennutzungsplan darauf hinzuweisen, „dass zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand des archäologischen Kulturdenkmals im Vorfeld der Bebauung durch den Planungsträger Baggerschnitte in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden müssen“.

  Die vom Regierungspräsidium vorgebrachten Bedenken in Bezug auf die Gewerbeflächenerweiterung „Erlen und Steingebiss II“ in Richen wurden berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wurde der Sachverhalt hinsichtlich der Schutzgüter Landschaftsbild/Kultur und Sachgüter bewertet. Weiterhin wurde der Hinweis aufgenommen, „dass zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand des archäologischen Kulturdenkmals im Vorfeld der Bebauung durch den Planungsträger Baggerschnitte in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden müssen“.

- Der **Regionalverband Heilbronn-Franken** begrüßte insbesondere die ausführlichen und sorgfältigen Darlegungen zur Flächenbedarfsermittlung. Es wurde angeregt zu prüfen, ob die zugrunde gelegten Siedlungsdichten insbesondere in den Ortsteilen von Eppingen den Vorgaben des Regionalplans 2020 angepasst werden können.

  Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Prüfung der Siedlungsdichteansätze wurde zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung der Bedarfsberechnung zur Entwicklungsstudie wie auch zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans lag der Entwurf des Regionalplans 2020 noch nicht vor. Die Prognose zum Flächennutzungsplan baut zum einen auf einer differenzierten Erhebung statistischer Grundlagen auf und berücksichtigt darüber hinaus für die Bedarfsberechnung regionalplanerische Vorgaben (Entwicklungsachse) und siedlungsstrukturelle Gegebeneinheiten (differenzierte Siedlungsdichten).
  Die Herleitung und Begründung der getroffenen Annahmen decken sich inhaltlich mit den Aussagen des nun rechtskräftigen Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020 bezüglich Wanderungsgewinnen und Innerer Bedarf (vgl. Begründung 2.4.0 und 2.4.1 Regionalplan 2020). Bezüglich der Siedlungsdichten wurde gegenüber den Aussagen des Regionalplans 2020 ein weiter differenzierter Ansatz getroffen (begründet im Regionalplan 1995, 2.4.4.2). Dies wurde durch die Lage zur Entwicklungsachse und den siedlungsstrukturellen Charakteristiken der einzelnen Gemeinden begründet. Aus städtebaulicher Sicht ist die Stadt Eppingen in den städtisch geprägten Kernort Eppingen und in die noch dörflich strukturierten Stadtteile zu unterscheiden.

Für die Kernstadt Eppingen wurden daher Dichten von 50 Einwohnern/Hektar und für die Stadtteile 35 Einwohner/Hektar angesetzt. Ein pauschaler Dichteansatz für Unterzentren im ländlichen Raum von 45 Einwohner/Hektar und sonstigen Gemeinden von 40 Einwohner/Hektar berücksichtigt die siedlungsstrukturellen Unterschiede innerhalb der Gesamtstadt nicht und ist deshalb nicht praktikabel. In der Summe ergeben sich in der Bedarfsberechnung keine gravierenden Unterschiede zwischen den unterschiedlichen Dichteansätzen. Verweise auf Ausführungen des Regionalplanes zu Wanderungsgewinnen, Innerem Bedarf und Siedlungsdichten wurden im Flächennutzungsplanentwurf ergänzt. Eine Planänderung erfolgte nicht.
In Bezug auf Gemmingen und Ittlingen wird auf die Ausführungen zu den diesbezüglichen Anregungen des Regierungspräsidiums Stuttgart verwiesen.
Verweise auf Ausführungen des Regionalplanes zu Wanderungsgewinnen, Innerem Bedarf und Siedlungsdichten wurden im Flächennutzungsplanentwurf ergänzt.

– In Bezug auf die gewerbliche Baufläche RO 4 in Rohrbach (Erweiterung „Im Wiesental“) wurde angesichts der „weiteren Verfestigung des fingerförmigen Gewerbebands“ durch die Neuausweisung eine nochmalige Überprüfung angeregt.

  Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Prüfung der Gewerbebaufläche RO 4 wurde zur Kenntnis genommen. Die Gebietsausweisung begründete sich in den konkret vorliegenden Erweiterungsabsichten von örtlichen Betrieben im Gebiet IM WIESENTAL, die insbesondere aus logistischen Gründen nicht an einem anderen Gewerbestandort in der Gesamtstadt Eppingen ansiedeln bzw. erweitern können.
  In der räumlichen Entwicklungsstudie zum Flächenutzungsplan wurde Rohrbach aufgrund seiner Lage an der Entwicklungsachse B 293 besonderes gewerbliches Entwicklungspotenzial zugewiesen, dass eine Neuausweisung begründet. In der Abwägung aller Belange wurden die siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Aspekte höher gewichtet als die städtebaulichen Aspekte einer fingerförmigen Siedlungserweiterung.

– Hinsichtlich der Einzelhandelskonzeption für Eppingen wurde angeregt, einen ergänzenden Hinweis auf das vorhandene Einzelhandelsgutachten zu machen.

  Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Einzelhandelskonzeption für Eppingen wurde berücksichtigt. Im Flächennutzungsplan wurde ein ergänzender Hinweis auf das vorhandene Einzelhandelsgutachten eingefügt.

– Weiterhin wurde angeregt, das im Eppinger Osten befindliche Sondergebiet für eine großflächige Baumarktnutzung im Flächennutzungsplan darzustellen.

  Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Sondergebietsfläche für eine großflächige Baumarktnutzung im Eppinger Osten wurde berücksichtigt. Die Fläche wurde im Flächennutzungsplan dargestellt.

– Zudem wurde darum gebeten, die regionalplanerischen Festlegungen Vorranggebiet Innenstadt (zentrenrelevanter Einzelhandel) und Vorbehaltsgebiet-Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.
  Abschließend wurde angeregt, in Bezug auf die Umsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Eppingen eine Abstimmung mit dem Regionalverband hinsichtlich der Verkaufsflächen zu suchen.

  Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Übernahme der regionalplanerischer Festlegungen Vorranggebiet Innenstadt (zentrenrelevanter Einzelhandel) und Vorbehaltsgebiet-Ergänzungsstandort (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) wurden berücksichtigt. Die entsprechenden Flächen wurden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.
  Die Anregung des Regionalverbands hinsichtlich der Abstimmung von Verkaufsflächen im Zuge der Umsetzung der Einzelhandelsentwicklung wird berücksichtigt werden. Im Rahmen der

nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. bei der Realisierung von Einzelhandelsprojekten wird, wie bereits praktiziert, der Regionalverband mit einbezogen.

- Das **Landratsamt Heilbronn** erhob Bedenken insbesondere gegen die Darstellung folgender Flächen im Flächennutzungsplan: EL 3 in Elsenz (Wohnbaufläche “südlich Weissenbergstraße“), EP 5 in Eppingen (Gewerbebaufläche „Erweiterung Weststadt“)und GE 7 in Gemmingen (Gewerbebaufläche „Obere Losterbach/Industriestraße“). Diese Flächen sollten aufgrund ihrer besonderen Bonität (hohe Ertragskraft des Bodens) der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

  Die Bedenken des Landratsamts hinsichtlich der Darstellung der Bauflächen EL 3, EP 5 und GE 7 wurden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung aller Belange aus Naturschutz, Landwirtschaft, Städtebau und Siedlungsflächenbedarf hat sich der Gemeinderat der Stadt Eppingen für die Ausweisung dieser Flächen entschieden, da im Vergleich zu den vorhandenen Flächenalternativen die geringsten negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Der Umfang der Flächenausweisung ist insgesamt sehr zurückhaltend und dem prognostizierten Bedarf Eppingens angemessen. Zusammen mit einer adäquaten städtebaulichen Dichte der Flächen (s.o.), ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in hinreichendem Maße genüge getan und sind die berechtigten Interessen der Landwirtschaft in bestmöglichem Maße berücksichtigt. Eine Planänderung erfolgte nicht.

  – Es wurde darum gebeten, die Überschwemmungsgebiete im Bereich der Flussgebiete der Elsenz und des Leinbachs nachrichtlich zu übernehmen.

    Die Anregung des Landratsamts hinsichtlich der Übernahme der Überschwemmungsgebiete im Bereich der Flussgebiete der Elsenz und des Leinbachs wurden soweit vorliegend durch nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan berücksichtigt.

  – Weiterhin sollte aus Sicht des Landratsamts geprüft werden, ob insbesondere durch die dargestellten Bauflächen AD 8 in Adelshofen (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“), EP 5 in Eppingen (Gewerbebaufläche „Erweiterung Weststadt“), RO 4 in Rohrbach (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“), RO 5 in Rohrbach (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrenäcker"), GE 11 in Gemmingen (Mischbaufläche „Östlich Bahnhof“), IT 7 in Ittlingen (Gewerbebaufläche/Mischbaufläche „südlich Bahnhof“) und IT 9 in Ittlingen (Mischbaufläche „Heppich“). Retentionsraum innerhalb der HQ 100-Linie (Überflutungsbereich für den hundertjährlichen Hochwasserfall) in Anspruch genommen wird. Es wird gebeten, die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans darzustellen.

    Die Anregung des Landratsamts hinsichtlich der Prüfung der Flächen AD 8, EP 5, RO 4, RO 5, GE 11, IT 7 und IT 9 auf in Anspruchnahme von Retentionsraum wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Vorentwurfsplanungen für die Flächen AD 8 (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“) und RO 4 (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“) wurden hydraulische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Überflutungsbereiche des angenommenen hundertjährlichen Hochwassers die geplanten Bauflächen nicht tangieren, bzw. durch die geplanten Baumaßnahmen die Retentionsbereiche nicht negativ beeinflusst werden. In Bezug auf die Flächen EP 5 (Gewerbebaufläche „Erweiterung Weststadt“), RO 5 (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrenäcker") wurde schon in der Darstellung im Flächennutzungsplan ein ausreichender Abstand zu den Gewässern eingehalten. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der hundertjährliche (und i.d.R. auch der zweihundertjährliche) Überflutungsfall im Rahmen von hydraulische Untersuchungen geprüft. Im Bedarfsfall werden dann die Flächenumgriffe der Baugebiete entsprechend angepasst.
    Bei der Fläche GE 11 (Mischbaufläche „Obere Losterbach/Industriestraße“ in Gemmingen) wird aufgrund der Lage des Standorts östlich des Bahnhofes und nördlich der Bahnlinie (ehemaliger Standort der Kraichgauhalle) keine Beeinträchtigung durch ein hundertjährliches

Hochwasser erwartet. Die aktuellsten Erhebungen im Rahmen des Bebauungsplanes „Schwaigerner Weg“ liegen der Gemeinde vor. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird die HQ-100-Linie konkret errechnet. Im Bedarfsfall wird dann die Bebaubarkeit im Bebauungsplanverfahren entsprechend angepasst. Eine Planänderung erfolgte nicht.
In Bezug auf die Flächen IT 9 (Mischbaufläche „Heppich“ in Ittlingen) wurde schon in der Darstellung im Flächennutzungsplan durch Berücksichtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ein ausreichender Abstand zur Elsenz eingehalten. In den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der hundertjährliche (und i.d.R. auch der zweihundertjährliche) Überflutungsfall im Rahmen von hydraulische Untersuchungen geprüft. Im Bedarfsfall werden dann die Flächenumgriffe der Baugebiete entsprechend angepasst. Eine Planänderung erfolgte nicht. (Im Rahmen der Stellungnahme des Zweckverbands Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach wurde die Fläche IT 9 nicht als zu prüfendes Baufläche aufgeführt.) Eine Planänderung erfolgte nicht.
Die Fläche IT 7 entfällt. Die Flächenausweisung wurde nicht weiterverfolgt.
Die Bitte des Landratsamts hinsichtlich der Darstellung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans konnte nicht berücksichtigt werden, da die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorliegen.

– Korrekturbedarf machte das Landratsamt insbesondere bei folgenden Punkten geltend: Das Wasserschutzgebiet „Westlich Rohrbach“ wurde bereits aufgehoben und sollte deshalb aus dem Plan entfernt werden. Die L 1108 (alt) von Zaberfeld über Kleingartach nach Schwaigern wurde zur K 2160 abgestuft. Die Straßenbezeichnung im Planwerk sollte entsprechend geändert werden.

  Die Anregung des Landratsamts hinsichtlich des Korrekturbedarfs von Schutzgebieten und Straßenbezeichnungen wurden berücksichtigt. Das Wasserschutzgebiet „Westlich Rohrbach“ wurde aus dem Planwerk entfernt. Die K 2160 wird neu aufgenommen.

- Der **Zweckverband Hochwasserschutz** Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach wies darauf hin, dass die Flächen AD 8 in Adelshofen (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“), RO 4 in Rohrbach (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“) und RO 5 in Rohrbach (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrenäcker") zumindest teilweise im natürlichen Überschwemmungsgebiet der angrenzenden Gewässer liegen. Eine Bebauungsplanung solle dort nicht erfolgen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die in Kürze erscheinenden Hochwassergefahrenkarten verwiesen, denen genauere Hinweise zu den für den Hochwasserabfluss freizuhaltenden Flächen entnommen werden könne.

  Die Anregung des Zweckverbands hinsichtlich des Verzichts auf die Darstellung der Flächen AD 8, RO 4 und RO 5 wurde zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Vorentwurfsplanungen für die Flächen AD 8 (Gewerbebauflächen „Rohrbacher Weg“) und RO 4 (Gewerbebaufläche „Erweiterung im Wiesental“) wurden hydraulische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Überflutungsbereiche des angenommenen hundertjährlichen Hochwassers die geplanten Bauflächen nicht tangieren, bzw. durch die geplanten Baumaßnahmen die Retentionsbereiche nicht negativ beeinflusst werden. In Bezug auf die Fläche RO 5 (Wohnbaufläche „Erweiterung Dorfwiesen/Herrenäcker") wurde schon in der Darstellung im Flächennutzungsplan ein ausreichender Abstand zum Gewässer eingehalten. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird der hundertjährliche (und i.d.R. auch der zweihundertjährliche!) Überflutungsfall im Rahmen von hydraulische Untersuchungen geprüft. Im Bedarfsfall wird der Flächenumgriff des Baugebiets entsprechend angepasst. Eine Planänderung erfolgte nicht.
  Da die Hochwassergefahrenkarten nicht mehr innerhalb des Flächennutzungsplanverfahrens vorgelegt wurden, konnten diese im Planwerk nicht übernommen werden.

- Die **EnBW Regional AG** bat darum, die Bezeichnung der im Planwerk nachrichtlich dargestellten 110 kV-Leitung in „110 kV“ abzuändern.
  Weiterhin wurde darum gebeten, die 20 kV-Leitungen entsprechend dem aktuellen Stand in das Planwerk zu übernehmen.

  Die Anregung der EnBW Regional AG hinsichtlich des Korrekturbedarfs von Leitungsbezeichnungen der Übernahme des aktuellen Netzausbaustands wurde berücksichtigt. Die bisher als „380 kV“-Leitung bezeichnete Trasse wurde in „110 kV“ abgeändert. Das 20 kV-Netz wurde entsprechend des aktuellen Ausbaustandes nachrichtlich übernommen.

- Die **Handwerkskammer Heilbronn-Franken** wies darauf hin, dass aus ihrer Sicht die im Flächennutzungsplan prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für zu optimistisch gehalten wird.

  Die Anregung der Handwerkskammer Heilbronn-Franken wurden zu Kenntnis genommen. Die im Flächennutzungsplan dargelegte Bevölkerungsprognose berücksichtigt grundsätzlich die künftige demographische Entwicklung in Deutschland. Demnach ist insbesondere für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans (bis 2017) von einer räumlich differenzierten Bevölkerungsentwicklung auszugehen. Die Region Heilbronn-Franken wird bezogen auf diesen Zeitraum auch in Zukunft zu den Wachstumsregionen gehören – wenngleich die Wachstumsraten im Vergleich zu den zurückliegenden Jahren spürbar geringer ausfallen werden. Die Stadt Eppingen wird gemäß den Prognosen des Regionalverbands Heilbronn-Franken nicht zuletzt aufgrund ihrer günstigen siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg rechnen dürfen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Quantitäten wurden weder vom Regionalverband noch vom Regierungspräsidium beanstandet, sondern für nachvollziehbar und angemessen erachtet. Eine Planänderung erfolgte daher nicht.

- Die **Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH** wies darauf hin, dass die Kraftstofffernleitung Huttenheim – Heilbronn durch die geplante Gewerbebaufläche EP 5 („Erweiterung Weststadt“) verläuft. Es wird angeregt, die geplante Fläche so zu verkleinern, dass die Fernleitung nicht von der Gebietsausweisung tangiert wird.

  Die Anregung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH wurde zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrasse muss im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit festgelegten Schutzabständen versehen werden. Diese Flächen sind insbesondere von einer Bebauung freizuhalten. Für Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne sind diese Bereich jedoch unter bestimmten Voraussetzungen heranziehbar (siehe GE WESTSTADT III). Deshalb sollten die Abstandsflächen für einen möglichen baugebietsinternen Ausgleich innerhalb der dargestellten Gewerbebauflächen bleiben. Eine Planänderung erfolgte nicht.

Entwurfsplanung

1. Eingegangene Anregungen aus der Bürgerschaft

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Offenlage des Planentwurfs durchgeführt. Die vorgebrachte Anregung wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss des Verwaltungsraums abgewogen.

- Herr **Anton B. Kümmerle, Kögelgasse 9, Eppingen-Mühlbach** bat darum, das östlich des Mühlbacher Sees gelegene Flurstück Nr. 3842, das bisher im Flächenutzungsplan als Streuobstwiese ausgewiesen sei, zukünftig als „einfache Wiese“ darzustellen. Begründet wurde die Anregung damit, dass der unmittelbar südlich angrenzende Wald für eine ständig steigende Verschattung der Streuobstwiese sorgt. Dadurch sei seit Jahren ein vollständiger Ernteausfall zu beklagen. Zudem ist ein starker Moosbefall des Grundstücks zu verzeichnen, wodurch in der

Vergangenheit bereits drei Bäume gefällt werden mussten. In diesem Zusammenhang schlug Herr Kümmerle vor, den angrenzenden Hochwald in einen „Buschwald“ umzuwandeln.

Das betreffende Grundstück ist im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung („Parkanlage“) dargestellt. Diese Ausweisung trägt dem Umstand Rechnung, dass der gesamte Bereich um den Mühlbacher See eine hochwertige, siedlungsnahe Erholungsfläche darstellt. Zudem kommt dem vorhandenen Streuobstbesatz in ökologischer Hinsicht eine hohe Wertigkeit zu, die es grundsätzlich zu erhalten gilt – unabhängig von der Frage der wirtschaftlichen Nutzung der Fläche. Die Funktion als wichtige siedlungsnahe Erholungsfläche wird dem in Rede stehenden Bereich um den Mühlbacher See auch künftig zukommen, weshalb die Darstellung als Parkanlage beibehalten wurde.
Die von Herrn Kümmerle angeregte Umwandlung des bestehenden Walds in einen Buschwald ist gemäß der Stellungnahme des Forstamts, Außenstelle Eppingen, nicht möglich, da dieser gemäß §§ 8 und 9 Landeswaldgesetzt einem generellen Schutz unterliegt. Die Frage der Umwandlung von Waldflächen unterliegt im Übrigen ausschließlich der Forstverwaltung. Im Flächennutzungsplan werden die spezifischen Waldarten (falls in solche unterschieden wird) lediglich nachrichtlich dargestellt. Daher wurde keine Planänderung vorgenommen.

2. Eingegangene Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage wurde allen Fachplanungsträgern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, erneut Stellung zum Planwerk zu nehmen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

- Das **Regierungspräsidium Stuttgart** regte an, im Rahmen der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der Siedlungsdichten (Mindestbruttowohndichten) durch entsprechende Festsetzungen zu erreichen: gemäß Landesentwicklungsplan 45 Einwohner/ha in Eppingen und gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken-2020 40 Einwohner/ha in Gemmingen und Ittlingen.
  Der Anregung des Regierungspräsidiums in Bezug auf die Gewährleistung von raumordnerisch festgelegten Mindestsiedlungsdichten in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird grundsätzlich beachtet. Alle Gemeinden im Verwaltungsraum streben schon bisher an, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine städtebaulich vertretbare Dichte in den Baugebieten zu realisieren. Dies hat die Evaluierung bereits realisierter Baugebiete gezeigt. Zu beachten sind hierbei aber die städtebaulichen, ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen jeder einzelnen Baugebietsentwicklung, die einheitliche pauschale Mindestvorgaben für jedes Baugebiet nicht sinnvoll erscheinen lassen.

  Das Regierungspräsidium hielt in Bezug auf die Darstellung der Wohnbaufläche RO 5 (Erweiterungsfläche „Dorfwiesen/Herrenäcker“ in Eppingen-Rohrbach) seine bereits geäußerten Anregungen aufrecht. Es wurde darin aus denkmalpflegerischer Sicht nochmals angeregt, den Freiraum zwischen dem ehemaligen Schloss und der geplanten Erweiterungsfläche RO 5 zu vergrößern und somit auf die östlichsten Bereiche des neuen Wohnbaugebiets zu verzichten, damit dem Schloss als regional bedeutsamen Kulturdenkmal die weitgehend ungestörte Landschaftswirkung erhalten bleibt.
  Die vom Regierungspräsidium erneut vorgebrachten Bedenken gegen das geplante Baugebiet RO 5 (Erweiterung „Dorfwiesen/Herrenäcker“) in Rohrbach wurden zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung ist die Fortführung der Siedlungsentwicklung Rohrbachs südlich der Rohrbachaue. Mit der Ausweisung einer Grünfläche nördlich der Wohnbaufläche wird zum einen die naturräumlich hochwertige Rohrbachaue als Freiraum ausgewiesen, gleichzeitig wird mit dieser Maßnahme das Umfeld des Schlosses von Bebauung freigehalten. Da sich die geplante Wohnbaufläche gegenüber der Aue in räumlicher Distanz befindet, bleibt die landschafts- und ortsbildprägende Qualität des Kulturdenkmals erhalten. Eine inhaltlich konkrete Ausformung der Freifläche bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Eine Planänderung erfolgte nicht.

– In Bezug auf die verkehrlichen Belange im Flächenutzungsplan wurde angeregt, die dargestellte Trasse der Ortsumfahrung Richen in künftigen Bebauungsplänen nachrichtlich darzustellen. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

- Das **Landratsamt Heilbronn** bittet um die Prüfung der Bodenbonität in Bezug auf die vorgeschlagene Flächenausweisung GE 7 (Gewerbebaufläche „Obere Losterbach/Industriestraße“) in Gemmingen.

  Die Bedenken des Landratsamts hinsichtlich der Darstellung der Baufläche GE 7 wurden zur Kenntnis genommen. In der Abwägung aller Belange aus Naturschutz, Landwirtschaft, Städtebau und Siedlungsflächenbedarf hat sich der Verwaltungsraum für die Ausweisung dieser Fläche entschieden, da im Vergleich zu den vorhandenen Flächenalternativen die geringsten negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Der Umfang der Flächenausweisung ist insgesamt sehr zurückhaltend und dem prognostizierten Bedarf des Verwaltungsraumes angemessen. Zusammen mit einer adäquaten städtebaulichen Dichte der Flächen (s.o.) ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in hinreichendem Maße genüge getan und sind die berechtigten Interessen der Landwirtschaft in bestmöglichem Maße berücksichtigt. Daher erfolgte keine Planänderung.

Planfeststellung

Im Planprozess des Flächennutzungsplans und der vorgestellten informellen Planstufe der räumlichen Entwicklungsstudie wurden alternative Planungsmöglichkeiten formuliert, diskutiert und gegeneinander abgewogen. Die ausgewählten Planungsansätze sind in die Planaufstellung eingeflossen.

Das „räumlich abgestimmte Entwicklungsprinzip“ als Leitbild der räumlichen Ordnung ist das Ergebnis der räumlichen Entwicklungsstudie, in der nach Untersuchung alternativer Entwicklungsszenarien qualitative Handlungsansätze und konkrete Standortentscheidungen im Verwaltungsraum als Rahmenbedingungen für die Flächennutzungsplanung formuliert wurden.

Im formellen Flächennutzungsplanverfahren selbst wurde mit der Untersuchung von Alternativstandorten zur Siedlungsentwicklung das Ziel verfolgt, über die Abprüfung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten sowie durch Würdigung der planungsrechtlichen Ausgangsvoraussetzungen mögliche Planungsalternativen für die konkrete Flächenausweisung zu untersuchen und diese gegeneinander abzuwägen.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird die baulich-siedlungsstrukturelle sowie landschaftsräumliche Weiterentwicklung innerhalb des Verwaltungsraums Eppingen vorgezeichnet und über die vorbereitende Bauleitplanung definiert. Über die Ausweisungen des Flächennutzungsplans besteht für die Mitgliedsgemeinden des Verwaltungsraums Eppingen die Möglichkeit, mit der kommunalen Planungshoheit aus dem Flächennutzungsplan heraus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Baurecht zu schaffen. Der Flächennutzungsplan als Rahmen gebendes Instrumentarium löst damit nicht unmittelbar Baurecht aus, sondern gründet über ein mit den Behörden abgestimmtes räumliches Entwicklungskonzept die Voraussetzungen für die nachfolgende Bebauungsplanung.

Der Gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsraumes Eppingen hat mit dem Feststellungsbeschluss am 26.02.2007 den kommunalpolitischen Verfahrensweg abgeschlossen.

Inhalt des Erläuterungsberichts

Die grau/kursiv gestellten Kapitel sind Bestandteil des Gesamtwerks „ Begründung des Flächennutzungsplans 2017 mit integrierter Fortschreibung des Landschaftsplans und integrierter Umweltprüfung mit Umweltbericht“. Sie sind im vorliegenden Erläuterungsbericht nicht enthalten.

Einleitung

Planungsanlass - Plangebiet - Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Auftrag, Zieljahr

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanung
und der Landschaftsplanung

Grundlagen und Methodik

A Planungsraum

A 1 Lage in der Region

A 2 Raumstruktur und Nutzung

A 3 Geschichtliche Entwicklung

A 4 Charakteristik des Verwaltungsraums

A 5 Verkehrsanbindung

A 6 Landesplanung - LEP Baden-Württemberg 2002

A 7 Regionalplanung - Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

A 8 Entwicklungsstudie Verwaltungsraum Eppingen

- Leitbild der räumlichen Ordnung – Konzeptionelle Grundlage des FNP

A 9 Ergebnisse des MELAP-Programms innerhalb der Stadtteile Eppingen

A 10 Sonstige weitere informelle Planungen innerhalb des Verwaltungsraums

B Prognose

B 1 Bevölkerungs- und Wohnbauflächenprognose

- Bevölkerungsstruktur
- Prognose Bevölkerungsentwicklung
- Wohnbauflächenprognose
- Ansatz von Reserveflächen
- Ausweisungsbedarf

B 2 Gewerbeflächenprognose

- Bedarf an Gewerbeflächen
- Ansatz von Reserveflächen
- Ausweisungsbedarf an gewerblichen Bauflächen

B 3 Sonstige Flächenbedarfe

C Umweltprüfung Teil 1 -
Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten

C 1 Naturräumliche Gliederung - landschaftsräumliche Einheiten
C 2 Potenziell Natürliche Vegetation (PNV)
C 3 Geologie und Böden
C 4 Klima
C 5 Gewässer, Wasserhaushalt, Hydrologie
C 6 Arten und Biotope, Biotopverbund
C 7 Landschaftsbild
C 8 Landwirtschaftsstruktur - Flächennutzung
C 9 Erholungsnutzung - Soziale Funktion der Landschaft

D Umweltprüfung Teil 2
Planungsrechtliche Ausgangssituation
Übergeordnete und begleitende Planungen - Ziele des Umweltschutzes

D 1 Übergeordnete Vorgaben - Ziele des Umweltschutzes
D 2 Schutzgebiete
D 2.1 Schutzgebiete nach europäischen Richtlinien: FFH-Vogelschutzgebiete
D 2.2 Naturschutzgebiete
D 2.3 Flächenhafte / Punktuelle Naturdenkmale
D 2.4 Landschaftsschutzgebiete
D 2.5 Naturpark Stromberg - Heuchelberg
D 2.6 §24a-Biotope
D 2.7 Geotope
D 3 Wasserschutzgebiete
D 4 Waldfunktionen - Waldbiotopkartierung
D 5 Bodendenkmale
D 6 Kulturhistorische Ensemble im Außenbereich nach Denkmalschutzgesetz
D 7 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
D 8 Erholungsschwerpunkte
D 9 Sonstige Vorliegende Fachplanungen mit Auswirkungen auf den Außenbereich

E Umweltprüfung Teil 3
Bewertung der Landschaftsfunktionen

E 1 Methodik der Bewertung

E 2 Landschaftliche Schonungs- und Sicherungsflächen

E 3 Flächen mit landschaftsökologischen, landschaftsgestalterischem und erholungsbezogenem Entwicklungspotenzial ("Entwicklungsflächen")

E 4 Flächen mit erheblichen landschaftsökologischen, landschaftsgestalterischen und erholungsbezogenen Defiziten und Entwicklungsnotwendigkeit ("Verbesserungsflächen")

F Schutzgut bezogenes landschaftsplanerisches Zielsystem

G Umweltprüfung Teil 4
Alternativenprüfung im Rahmen von Gebietssteckbriefen mit Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose der Status-Quo-Entwicklung und planerischer Ausweisungsempfehlung

G 1 Methodik der Prüfung

G 2 Stadtteil- / Gemeinde bezogene Übersicht über die im Rahmen der Alternativenprüfung untersuchten Standorte für die weitere Siedlungsentwicklung

Stadtteil- / Gemeinde bezogene Darstellung der aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht getroffenen Rangfolge

Auszug aus den Steckbriefen der Alternativenprüfung für die im Rahmen des FNP zur Ausweisung kommenden Ausweisungsflächen

G 2.1 Stadtteil Adelshofen

G 2.2 Stadtteil Elsenz

G 2.3 Kernstadt Eppingen

G 2.4 Stadtteil Kleingartach

G 2.5 Stadtteilteil Mühlbach

G 2.6 Stadtteil Richen

G 2.7 Stadtteil Rohrbach

G 2.8 Gemeinde Gemmingen

G 2.9 Gemeinde Ittlingen

H Im Zuge des Flächennutzungsplans vorgesehene Bauflächenausweisungen Sektorale Darstellungen des Flächennutzungsplans

H 1 Ableitung der Ausweisung aus der Alternativenprüfung
- Kommunale Abwägungsentscheidung
H 2 Bauflächenausweisungen Stadt Eppingen
H 3 Bauflächenausweisungen Gemeinde Gemmingen
H 4 Bauflächenausweisungen Gemeinde Ittlingen
H 5 Zusammenfassung Flächenausweisungen Verwaltungsraum Eppingen
H 6 Soziale und kulturelle Infrastruktur - Gemeinbedarf
H 7 Verkehr
H 8 Ver- und Entsorgung
H 9 Steinbrüche
H 10 Freizeit und Erholung
H 11 Einzelhandel
H 12 Windkraftnutzung
H 13 Planausschnitte Flächennutzungsplan

I Umweltprüfung Teil 5
Erheblichkeit der Flächenausweisungen auf den derzeitigen Umweltzustand
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

I 1 Methodik der Darstellung
I 2 Ausweisungen im Bereich der Stadt Eppingen
I 3 Ausweisungen im Bereich der Gemeinde Gemmingen
I 4 Ausweisungen im Bereich der Gemeinde Ittlingen

J Landschaftsplanerische Empfehlungen und Maßnahmen zur weiteren Landschaftsentwicklung - Maßnahmenpool für Kompensationsmaßnahmen

J 1 ***Handlungsfeld 1****: Vorschläge für Maßnahmen im Außenbereich mit der Zielsetzung einer landschaftsökologischen Verbesserung / Aufwertung*

J 2 ***Handlungsfeld 2****: Vorschläge für Schutzgut Boden bezogene Maßnahmen*

J 3 ***Handlungsfeld 3:*** *Vorschläge für Maßnahmen im Außenbereich mit der Zielsetzung einer landschaftsgestalterischen Bestandssicherung, Verbesserung und Attraktivierung*

J 4 ***Handlungsfeld 4****: Vorschläge für Maßnahmen zur Aufwertung der innerörtlichen Freiraumqualität, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Freiräumen, der stadtökologischen Aufwertung und der Sicherung / Entwicklung des Bezugsfelds des Orts- und Landschaftsbilds*

K Umweltprüfung Teil 6 Vorgesehene Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

L Umweltbericht
Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltprüfung

Einleitung

Planungsanlass - Plangebiet

Mit der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplan steht der Verwaltungsraum Eppingen an einem planungspolitischen und gesellschaftlichen Wendepunkt. Nach Jahren des starken Wachstums zeichnet sich über die demographischen Zeitenwende eine Umbruchsituation ab, welche sich einerseits in einem reduzierten Flächenverbrauch niederschlagen wird, im Rahmen derer andererseits aber auch die Innenentwicklung als Aufgabe des Stadtumbaus und Attraktivitätssteigerung des Bestands eine höhere Bedeutung erlangen wird. Dennoch ist im Verwaltungsraum aufgrund seiner regionalen Lage in der wirtschaftlich dynamischen Region Heilbronn-Franken damit zu rechnen, dass auch weiterhin Wanderungsgewinne zu verzeichnen sind und ein Nachfragedruck nach neuen Bauflächen - wenn auch in reduzierter Form - bestehen bleibt.

Die Landschaftsplanung begleitet hierbei die Flächennutzungsplanung aus naturräumlicher Sicht und trifft Bewertungen und Maßnahmenvorschläge, die im Interesse des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge, aber generell auch im Rahmen einer Sicherung der Landschaftsfunktionen als weiche Standortfaktoren erforderlich sind. Die Landschaftsplanung ist hierbei nicht als einseitig naturschutzrechtliches Instrumentarium zu verstehen, sondern hat die Aufgabe, den Planprozess des Flächennutzungsplans aktiv und kritisch zu begleiten, umweltrelevante Abwägungsaspekte und landschaftsplanerische Bewertungen und Empfehlungen offensiv in die Bauleitplanung einzubringen, Maßnahmen zur weiteren landschaftlichen Entwicklung zu formulieren und die planungsrechtlich notwendigen inhaltlichen Zuarbeiten zum Flächennutzungsplan zu leisten.

Das Planungsgebiet umfasst die Gemarkung der Stadt Eppingen mit der Kernstadt Eppingen und den Stadtteilen Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach sowie der Gemeinde Gemmingen mit dem Ortsteil Stebbach und der Gemeinde Ittlingen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 12.178 ha, davon entfallen im Außenbereich rund 7.450 ha auf landwirtschaftliche Nutzflächen und 2.950 ha auf Waldflächen.

Auftrag, Zieljahr

Am 07.04.2003 beschloss der Gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsraums Eppingen nach § 2 (1) BauGB, die Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchzuführen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplans und der begleitenden Landschaftsplanung wurde das Büro Wick + Partner, Stadtplaner Architekten, Stuttgart, beauftragt.

Das Zieljahr für die Planung ist das Jahr 2017. Die Planung umfasst damit einen Planungszeitraum von 12 Jahren.

Der gemeinsame Ausschuss des Verwaltungsraums Eppingen hat am 26.02.2007 den Flächennutzungsplan in der vorliegenden Form beschlossen und festgestellt.

Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanung (FNP) und der Landschaftsplanung (LSP)

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne (FNP, BP) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und Bearbeitung eines Flächennutzungsplanes ergeben sich aus dem Baugesetzbuch § 1, § 2 und § 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
Weitere wesentliche Rechtsgrundlagen des FNP und LSP sind:

- die Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- das Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. S. 1818)
- die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745)

Fortschreibung des Regionalplans

Innerhalb des Flächennutzungsplansverfahrens erfolgte eine Fortschreibung des Regionalplans. Der Regionalplan Heilbronn-Franken erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 03. Juli 2006 seine Rechtskraft.
Als Grundlage zur Erarbeitung des Flächennutzungsplansentwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen sowie als Basis der regionalplanerischen Vorgaben zur Bedarfsermittlung diente der bis Mitte 2006 rechtskräftige Regionalplan Franken 1995.
Im weiteren FNP-Verfahren sind die Inhalte des Flächennutzungsplans gegenüber den regionalplanerischen Aussagen des Regionalplans 2020 abgeglichen und entsprechend angepasst worden. Dabei sind keine relevanten Zielkonflikte aufgetreten.
Die planerischen Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans 2017 der Verwaltungsgemeinschaft entsprechen damit den Vorgaben der gültigen Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

Die informelle Planungsstufe als Grundlage

Als informelle Grundlage für das Flächennutzungsplanverfahren wurde vorab eine Entwicklungsstudie für den Verwaltungsraum Eppingen erarbeitet. Ziel der informellen Entwicklungsstudie war es, anhand einer grundsätzlichen Qualitätsdiskussion bezüglich Planung- und Planungskultur, ein Bewusstsein für die zukünftige demographische Entwicklung und deren Auswirkungen zu entwickeln sowie anhand einer standörtlichen Analyse, bezogen auf Lage, Begabung und Bedeutung des Raums und seiner einzelnen Gemeinden, alternative Entwicklungsmodelle zu diskutieren und abschließend ein Leitbild als Handlungsgrundsatz für den Gesamtraum zu formulieren. Mit dem Leitbild wurden funktionale Entwicklungsschwerpunkte definiert, die die Grundlage für die standörtliche Untersuchung von Siedlungserweiterungsflächen auf der Flächennutzungsplanebene bilden.

Die Entwicklungsstudie wurde gemeinsam mit den Gemeinderäten des Verwaltungsraums und den Ortschaftsräten der Eppinger Stadtteile intensiv diskutiert und im August 2005 abgeschlossen. Als übergeordnete Themen der vorgelagerten Untersuchung wird der Schutz der Funktionsfähigkeit der Landschaft und die Wahrung der Maßstäblichkeit in Ortsbild und Ortsstruktur formuliert. Der Verwaltungsraum strebt damit das Ziel an, den Lebensraum Stadt und Landschaft zum Entscheidungskriterium und Qualitätsmerkmal für alle weiteren Siedlungsentwicklungen zu machen. Zu den Ergebnissen der Entwicklungsstudie vgl. Kap. A8.

Methodik Flächennutzungsplan

Methodisch gliedert sich der Flächennutzungsplan in eine Grundlagenbeschreibung der planungsrechtlichen, siedlungsstrukturellen und landschaftsräumlichen Ausgangssituation. Aufbauend auf der Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird der Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2017 abgeleitet; für die Gewerbeflächenentwicklung sind Leitziele einer räumlich abgestimmten Entwicklung formuliert. Die Ausweisung der Bauflächen ist im Erläuterungsbericht Gemeinde bezogen dargestellt und abschließend tabellarisch bilanziert. Die städtebauliche und landschaftsplanerische Alternativenprüfung ist den Gebietssteckbriefen in der Anlage zu entnehmen. Im Weiteren werden sektorale Darstellungen zu einzelnen thematischen Bereichen vorgenommen.

Methodik Fortschreibung Landschaftsplan

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes für den Verwaltungsraum Eppingen hat neben dem bisherigen Anforderungsprofil an die Landschaftsplanung auf Basis der Novellierung des Baugesetzbuches die Neuregelungen des Umweltberichtes abzuarbeiten. Inhaltlich baut die Fortschreibung des Landschaftsplans auf der bereits vorliegenden Ökokonto-Konzeption auf. Diese erfasste nach einer Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten den gesamten Verwaltungsraum und konzipierte ein Netzwerk von Maßnahmen, welche über verschiedene Trägerschaften (z.B. Flurbereinigung, freiwillige Landschaftspflegemaßnahmen, Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen) im Außenbereich eine Aufwertung der landschaftsökologischen Situation bewirken und den Biotopverbund stärken können. Die Ökokonto-Konzeption baut wiederum auf vorliegenden Planungen zum Biotopverbund für mehrere Gemeinden bzw. Stadtteile auf. Die Fortschreibung des Landschaftsplans ist wie folgt gegliedert

- **Bestandsaufnahme der naturräumliche Gegebenheiten**

Die Bestandsaufnahme basiert auf den vorliegenden Gutachten, Unterlagen und Daten und erhebt im Rahmen einer knappen Zusammenfassung die naturräumlichen Grundlagen innerhalb des Verwaltungsraums.

- **Planungsrechtliche Ausgangssituation – übergeordnete und begleitende Planungen**

Neben der Darstellung naturräumlichen Bestandssituation wird ein aktueller Stand der planungsrechtlichen Ausgangssituation im landschaftsplanerischen und regionalplanerischen Bezug dargestellt und in übersichtlicher Form in einem Bestandsplan dargestellt.

- **Bewertung der Landschaftsfunktionen – Bewertung Siedlungsumfeld**

Aufbauend auf der Bestandserhebung erfolgt eine zusammenfassende und übergreifende Bewertung der Landschaftsfunktionen. Ziel ist es, sensible Landschaftsteile herauszufiltern und gleichzeitig im Hinblick auf die landschaftsplanerischen Maßnahmen strukturell defizitäre Landschaftsteile darzustellen. Die Bewertung der Landschaftsfunktionen wird zusammenfassend in einem Bewertungsplan in drei Bewertungskategorien dargestellt.

- **Bewertung der landschaftsplanerischen Auswirkungen auf für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen - Integrierte Umweltprüfung**

Aufbauend auf Bestandsaufnahme und Landschaftsbewertung werden die für die weitere Siedlungsentwicklung potenziell in Frage kommenden Flächen zunächst in einer Alternativenprüfung im Rahmen von Gebietssteckbriefen beschrieben. Die Gebietssteckbriefe beinhalten entsprechend der Anlage des § 2 BauGB eine Darstellung der jeweiligen naturräumlichen Ausgangssituation im Sinne einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustands bei Nicht-Durchführung einer Siedlungsentwicklung und eine Darstellung der Sensibilität gegenüber den geplanten Eingriffen.

Die übergreifende Prüfung der in Frage kommenden Entwicklungsflächen erfüllt somit die Anforderungen an eine Prüfung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans. Aus Sicht der Landschaftsplanung erfolgt hierauf aufbauend eine Bewertung und Empfehlung zur Ausweisung.

Auf Basis der im Rahmen des Flächennutzungsplans nach Abwägung aller sonstigen Aspekte zur Ausweisung kommenden Flächen zur weiteren Siedlungsentwicklung wird nach Darstellung der jeweiligen Abwägungsgründe eine Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen vorgenommen.

Die in den Landschaftsplan integrierte Umweltprüfung mündet in eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

- **Vorschläge zur weiteren Landschaftsentwicklung**

Entsprechend dem Anforderungsprofil an die Landschaftsplanung werden Vorschläge zur weiteren Landschaftsentwicklung im Außenbereich dargestellt. Diese beziehen sich einerseits aufbauend auf die Ökokonto-Konzeption auf konkrete Maßnahmen zur Stärkung der landschaftsökologischen Funktionen und des Biotopverbunds im Außenbereich, beinhalten jedoch auch Vorschläge zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Erholungsnutzung im siedlungsnahen Erholungsumfeld sowie Vorschläge zur Entwicklung des Landschafts- und Siedlungsbilds. Des weiteren werden Maßnahmenvorschläge für die weitere qualitative Entwicklung der Freiräume innerhalb der Siedlungsstrukturen dargestellt.

Zum Verhältnis Landschaftsplanung – Eingriffsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im Hinblick auf die, für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation zu prüfen. Dies erfolgt innerhalb der integrierten Umweltprüfung. Die dargestellten Maßnahmen orientieren sich an der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans und geben für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung einen Orientierungsrahmen vor, welcher in der weiteren Detaillierung im Rahmen der Grünordnung ausformuliert werden muss.
Mit der Übernahme der Ökokonto-Konzeption in den Landschaftsplan werden zudem die für die Kompensation außerhalb der Plangebietsgrenzen der nachfolgenden Bebauungspläne möglichen Flächen und Maßnahmenvorschläge dargestellt und durch die Integration als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan verbindlich.

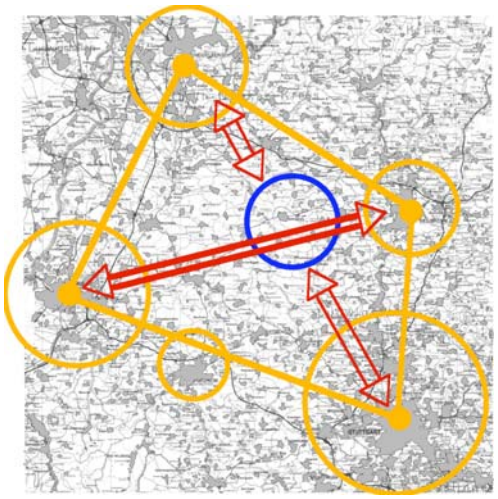
A Planungsraum

A 1 Lage in der Region

Der Verwaltungsraum Eppingen liegt in einer zentralen Lage zu den umliegenden Zentren und deren Verdichtungsräumen:

- Im Nordosten grenzt der Verdichtungsraum Heilbronn mit dem Oberzentrum Heilbronn an,
- im Nordwesten der Verdichtungsraum Unterer Neckar/Nördlicher Oberrhein mit den Oberzentren Heidelberg und Mannheim und den stark verdichteten und ökonomisch prosperierenden Siedlungsbereichen der Entwicklungsachse Karlsruhe-Bruchsal-Heidelberg,
- im Südwesten der Verdichtungsraum Karlsruhe, welcher ebenfalls weit bis in den Kraichgau ausstrahlt und von dem das Mittelzentrum Bretten profitiert,
- im Südosten der nordwestliche Teil des Ballungsraums Stuttgart mit dem Verdichtungsraum um Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen, welcher ebenfalls bis weit in den Raum des Strombergs / Heuchelbergs ausstrahlt und im Bereich der Neckartalachse letztlich fließend in den Verdichtungsraum Heilbronn übergeht.

Als wesentlicher räumlicher und funktionaler Bezugspunkt ist für den Verwaltungsraum Eppingen unter den genannten umliegenden Zentren und Verdichtungsräumen der Verdichtungsraum Heilbronn mit dem Oberzentrum Heilbronn einzustufen. Gründe liegen hierfür
einerseits in der räumlichen Nähe, der guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung (B 293 und Stadtbahntrasse) wie auch in dem historisch bedingten Bezug des Raums Eppingen
zu Heilbronn.



Lage des Raums Eppingen zu den umliegenden Zentren und Verdichtungsräumen – Räumliche Fühlungsvorteile, Quelle: Wick+Partner, 2003

Der Verwaltungsraum Eppingen gehört verwaltungsmäßig zur Region Heilbronn-Franken, und damit zum Regierungsbezirk Stuttgart.
An den Verwaltungsraum angrenzende Städte und Gemeinden sind im Urzeigersinn von Nordosten Kirchhardt, Schwaigern, Brackenheim, Güglingen und Zaberfeld (alle Landkreis Heilbronn), Sulzfeld, Kraichtal und Östringen (alle Landkreis Karlsruhe) sowie Sinsheim (Rhein-Neckar-Kreis).
Die Stadt Eppingen ist ein Unterzentrum im Mittelbereich Heilbronn, das Oberzentrum ist Heilbronn.
Die Gemeinden des Verwaltungsraums liegen in der regionalplanerischen Kategorie ‚Ländlicher Raum', die Kernstadt Eppingen und die Gemeinde Gemmingen liegen auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe – Bretten – Heilbronn.

A 2 Raumstruktur und Nutzung

A 2.1 Verwaltungsraum

Das Plangebiet des FNP umfasst das Gebiet des Verwaltungsraums Eppingen. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Eppingen besteht seit 1974.
Erfüllende Gemeinde der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft des Verwaltungsraums Eppingen ist die Große Kreisstadt Eppingen.

Im einzelnen gehören folgende Stadt/Gemeinden mit ihren Stadt-/Ortsteilen zum Planungsraum:
- Große Kreisstadt Eppingen mit den Stadtteilen
  Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach
- Gemeinde Gemmingen mit Stebbach
- Gemeinde Ittlingen

A 2.2 Flächennutzung und Flächengröße

A 2.2.1 Flächennutzung des Verwaltungsraums 2001

Flächen 2001	Eppingen		Gemmingen		Ittlingen		Verwaltungsraum	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Gemarkungsfläche	8.859	100	1.908	100	1.411	100	12.178	100
Landwirtschaftsfläche	5.306	59,9	1.190	62,4	956	67,8	7.452	61,2
Waldfläche	2.315	26,1	365	19,2	264	18,7	2.944	24,2
Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.138	12,8	315	16,4	164	11,6	1.617	13,2
Wasserfläche	63	0,7	9	0,5	10	0,7	82	0,7
Sonstige Flächen	37	0,4	29	1,5	17	1,2	83	0,7

Quelle: Landesinformationssystem Flächenerhebung

Flächen 2001	Region Heilbronn-Franken		
	ha	%	
Gemarkungsfläche	476.501	100	
Landwirtschaftsfläche	273.679	57,4	
Waldfläche	135.430	28,4	
Siedlungs- und Verkehrsfläche	58.615	12,3	
Wasserfläche	4.324	0,9	
Sonstige Flächen	4.452	0,9	

Quelle: Landesinformationssystem Flächenerhebung

A 2.2.2 Flächengröße der Teilgemeinden des Verwaltungsraums:

Verwaltungsraum

	ha
Eppingen	8.859
Gemmingen	1.908
Ittlingen	1.411
Verwaltungsraum	**12.178**

	ha
Adelshofen	689
Elsenz	1.152
Kleingartach	1.123
Mühlbach	614
Richen	1.409
Rohrbach	876
Kernstadt Eppingen	2.996
Stadt Eppingen	**8.859**

Quelle: Landesinformationssystem Flächenerhebung, Stadt Eppingen

A 2.2.3 Siedlungsstruktur des Planungsraums

Die Markungsfläche des Verwaltungsraums hat eine Gesamtgröße von 12.177 ha; hiervon entfallen rund 15 % auf Siedlungsflächen.

Die Gemarkung Eppingen besitzt eine Größe von 8.859 ha mit einer Bevölkerungsdichte von 234 Einwohnern/km^2.
Der Stadtteil Adelshofen liegt nördlich der Kernstadt mit einer Gemarkung von 689 ha.
Im Nordwesten der Kernstadt liegt der Stadtteil Elsenz mit einer Gemarkung von 1152 ha.
Der Stadtteil Kleingartach liegt durch den Hardtwald räumlich abgesetzt in südöstlicher Richtung der Kernstadt mit einer Flächengröße von 1.123 ha im Leinbachtal.
Im Südwesten der Kernstadt liegt der Stadtteil Mühlbach am Nordrand des Hardtwalds mit einer Gemarkung von 614 ha.
Der Stadtteil Richen liegt nordöstlich der Kernstadt im Elsenztal und besitzt eine Gemarkung von 1.109 ha.
Räumlich am nächsten zur Kernstadt liegt westlich der Stadtteil Rohrbach mit einer Gemarkungsgröße von 876 ha.

Die Gemeinde Gemmingen liegt westlich der Kernstadt Eppingen und besitzt ein Gemeindegebiet von 1.908 ha mit einer Bevölkerungsdichte von 262 Einwohnern/km^2.
Gemmingen umfasst hiervon eine Fläche von 1.113 ha, der Ortsteil Stebbach 795 ha.

Die Gemeinde Ittlingen liegt nördlich der Kernstadt Eppingen im oberen Tal der Elsenz und ist 1.411 ha groß bei einer Einwohnerdichte von 167 Einwohnern/km^2.

A3 Geschichtliche Entwicklung der Stadt Eppingen (als gekürzter Auszug aus Web-site Stadt Eppingen)

Im Vergleich zu zahlreichen Orten in der Umgebung wurde Eppingen urkundlich erst spät, nämlich 985, erwähnt. Die Epp-"ingen"-Endung und die Lage im fruchtbaren, klimatisch begünstigten Altsiedelland des Kraichgaus lassen allerdings auf eine viel frühere Entstehung während der alemannischen Landnahme im 3. oder 4. Jahrhundert schließen. Fränkische Reihengräber beim Pfaffenberg bestätigen, dass die Siedlung schon Jahrhunderte vor der ersten Nennung bestanden hat. Durch eine Schenkung Ottos III. kam das Reichsgut Eppingen 985 an das Bistum Worms, im 11. Jahrhundert in salischen und im 12. Jahrhundert in staufischen Besitz. Im Jahre 1188 wird es als "burgum", d.h. als befestigter Ort, als Neumarkt im vorstädtischen Sinne erwähnt. Vermutlich bereits 1192 wurde es von Kaiser Heinrich VI. zusammen mit Sinsheim, Ettlingen, Durlach und Waibstadt zur Stadt erhoben. Jedenfalls war es 1219 "civitas", also Stadt im rechtlichen Sinne, als es von Kaiser Friedrich II. zusammen mit den Städten Lauffen und Sinsheim an den Markgrafen von Baden verpfändet wird. Eppingen gehört somit zu den ältesten Städten im deutschen Südwesten. Seinen Aufstieg zur Reichsstadt verdankte Eppingen vor allem seiner Lage an der alten Reichsstraße von Nürnberg über Heilbronn und Durlach nach Hagenau, die die staufischen Besitzungen in Franken und Elsaß verband. Trotz mehrfacher Verpfändungen in der Folgezeit bestätigten die Könige Rudolf, Albrecht und Wenzeslaus sowie die Kaiser Ludwig der Bayer und Karl IV. die Stadtrechte.
Dank des großen Waldreichtums konnte Eppingen sogar 1364 Nieder-Mühlbach und 1372 Ober-Mühlbach käuflich erwerben. Im Kampf um die territoriale Vorherrschaft im Kraichgau fiel 1462 nach dem Sieg der Kurpfalz über die Markgrafschaft Baden die Stadt endgültig an die Kurpfalz, mit deren Geschichte sie fortan eng verbunden ist. Die Kurfürsten von der Pfalz nutzten die Wirtschaftskraft der neben Bretten größten Stadt im Kraichgau, gewährten ihr aber auch zahlreiche Privilegien wie z.B. die Verleihung von zwei Jahrmärkten 1479 und eines Wochenmarktes 1525. Im 15. und 16. Jahrhundert erlebte Eppingen eine zweite kulturelle und wirtschaftliche Blütezeit. 1473 erfolgte der Bau der Wallfahrtskapelle auf dem Ottilienberg und 1520 der Neubau der Peterskapelle (= heutiges Diakonatsgebäude), nachdem der Vorgängerbau außerhalb der Stadt südlich der Elsenz baufällig geworden war.
Nach 1500 erweiterte sich die Stadt nach Westen und sicherte die Vorstadt mit wehrhaften Mauern, wie der Merianstich von 1646 erkennen lässt.

Auch die zahlreichen stattlichen Fachwerkhäuser aus dem 15. und 16. Jahrhundert erinnern an die Wirtschaftskraft der Stadt in jener Zeit.
Das 17. Jahrhundert brachte mit seinen zahlreichen Kriegen viel Elend und Not. Feindliche Truppen besetzten im Dreißigjährigen Krieg wiederholt die Stadt und richteten erheblichen Schaden an. Im Gegensatz zu den meisten Dörfern und Städten der weiteren Umgebung entging Eppingen aus strategischen Gründen zwar der Zerstörung, hatte aber nicht minder unter der wechselnden Besetzung durch die französischen Truppen unter Mélac oder durch die Reichstruppen zu leiden. Um das Hinterland vor weiteren Zerstörungen zu schützen, ließ der Markgraf 1695 - 1697 die "Eppinger Linien" errichten, eine Verteidigungslinie, die sich von Pforzheim über Eppingen bis nach Neckargemünd erstreckte und deren Überreste noch heute im Hardtwald zu sehen sind.

Im Zuge des Reichsdeputationshauptschlusses kam Eppingen 1803 zu Baden, das hier 1807 ein Stabsamt und 1813 ein Bezirksamt errichtete. Diese neue Verwaltungsfunktion gab der Stadt im 19. Jahrhundert kräftige Impulse. Das Bezirksamt zog weitere zentralörtliche Einrichtungen nach sich, wie z.B. das Amtsgericht, Notariat, Amtsgefängnis, Eichamt, die Bezirksgewerbeschule oder die Landwirtschaftsschule (die zweitälteste in Baden!). Außerhalb der Stadtmauern, die ihre ursprüngliche Funktion längst verloren hatten und daher abgerissen wurden, entfaltete sich eine rege Bautätigkeit (Modellhäuser, Rathaus, Behördenviertel im Roth). Obwohl die Stadt 1879 in Richtung Karlsruhe, 1880 in Richtung Heilbronn und 1899 in Richtung Heidelberg Anschluss an das Eisenbahnnetz fand, bewahrte sie ihren Charakter als Landstädtchen.

Die Industrialisierung setzte nur sehr zögernd ein. Die wenigen Fabriken verarbeiteten landwirtschaftliche Produkte oder waren von ihr abhängig. Der allgemeine wirtschaftliche Niedergang nach dem Ersten Weltkrieg und die Auflösung des Bezirksamtes hemmten die weitere Entwicklung in der Zwischen-kriegszeit.

Die Kreis- und die Kommunalreform 1972 markieren einen tiefen Einschnitt in die Entwicklung der Stadt nach 1945. Im Zuge der Kreisreform wurde Eppingen mit anderen Gemeinden im Süden des aufgelösten Landkreises Sinsheim dem Landkreis Heilbronn und dem Regierungspräsidium Stuttgart zugeordnet. Im Rahmen der Kommunalreform wurden die früher selbständigen Gemeinden Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach eingemeindet. Zwar verlor Eppingen durch die Kreisreform mit dem Amtsgericht und der Kreisland-Wirtschaftsschule weitere überörtliche Einrichtungen, konnte jedoch durch die Verwaltungsgemeinschaft Gemmingen und Ittlingen die Zuständigkeiten einer Großen Kreisstadt erhalten. Zusammen mit den Teilgemeinden zählt Eppingen heute über 20.000 Einwohner.

Im geographischen Zentrum der Ballungsräume Heidelberg/Mannheim - Karlsruhe - Heilbronn und Stuttgart/Ludwigsburg gelegen, ist Eppingen heute ein attraktiver regionaler Wohnstandort. Der Ende des letzten Jahrtausends realisierte Stadtbahnanschluss an die Stadtbahnlinie Karlsruhe-Heilbronn ist hier ein wesentlicher Baustein.

Adelshofen

Adelshofen wurde erstmals unter dem Ortsnamen ‚Otolshoven' im Jahre 1287 erwähnt. Funde deuten jedoch auf eine weit frühere Besiedlung hin. Die Ortschaft gehörte von 1287 – 1806 zum gräflichen Neipperg'schen Gebiet, wovon der in Sandstein gehauenen Ritter Ludwig von und zu Neipperg vor der Kirche aus dem Jahre 1570 noch heute zeugt. 1806 fiel die Ortschaft an das Großherzogtum Baden, 1924 wurde die bis dahin selbständige Gemarkung Dammhof mit der Gemeinde Adelshofen vereinigt. 1971 wurde Adelshofen in die Stadt Eppingen eingemeindet.

Elsenz

Das Dorf Elsenz dürfte schon im 7.oder 8.Jahrhundert entstanden sein, denn es hat wie alle alten Siedlungen eine große Gemarkung. 1137 wird das Dorf, das am Ursprung des Flüsschens Elsenz liegt erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahr 1365 kam es durch Kauf an den Pfalzgrafen in Heidelberg und verblieb bei der Kurpfalz bis 1803. Elsenz gehörte bis 1924 zum Amtbezirk Eppingen, danach zum Bezirksamt Bruchsal und von 1936 bis zur Eingemeindung 1971 nach Eppingen zum Kreis Sinsheim. Historische Prägung erhielt das Dorf durch den Tabakanbau.

Kleingartach

In Kleingartach waren im 12.Jahrhundert Güter des Klosters Hirsau und des Stiftes Wipfen vorhanden. Erstmals taucht der Name im Lorscher Codex auf. 1332 wird Kleingartach eine badische Stadt, im Jahr 1380 erfolgt die Pfändung an Württemberg. Kleingartach gehört bis 1938 zum Oberamt Brackenheim, dann zum Landkreis Heilbronn bis zur Eingemeindung 1971 nach Eppingen.

Mühlbach

Mühlbach wurde im Jahre 1290 erstmals urkundlich erwähnt, als Heintrich von Brettach dem Wilhelmitenkloster Mariental bei Hangenau eine Kapelle stiftete, woraus ein Kloster diese Ordens entstand. Im 14.Jahrhundert kaufte Eppingen die beiden Weiler an und um 1546 erwarb Eppingen ebenfalls das Kloster und seine Güter. Zu Beginn des 19.Jahrhunderts wurde Mühlbach eine eigenständige Gemeinde und erhielt 1846 auch ausreichend Waldungen, In den folgenden Jahrzehnten bestimmten das Steinhauergewerbe in den heimischen Keupersandsteinbrüchen die wirtschaftliche und soziale Entwicklung. Die Eingemeindung erfolgte 1972.

Richen

Richen wurde erstmals im Jahre 769 in der Lorscher Chronik urkundlich erwähnt. Der Ort steht unter unverkennbarem Einfluss der Landwirtschaft, bedingt durch den anstehenden Muschelkalk, der durch Verwitterung einen guten Ackerboden ergibt. Der Ort sein altes Aussehen fast vollständig verloren, da er durch die vielen Kriege und Zerstörung sehr gelitten hat. Nach dem Zweiten Weltkrieg entstand durch die Zuweisung von Heimatvertriebenen eine große Nachfrage nach Wohnraum und führte zur Expansion der Baugebiete; Eingemeindung 1971.

Rohrbach

Obwohl Rohrbach erst im Jahr 1170 in der Sinsheimer Klosterchronik erstmals erwähnt wird, verweisen archäologische Funde schon auf eine frühkeltische Besiedlung hin. Im 14.Jahrhundert kam Rohrbach zu dem Benediktinerkloster Odenheim, wo es unter der Herrschaft des Krummstabes bis zur Säkularisation im Jahre 1803 verblieb und dann an das damalige Großherzogtum Baden fiel. Kennzeichnend für Rohrbach ist das ehemalige Wasserschloss, die Feld- und Wegkreuze und die Kapellen. Seit 1971 ist Rohrbach zu Eppingen eingemeindet.

Geschichtliche Entwicklung der Gemeinde Gemmingen (als gekürzter Auszug aus Web-site Gemeinde Gemmingen)

Gemmingen, früher auch Gemminchheim, Gemmininchheim oder Gemyngen, ist eines der ältesten Dörfer im Kraichgau. In einer Urkunde des Klosters Lorsch wird der Ort bereits im Jahre 769 n. Chr. erstmals erwähnt. Frühere, letztlich aber noch nicht bewiesene Beschreibungen des Dorfes Gemmingen vermuten seinen Ursprung in einer ehemals römischen Siedlung.

Ende des 5. Jahrhunderts übernahmen die Franken die Herrschaft und errichteten Grafschaften zur Verwaltung des Landes. Damals zählte die große Dorfgemarkung Gemmingen – auf der wohl auch Stebbach und das untergegangene Dorf Zimmern lagen - zum Gartachgau. Erst später, lange nach dem Verfall der Grafschaftsordnung, übernahm man die nunmehrige Landschaftsbezeichnung 'Kraichgau' für das Gebiet diesseits und jenseits der Elsenz.
Die Geschichte der Freiherren von Gemmingen hängt eng mit der des Dorfes Gemmingen zusammen. Die Stammtafel der Familie soll bis ins 9. Jahrhundert zurückreichen. Mit Hans von Gemmingen, der kaiserlicher Landvogt in Sinsheim gewesen war, tritt 1235 der urkundlich erwähnte Ahnherr aller heute noch lebenden '... von Gemmingen' in Erscheinung. Seine drei Söhne Swicker, Diether und Albrecht bauten in Gemmingen drei Schlösser. Lediglich das 'Untere Schloss' an der Eppinger Straße ist noch vorhanden.

Die erste Erwähnung Stebbachs findet sich in einer 1292 verfassten Urkunde zur Königswahl.

Gemmingen gehörte seit Ende des 15. Jahrhunderts als reichsritterschaftlicher Ort dem Ritterkanton Kraichgau an.1497 erhielt Blicker von Gemmingen von Kaiser Maximilian I. mit der Verleihung des Rechts, ein Hals- und Hochgericht, Stock und Galgen errichten zu dürfen, ein Privileg gewährt, das in früherer Zeit ausschließlich dem hohen Adel zustand.

Der Dreißigjährige Krieg brachte für beide Ortschaften entsetzliches Leid. In Gemmingen und Stebbach überlebten nur wenige Menschen dieses schreckliche Inferno. Ins Land gerufene Einwanderer, vornehmlich aus der Schweiz, aber auch aus dem Piemont und aus Wallonien übernahmen die herrenlos gewordenen Bauernhöfe und die Gutshöfe des Adels.

Die erfolgreichen Aufbaubemühungen der Bevölkerung machte der zwischen 1688 und 1697 tobende Pfälzische Erbfolgekrieg gleich wieder zunichte, als die Heere Ludwigs XIV. mehrfach den Kraichgau heimsuchten.

Zwischen 1792 und 1812 wurde der Kraichgau während der sog. Koalitionskriege wiederholt zum Durchmarschgebiet für deutsche und französische Truppen. Die Kurpfalz fand in dieser Zeit ihr staatliches Ende. So kam Stebbach 1802 zum Fürstentum Leiningen.

Selbst das Heilige Römische Reich Deutscher Nation konnte letztlich seine staatliche Einheit nicht wahren. Reichsritterschaftliche Dörfer wie Gemmingen, die bis zu diesem Zeitpunkt eine staatliche Teilselbständigkeit erhalten konnten, waren nun dem Zugriff mächtig gewordener Fürsten ausgeliefert.

Nach vorausgegangenem Streit mit Württemberg wurde Gemmingen 1806 schließlich badisch. Auch das Fürstentum Leiningen konnte seine Souveränität nicht behaupten und ging ebenfalls 1806 - und mit ihm Stebbach - im Großherzogtum Baden auf.

Wirtschaftliche und soziale Not sowie mangelndes politisches Mitspracherecht der Bevölkerung führten 1848/49 zur Badischen Revolution, an der sich Gemminger und Stebbacher Bürger engagiert beteiligten. Nach der Niederschlagung des Aufstandes erlangte die Auswanderungswelle, die bereits zu Beginn des 19. Jahrhunderts eingesetzt hatte, einen Höhepunkt.

Nach dem deutsch-französischen Krieg 1870/71 und der Gründung des 2. Deutschen Reiches kam es durch den Bau der Kraichgaubahn (1877-1880) in Gemmingen zu einem bescheidenen, mit Bevölkerungszuwachs verbundenen Aufschwung, während in Stebbach die Einwohnerzahlen stetig sanken.

Im Mai 1920, begann für beide Gemeinden das elektrische Zeitalter, als mit der 'Rheinelektra' ein Vertrag über die Lieferung von Strom abgeschlossen werden konnte.

Beide Gemeinden mussten in den harten, durch Mangel und Not gekennzeichneten Nachkriegsjahren für die Unterbringung von mehreren hundert Heimatvertriebenen, Evakuierten und Flüchtlingen sorgen, obwohl der vorhandene Wohnraum kaum für die eigene Bevölkerung ausreichte. Erst zu Beginn der 50er Jahre entspannte sich die Situation in beiden Gemeinden mit der Schaffung neuen Wohnraums durch den Bau von Wohnsiedlungen.

1952 konnten Gemmingen und Stebbach ein Projekt bewerkstelligen, das die beiden Gemeinden seit Jahrzehnten zunächst getrennt, aber dann gemeinsam in Angriff genommen hatten: die zentrale Wasserversorgung beider Dörfer.

Mit dem Jahre 1961 wurde für Stebbach ein neues Zeitalter eingeläutet. Der Ort mit seiner zum Teil uralten Bausubstanz war ausgewählt worden, „Musterdorf“ zu werden. Eine komplette Ortssanierung mit Dorferneuerung, Aussiedelung landwirtschaftlicher Betriebe und eine Flurbereinigung, die die gesamte Gemarkung umfasste, wurde in den folgenden Jahren durchgeführt.

Zum 1. Januar 1974 erfolgte schließlich die mit großer Mehrheit in den Gemeinden beschlossene Eingemeindung Stebbachs nach Gemmingen.

Ein Anfang der neunziger Jahre in Planung gegangenes zukunftweisendes Nahverkehrsprojekt konnte noch vor der Jahrtausendwende verwirklicht werden: die Kraichgaubahn zwischen Karlsruhe und Heilbronn wurde elektrifiziert und stadtbahntauglich’ ausgebaut.
Gemmingen ist nun durch eine Stadtbahnlinie an beide Großstädte angebunden und konnte wie sein kleinerer Partner Stebbach seine Attraktivität als Wohngemeinde und Ort, in dem es sich mit hoher Qualität leben lässt, weiter steigern.

Geschichtliche Entwicklung der Gemeinde Ittlingen (aus Gemeinde Ittlingen, informativ)

Die in schriftlichen Urkunden fassbare Geschichte von Ittlingen beginnt ab den Jahren 772/773 n. Chr. Mit des Schenkungen hochadeliger Damen aus ihren Besitzungen auf der Gemarkung Ittlingen zur Zeit Karl des Großen und Ludwig des Frommen an das Kloster Lorsch. Sicherlich kann man davon ausgehen, da die Geschichte Ittlingens bereits früher begonnen hat. Entlang der Elsenz sind spätestens nach der Verdrängung der Römer aus dem Elsenzgau Siedlungen der damals ansässigen Kelten und Franken entstanden. In diese Zeit fällt mit ziemlicher Sicherheit die Gründung des fränkischen Urdorfes Ittlingen.

Ittlingen war über Jahrhunderte in hoch herrschaftlichem Besitz. So tauchten als besitzende Adelsgeschlechter die Grafen von Öttingen, Hartmann von Uklingen, die Geschlechter von Gemmingen, von Streichenberg und von Menzingen auf. Durch die Zugehörigkeit zu zwei Adelsgeschlechtern wurde das Dorf in zwei Hälften geteilt. Der Entwicklung der örtlichen Gemeinschaft war dieser Zustand nicht förderlich. Nach den großen Zerstörungen des 30jährigen Krieges zählte Ittlingen um 1700 wieder 300 Seelen. Die Jahre 1805 und 1812 brachten für Ittlingen bedrückende Einquartierungslasten durch die französischen Heere, die ihren Weg durch den offenen Kraichgau nahmen. Bis zur Mitte des 18. Jahrhunderts hatte sich in Ittlingen an der Herrschaft derer von Gemmingen und Greck von Kochendorf nichts geändert. Ab 1866 waren die von Gemmingen alleinige Grundherren. Erst nach dem ersten Weltkrieg kam es zum Verkauf der grundherrschaftlichen Besitzungen.

In der Geschichte Ittlingens endet die Zeit des Großherzogtums und damit der Grundherrschaft durch die am 21.03.1919 beschlossene badische Landesverfassung, in der Baden als demokratische Republik manifestiert wurde.
1924 wurde der Amtsbezirk Eppingen aufgehoben und dem Amtsbezirk Sinsheim zugeteilt. Bis zur Auflösung des Landkreises Sinsheim am 31.12.1972 gehörte Ittlingen diesem an.

A 4 Charakteristik des Verwaltungsraums

A 4.1 Landschaftsraum

Der Landschaftsraum des Verwaltungsraums Eppingen wird geprägt von zwei wesentlichen Landschaftscharakteren: Dem Kraichgau und den Randlagen des Strombergs / Heuchelbergs:

Der Landschaftsraum des Kraichgaus wird durch den Wechsel aus flachen Kuppenlagen und Taleinschnitten charakterisiert und prägt den gesamten Westen, Süden und Norden des Verwaltungsraums. Innerhalb des Verwaltungsraums sind damit die Eppinger Stadtteile Elsenz, Rohrbach, Adelshofen, die Gemeinde Gemmingen mit Gemmingen-Stebbach und die Gemeinde Ittlingen sowie die Kernstadt Eppingen dem Kraichgauraum zuzurechnen. Der Westrand der Kernstadt Eppingen sowie der Teilort Mühlbach liegen bereits im Übergangsbereich zwischen Kraichgau und dem Hardtwald als Rand des Strombergs/Heuchelbergs.
Als wesentliches landschaftsräumliches Element durchzieht die Elsenz den Verwaltungsraum in einem großen räumlichen Bogen, in welche die weiteren Bachläufe entwässern. Im Gegensatz zu den in der Regel stark ausgeräumten Kuppenlagen beherbergen die Fluss- und Bachläufe mit ihren Umfeldern (Auebereiche, Hanglagen, Hohlwege aus den Talsituationen auf die Kuppenlagen etc.) überwiegend landschaftsökologisch wie kulturlandschaftlich sehr wertvolle und schützenswerte Bereiche. In die offene, sehr transparente Kraichgaulandschaft sind einzelne Waldinseln eingelagert, die den Raum visuell strukturieren.
Die Siedlungslagen binden sich traditionell harmonisch in die Tallagen ein, sind jedoch im Rahmen des Siedlungswachstums seit der Nachkriegszeit immer stärker auch auf die Kuppenlagen gewachsen und treten damit räumlich auch in der Fernsicht in Erscheinung.
Trotz der, aufgrund der Bodenbonitäten intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung auf großen Schlägen besitzt der Kraichgau gerade aufgrund seiner Offenheit und Weite sowie seines Reliefs ein hohes Erholungspotenzial. So wird der Kraichgau mit seinem welligen Relief, seinen weiten Blickbezügen und den wenigen, aber prägenden Strukturelementen im Raum insbesondere im Frühjahr und Herbst in seinem Landschaftscharakter als die "Toskana Baden-Württembergs" bezeichnet.

Als weitere landschaftsräumliche Einheit prägen die Randlagen des Heuchelbergs im Westen den Verwaltungsraum. Insbesondere der Stadtteil Kleingartach liegt inmitten dieses Landschaftsraums, während der Stadtteil Mühlbach und die Kernstadt Eppingen randlich angrenzen und in den Landschaftsraum des Kraichgaus überleiten.
Im Gegensatz zum Kraichgau besitzen die Ausläufer des Strom- und Heuchelbergs eine wesentlich ausgeprägtere Topografie mit steil abfallenden Hanglagen, welche in klimatischen Gunstlagen häufig mit Weinbau belegt sind. Weniger attraktive Hanglagen werden in der Regel durch noch vorhandene Reste von Streuobstnutzungen kulturlandschaftlich geprägt.
Die Kuppenlagen des Strom- und Heuchelbergs sind in der Regel Wald bestanden und bilden mit dem Hardtwald die größten zusammenhängenden Waldflächen innerhalb des Verwaltungsraums Eppingen aus.
Im Gegensatz zum Kraichgau besitzt der Landschaftsraum des Strom- und Heuchelbergs eine wesentlich stärker ausgeprägte Kleinteiligkeit an Nutzungen und eine höhere Vielfältigkeit an Landschaftselementen. Entsprechend sensibel muss der Landschaftsraum des Strom- und Heuchelbergs auch gegenüber weiteren baulichen Entwicklungen angesehen werden, welche in wertvolle landschaftsökologisch wie kulturlandschaftlich bedeutsame Situationen eingreifen.
Noch stärker als der Kraichgau ist der Strom- und Heuchelberg als ein attraktives Naherholungsgebiet von hoher regionaler Bedeutung anzusehen, was sich auch in der Ausweisung als Naturpark manifestiert.

A 4.2 Städtebauliche Grundstruktur im Verwaltungsraum

Innerhalb des Verwaltungsraums liegen die Ortslagen in einer räumlich homogenen Verteilung - Die Kernstadt Eppingen liegt in zentraler Lage des Verwaltungsraums; die 6 Stadtteile verteilen sich radial um die Kernstadt. Im nördlichen Bereich des Verwaltungsraums liegt die Gemeinde Ittlingen, Gemmingen mit seinem Teilort Stebbach im Osten des Raums.

Die Ortslagen im nördlichen Bereich des Verwaltungsraums sind in die Tallagen der Bachauen der Kraichgau-Landschaft eingebettet. So liegen die Stadtteile Elsenz, Rohrbach, die Kernstadt Eppingen, Richen und die Gemeinde Ittlingen am Lauf der Elsenz, welche den Raum von Nordwesten in einem weiten Bogen nach Nordosten durchzieht. Adelshofen und Gemmingen liegen mit dem Nesselbach und dem Staudbach an Zuflüssen der Elsenz.

Mühlbach, landschaftsräumlich den Ausläufern des Strombergs/Heuchelbergs zugehörend, ist über den Himmelreichbach nach Norden räumlich in Richtung Elsenztal und die Kernstadt Eppingen orientiert; Kleingartach liegt dagegen durch die markante landschaftsräumliche Kulisse des Hardtwalds räumlich nach Süden abgesetzt und orientiert sich in seinem Charakter stärker nach Südosten auf den Stromberg und Heuchelberg.

Die Ortslagen sind durch ein dichtes Straßennetz erschlossen; übergeordneten Charakter besitzt die B 293, die mit Anschlüssen an Gemmingen und Eppingen Kernstadt den Verwaltungsraum in Ost-West-Richtung als überörtliche und gut ausgebaute Verkehrstrasse durchquert. Mit der L1110 / L592 besitzt der Raum einen Anschluss nach Norden an die A 6 Heilbronn-Mannheim. In Bezug auf diese Straßenverbindung bestehen Planungen zum Ausbau und der Umfahrung des Stadtteils Richen und der Gemeinde Ittlingen.

Über die L 1107 bzw. die L 1110 bestehen Verknüpfungen über den Heuchelberg in Richtung des Verdichtungsraums um Bietigheim / Ludwigsburg, nach Norden besteht über die L 552 ein Anschluss in Richtung der Rheintalachse um Walldorf/Wiesloch.

Die Stadtbahn hat den Verwaltungsraum und hier insbesondere die Kernstadt Eppingen und die Gemeinde Gemmingen auch über den schienengebunden ÖPNV an die Verdichtungsräume Heilbronn und Karlsruhe angebunden.
Im Weiteren existieren Planungen, ab dem Jahr 2009 den Verwaltungsraum von der Kernstadt Eppingen nach Norden über den Stadtteil Richen und die Gemeinde Ittlingen durch eine Aufwertung der heutigen Regionalbahnstrecke zu einer Stadtbahntrasse (notwendige Elektrifizierung) mit dem Rhein-Neckar-Verkehrsverbund an den Rhein-Neckar-Raum um Heidelberg/Mannheim anzubinden ("Rhein-Neckar-S-Bahn").

Orientierungen im Raum
Entsprechend der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur existieren innerhalb des Verwaltungsraums differenzierte Orientierungen, welche sich auch in der Marktnachfrage nach Wohnraum, aber in der Konsequenz auch in Pendlerbewegungen niederschlagen. So existiert im Norden von Eppingen in den Stadtteilen Elsenz und Adelshofen und der Gemeinde Ittlingen bereits ein Bezug nach Nordwesten in Richtung Rhein-Neckar-Raum, während die Kernstadt Eppingen und die Gemeinde Gemmingen über die B 293 und die Stadtbahn sich eher in Richtung Heilbronn orientieren. Der Stadtteil Kleingartach besitzt bereits Bezüge nach Südosten in Richtung Bietigheim / Ludwigsburg.

A 4.3 Nutzungsschwerpunkte - Ausstattungsgrade

Stadt Eppingen

Die Kernstadt Eppingen übernimmt mit ihrer Ausstattung **zentralörtliche Aufgaben** im Verwaltungsraum und besitzt sozio-ökonomische Verflechtungen über diesen hinaus. Es bestehen Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur für Bildung und Erziehung mit einem weiter führenden Schulangebot, zentrale Verwaltungseinrichtungen, sowie ein breites Angebot an Kultur-, Sport- und Freizeit- sowie Gemeinbedarfseinrichtungen **mit faktisch mittelzentraler Funktion**. Neben der Funktion des **Wohnstandort**s kann die Kernstadt als räumliches **Zentrum des Einzelhandels**, insbesondere des Facheinzelhandels sowie konsumnaher Dienstleistungen charakterisiert werden.

Weitere funktionale Schwerpunkte bilden die in einer Ost-West-Achse entlang der Bahnlinie liegenden Gewerbegebiete Ost und West, vornehmlich durch klein- und mittelständische Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und der Dienstleistungen geprägt.
Ebenso befinden sich hier großflächige Einzelhandelsbetriebe, schwerpunktmäßig beiderseits der Mühlbacher Straße sowie im Umfeld nordöstlich des Bahnhofs.
Die gewerblichen Flächen wurden jüngst durch einen solitär an der B 293 und L 1110 liegenden regionalen Gewerbeschwerpunkt im Gewann
Tiefental ergänzt, welcher eine langfristige gewerblich-industrielle Entwicklungsoption für die Kernstadt und den gesamten Verwaltungsraum darstellt. Die Kernstadt Eppingen bildet damit im Verwaltungsraum funktional einen **gewerblichen Schwerpunkt** mit langfristigen Entwicklungsoptionen aus.

Die **Stadtteile** haben sich in ihrer historischen Entwicklung von landwirtschaftlich geprägten eigenständigen Dörfern zu Stadtteilen als **attraktive Wohnstandorte** verändert. In allen Stadtteilen wurden in jüngerer Zeit größere Wohnbauentwicklungen vorgenommen, welche in Teilen bereits über die Maßstäblichkeit der Stadtteile hinausgehen und zusammen mit älteren Baugebieten der sechziger bis achtziger Jahre zu Überformungen der traditionellen Siedlungsstruktur beigetragen haben.

Alle Stadtteile bieten durch eine durchweg gute soziale Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule, durch kirchliche und kulturelle Einrichtungen und Vereine sowie durch eine noch vorhandene Maßstäblichkeit und Überschaubarkeit sowie ihren Bezug zu einem erlebbaren landschaftlichen Umfeld attraktive Wohnqualitäten.

Probleme bereiten in einigen Stadtteilen jedoch die Tendenzen in der Einzelhandelsversorgung. So sind zwar Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger) noch vorhanden, Probleme bestehen jedoch durch den Generationenwechsel und fehlende Nachfolger sowie das generell zu beobachtende schizophrene Verhalten der Bevölkerung, welche zwar die Grundversorgung am Ort wünscht, diesen Wunsch jedoch in ihrem Einkaufsverhalten in der Regel konterkariert.
Die weitergehende Grundversorgung (Discounter, Vollsortimenter) wird über die Kernstadt Eppingen bzw. angrenzende Gemeinden abgedeckt. Eine Änderung der Versorgungssituation in den Stadtteilen ist derzeit einerseits aufgrund des heutigen Einkaufsverhaltens (hohes Mobilitätsbewusstsein, Einkauf mit PKW, sparsames Einkaufsverhalten bei Discountern) nicht absehbar, andererseits kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass selbst bei einem stärkeren Bevölkerungswachstum in den Stadtteilen hier ergänzende Angebote geschaffen werden können, da die Schwellenwerte der Anbieter hier weit über den möglichen Entwicklungszahlen der Bevölkerung liegen. Die Stadt Eppingen entwickelt daher Konzepte, die den Verwaltungsstellen künftig stärkere Bedeutung für die Versorgung zukommen lässt ("Komm-In-Konzepte").

Durch Betriebsveränderungen und -verlagerungen ortsansässiger Betriebe sowie vereinzelt auch Neuansiedlungen haben sich in den einzelnen Stadtteilen Gewerbegebiete entwickelt. Diese bilden jedoch gesamträumlich keine quantitativen Schwerpunkte aus und stoßen in vielen Stadtteilen an ihre räumlichen Grenzen.

Gemeinde Gemmingen

Die Gemeinde Gemmingen mit Gemmingen und Stebbach besitzt schon aufgrund ihrer Lage auf der Entwicklungsachse Heilbronn - Bretten und ihrer Verkehrsgunst eine **hohe Attraktivität gleichermaßen als Wohn- wie auch als Gewerbestandort**. In der Konsequenz hat sich insbesondere durch den Stadtbahnanschluss eine stärkere Wohnbauentwicklung ergeben, aber auch die gewerbliche Ausstattung ist für die Gemeindegröße als außerordentlich gut anzusehen und besitzt ein Entwicklungspotenzial. Die Gemeinde Gemmingen verfügt über eine **adäquate Versorgungsinfrastruktur**, wobei sich auch hier wie allerorts im klein strukturierten Einzelhandel Probleme in der Konkurrenzsituation und Generationennachfolge abzeichnen.
Der **Teilort Stebbach** ist in seinem Nutzungsschwerpunkt als **Wohnstandort** anzusehen, die vorhandenen kleinräumigen gewerblichen Flächen besitzen in ihrer Lage und Struktur kein langfristiges Entwicklungspotenzial. Die Gemeinde Gemmingen verfügt über eine der Ortsgröße angepasste soziale Infrastruktur.

Gemeinde Ittlingen

Die Gemeinde Ittlingen besitzt ebenfalls einen klaren Schwerpunkt im Nutzungsaspekt des **Wohnstandorts mit einem landschaftlich attraktiven Wohnumfeld**. Auch hier haben sich in den letzten Jahren jüngere Wohngebietsentwicklungen ergeben, welche in der Maßstäblichkeit bereits an die Grenzen der Ortstypik stoßen.
In der gewerblichen Ausstattung besitzt die Gemeinde Ittlingen im Bereich und Umfeld der Elsenzaue Flächenpotenziale, welche jedoch ebenfalls an die Entwicklungsgrenzen gestoßen sind. In der Gesamtheit verfügt die Gemeinde Ittlingen trotz ihrer Verkehrsgunst mit der L 592 in Richtung Autobahnanschluss faktisch langfristig über kein quantitativ großflächiges Entwicklungspotenzial. Die Gemeinde Ittlingen verfügt über eine der Ortsgröße angepasste soziale Infrastruktur und besitzt in der Kernortslage noch eine überaus gute Ausstattung an Einzelhandelsgeschäften.

A 4.4 Kurzcharakteristik der Gemeinden und Stadtteile des Verwaltungsraums

- **Siedlungsstruktureller Charakter**
- **Landschaftliche Einbindung**
- **Städtebauliche Struktur - Erschließung**
- **Bisherige Entwicklungsschwerpunkte**

A 4.4.1 Stadtteil Adelshofen

Nördlich der Kernstadt Eppingen liegt der Stadtteil Adelshofen am Nesselbach. Das ehemalige Straßendorf entwickelte sich mit landwirtschaftlicher Prägung entlang der heutigen Hilsbacher Straße, der Verbindung zwischen Eppingen und Hilsbach, und der Straße in Richtung Dammhof /Richen. Der Ortskern wird durch das ehemalige Rathaus im Kreuzungsbereich der Richener Straße und Hilsbacher Straße sowie der umgebenden historischen Bebauung markiert.
Der ursrpüngliche Ortsbereich entlang der Hilsbacher Straße ist durch Hofanlagen mit einem traufständigen Wohngebäude an der Straße und Hof bildenden Nebengebäuden in der Tiefe geprägt. Noch heute ist die Charakteristik des Straßendorfs im westlichen Ortsbereich mit Hofstellen entlang der Straße und rückwärtigen Freibereichen zum Siedlungsrand nach Westen und zur Nesselbachaue hin abzulesen. Hier existieren noch kulturlanschaftlich ausgebildete Siedlungsränder mit Streuobstwiesen und gärtnerisch genutzten Flächen.

Der historische Ortsteil Adelshofen entwickelte sich im Laufe der Zeit von der Tallage aus nach Norden in Richtung der Kuppenlage im Gewann Ebersloch und nach Osten jenseits des Nesselbachs bis auf die exponierte Kuppenlage im Gewann Kleeberg.
Der östliche und nordöstliche Ortsteil ist als Siedlungserweiterung der 1950 bis in die 80er Jahre durch Einzelhäuser als Wohngebiet geprägt.
Der Entwicklungsschwerpunkt für Wohnbauflächen der letzten Jahre lag im Südosten des Stadtteils im Bereich Kleeberg. Die durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnbauflächen erstrecken sich bis auf die weithin einsehbare Kuppenlage und bilden einen kaum eingebundenen, landschaftlich wenig differenzierten Ortsrand zur freien Landschaft.

In Bezug auf die Größe der Ortsstruktur stößt die Wohnbauentwicklung bereits an die maßstäblichen Grenzen, dennoch ist über die Nesselbachaue und den noch ablesbaren Charakter des ehemaligen Straßendorfes eine identitätsstiftende, dörfliche Prägung vorhanden.

Gewerbliche Flächen liegen im Süden des Stadtteils und besetzen dort den ansonsten mit Ausnahme des Kernortes noch nicht bebauten und als Freiraumelement noch gut ablesbaren und erlebbaren Auebereich des Nesselbachs. Die gewerbliche Entwicklung besitzt noch für die Größe der Ortsstruktur angemessene Potenzialflächen.

Die Haupterschließung des Stadtteils Adelshofen erfolgt über die L 550 von Süden aus Eppingen (und führt nach Norden Richtung Sinsheim/Hilsbach). Eine Verbindung nach Richen im Osten besteht durch die K 2055. Die Erschließung der Wohngebietsflächen erfolgt über untergeordnete Erschließungsstraßen.

Stadtteil Adelshofen

A 4.4.2 Stadtteil Elsenz

Der Stadtteil Elsenz entwickelte sich aus einem Haufendorf, dessen historische Mitte an der heutigen Kreuzung Rohrbacher Straße, Eppinger Straße liegt und mit den beiden Kirchen Ortsbild prägend in Erscheinung tritt.
Naturräumlich wird die Ortslage nach Westen und Norden durch die Waldflächen des 'Großen Walds' und nach Osten durch eine ausgeprägte Geländekante in Richtung der Kuppenlage begrenzt. Nach Südosten öffnet sich das Elsenztal in die offene Kraichgaulandschaft.

Die alte Ortslage ist durch ihre dichte Baustruktur mit Haupt- und Nebengebäuden charakterisiert und kragt im Südwesten mit dem Charakter eines Straßendorfs entlang der Kelterstraße aus. Westlich des Ortskerns bilden der Elsenzsee sowie Kleingartenanlagen im Bereich der heute verdolten Elsenz einen für das Ortsbild prägenden und für die siedlungsnahe und regionale Erholungsnutzung wichtigen Freibereich.
Nördlich des Elsenzsees und des Freibereichs um die verdolte Elsenz schließen Wohngebiete der Nachkriegszeit an, welche sukzessive nach Norden erweitert wurden und durch lockere Individualbebauung geprägt werden.

Im Norden der Ortslage existieren gewerbliche Bauflächen, welche mit der umgebenden Wohnbebauung eine Gemengelage ausbilden. Aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Aspekten liegen durch eine Freiraumfuge strukturell abgesetzt im Norden der Ortslage weitere Wohnbauflächen im Umfeld der Rottwaldstraße.

Der Gemeinbedarfsstandort im Norden an der Sinsheimer Straße liegt ebenfalls von der Ortslage abgesetzt östlich der Landesstraße im Norden der Ortsstruktur.

Haupterschließungsstraßen sind die Landesstraße von Süden aus Eppingen und Norden von Wiesloch sowie die Kreisstraßen von Süden vom Stadtteil Rohrbach und von Bruchsal/Kraichtal.

Ein Entwicklungsschwerpunkt des Wohnungsbaus der letzten Jahre besteht im Süden des Stadtteils an der Eppinger Straße. Hier entstanden im Gewann Freudenhälde Wohnbauflächen, welche sich einerseits auf die südwestexponierten Hangflächen, aber auch bis zur exponierten Kuppenlage erstrecken. Die jüngere Wohnbauentwicklung im Gewann Freudenhälde führt zu einer erheblichen Erweiterung der Ortsstruktur nach Südosten und stößt in Bezug auf die Größe der Ortsstruktur bereits an maßstäbliche Grenzen.

Der planungsrechtlich bereits gesicherte Entwicklungsschwerpunkt für gewerbliche Flächen (‚Streitland') ist deutlich abgesetzt, südlich von der Ortslage, an einem leicht nach Nordosten abfallenden Hang in unmittelbarer Nähe zur Elsenzaue, ausgewiesen. Die Erschließung, noch nicht hergestellt, führt durch die Elsenzaue. Das Gelände ist von der Ortslage Elsenz wie auch aus südöstlicher Richtung von Weitem einsehbar und stellt bei Realisierung einen siedlungsstrukturellen Solitär dar.

Stadtteil Elsenz

A 4.4.3 Stadtteil Kleingartach

Der Stadtteil Kleingartach liegt südöstlich der Kernstadt Eppingen,
durch die Waldflächen des Hardwaldes abgesetzt im oberen Leintal.
Die Ortslage wird durch den Auebereichen des Leinbachs und des Rosbachs geprägt. Kleingartach liegt landschaftsräumlich in den Randlagen des Heuchelbergs. Ein kleinteiliges Nutzungsmosaik aus Weinbauflächen, Obstanbauflächen, traditionellen Streuobstwiesen und Grünland wie ackerbaulicher Nutzung prägen zusammen mit der Topografie und den Waldflächen auf den Kuppenlagen das noch stark kulturlandschaftlich geprägte und in hohem Maße Identität stiftende Siedlungsumfeld.

Der ursprüngliche Ortskern ist durch seine bauliche Dichte ablesbar; er entwickelte sich zwischen den Wegkreuzungen der heutigen Zabergäustraße. Der südliche Bereich des Ortskerns grenzt an den Auenbereich des Leinbachs, der Nordrand wird durch den Friedhof ausgeformt. Die Siedlungserweiterungen sind ausgehend von den Auebereichen in alle Richtungen erfolgt: Wohnbauflächenentwicklung südlich des Leinbachs an der Güglingerstraße, nach Westen westlich der Kraichgaustraße sowie nach Norden bis zur Grenze der Weinbaulagen. Ein Entwicklungsschwerpunkt für Wohnbauflächen wurde zudem östlich der Ortslage realisiert.
Die Siedlungsstruktur ist damit zwar in ihrer heutigen Ausformung stark durch den Freiraum der Leinbachaue charakterisiert, nimmt jedoch die umliegenden Hanglagen bereits in weiten Teilen in Anspruch und stößt in Bezug zur Ortsgröße an ihre maßstäblichen Grenzen.
Eine Gewerbeflächenentwicklung erfolgte in nördlicher Richtung an der Leintalstraße im Bereich der Hanglagen unterhalb der Leinburg. Weitergehende Gewerbeentwicklungen sollen an diesem Standort durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Nordwesten realisiert werden.
Die verkehrliche Anbindung des Stadtteils Kleingartach an die Kernstadt erfolgt über die L 1110 nach Nordwesten. Des Weiteren bestehen sternförmig Verkehrsbeziehungen durch Landesstraßen in die angrenzenden Räume.

Stadtteil Kleingartach

A 4.4.4 Stadtteil Mühlbach

Südlich der Kernstadt Eppingen liegt am nordwestlichen Rand des Hardwalds der Stadtteil Mühlbach. Der historische Ortskern entwickelte sich entlang der Hauptstraße und der Aue des Himmelreichbachs.

Der Himmelreichbach, der die Ortslage von Süden nach Norden, teilweise verdolt, durchquert, bildet mit einem Freizeitsee im Süden, den Freiräumen in der zentralen Ortslage und der Auenlandschaft im nördlichen Bereich ein Ortsbild prägendes Freiraumelement.

Mühlbach liegt naturräumlich im Übergang der offenen Kraichgaulandschaft im Norden zu den Randbereichen des Heuchelbergs mit den ausgedehnten Waldflächen des Hardwaldes. Wertvolle Landschaftsteile stellen die Streuobstwiesen im Westen und Nordosten der Ortslage sowie die Auenlandschaft des Himmelreichbachs nach Norden dar.
Das Straßenbild der Hauptstraße ist von einer dichten Baustruktur des Straßendorfs geprägt, die giebelständigen Häuser bilden mit ihren Nebengebäuden im Rückbereich Hofanlagen, denen im weiteren Rückbereich Gartenbereiche angelagert sind.
Der Ortsteil Mühlbach hat sich sowohl nach Nordosten wie auch nach Südwesten in die Hanglagen weiter entwickelt. Die Siedlungserweiterungen der 1950 - 1990er Jahre bestehen überwiegend aus lockerer Individualbebauung. Die Wohnquartiere nordöstlich und südwestlich der Himmelreichbachaue haben sich strukturell zu kompakten zusammenhängenden Siedlungsflächen entwickelt, welche in Bezug auf die Größe der alten Ortslage bereits einen klaren Maßstabssprung mit sich bringen.
Durch die bereits im Verfahren befindliche weitere Siedlungsentwicklung im Gewann ‚Leonbronner Hohl' wird eine weitere quantitative Entwicklung vollzogen werden, welche gleichzeitig auch in einen sensiblen Ortsrandbereich eingreift.

Der Gewerbeschwerpunkt des Ortsteils Mühlbach entwickelte sich im Nordwesten Mühlbachs entlang der Sulzfelder Straße in direkter Nachbarschaft zur Aue des Himmelreichbachs in den Hanglagen unterhalb der Ravensburg. Die Größe der Gewerbeflächen wie auch deren strukturelle Körnigkeit stehen in Bezug zur angrenzenden Ortsstruktur von Mühlbach bereits in einem kritischen siedlungsstrukturellen Maßstabsverhältnis.

Die Haupterschließung der Ortslage bilden die Kreisstraßen nach Eppingen Richtung Norden, nach Sulzfeld Richtung Westen und Richtung Sternenfels/Zabergäu nach Süden. Als problematisch ist innerhalb der Erschließungsstruktur die Lage der gewerblichen Bauflächen anzusehen, da der in Richtung Eppingen orientierte Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Sulzfelder- und Brettachstraße mit geringen Querschnittsbreiten die alte Ortslage durchfahren muss.

Stadtteil Mühlbach

A 4.4.5 Stadtteil Richen

Der Stadtteil Richen, nordöstlich der Kernstadt Eppingen gelegen, wird durch die Bachläufe der Elsenz und des Berwanger Bachs gegliedert und landschaftsräumlich charakterisiert.
Der historische Ortskern entwickelte sich im Mündungsdreieck der Bachläufe und ist in der heutigen Ortsstruktur noch gut ablesbar. Die weitere Wohnbauflächenentwicklung hat sich vorrangig am Hang des Scheuerbergs nördlich des Berwanger Bachs im Nordosten der Ortslage sowie in den westlichen Hangbereichen unterhalb des Bürgerwaldes östlich der alten Ortslage vollzogen. Die neueren Wohnbauflächen werden durchweg durch lockere Individualbebauung geprägt.
Im Süden hat sich spornartig entlang der Stebbacher Straße ein Gemeinbedarfsstandort mit Schule, Kindergarten und Mehrzweckhalle heraus gebildet, an den sich in der Elsenzaue Sportanlagen und am Südrand von Richen kleinteilige Mischbauflächen angliedern.

Die Elsenzaue als solche ist weitgehend frei von Bebauung gehalten, lediglich im Bahnhofsumfeld liegen an der H.-Wiessner-Straße gewerbliche Strukturen, welche auf einem Altbestand aufbauen und unmittelbar an den Bachlauf der Elsenz angrenzen.

Westlich der Ortslage, jenseits der Elsenz liegen entlang der Elsenzaue ausgedehnte gewerbliche Bauflächen, welche auch in Bezug auf die Gesamtstadt quantitativ von Bedeutung sind und sich im Hinblick auf die vorhandenen baulichen Strukturen wie auch den Betriebsbesatz recht inhomogen darstellen. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen schotten die Ortslage letztlich von den westlich der Elsenz liegenden Teilen des Landschaftsraums ab und bilden schon heute eine bandartige Siedlungsentwicklung.

Der Schwerpunkt der jüngeren Wohnbauflächenentwicklung erfolgte in den letzen Jahren nördlich der L 592 in attraktiver Südwesthanglage. Diese Entwicklung wird derzeit mit der Erschließung von Wohnbauflächen zwischen der L 592 und der Straße Steige fortgeführt.
In der Konsequenz verfügt der Stadtteil Richen über eine adäquate Reserve an Wohnbauflächen.
Verkehrsstrukturell liegt Richen an der Verkehrsachse Eppingen und Gemmingen Richtung Norden. Die L 592, K 2054 und L 1110 binden den Raum Eppingen an die A 6 an. In der Konsequenz belasten die in Richtung Autobahn orientierten Verkehrsströme von Eppingen, der Achse der B 293 (L1110 / K 2054) wie auch von Gemmingen (L 592) die Ortsdurchfahrt und damit insbesondere die Alte Ortslage von Richen. Aus diesen Gründen existieren Planungsüberlegungen der Straßenbauverwaltung Heilbronn zu einer kombinierten Umfahrung von Richen im Westen bzw. alternativ auch im Osten der Ortslage.

Der Stadtteil Richen verfügt über einen schienengebundenen ÖPNV- Anschluss an der Trasse Eppingen-Sinsheim, welcher heute als wenig attraktive Regionalbahnlinie betrieben wird. Ein langfristiger Ausbau der Schienentrasse zu einem im Taktverkehr engermaschigen Stadtbahnsystem mit Vernetzung des bestehenden Stadtbahnnetzes an den Verkehrsverbund Rhein-Neckar ("Rhein-Neckar-S-Bahn") befindet sich in Planung und ist als mittelfristige Entwicklung ab 2009 zu berücksichtigen.

Stadtteil Richen

A 4.4.6 Stadtteil Rohrbach

Westlich der Kernstadt Eppingen liegt der Stadtteil Rohrbach am Zusammenfluss von Rohrbach und Elsenz, wobei beide Bachläufe heute im Siedlungsbild kaum mehr in Erscheinung treten. Das ehemalige Straßendorf entwickelte sich entlang der Bruchsaler Straße nördlich des ehemaligen Verlaufs des Rohrbachs. Der Straßendorfcharakter ist heute noch innerhalb der Ortsdurchfahrt L 553 spürbar.
Die historische Ortsmitte wird durch eine dichte Bebauung geprägt, die Siedlungsentwicklung in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts zeigt die typische monostrukturierte Einfamilienhaustypologie und bezog sich auf die Bereiche nördlich und südlich der Inselstraße.
Zusammen mit den jüngeren Wohnbauentwicklungen Schloßwiesen/Herrenwiesen haben sich in Bezug auf die Maßstäblichkeit der alten Ortsstruktur großflächige Cluster von Wohnbauflächen entwickelt, welche den Westteil von Rohrbach stark in seinem Charakter prägen und an maßstäbliche Grenzen stoßen. Dieses insbesondere aufgrund der ausgeprägten Rasterstruktur der älteren Wohnbauflächen, welche sich auch in sehr linearen Siedlungsrändern am Süd- und Westrand der Siedlungsstruktur niederschlagen.
Westlich der Ortslage liegen entlang der ehemaligen Rohrbachaue größere Sportanlagen.

Im Osten der Ortslage liegen Teile der Alten Ortslage im Bereich der Bachaue der Elsenz, welche hier nicht mehr in Erscheinung tritt. Auch das ehemals vorhandene landschaftliche Umfeld des Schloßstandorts, am Zusammenfluss von Rohrbach und Elsenz gelegen, ist heute nicht mehr wahrnehmbar.

Östlich der Elsenz liegen südlich der alten Verbindungsstraße Richtung Eppingen (Waldhohl) weitere Wohnbauflächen im Hangbereich, die einen siedlungsstrukturellen Solitär östlich der L 553 und der Elsenz ausbilden.

Nach Süden hat sich parallel zur Landesstraße Richtung Eppingen ein Gewerbegebiet in der Elsenzaue etabliert, welches sich zwischen der Ortslage von Rohrbach und dem Anschluss an die B 293 bandartig erstreckt und von der L 553 aus erschlossen wird.

Die Haupterschließung des Stadtteils erfolgt über die L 553, die im Süden direkt an die B 293 angebunden ist und nach Norden Richtung Bruchsal/Kraichtal, beziehungsweise über die K 2058 nach Elsenz führt.

Stadtteil Rohrbach

A 4.4.7 Kernstadt Eppingen

Die Kernstadt Eppingen bildet über die Größe der Siedlungsstruktur, die Einwohneranteile und die funktionalen Angebote das Zentrum des Verwaltungsraums. Die Kernstadt wird von der historischen Altstadt geprägt. Dieser Innenstadtbereich läßt sich in unterschiedliche Bereiche gliedern:

- die Kernaltstadt am Zusammenfluss von Elsenz und Hilsbach mit einer dichten Altstadt typischen Straßenrandbebauung, Straßenrandbebauung mit enger Hofbebauung, und Quartiere hoher Dichte ohne strenge Straßenrandbebauung. Die Kernaltstadt wird vorrangig durch eine wohnbauliche Nutzung mit einzelnen Gastronomiebetrieben geprägt. Handelsnutzungen finden sich innerhalb der Kernaltstadt nur sehr vereinzelt.

- Die Brettener Vorstadt zwischen Wilhelmstraße und Leiergasse weist eine ähnlich hohe Dichte auf wie der Bereich des historischen Altstadtkerns. Er bildet westlich der Kernaltstadt einen Bereich aus, welcher entlang der Brettener Straße durch kleinteiligen Einzelhandel und im rückwärtigen Bereich entlang der Leiergasse vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt wird. Der öffentliche Raum vor dem Alten Rathaus bildet die Schnittstelle zwischen Kernaltstadt und Brettener Vorstadt aus.

- Der weitere Kernstadtbereich im Süden wird durch die Achsen der Mühlbacher Straße und Bahnhofsstraße definiert, an welche sich die großflächigen Einzelhandelsangebote anlagern.

Um die Eppinger Innenstadt schließen sich Wohngebiete mit in der überwiegenden Mehrheit kleinteiliger Bebauung an. Verdichtetere Bauformen existieren nur in kleinräumig begrenzten Bereichen, so etwa im Umfeld des Berliner Rings und der Waldstraße oder etwa am Ortsausgang Richtung Adelshofen (Quartier Zylinderhof).
Größere zusammenhängen Siedlungsflächen liegen im Nordwesten zwischen Adelshofer und Brettener Straße (Pfaffengrund), nördlich der Hilsbachaue nördlich der Talstraße, im Osten von Eppingen nördlich der Scheuerlesstraße, im Süden nördlich der Waldstraße sowie im Umfeld des Berliner Rings.

Die jüngere Wohnbauentwicklung der Stadt Eppingen fand in den letzten Jahren südlich des Berliner Rings in den Gebieten Hellberg und Hessen statt.

Gewerbliche Bauflächen existieren in einem in Ost-West-Richtung ausgerichteten Band entlang der Elsenzaue und der Bahntrasse mit den Gewerbegebieten Weststadt I-III und Oststadt I/II. Die gewerblichen Bauflächen bilden hierbei siedlungsstrukturell eine Zone aus, welche die Gesamtstadt Eppingen in zwei Hälften teilt: einen Bereich nördlich der Brettener Straße/Kernaltstadt/Scheuerlesstraße und einen Bereich südlich der Mühlbacher Straße/Bismarckstraße/Heilbronner Straße.
Mit Ausnahme des Gewerbegebiets Weststadt III sind die gewerblichen Bauflächen aufgesiedelt, besitzen jedoch aufgrund ihres Alters und der damit verbundenen betrieblichen Veränderungen noch ein Nachverdichtungs- bzw. Umstrukturierungspotenzial.
Als langfristiges Angebot an gewerblichen / industriellen Flächen wurde in den letzten Jahren am Kreuzungspunkt der B 293 mit der L 1110 das Industriegebiet Tiefental erschlossen, welches für die Gesamtstadt Eppingen ein langfristiges Angebot an Bauflächen vorhalten soll und auch zur Weiterentwicklung vorhandener Gewerbebetriebe aus der Kernstadt und den Stadtteilen herangezogen werden kann.
Wesentliche Gemeinbedarfsstandorte liegen einerseits mit den Schulstandorten im Bereich des Berliner Rings ("Schulzentrum Eppingen"), aber auch nördlich der Wilhelmstraße im Zentrum der Stadt. Nach Osten kragt die Siedlungsstruktur mit den Sportanlagen und Sporteinrichtungen entlang der Waldstraße südlich des Langenbergs weit in Richtung des Hardwalds aus.

Die Kernstadt Eppingen hat direkte Anschlüsse an die B 293 als überörtliche Verkehrstrasse, die nach ihrer Verlegung in einem weiten Bogen die Stadt nördlich umfährt. Mit der L 110/L592 bestehen Anbindungen nach Norden an die A 6.
Mit der Aufwertung der Bahntrasse Karlsruhe-Bretten-Heilbronn zur Stadtbahntrasse mit einem entsprechenden Taktverkehr besteht an zwei Haltestellen Anschluss an die Stadtbahn Karlsruhe-Bretten. Des Weiteren verkehrt von Eppingen aus eine Regionalbahnlinie auf der Trasse Eppingen-Richen-Ittlingen in Richtung Sinsheim.

Die Altstadt Eppingens liegt auf eine Anhöhe gegenüber der Gesamtstadt in der welligen, offenen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Kraichgaulandschaft. Topografische Einschnitte bilden die Auen der Elsenz und des Hilsbachs, welche auch den Stadtraum als Grünzonen insbesondere im Umfeld der Kernaltstadt gliedern.
Der Süd- und Westrand der Kernstadt liegt im Übergangsbereich zu den Randlagen des Heuchelbergs mit den Waldflächen des Hardwalds. Hier existieren insbesondere im Umfeld des Odenbergs sehr intensiv kulturlandschaftlich geprägte Landschaftsräume, welche für die Naherholungsnutzung von großer Bedeutung sind.

Kernstadt Eppingen

A 4.4.8 Gemeinde Gemmingen

Die Gemeinde Gemmingen bildet mit ihrem Ortsteil Stebbach im Osten des Verwaltungsraums den siedlungsstrukturellen Schwerpunkt.
Im kompakten Siedlungskörper der Gemeinde Gemmingen ist der
Ortskern entlang der Richener/Schwaigener Straße und im Umfeld der Eppinger Straße durch eine hohe bauliche Dichte abzulesen und hat sich in der Aue des Staudbaches entwickelt, welcher noch heute im Bild der Siedlungsstruktur ablesbar und insbesondere im Umfeld des Schlosses und im Bereich der Sportanlagen auch erlebbar ist. Zusammen mit dem Schloßstandort und dem zugeordneten öffentlichen Schloßpark bildet der Ortskern eine Identitätsmitte innerhalb der letzten Jahrzehnte stark gewachsenen Siedlungsstruktur.
Die Wohnbauentwicklung zwischen 1950 und 1990 bezog sich zum einen auf den Bereich der Staudbachaue westlich des Ortskerns und insbesondere aber auf die südorientierten Hanglagen der Kuppenlage des Heiligenbergs/Reuenbergs.

Hier entstanden großflächige, durch lockere Individualbebauung charakterisierte Wohnquartiere, welche in den letzten Jahren auf Basis des Stadtbahnausbaus durch weitere Wohnbauflächen südlich des Stadtbahnhaltepunkts in Richtung Stebbach ergänzt wurden. Insbesondere in der Nordentwicklung sind mittlerweile im Hinblick auf die Ortsgröße die Grenzen der siedlungsstrukturellen Maßstäblichkeit erreicht.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Gemmingen liegen mit Ausnahme des Schulstandorts im Bereich der zentralen Ortslage. Dieser liegt leicht abgesetzt am Ostrand der Siedlungsstruktur am Massenbacher Weg.

Die gewerbliche Entwicklung vollzog sich in den letzten Jahren südöstlich der Bahntrasse und besitzt in Bezug zur Ortsgröße quantitativ einen guten Betriebsbesatz, welcher jedoch stark auf den produzierenden Sektor ausgerichtet ist. Gewerbliche Flächenpotenziale bestehen derzeit nicht mehr in größerem Umfang.

Einen Sonderfall im gewerblichen Betriebsbesatz bildet das Schotterwerk Reimold, im Westen der Ortslage gelegen. In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ergeben sich hier einerseits klare immissionsschutzrechtliche Restriktionen, andererseits existieren durch den Schwerlastverkehr vom Schotterwerk in Richtung der L 592 im Umfeld der Streichenbergstraße erhebliche Belastungen.

In der Versorgungsinfrastruktur existiert ein der Ortsgröße angemessenes Angebot an Einzelhandelseinrichtungen, welches jüngst durch einen Discount-Standort am östlichen Ortseingang ergänzt wurde.

Gemmingen besitzt einen direkten Anschluss an die B293, die die Gemeinde südlich tangiert und bislang die Grenze der Siedlungsentwicklung nach Süden darstellt. Als belastend für die Ortslage ist in Bezug auf den Individualverkehr insbesondere die Ortsdurchfahrtstrasse der
L 592 anzusehen, welche Verkehrsbelastungen von der B 293 in Richtung des Anschlusses an die A 6 mit sich bringt.
Südlich des eigentlichen Ortskerns verläuft die Stadtbahntrasse Karlsruhe - Bretten - Eppingen - Heilbronn. Mit zwei aus der Siedlungsstruktur gut erreichbaren Stadtbahnhaltestellen besitzt die Gemeinde Gemmingen einen hervorragenden Anschluss an den schienengebundenen, eng vertakteten ÖPNV in Richtung des Oberzentrums Heilbronn.

Landschaftsräumlich bezieht sich die Siedlungsstruktur auf den Staudbach, welcher nach Westen in die Elsenz entwässert. Durch die Lage der B 293 liegen die wesentlichen Erholungsräume der Gemeinde Gemmingen im Norden und Osten der Ortslage.
Zwischen Gemmingen und dem Stadtteil Stebbach ist der vorhandene Freiraum als regionale Grünzäsur ausgewiesen und bildet einen landschaftlichen Freibereich im Bereich der zwischen beiden Ortslagen liegenden Kuppenlage aus.

Ortsteil Gemmingen - Stebbach

Südwestlich Gemmingens liegt der Ortsteil Stebbach, der durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur und vorrangig durch Wohnnutzung geprägt wird. Nach Süden sowie nach Westen bilden die B 293 und die K 2054 klare Grenzen in der räumlichen Entwicklung der Siedlungsstrukur, im Norden grenzt die Kuppenlage zwischen Gemmingen und Stebbach an.

Die jüngere Wohnbauentwicklung bezog sich auf die recht steilen Hanglagen westlich und östlich der Hauptstraße in Richtung Gemmingen.

Der Ortsteil Stebbach verfügt nur über ein untergeordnetes Angebot an gewerblichen Bauflächen, welche am Nordostrand der Siedlungstruktur liegen.

In der Ortsmitte liegen mit Kindergarten, Schule, Feuerwehrstandort und altem Rathaus die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen; Sportanlagen sowie die Festhalle liegen am Nordrand im Bereich eines in Richtung Streichenberg/Staudbach verlaufenden Einschnittes. Hier angrenzend liegen auch die für Stebbach wesentlichen Naherholungsflächen im Bereich Streichenberg/Schomberg.

Gemmingen und Stebbach

A 4.4.9 Gemeinde Ittlingen

Am Nordrand des Verwaltungsraums ist die Gemeinde Ittlingen gelegen. Die städtebauliche Grundstruktur in Nord-Süd-Richtung ist durch die Lage an der Elsenzaue geprägt, entlang derer sich westlich der alte Kernort entwickelt hat, dessen Charakter noch heute gut in der Ortsstruktur ablesbar ist. Ein Teil der alten Ortslage befand sich bereits im Sanierungsprogramm, dennoch existiert noch ein weitergehender Sanierungsbedarf.

Ausgehend von der historischen Ortslage haben sich größere Wohnbauflächen entwickelt, welche sich insbesondere im Westen der Ortslage hangaufwärts erstrecken und durch lockere Individualbebauung charakterisiert sind. Die jüngsten, derzeit in Aufsiedlung befindlichen Wohnbauentwicklungen setzen diese Entwicklung fort und liegen im Gewann Dieterstal am Nordwestrand der Siedlungsstruktur. Insgesamt stößt die Westentwicklung der Gemeinde Ittlingen in Bezug auf die Ortsgröße und Ortsstruktur an ihre maßstäbliche Grenze.

Naturräumlich wird die Lage Ittlingens durch die Charakteristik des Elsenztals geprägt. Die Aue der Elsenz ist trotz einiger größerer baulicher Entwicklungen in deren Umfeld (z.B. Raiffeisengebäude) noch wahrnehmbar und erlebbar. Der Auebereich ist durch landwirtschaftliche und insbesondere am Ostrand der historischen Siedlungsstruktur auch durch kleingärtnerische Nutzungen belegt.

Parallel zur Elsenzaue verläuft die Landesstraße L 592 in Richtung Sinsheim, die die Gesamtgemeinde zusammen mit der Bahntrasse räumlich und funktional teilt und eine hohe Verkehrsbelastung aufgrund des Autobahnanschlusses an die A 6 mit sich bringt.
Östlich der Landesstraße und der Bahntrasse erfolgte neben einigen Hofstellen eine bandartige Siedlungsentwicklung, an welche im Norden und Süden kleinere, ältere Wohngebiete angedockt sind, welche jedoch aufgrund der intensiven Trennwirkung faktisch kaum einen räumlichen Bezug zum Kernort besitzen. Insbesondere die südöstlich der L 592 gelegenen Wohnbauflächen entlang der Alfred-Britsch-Straße und der Bergstraße bilden einen Siedlungssporn nach Süden, welcher in der Elsenzaue nur durch einzelne Hofstellen (Gewann Heppich) begleitet wird.

Im Norden des Ortskerns liegen konzentriert die wesentlichen Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen. Daran schließen sich in einer spornartigen Siedlungsstruktur nach Norden gewerbliche Bauflächen entlang der Sägmühlstraße an, welche aktuell eine Erweiterung nach Norden erfahren. Einen weiteren gewerblichen Schwerpunkt bildet ein an der K 2147 liegender Betrieb, dessen bauliche Anlagen als Solitär im Südwesten der Ortslage liegen und immissionsschutzrechtliche Restriktionen für eine Wohnbauentwicklung in dessen Umfeld mit sich bringen.

Mit der L 592 besitzt die Gemeinde Ittlingen eine überaus gute überörtliche Anbindung nach Norden in Richtung des Anschlusses an die A 6.
Verkehrsströme in Richtung Autobahn belasten die Ortslage von Ittlingen im Elsenztal. Aus diesen Gründen existieren Planungsüberlegungen der Straßenbauverwaltung Heilbronn zu einer Umfahrung von Ittlingen im Westen bzw. alternativ auch im Osten der Ortslage.

Die Gemeinde Ittlingen verfügt des Weiteren über einen schienengebundenen ÖPNV-Anschluss an der Trasse Eppingen-Sinsheim, welcher heute als wenig attraktive Regionalbahnlinie betrieben wird. Ein langfristiger Ausbau der Schienentrasse zu einem enger maschigen Stadtbahnsystem mit Vernetzung des bestehenden Stadtbahnnetzes an den Verkehrsverbund Rhein-Neckar befindet sich in Planung und ist als mittelfristige Entwicklungsoption zu berücksichtigen. Inwieweit sich damit auch Veränderungen in der Lage und Zahl der Haltepunkte ergeben, bliebt abzuwarten.

Neben dem Elsenztal bildet aufgrund der Orientierung des wesentlichen Teils der Siedlungsstruktur westlich des Ortskern insbesondere der westlich angrenzende und gut strukturierte Landschaftsraum für die Gemeinde Ittlingen ein Potenzial für die siedlungsnahe Erholungsnutzung. Hier existieren attraktive Wegeverbindungen, welche weit bis in die Ortslage hereinführen.
Im östlichen Teil des Landschaftsraums ist die Lage des Schotterwerks Ittlingen zu berücksichtigen, welches über die Kirchhardter Straße an die L 592 angebunden ist.

Ittlingen

A 5 Verkehrsanbindung

Der Verwaltungsraum wird von einer Vielzahl von Verkehrsverbindungen durchquert. Das überregionale Verkehrsnetz ist auf die Oberzentren Heilbronn und Karlsruhe (Mittelzentrum Bretten) ausgerichtet.

A 5.1 Autobahn

Der Raum Eppingen liegt südlich der Autobahn A 6 Walldorf-Heilbronn, unweit der Autobahnanschlussstelle Sinsheim-Steinsfurt.
Die A 8 ist über Bretten und Pforzheim (Anschlussstelle Mitte) zu erreichen.

A 5.2 Bundesstraße

Die Bundesstraße B 293 - Bretten - **Eppingen** - Heilbronn durchquert den Planungsraum von West nach Ost.

A 5.3 Landesstraßen

Folgende Landesstraßen erschließen den Planungsraum:

L 592 - Sinsheim - **Ittlingen - Gemmingen**
L 1110 - Kirchardt - **Richen - Eppingen - Kleingartach** - Güglingen/Brackenheim
L 1107 - Stetten - **Gemmingen**
L 593 - Bruchsal - Kraichtal - **Rohrbach**
L 552 - Wiesloch - **Elsenz - Eppingen**
L 550 - Sinsheim/Hilsbach - **Adelshofen**

A 5.4 Kreisstraßen

Folgende Kreisstraßen erschließen den Planungsraum:

K 2146 - Kirchardt - **Ittlingen**
K 2049 - Massenbachhausen – **Gemmingen**
K 2160 - Zaberfeld - **Kleingartach** - Schwaigern
K 2149 - Mühlacker – **Mühlbach**
K 2059 - Sulzfeld - **Mühlbach**
K 2057 - Bruchsal - Kraichtal - **Elsenz**

A 5.5 Bahnlinie

Die Stadtbahnlinie Karlsruhe - Heilbronn quert den Verwaltungsraum von West nach Ost. Haltestellen bestehen in Eppingen und Gemmingen (je 2x).
Von Eppingen verläuft nach Norden über Richen Ittlingen eine Bahnverbindung Richtung Sinsheim (derzeit Regionalbahnverkehr in geringer Taktfrequenz). Zukünftige Planungen sehen auf dieser Strecke den Ausbau zu einer Stadtbahnstrecke mit Anschluss an das S-Bahn-Netz ‚Rhein-Neckar' vor.

A 5.6 Buslinie

Ein Busliniennetz verbindet die Stadtteile untereinander und verbindet an das übergeordnete Stadtbahnnetz.

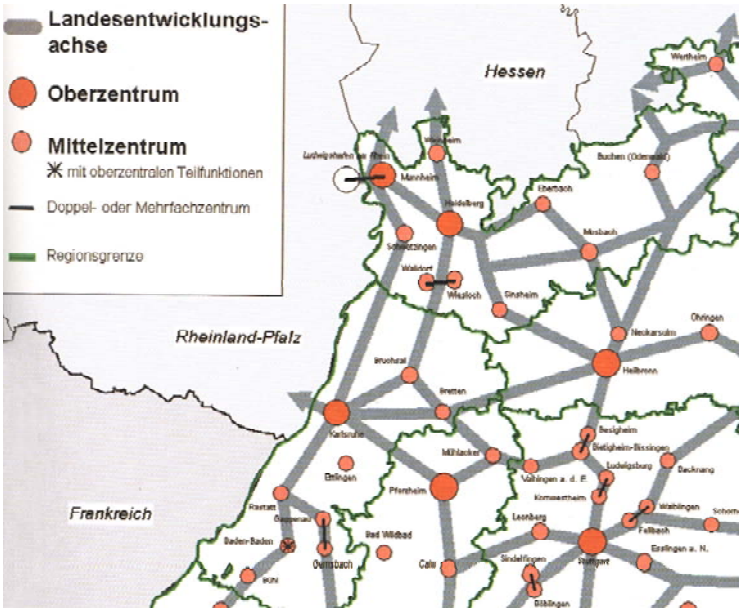
A6 Landesplanung
Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Landesentwicklungsplan 2002 (LEP):
Der Verwaltungsraum Eppingen gehört nach dem Landesentwicklungsplan zu folgenden Verwaltungseinheiten:

Region: Heilbronn-Franken
Kreis: Landkreis Heilbronn
Oberzentrum: Heilbronn
Mittelbereich Heilbronn: zu diesem zählen Eppingen, Gemmingen, Ittlingen

Bezüglich der Raumkategorie zählt Eppingen, Gemmingen und Ittlingen zum 'Ländlichen Raum im engeren Sinne'.
Eppingen und Gemmingen liegen auf der Landesentwicklungsachse Karlsruhe - Bretten - Heilbronn.

Die Kernstadt Eppingen ist im Landesentwicklungsplan 2002 trotz mittelzentraler Funktionsaufgaben und entsprechendem Ausstattungsgrad als Unterzentrum ausgewiesen.
Schon im vorherigen LEP ist Eppingen als Unterzentrum kategorisiert. Der Regionalplan Franken 1995 schlug vor, die Stadt Eppingen aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung, welcher lediglich die auf Heilbronn und Necharsulm konzentrierten Berufsschulen fehlen, als Mittelzentrum auszuweisen. Weitere Gründe für den Ausweisungsvorschlag waren der faktisch vorhandene, jedoch nicht mit den Grenzen der Kreisreform deckungsgleiche sozio-ökonomische Verflechtungsraum im Umland der Stadt Eppingen sowie der klar ablesbare räumliche Abstand zu den benachbarten Mittel- (Bretten, Bruchsal, Sinsheim und Bietigheim-Bissingen/Besigheim) und Oberzentren (Heilbronn, Karlsruhe).
Trotz des regionalplanerischen Ausweisungsvorschlags wurde die Stadt Eppingen in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2002 weiterhin nicht als Mittelzentrum anerkannt, da der hierfür notwendige Mittelbereich die notwendige Zahl von 35.000 Einwohnern nicht umfasst. Demnach besitzt die Stadt Eppingen in ihrer Zentralörtlichkeit weiterhin den Status eines Unterzentrums. Mit der fehlenden landesplanerischen Ausweisung als Mittelzentrum ist der Verwaltungsraum Eppingen damit dem Mittelbereich Heilbronn zuzurechnen.



Landesentwicklungsplan 2002, Landesentwicklungsachsen

A 6.1 Grundsätze und Ziele der Landesplanung:

"Grundsätze zur Entwicklung"
Ländlicher Raum
Punkt 2.4.3. (Grundsatz)
Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

„Wohnstandortbedingungen"
Punkt 2.4.3.1 (Grundsatz)
"Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen."

„Erholung+Tourismus"
Punkt 2.4.3.3 (Grundsatz)
"Günstige Voraussetzung für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereit gestellt werden."

„Wohnortnähe Grundversorgung"
Punkt 2.4.3.4 (Grundsatz)
"Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken."

„Arbeitsplatzangebot/ Gewerbeentwicklung"
Punkt 2.4.3.2 (Grundsatz)
"Die Standortvoraussetzungen zur Einhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebotes sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch die Stärkung der Technologiebasis zu verbessern."

„Land- und Forstwirtschaft"
Punkt 2.4.3.5 (Ziel)
"Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre Naturschutz relevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können."

„Freiräume"
Punkt 2.4.3.6 (Ziel)
"Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern."

„Unterzentren"
Punkt 2.5.10 (Ziel)
Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.

„Entwicklungsachsen“
Punkt 2.6.4 (Ziel)
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.

„Siedlungsentwicklung“
Punkt 3.1.6 (Ziel)
Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird.

„Wirtschaftsentwicklung“
Punkt 3.3.6 (Ziel)
Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.

„Freiraumnutzung“
Punkt 5.1.1 (Ziel)
Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.

„Freizeit“
Punkt 5.4.1 (Grundsatz)
Den gestiegenen Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit und Erholung ist durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen Rechnung zu tragen. Dabei sind die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit des Naturhaushalts zu bewahren, das Naturerlebnis zu fördern sowie eine bedarfsgerechte Anbindung und Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel sicherzustellen.

Regionale Entwicklungsaufgabe
für den Verwaltungsraum besteht keine regionale Entwicklungsaufgabe

A7 Regionalplanung - Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gibt für die weitere Entwicklung des Raums Eppingen wesentliche regionalplanerische Rahmenbedingungen vor, welche sich sowohl auf die weitere Quantität und Struktur der weiteren Siedlungsentwicklung wie auch auf die Entwicklung des Landschaftsraums beziehen.

Die für die Beurteilung der weiteren Siedlungs- und Landschaftsentwicklung relevanten Aussagen und Plandarstellungen sind bei der Entwurfserstellung des Flächennutzungsplans dem damals gültigen Regionalplan Franken 1995 entnommen und in die Karte "Aktualisierung der planungsrechtlichen Vorgaben / Schutzgebiete" eingeflossen. Diese sind gegenüber dem neuen Regionalplan 2020 abgeglichen; dabei sind keine relevanten Zielkonflikte aufgetreten (vgl. auch Einleitung, Seite 2 zur Thematik Fortschreibung des Regionalplans)

Die nachfolgenden regionalplanerischen Aussagen beziehen sich auf den rechtskräftigen Regionalplan von 2020.

A 7.1 Grundsätze zur Siedlungsentwicklung

> ***„Grundsätze für die strukturräumliche Entwicklung“***
> *"Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden." (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Grundsatz, Punkt 1.2.2 (4))*

Die Stadt Eppingen-Kernort und die Gemeinde Gemmingen-Kernort werden im Punkt 2.4.1 als Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) [Ziel] aufgeführt. Darüber hinaus wird der Kernstadt Eppingen (Süd) im Regionalplan die Aufgabe als Schwerpunkt des Wohnungsbaus zugesprochen (Punkt 2.4.4 [Ziel])

> ***„Grundsätze der Siedlungsentwicklung“***
> *"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." (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Grundsatz, Punkt 1.2.5 (1))*

Die übrigen Gemeinden und Stadtteile werden als Gemeinden mit Eigenentwicklung kategorisiert.

> ***„Grundsätze der Siedlungsentwicklung“***
> *"Jede Gemeinde soll den Wohnflächenbedarf abdecken, der sich aus dem Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaft ergibt. Der Wohnungsbau innerhalb der Ortslagen, z.B. unter Nutzung der Baulücken, soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand haben." (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Grundsatz, Punkt 1.2.5 (2))*
>
> *"Die Siedlungsentwicklung ist am Charakter der gewachsenen Kulturlandschaft auszurichten. Dabei sind Ortscharakter und Landschaftsbild und kulturellen Erbe sowie topographische und klimatische Aspekte zu berücksichtigen und Vorranggebiete für andere Funktion, z.B. den Hochwasserschutz, freizuhalten." (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Grundsatz, Punkt 1.2.5 (3))*

Die Stadt Eppingen-Kernort sowie die Gemeinde Gemmingen-Kernort sind im Regionalplan Heilbronn-Franken als Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (Ziel, Punkt 2.4.3.1).

Auch im Hinblick auf gewerbliche Bauflächen in Gemeinden und Teilorten mit Eigenentwicklung trifft der Regionalplan Aussagen zur Quantität und zur Struktur:

> ***„Gewerbliche Entwicklung- Eigenentwicklung“***
>
> *"Bei der gewerblichen Entwicklung in Gemeinden, denen kein Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung gemäß Plansatz 2.4.3 zugewiesen werden konnte, hat sich der Bedarf vorrangig an den örtlichen Betrieben zu orientieren. Der Bedarf umfasst dabei alle Ereiterungen vorhandener Betriebe, ... sowie innergemeindliche Verlagerungen, z.B. auch in Verbindung mit Erweiterungen bzw. im Zuge der Entflechtung städtebaulicher Konfliktbereiche." (Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Begründung, Punkt 2.4.0)*

A 7.2 Grundsätze zur Struktur der weiteren Siedlungsentwicklung

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gibt klare Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und zur erreichenden Vereinbarkeit von Siedlung und Landschaftsraum

> ***„Siedlungsentwicklung“***
>
> *"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.." (Nachrichtliche Übernahme, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Punkt 2.4.0 (1))*

Gleichermaßen existieren Grundsätze für eine bestandsflächenorientierte weitere Siedlungsentwicklung und eine Inwertsetzung des bauhistorischen Erbes, des innerörtlichen Erscheinungsbildes und der landschaftlichen Einbindung.

> *„Neue Bauflächen sollen an der Ortstypik orientiert werden. Dabei ist auch die ökologische und landschaftliche Einbindung der Flächen, auf Kulturdenkmale und deren Umgebung und die Abstimmung mit den immissionsschutzbezogenen Aspekten zu achten.“ (Grundsatz, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Punkt 2.4.0 (3))*
>
> ***„Landschafts- und Siedlungsentwicklung“***
>
> *"Zur funktionsgerechten Fortentwicklung der Kulturlandschaft sollen, ergänzend zu den regionalplanerischen Festsetzungen, durch die Landschafts- und Bauleitplanung für homogene Landschaftsräume gemeindeübergreifende Leitvorstellungen über das integrierte Miteinander von Siedlungen, Infrastruktureinrichtungen und Freiräumen entwickelt werden. Dabei sollen die Chancen und Risiken des Umwelt- und Nutzungswandel einbezogen werden.." (Grundsatz, Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Punkt 3 (5))*

A 8 Räumliche Entwicklungsstudie Verwaltungsraum Eppingen - Leitbild der räumlichen Ordnung

In einer vorgelagerten informellen Planungsstufe wurde im Rahmen einer räumlichen Entwicklungsstudie für den Verwaltungsraum die Grundlage für das formelle Flächenutzungsplanverfahren gelegt.

Ziele waren hierbei:

- den Verwaltungsraum Eppingen in seiner **standörtlichen Lage und Bedeutung in der Region** zu analysieren und Schlußfolgerungen für eine künftige Raumentwicklung im Kontext zur lokalen und regionalen Situation darzustellen,
- die weitere Entwicklung vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden **tiefgreifenden demografischen Veränderungen** zu betrachten,
- grundsätzliche **alternative Entwicklungsmodelle** und **entwicklungspolitische Leitlinien** für den Raum Eppingen zu formulieren und diese zu diskutieren,
- **qualitative Handlungsleitsätze** im Rahmen einer Werte- und Zielformulierung für eine künftige Entwicklung zu finden und **funktionale Schwerpunkte** in der Entwicklung zu verorten,
- **konkrete Standortentscheidungen** für zukünftige Entwicklungen und quantitative Rahmenbedingungen im Vogriff auf das Flächennutzungsplanverfahren zu definieren.

Die Entwicklungsstudie wurde im August 2005 abgeschlossen.
Aufbauend auf der Analyse, die den Planungsraum im Kontext unterschiedlicher Blickwinkel von der Lage im Raum der umliegenden Zentren und Verdichtungsräumen über den Verwaltungsraum Eppingen bis hin zu den einzelnen Gemeinden und Stadtteile betrachtet, wurden übergeordnete sektorale Leitbilder mit Handlungsleitsätzen aufgestellt.

Für eine genauere Betrachtung der Aufgabenstellung wird auf die Broschüre 'Räumliche Entwicklungsstudie Verwaltungsraum Eppingen' verwiesen. Im folgenden soll in einer kurzen, knappen Form auf die für das FNP-Verfahren relevanten Ergebnisse verwiesen werden:

A 8.1 Entwicklungsmodell

Das Modell eines 'räumlich abgestimmten Entwicklungsprinzips' stellt die Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung und damit auch für die Verteilung und Verortung dar.
Die Entwicklungsachsen entlang der Bundesstraße B293 (Bretten-Heilbronn) und der Stadtbahntrasse (Karlsruhe-Heilbronn) und der axialen Anbindung des Raumes nach Norden an die Bundesautobahn BAB 6 mit der Entwicklungslinie Eppingen-Richen-Ittlingen verschafft dem Verwaltungsraum eine positive Ausgangsbasis als zukünftiger Wachstumsraum mit einer Lagegunst inmitten der umgebenden Verdichtungsräume Stuttgart / Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen / Karlsruhe / Bruchsal / Heilbronn-Neckartal / Neckarsulm und dem Rhein-Neckar-Raum und Heidelberg / Wiesloch zu entwickeln. Die Standortfaktoren im Verwaltungsraum definieren sich vor allem über die noch intakten kulturlandschaftlich wertvollen Landschaftsräume, die gute Ablesbarkeit der differenzierten Siedlungsstrukturen mit lokalen Identitäten, erhaltenen Maßstäblichkeiten und der qualitativ hochwertigen Naherholungsbereiche und -angebote im unmittelbaren Wohnumfeld.

Eine zukünftige Entwicklung soll sich an den vorhandenen Begabungen, Maßstäblichkeiten und grundsätzlich vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten orientieren. Von den gegebenen Rahmenbedingungen noch mögliche großmaßstäbliche Entwicklungen im Wohnbausektor und im gewerblichen Bereich sollen an städtebaulich-landschaftlich geeigneten, standörtlich-funktional und infra-

strukturell sinnvollen Stellen im Verwaltungsraum konzentriert werden. Räumliche Entwicklungen werden damit innerhalb des Verwaltungsraums quantitativ wie qualitativ differenziert vorgesehen und unter Wahrung der vorhandenen Orts- und Landschaftscharaktere im Raum optimal platziert. Die Flächen- und Standortalternativen zeigen kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungsoptionen auf und stellen damit eine Abwägungsbasis für die Flächenausweisung auf FNP-Ebene her.

A 8.2 Leitbild für die Entwicklung des Verwaltungsraums

Übergreifendes räumliches Leitbild für den Verwaltungsraum

Aus dem Modell des 'räumlich abgestimmten Entwicklungsprinzips' kann das grundsätzliche Leitbild für die weitere räumliche Entwicklung abgeleitet werden:

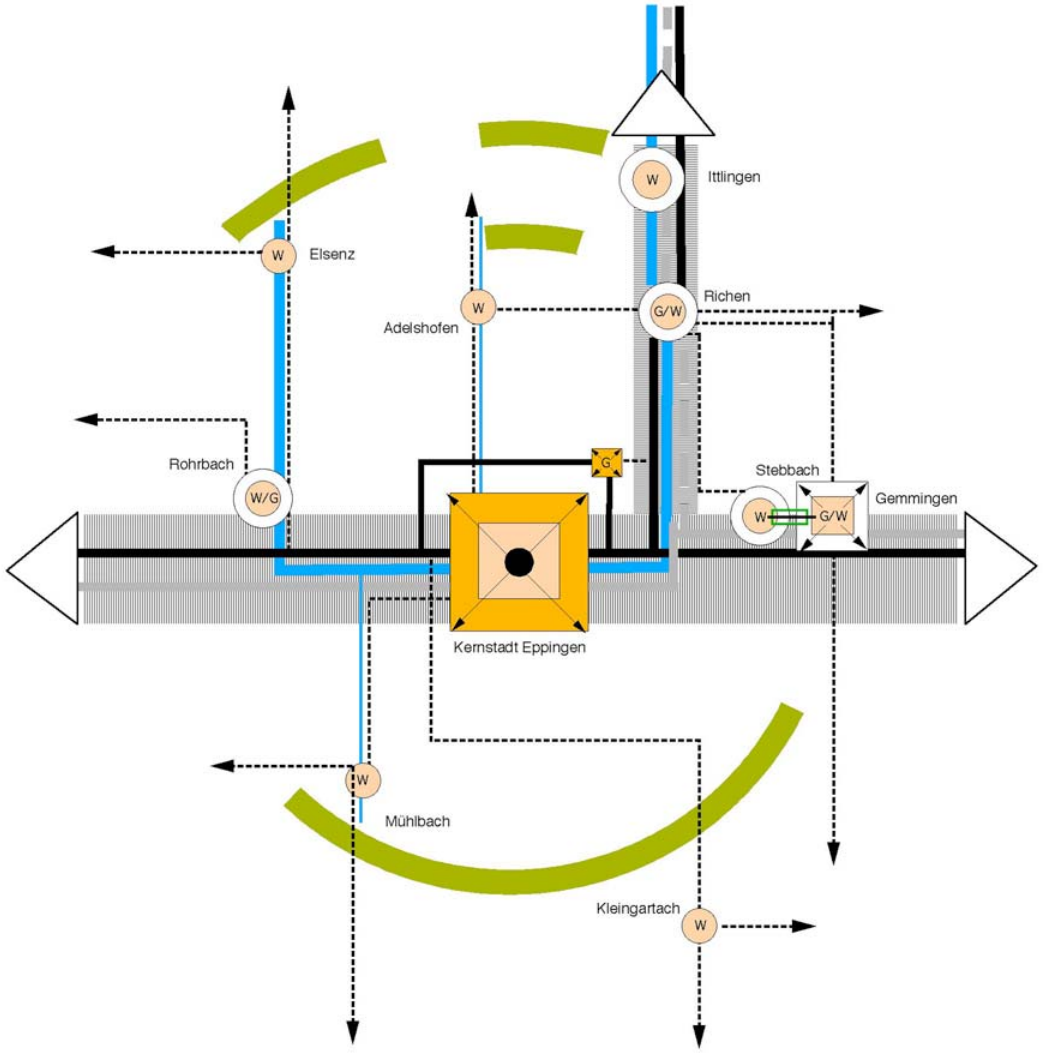
Begabungen definieren – Aufgaben verteilen –
Potenziale fördern – Grenzen erkennen

Die räumliche Übertragung auf den Verwaltungsraum zeigt die Positionen der Kernstadt, der Stadtteile und der Gemeinden auf und damit die zukünftigen Entwicklungspotenziale jedes Ortes im Netz des Verwaltungsraumes.
Die verkehrliche Vernetzung **(Straße und Schiene)** mit den umliegenden Räumen bildet die Entwicklungsachsen in Ost-West-Richtung (Achse Heilbronn-Eppingen-Bretten-Karlsruhe) und Nord-Süd-Richtung (Anschluss A6) aus.
Die Kernstadt Eppingen und die Gemeinde Gemmingen bilden die Schwerpunkte der zukünftigen Siedlungsentwicklung auf der Entwicklungsachse Karlsruhe-Bretten-Heilbronn.
Die **Gemeinde Ittlingen** sowie der **Stadtteil Richen** an der Achse in Richtung der A6 / Sinsheim wie auch der **Stadtteil Rohrbach** an der Achse der B 293 nach Westen werden als **Orte mit speziellen Entwicklungsbegabungen** kategorisiert. Die Schwerpunkte liegen hier in Ittlingen und Rohrbach auf der Wohnfunktion, während im Stadtteil Richen sowohl eine gewerbliche Entwicklung wie auch eine räumliche Weiterentwicklung des Wohnstandortes in Bezug als Begabung gesehen wird.
Die **Stadtteile Adelshofen, Elsenz, Kleingartach und Mühlbach** werden als **Orte mit Eigenentwicklung** eingestuft. Ihr Potenzial liegt in der Attraktivität als Wohnstandort in einem weitgehend intakten landschaftlichen Umfeld und einer noch vorhandenen Maßstäblichkeit der Ortsstruktur.

Der Gemminger **Teilort Stebbach** wird ebenfalls als Ort mit Eigenentwicklung eingestuft, besitzt jedoch durch den unmittelbaren räumlichen Kontext zu Gemmingen (Entwicklung der zentralen Mitte) eine Sonderrolle in der räumlichen Entwicklung *(vgl. „Ortsentwicklungsplan Gemmingen-Stebbach“ in ‚Entwicklungsstudie Raum’).*

Die Entwicklungspotenziale durch die räumliche Einordnung der Gemeinden und Stadtteile sind bei der quantitativen Verteilung der Wohnbauflächen in einem Verteilungsschlüssel für den Ausweisungsbedarf unter Kapitel B1 berücksichtigt.

Grafisches Leitbild der strukturellen Entwicklung



Regionale Entwicklungsachse
Straße / Schiene

Untergeordnete
Lokale Anbindung

Regional / teilräumliche
Siedlungsschwerpunkte

Orte mit Eigenentwicklung
Begabung als attraktive Wohnstandorte
Ausrichtung auf kleinmaßstäbliche
gewerbliche Eigenentwicklung

Orte mit speziellen
Entwicklungsbegabungen im Rahmen
der Eigenentwicklung aufgrund der
Lage zu Entwicklungsachsen

W Wohnstandort

G Gewerbestandort

Ausrichtung
zu Nachbarräumen

Landschaftlich/Topographische Grenzen
Räumliche Kante des Hartwaldes im Süden
Begrenzung des offenen Kraichgauraumes
im Norden und Nordosten

Lauf der Elsenz als wesentliches
landschaftsräumlich vernetzendes Element

A 8.3 Sektorale Leitziele der Entwicklungsstudie

Die folgenden sektoralen Leitziele wurden im Rahmen der Entwicklungsstudie für die zukünftige stadtentwicklungspolitische Entwicklung des Verwaltungsraums formuliert. Die Leitziele bilden sich gleichzeitig in Teilen auch in der Herangehensweise und den Inhalten des FNP-Verfahrens ab.

Leitbild Gesamtsiedlungsstruktur

- Sicherung der Maßstäblichkeit und des noch vorhandenen Ortscharakters
- Förderung und Forcierung der Innenentwicklung zur Vermeidung weiterer großflächiger Außenentwicklungen. Erheben und Nutzen von quantitativen Entwicklungspotenzialen (z.B. über MELAP-Programm), Umsetzung von qualitativen Maßnahmen in den Ortskernen (z.B. Umsetzung Innenstadtkonzept Kernstadt, Weiterführung der Dorferneuerung / ELR / Sanierung)
- Vermeidung von strukturellen Überformungen - Orientierung an kleinräumigen Entwicklungsschritten
- Frei Halten ortsbildprägender Situationen (z.B. Auebereiche, intakte Ortsränder, baukulturell Wert gebender Situationen)
- Vermeidung von Entwicklungen in topografisch exponierte Bereiche - Berücksichtigung der Fernwirksamkeit insbesondere im Bereich des offenen Landschaftsraums des Kraichgaus

Leitbild Wohnen

- Angebot an attraktiven und wettbewerbsfähigen Baulandangeboten für zuwandernde Bevölkerungsteile und die Bevölkerung des Verwaltungsraums
- Orientierung an einem breiten Angebotsspektrum für differenzierte Zielgruppen von jungen Familien bis zu Senioren
- Angebot unterschiedlicher Dichten und Wohnformen, Abkehr von einer monostrukturell auf das freistehende Einfamilienhaus ausgerichteten Entwicklung, Mut zum Ausprobieren nicht alltäglicher Bauformen als ergänzender Teil des Angebotes
- Angebot an Bauland auch im Zusammenhang bebauter Siedlungsstrukturen. Förderung des Wohnens im Ortskern - Weiterführung der Sanierung
- Schaffung klarer planungsrechtlicher Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Wohnens in Bestandsgebieten der Nachkriegszeit im Sinne der Wiederbelegung vorhandener Bausubstanz
- Qualitätsvolle Entwicklung des öffentlichen Raums als erweiterter Teil des Wohnumfelds

Leitbild gewerbliche Entwicklung

- Konzentration von Gewerbeflächenangeboten an zentralen, belastbaren und standörtlich attraktiv gelegenen Orten im Verwaltungsraum
- Vermeidung einer weiteren nivellierten, dispersen Entwicklung, ausschließliche Orientierung an der Eigenentwicklung außerhalb der zentralen Gewerbestandorte
- Angebot an attraktiven und wettbewerbsfähigen Baulandangeboten für externe Betriebe, aber auch für Betriebe aus dem Verwaltungsraum
- Vermeidung einer zu ausufernden Flächenbevorratung, jedoch Vorhalten von differenzierten qualitativen Baulandangeboten im Sinne von Grundstücksgrößen, planungsrechtlichen Zulässigkeiten, Ausnutzungsgraden und grundsätzlichen Gebietscharakteren
- Klare Ausrichtung der Akquisitionspolitik angepasst an die jeweilige Standortqualität / Standortimage
- Verstärkte Bemühungen von Umstrukturierungen bestehender, jedoch mindergenutzter Gewerbeflächen - aktive Standortpolitik zur Reaktivierung von Bestandsflächen

Leitbild Soziale Infrastruktur

- Kontinuierliche Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur trotz enger werdender finanzieller Ressourcen in der Konkurrenz der Städte und Gemeinden untereinander (z.B. erweiterte Betreuungsangebote, weitere häusliche Pflegeangebote an Senioren), Minimalziel: Sicherung der heutigen attraktiven Standards
- Berücksichtigung der absehbaren demografischen Entwicklungen in der Entwicklungspolitik, Vermeidung von langfristigen Überkapazitäten, Schaffung von flexibel nutzbaren Angeboten
- Kleinmaßstäbliche Entwicklung von Neubauflächen zur Vermeidung einer den vorhandenen Kapazitäten nicht angepassten massiven Nachfrage in einem engen zeitlichen Korridor
- Stärkung des Ehrenamtes innerhalb der sozialen Infrastruktrausstattung, Stärkung der Nachbarschaften

Leitbild Versorgungsinfrastruktur

- Weitere Stärkung der Zentralität des Unterzentrums Eppingen in der regionalen Konkurrenz - Sicherung der Angebotsvielfalt
- Attraktivierung der Rahmenbedingungen für den noch vorhandenen kleinteiligen Einzelhandel der Kernstadt - Konsequente Umsetzung Innenstadtkonzept Kernstadt Eppingen in Bezug auf die Umstrukturierung und Gestaltung des Öffentlichen Raums als Aufenthaltsraum
- Konsequente Berücksichtigung des Marktgutachtens im Hinblick auf die Zentrenrelevanz des Angebotes und weiterer Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der Kernstadt
- Sicherung der kernstadtergänzenden Nahversorgungsausstattung in den Stadtteilen und den Gemeinden des Verwaltungsraums - Vermeidung einer weiteren Ausdünnung des Angebotsnetzes - Unterstützung in der Entwicklung alternativer Einzelhandelsformen (z.B. convenience-Konzepte, genossenschaftliche geführte Läden, Hofläden etc.)

Leitbild Verkehr

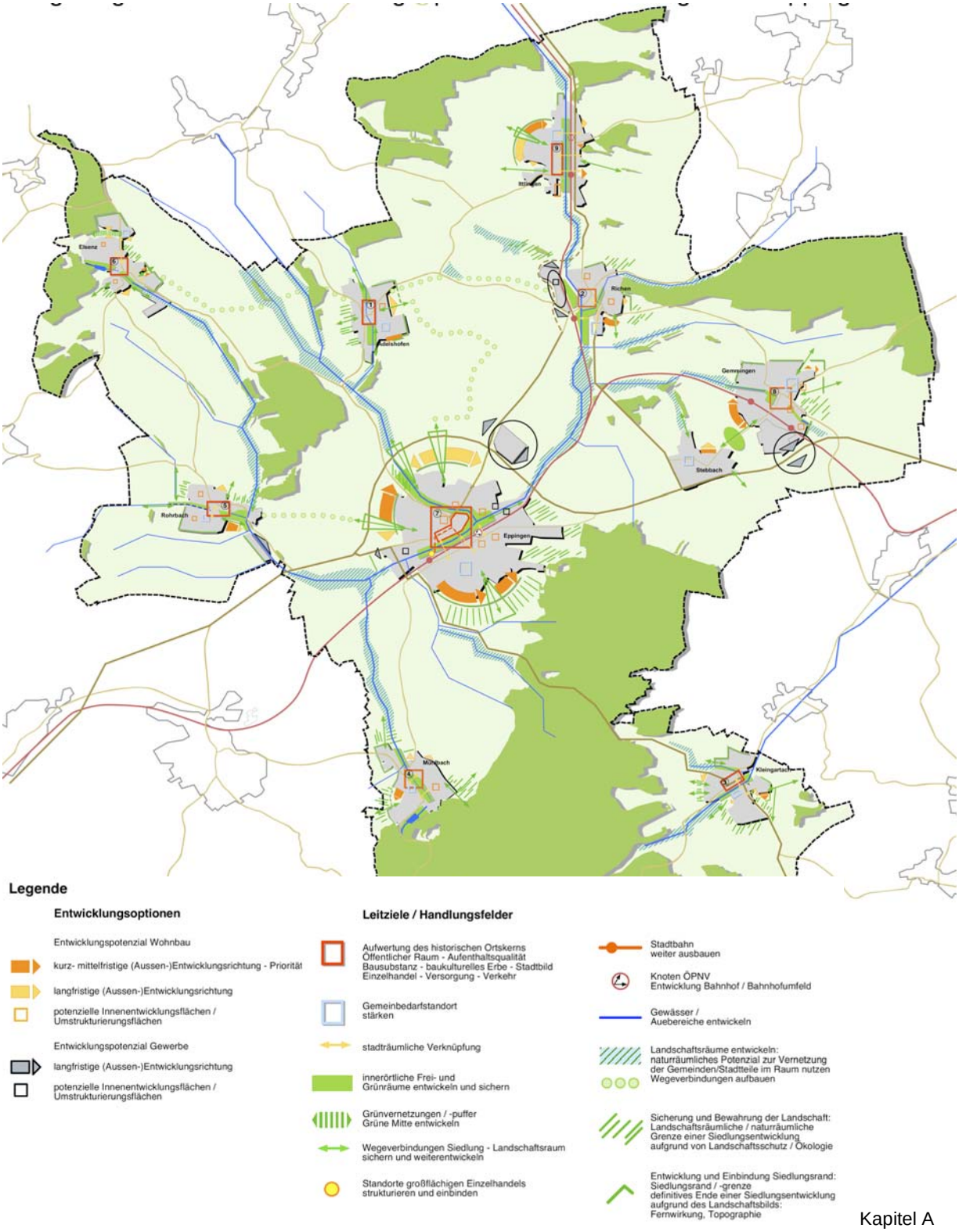
- Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen insbesondere des gewerblichen Verkehrs durch Konzentration der Ausweisungen auf verkehrlich gut erschlossene Standorte
- Ausbau der Anbindung des Verwaltungsraums nach Norden zum Anschluß an die A 6 (Ausbau L 592 im Bereich Richen und Ittlingen - Entlastung/Aufwertung der Ortsdurchfahrten)
- Entlastung der Ortsdurchfahrt Gemmingen im großräumigen Netz (Abstufung der Klassifizierung der Ortsdurchfahrt)
- Ausbau der Bahntrasse Eppingen-Sinsheim zur Stadtbahntrasse mit einem entsprechenden Taktverkehr
- Attraktivierung der Fußwege- und Radwegeverbindungen innerhalb und zwischen den Gemeinden und Stadtteilen. Verständnis der inneren Durchwegung als Qualitätsmerkmal der "Stadt der kurzen Wege"
- Weiterer Ausbau des Busliniennetzes innerhalb des Verwaltungsraums im Hinblick auf die demografische Entwicklung und das Versorgungsangebot)

Leitbild Landschaft + Freiraum

- Sicherung der vorhandenen landschaftsökologisch, erholungsbezogen und kulturlandschaftlich Wert gebenden Landschaftsteile im Außenbereich wie auch innerhalb der Siedlungslagen Vermeidung von baulichen Entwicklungen in sensiblen landschaftlichen Umfeldern und Ortsbild prägenden Bereichen
- Minimierung des zukünftigen Flächenverbrauchs im Außenbereich, Abkehr von der Entwicklung großflächiger, monostrukturieter Baugebiete, Sicherung einer Mindestdichte
- Einbindung der bestehenden und geplanten Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum. Vermeidung negativer Fernwirkung von Siedlungsstrukturen (Exponiertheit), Vermeidung linearer Siedlungsränder, Sicherung einer der Landschaftstypik angepassten grünordnerischen Einbindung, Gewährleistung des Vollzugs der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, Vernetzung von Innen- und Außenbereich durch adäquate Wegebeziehungen
- Umsetzung der naturschutzrechtlich notwendigen Kompensation vorrangig innerhalb der Baugebiete, sofern nicht ausreichend funktional zusammenhängend im Rahmen der Ökokonto-Konzeption

- Einbeziehung der Landwirtschaft in die Sicherung der gewachsenen Kulturlandschaft (Pflege) und die Weiterentwicklung des Landschaftsraums (Anpassung der Bewirtschaftung an die standörtlichen Voraussetzungen, Beitrag zum Ziel der strukturellen Aufwertung)
- Verständnis des Öffentlichen Raums als multifunktional nutzbarer Freiraum, Abkehr von der Dominanz der Erschließungsfunktion.

A 8.4 Langfristige Entwicklungsoptionen



A 8.5 Umsetzung des Leitbildes der räumlichen Ordnung

Planungsziel
Das Ziel der weiteren Planung des Raums Eppingen ist, den Verwaltungsraum auf Grundlage des Leitbilds eines räumlich abgestimmten Entwicklungsprinzips weiter zu stärken und zu entwickeln, neue Wohnstandorte, Arbeitsplätze und eine vielfältige Wirtschaftsstruktur zu schaffen bei gleichzeitiger Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristisch wertvollen Lebens- und Landschaftsraums.

Leitbild zur räumlichen Entwicklung
Die Planungskonzeption der Flächennutzungsplanung der Verwaltungsgemeinschaft Eppingen beruht auf dem oben dargestellten **Leitbild einer räumlichen Ordnung**, das unterschiedliche Aufgaben und damit Entwicklungshorizonte für die einzelnen Gemeinden und Stadtteile aufzeigt, Schwerpunkte im Raum setzt und auf eine partnerschaftlich abgestimmte Entwicklung ausgerichtet ist.

In Abstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, den örtlichen Gegebenheiten sowie auf den, auf dem Leitbild basierenden, Planungszielen ergeben sich Orte des Planungsraums, die sich als Entwicklungsschwerpunkte eignen.

Konzeption
Die Kernstadt Eppingen bildet den Schwerpunkt einer zukünftigen Entwicklung. Aufgrund ihrer verkehrlichen Lagegunst und der schon vorhandenen Infrastruktureinrichtungen nimmt sie den Großteil der weiteren Siedlungsentwicklung auf. Die Stadtteile Eppingens sollen sich grundsätzlich im Rahmen ihrer Eigenentwicklung entwickeln; die Stadtteile Richen und Rohrbach erhalten aufgrund ihrer verkehrlichen Lagegunst durch den Verteilungsschlüssel für Wohnbauflächen einen zusätzlichen Entwicklungsimpuls.
Die eigenständige Gemeinde Gemmingen bildet aufgrund ihrer räumlichen Lage auf der Entwicklungsachse im Rahmen ihrer Eigenentwicklung und einem gedämpft positiven Wanderungssaldo einen weiteren, jedoch gegenüber der Kernstadt Eppingen einen untergeordneten Entwicklungsschwerpunkt.
Die eigenständige Gemeinde Ittlingen soll sich aufgrund ihrer räumlichen Lage im Rahmen ihrer Eigenentwicklung weiter entwickeln.
Maßstabs- und Charakter verändernde Entwicklungen, die sich durch unverhältnismäßige Wohnbau- und Gewerbeflächen ergeben sollen dadurch verhindert werden.

Daraus wurden vier unterschiedliche Entwicklungstypen abgeleitet, denen besondere Entwicklungsaufgaben zugewiesen werden.

A Zentraler Ort **Kernstadt Eppingen**:
als regional / teilräumlicher Siedlungsschwerpunkt

B Gemeinde **Gemmingen**,
als eine Gemeinde im Siedlungsbereich der Entwicklungsachse mit einem über die Eigenentwicklung hinausgehenden anzusetzenden Wanderungssaldo

C Stadtteile Eppingen **Richen und Rohrbach** und **Gemeinde Ittlingen**
mit einem maßstabsgerechten Entwicklungsimpuls aufgrund der Lage auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Bretten-Karlsruhe und der Achse Eppingen-Anschluss A6.

D Stadtteile Eppingen **Adelshofen, Elsenz, Kleingartach und Mühlbach**
in denen nur für die Eigenentwicklung Bauflächen geschaffen werden können

A 9 Ergebnisse des MELAP-Programms innerhalb der Stadtteile Eppingen

A 9.1 Erläuterung Programminhalt und -ziele

Begleitend zur in Kap. A8 beschriebenen Entwicklungsstudie, welche sich vorrangig mit weiteren baulichen Entwicklungen bezogen auf den Außenbereich befasste, wurden im Rahmen des MELAP-Programs (Modellprojekt zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung innerörtlicher Potenziale) auch Innenentwicklungspotenziale untersucht.

Die Stadt Eppingen nimmt hierbei an diesem Modellprojekt des Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum teil. Dieses Projekt ist als Baustein der Gesamtentwicklung der Stadt zu sehen; sie ergänzt die angestrebte ganzheitliche Planung der FNP-Aufstellung um die Betrachtung der Innenbereiche der einzelnen Stadtteile. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse bereits vorhandener Dorfentwicklungspläne und der Synergieeffekte über die Bearbeitung der Entwicklungsstudie werden folgende Ziele verfolgt:

- Bewusstseinsbildung für die Problematik des Landschaftsverbrauchs und der leer stehenden Gebäudesubstanz verbreitern (Anstoß- / Vorbildwirkung)
- Ermittlung des zumeist unterschätzten innerörtlichen Potenzials als Gebäude- und Flächenangebot für dorfgerechtes Wohnen und Arbeiten, Grundversorgung sowie Gemeinschaftseinrichtungen
- Ermittlung der Realisierbarkeit und der Kosten der Aktivierung des innerörtlichen Potenzials und Herausarbeitung konkreter Vorschläge zur Umsetzung durch die Beteiligung der Eigentümer
- Realistische Einschätzung des Bedarfs an Wohnungen und Bauflächen unter Beachtung des demographischen und sozialen Wandels. Dabei soll die Umnutzung leer stehender Bausubstanz Priorität erhalten
- Nachhaltige Entwicklung einer funktionsfähigen und identitätsstiftenden Ortsmitte, die alle wesentlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllt
- Vermeidung eines Funktionsverlusts der Dörfer, Sicherung der Grundversorgung, Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen
- Entwicklung der regionalen und lokalen Baukultur im Strukturwandel, Erhaltung der Vielschichtigkeit traditioneller Dorfanlagen und der Unverwechselbarkeit des Ortsbildes
- Erhalt und Weiterentwicklung ökologisch hochwertiger Grünflächen und Vegetationsstrukturen in der Ortsmitte, mit Landschaftsbezug gestalteter Ortsränder und Schutz wertvoller landwirtschaftlicher Flächen
- Nutzung nachwachsender Rohstoffe, die energetische Sanierung des Gebäudebestands und die verstärkte Nutzung von Regenwasser zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlage
- Aufzeigen von Stärken und Schwächen der Ortschaft durch geeignete Maßnahmen der Bürgerbeteiligung und Formulierung von, den örtlichen Verhältnissen angepassten Zielen

A 9.2 Programmablauf

1. Erhebung der innerörtlichen Potenzialflächen

Das MELAP-Programm wird in allen 6 Stadtteilen der Stadt Eppingen durchgeführt. Durch Begehung der einzelnen Teilorte und Auswertung der Orthofotos wurden in einem ersten Schritt innerörtliche Potenzialflächen aufgenommen. Die Erhebung wurde in Plänen und tabellarischer Aufstellung dargestellt; folgende Aussagen sind aufgenommen:

- Abgrenzung des Siedlungsbereichs (Innenbereich – Außenbereich)
- Baulücken in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)
- Baulücken in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)
  aufgenommen sind hierbei Grundstücke, die durch Größe und gesicherter Erschließung bebaubar sind
- Leerstände
- Umstrukturierungspotenziale bauliche Neunutzung
  umfassen Grundstücke deren Bestandsbebauung nutzungsbezogen störend ist oder aufgegeben wurde und bautypologisch als Bestand störend oder für eine Nachnutzung ungeeignet erscheint; hier wird eine bauliche Neuordnung vorgeschlagen
- Umnutzungspotenziale/funktionale Neunutzung unter Erhalt des Bestandes
  zeigen Flächen auf, deren baulicher Bestand ortsbildprägenden Wert besitzt, jedoch eine neue Nutzung aufgrund von Leerstand oder störender Nutzung angestrebt werden soll
- Nachverdichtungspotenziale zusammenhängender Freibereiche
  umfassen derzeit noch unbebaute Flächenpotenziale, die durch bodenordnerische Maßnahmen einer baulichen Nutzung zugeführt werden können; des Weiteren fallen unter diese Kategorie Flächen, auf denen eine höhere Grundstücksausnutzung möglich erscheint
- Entwicklungspotenziale im Außenbereich (§ 35 BauGB) / Entwicklungspotenziale
  aktivierbar über Ergänzungs-/ Entwicklungssatzungen zeigen Flächen zur Arrondierung der Siedlungsstruktur auf.
  großflächige Siedlungsentwicklungen im Außenbereich wurden über die Steckbriefe im FNP-Verfahren untersucht
- Erschließungsoption stellt eine mögliche Erschließung der Potenzialflächen dar.

2. Überprüfung und Ausschluss unrealistischer Flächenpotenziale

In einer Folge nacheinander geschalteter 'Filter', das heißt durch Anwendung von Untersuchungskriterien in der Abstimmung unterschiedlicher Akteure und Beteiligter 'mit unterschiedlichem Blickwinkel und lokalem Wissen' wurden die erhobenen Potenzialflächen um unrealistisch erscheinende Flächen reduziert.

Akteure und Beteiligte:
- Verwaltung
- Gemeinderat und Ortschaftsräte
- Grundstückseigentümer
- Planer

Folgende Untersuchungskriterien führen zum Ausschluss aus der weiteren Betrachtung im Zuge des MELAP-Programms
- Baulücken in Bebauungsplänen mit Baugebot (Bebauung ist absehbar)
- bereits überplante Flächen

- Flächen, die aufgrund ihrer Lage und ökologisch/landschaftsplanerischen Qualität als innerörtliche Freibereiche frei bleiben sollen (Ortsbild, Wohnumfeldqualität) „Landschaftliche Tabuflächen“
- Flächen, die durch Überlegungen zu privaten Vorhaben ‚belegt’ sind
- Flächen, deren Mobilisierung mittelfristig unrealistisch erscheint

Weitere planerische Untersuchungskriterien der verbleibenden Flächen werden sein:
- Realisierbarkeit der Erschließung
- Prüfung von Baudichte, Siedlungsstruktur, Ortsbild und Nutzungsanforderung
- Testentwürfe

3. Stand der Planung und Einfluss in das FNP-Verfahren

Das MELAP-Programm startete als Baustein der Stadtentwicklung Eppingens parallel zur Entwicklungsstudie des Gesamtraums und begleitet aktiv das Flächennutzungsplanverfahren.
Bis zum Beschluss der Vorentwurfsplanung des Flächennutzungsplans war in allen Stadtteilen die Flächenerhebung abgeschlossen und die Flächenaufstellungen im Gemeinderat der Gesamtstadt und den einzelnen Ortschaftsräten diskutiert und modifiziert.
Mit der lokalen Kenntnis der Stadt- und Ortschaftsräte sowie dem Planungskenntnisstand der Verwaltung wurden die Flächenpotenziale eingegrenzt und ein Flächenpool gebildet, welcher nun vertiefend betrachtet werden wird.

In die Ermittlung des Wohnbauflächenausweisungsbedarfs für den FNP ist nur die Erhebung aller Baulücken aus dem MELAP in den Ansatz von Reserveflächen eingeflossen.
Die Aufstellung der Baulücken basiert auf dem kommunalen, katasterscharfen Baulückenkataster.

Um für die Gemeinden Gemmingen und Ittlingen eine gleiche Aussagenschärfe hinsichtlich der Reserveflächen zu erhalten, wurden auch hier in Abstimmung mit der Verwaltung die Baulücken katasterscharf erhoben.

A10 Sonstige weitere informelle Planungen innerhalb des Verwaltungsraums

Folgende informelle Planungen liegen innerhalb des Verwaltungsraums vor, auf welche nicht im einzelnen eingegangen werden soll, deren Inhalte jedoch in der Planung zum Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums berücksichtigt wurden:

- Innenstadtkonzept Kernstadt Eppingen, Wick+Partner, 2003
- Planungen zum Ökokonto, BioPlan Sinsheim, 2001
- Städtebauliches Leitbild für den Einzelhandel, 2001
- Markt- und Standortuntersuchung Stadt Eppingen, GMA Ludwigsburg, 2000
- Verkehrskonzept Eppingen, Planungsbüro Kölz, 1990/1999

B Prognose

B 1 Bevölkerungs- und Wohnbauflächenprognose

B 1.1.1 Einleitung

Der Verwaltungsraum hat sich in den letzten zwanzig Jahren quantitativ im Vergleich zur regionalen Entwicklung rasant weiterentwickelt. Es wurden faktisch in jeder Gemeinde bzw. in jedem Stadtteil Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenpotenziale realisiert, welche die Gemeinden bzw. Stadtteile heute räumlich und charakterlich prägen.
Im Zuge der Gesamtfortschreibung des FNP ist zu hinterfragen, inwieweit die vollzogene Entwicklungsdynamik sich vor den sich abzeichnenden Marktfaktoren fortsetzen wird und welche Konsequenzen die zunehmende gesellschaftliche Überalterung auch auf die weitere räumliche Entwicklung haben dürfte. Das Baugesetzbuch als gesetzliche Grundlage der Bauleitplanung schreibt vor, „die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ... an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ zu orientieren.
Zu konstatieren ist, dass das vollzogene quantitative Wachstum im Raum Eppingen nicht schlicht in die Zukunft projiziert werden kann; die strukturellen Veränderungen im Wohnungsmarkt, aber auch im gewerblichen Sektor im Rahmen der Flächennachfrage sind schon heute deutlich spürbar. Dennoch wird der Raum Eppingen im Gegensatz zu anderen regionalen Teilräumen auch der Region Heilbronn-Franken aufgrund der räumlichen Lage und Standortqualitäten, insbesondere im Wohnbausektor auch in mittelfristiger Zukunft, noch mit quantitativen Zuwächsen rechnen können. Die Gesamtquantität wird sich in der langfristigen Sicht auf die nächsten 15-20 Jahre jedoch deutlich abschwächen. Gründe für die langfristig klare Abschwächung der Nachfrage liegen in einer aufgrund der demografischen Veränderungen grundsätzlich schwächer werdenden Wohnungsbaunachfrage jüngerer Generationen und einem gleichzeitigen Freiwerden größerer Bestandssiedlungsstrukturen aus der Nachkriegszeit, also der Notwendigkeit einer Bestandssicherung und Wiederbelegung vorhandener Siedlungsstrukturen.

Diese Einschätzung geht auch mit aktuellen planungspolitischen Einstellungen auf regionalplanerischer und raumordnerischer Ebene einher, im Rahmen derer die zugestandenen Flächenpotenziale für die weitere Wohnbau- und Gewerbeentwicklung aus den genannten Gründen aktuell nachhaltig reduziert werden. Hintergrund ist auch die zunehmende planungspolitische Intention, die Innenentwicklung und den Stadtumbau zu forcieren, um der anhaltenden Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen entgegen zu wirken.

Mir der Einleitung des Verfahrens zur 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2003 zeichnete sich bereits ab, dass die im damals geltenden Regionalplan aufgeführten Darstellungen zur quantitativen Entwicklung einer Revision im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans Heilbronn-Franken unterzogen werden und die gemachten und unten auszugsweise dargestellten Aussagen, insbesondere zu prozentualen Wachstumsansätzen zukünftig quantitativ zurückgenommen werden (vgl. zu diesem Themenaspekt auch die Veröffentlichungen des Regionalverbands Heilbronn-Franken zur absehbaren demografischen Entwicklung in der Region Heilbronn-Franken).

In den Berechnungsparametern dieser Flächennutzungsfortschreibung wird bereits eine gebremste Entwicklung berücksichtigt. Diese Annahmen werden im weiteren Absatz B 1.1.4 in Bezug zu den seit 2006 gültigen Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 gesetzt.

B 1.1.2 Aussagen des Regionalplans Franken 1995 zu Prognosegrundsätzen

Aussagen zum Siedlungsflächenbedarf
(Auszug aus Regionalplan Franken 1995 Punkt 2.4.4):

> ***Grundsätzlicher Flächenbedarf (Grundsatz, Punkt 2.4.4.1)***
> *Für die Region Franken ist ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot bereit zu stellen. Der zu erwartende Wohnbauflächenbedarf kann pauschal über die Richtwerte, die Bevölkerungsvorausschätzungen und über Dichtevorgaben ermittelt werden. Neben der Eigenentwicklung sind die möglichen Wanderungsgewinne in die Region zu berücksichtigen.*
>
> ***Auszug aus der Begründung zum Punkt 2.4.4.1:***
> *"Die **Eigenentwicklung** einer Gemeinde an Bauflächen setzt sich zusammen aus dem Bedarf für die natürliche Bevölkerungsentwicklung und aus dem inneren Bedarf, der sich in erster Linie aus der Alters- und Sozialstruktur sowie der wohlstandsbedingten Verringerung der Belegungsdichte ergibt.*
> *(...) Bei einem durchschnittlichen Rückgang von bisher 1,3 % pro Jahr dürfte die Belegungsdichte im Durchschnitt auf ca. 2,2 Einwohner pro Wohneinheit sinken und im städtischen Bereich auf cirka 2,0 Einwohner pro Wohneinheit zurück gehen.*
> *(...)*
>
> *Der zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anzusetzende **innere Bedarf** wird pauschaliert mit durchschnittlich **1 %** pro Jahr angenommen, d.h. für das Jahrzehnt von 1995 bis zum Jahr 2005 mit insgesamt 10 %.*
>
> *Die Annahme eines "inneren Wachstums" von 1% pro Jahr beinhaltet bereits eine Verlangsamung dieser Entwicklung gegenüber der Vergangenheit. Die Veränderung der Belegungsdichte folgt eigenen, sozio-ökonomischen Gesetzen und dürfte durch planerische Maßnahmen kaum zu beeinflußen sein."*

B 1.1.3 Berechnungsparameter

Die nachstehende Prognose der quantitativen Entwicklung für den Verwaltungsraum Eppingen setzt deutlich niedrigere Wachstumsmargen an.

Sie orientiert sich jedoch in der Methodik weiterhin für die **Wohnbauflächenprognose für die Kernstadt Eppingen und die Gemeinde Gemmingen** an den Aspekten der **Bedarfe aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus Wanderungsgewinnen und aus Bedarfen resultierend aus der Auflockerung** im Bestand durch das Sinken der Belegungsdichte.

In den Stadtteilen der Stadt Eppingen und der Gemeinde Ittlingen wird hingegen in der Prognose ausschließlich eine sich aus der natürlichen **Bevölkerungsentwicklung und der Auflockerung** sich ergebende **Eigenentwicklung** berücksichtigt.

Der angesetzte **Prognosezeitraum von 15 Jahren** umfasst den Zeitraum des Flächennutzungsplans.

B 1.1.4 Bezug zu Aussagen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

Der Regionalplan 2020, am 03. Juli 2006 zu Rechtskraft gelangt, macht zur Siedlungsentwicklung und Prognoseansätzen folgende Aussagen
(Auszug aus Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 Punkt 2.4):

Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung, Punkt 2.4.0

(Grundsatz, Punkt 2.4.0 (2))
Die Siedlungsentwicklung ist als regionale Aufgabenstellung einerseits am regionalen Bedarf, andererseits am Leitbild der Nachhaltigkeit zu orientieren. Hierbei sind neben ökonomischen, sozialen und demographischen auch ökologische Anforderungen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(Ziel, Punkt 2.4.0 (5))
Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau folgende Mindest-Bruttowohndichten zugrunde zu legen:

- *...*
- *Unter-, Kleinzentran im Ländlichen Raum i.e.S. ... 45 EW/ha*
- *sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum 40 EW/ha*

(Nachrichtliche Übernahme, Punkt 2.4.0 (6))
Der Rahmen der Eigenentwicklung soll es allen Gemeinden entsprechend der jeweiligen Entwicklungserforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und der örtlichen Betriebe ermöglichen, ihre gewachsenen städtebauliche Struktur zu stabilisieren, zu ordnen und organisch weiterzuentwickeln. Dabei gehört zur Eigenentwicklung der Gemeinden die Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern.

Auszug aus der Begründung zum Punkt 2.4.0
„(...) Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie zur Sicherung der Auslastung öffentlicher Verkehre sollen auch im Ländlichen Raum Mindest-Bruttowohndichten als Mindestwerte für die Siedlungsdichte eingehalten werden.
(...) Sie ... berücksichtigen im Ländlichen Raum auch das Spannungsverhältnis zwischen niedrigen Baulandpreisen und notwendiger Tragfähigkeit von Infrastrukturen.
Bei den Werten besteht eine ausreichende Flexibilität für die Gemeinden, da die Werte als Durchschnitteswerte für die Gemeinde angesehen werden, d.h. es kann bei Gebieten mit etwas höheren Werten auch Gebiete mit niedrigeren Werten geben.
(...)
Der innere Bedarf umfasst dabei gemäß der Begründung zum Plansatz 3.1.5 des Landesentwicklungsplans inhaltlich den Bedarf, der sich durch Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse, durch die Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Weiterentwicklung der technischen und sozialen Infrastruktur ergibt.
(...)
Bei der rechnerischen Ermittlung des tatsächlichen zusätzlichen Neuausweisungs-Bedarfs ist der Bedarf gemäß Plansatz 3.1.5 des Landesentwicklungsplans den in der Gemeinde vorhandenen und nachzuweisenden Innenpotenzialen (bebaubares Bauland in rechtskräftigen Bauleitplänen sowie Baulüchen) gegenüberzustellen; erst in dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein von der Gemeinde darzulegender tatsächlicher Neuausweisungsbedarf.

(...)
Aus den aktuellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Verbindung mit den bundes- und landespolitischen Zielvorstellungen zur Flächeninanspruchnahme, vorhandenen regionsbezogenen Prognoseansätzen und regionsspezifischen analytischen Ergebnissen wird für die Region Heilbronn-Franken von einem durchschnittlichen Bedarfswert für die Eigenentwicklung in allen Gemeinden von 0,7 % p.a. bezogen auf die Einwohnerzahl ausgegangen. Dieser Wert erscheint aus regionaler Sicht plausibel, er ist ein pauschalierter Orientierungswert der Regionalplanung, der den regionalplanerischen Grundsätzen entspricht. Er ist gegebenenfalls im Einzelfall unter Berücksichtigung der von Seiten der Gemeinde darzulegenden konkreten örtlichen Verhältnisse, z.B. höherer Wohnbauflächenbedarf aus örtlichen Betrieben etc., zu modifizieren. (...)“

Gemeinden oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche), Punkt 2.4.1

(Ziel, Punkt 2.4.1 (1))
Folgende Gemeinden und Gemeindeteile, in denen sich zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, werden als Vorranggebiete festgelegt...:
...
• Eppingen-Kernort
...
• Gemmingen Kernort
...

Auszug aus der Begründung zum Punkt 2.4.1
„Zur längerfristigen Stabilisierung und Entwicklung der Siedlungsstruktur im Wohnungsbau ist es erforderlich und gemäß Begründung zum Plansatz 3.5.1 Landesentwicklungsplan auch zulässig, das über die Eigenentwicklung hinausgehende Potenzial an Zuwanderung nach regionalen Gesichtpunkten den Gemeinden zuzuordnen.
(...)
Es werden, abgestimmt mit der regionalen Verkehrs- und Freiraumkonzeption, die Siedlungsbereiche Gemeinden oder in der Mehrzahl Gemeindeteilen zugeordnet.
(...)
Bei der Bedarfsherleitung bzw. der Verteilung des regionalen Wanderungsansatzes für die Träger der Bauleitplanung erfolgt beim Wohnungsbau eine Orientierung an der kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Regionalverbandes bis 2020 sowie weiterhin an der Zielstellung zur Sicherung der längerfristigen Tragfähigkeit der Siedlungsstruktur durch Konzentrierung von Wanderungen auf die Siedlungsbereiche. (...)“

Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Punkt 2.4.3.1

(Ziel, Punkt 2.4.3.1)
Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur werden über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus in folgenden Gemeindeteilen Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt...:

...
• Eppingen-Kernort (Nord-Ost)
...
• Gemmingen Kernort (Ost)
...

Auszug aus der Begründung zum Punkt 2.4.3.1
„(...) Die Verteilung und räumliche Zuordnung erfolgte nach regionalen und städtebaulichen Kriterien und wurde grundsätzlich abgestimmt mit den regionalen Verkehrs- und Freiraumanforderungen.
In Bezug auf die Entwicklungsachsen bzw. auf die Hauptverkehrswege(Schiene/Stadtbahn bzw. Autobahen/Bundesstraße) konnten die Schwerpunkte vorrangig im Bereich der Achsen und angelehnt an das Hauptverkehrsnetz vorgesehen werden. (...)“

Auszug aus der Begründung zum Punkt 2.4.0 / Gewerbliche Eigenentwicklung
„(...)
In der Regel werden im Rahmen der Eigenentwicklung pauschal drei bis fünf Hektar verfügbare gewerblich nutzbare Flächen für die zu erwartende Entwicklung ausreichen; hierbei werden im Regelfall aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben. Im Einzelfall kann bei nachgewiesenem Bedarf diese Größenordnung überschritten werden, soweit dem nicht andere Grundsätze und Ziele des Regionalplans entgegenstehen.“

Die Ansätze zur Wohnbauflächenprognose dieser 3. Gesamtfortschreibung decken sich weiterhin mit den planerischen Zielvorstellungen des nun seit 2006 gültigen Regionalplans 2020.

Die Bedarfberechnung baut zum einen auf einer differenzierten Erhebung statistischer Grundlagen auf und berücksichtigt darüber hinaus das in der vorgelagerten Entwicklungsstudie festgelegte räumlichen Verteilungsmodell als Leitbild der räumlichen Ordnung.
Auf dieser Grundlage wird für die Wohnbauflächenbedarfsermittlung und -verteilung gegenüber den Aussagen des Regionalplans ein weiter differenzierte Ansatz gewählt, der die kleinräumliche Lage der Gemeindeteile im Verwaltungsraum untereinander und zur Entwicklungsachse beziehungsweise zur Verkehrsinfrastruktur sowie die jeweiligen siedlungsstrukturellen Charakteristiken widerspiegelt.

Die Bedarfs- und Ausweisungsquantitäten lassen auch mit den Vorgaben des zwischenzeitlich gültigen Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 verifizieren.

B 1.2 Bevölkerungsstand

B 1.2.1 Einwohner der Verwaltungsgemeinschaft

Die Gesamteinwohnerzahl des Verwaltungsraumes betrug 2001: 27.945 Einwohner.

Gemeinde	Wohnbevölkerung 31.12.2001	%		Bevölkerungsdichte EW / km²
Eppingen	20.580	74		232
Gemmingen	4.989	18		261
Ittlingen	2.376	8		168
Verwaltungsraum	27.945	100		229

Quelle: Landesinformationssystem Bevölkerungserhebung

B 1.2.2 Bevölkerungszusammensetzung

B 1.2.2.1 Altersaufbau 2001

Alter	0- 14 in %	15 - 18 in %	19 - 25 in %	26 - 40 in %	41 - 65 in %	über 65 in %
Eppingen	20	4	9	22	30	15
Gemmingen	20	3	8	23	32	14
Ittlingen	22	4	8	24	30	12
Landkreis HN	18	4	8	23	32	15
Land BaWü	17	3	8	23	33	16

Quelle: Landesinformationssystem Bevölkerungserhebung

Der Altersaufbau in den Gemeinden entspricht im Großen und Ganzen denen der Region und des Landes, wobei die Verhältnisse der Anzahl der Kinder im Verwaltungsraum leicht höher, die Anzahl der über 65-jährigen dagegen leicht unter dem Kreis- und Landesdurchschnitt liegt, bezogen auf die jeweilige Gesamtbevölkerung ist.

B 1.2.2.2 Bevölkerungsgliederung 2001

2001	Männer	%	Frauen	%
Eppingen	10.074	49	10.506	51
Gemmingen	2.510	50	2.479	50
Ittlingen	1.210	51	1.166	49
Landkreis HN	160.541	49	163.502	51
Land BaWü	5.198.056	49	5.402.850	51

Quelle: Landesinformationssystem Bevölkerungserhebung

Die ausgeglichene Bevölkerungsgliederung entspricht dem Kreis- und Landesdurchschnitt.

B 1.2.2.3 Ausländeranteil 2001

2001	Ausländeranteil in %
Eppingen	11,0
Gemmingen	12,3
Ittlingen	15,5
Landkreis HN	9,9
Land BaWü	12,2

Quelle: Landesinformationssystem Bevölkerungserhebung

Der Anteil der ausländischen Bürgerinnen und Bürgern Verwaltungsraum liegt teilweise deutlich höher als der Anteil im Landkreis Heilbronn und im Landesdurchschnitt.

B 1.2.3 Bisherige Bevölkerungsentwicklung des Verwaltungsraums

B 1.2.3.1 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden von 1991 - 2001

Gemeinden	Wohnbevölkerung 31.12.1991	Wohnbevölkerung 31.12.2001	Entwicklung in %
Eppingen	17.140	20.580	+ 20 %
Gemmingen	4.455	4.989	+ 12 %
Ittlingen	1.871	2.376	+ 27 %
Verwaltungsraum	23.466	27.945	+ 19 %
Landkreis HN	279.912	324.043	+ 16 %
Land BaWü	10.001.840	10.600.906	+ 6 %

Quelle: Landesinformationssystem Bevölkerungserhebung

B 1.2.3.2 Bevölkerungsentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft im Vergleich mit dem Landkreis und dem Land Baden-Württemberg: Mittelwerte der %-Angaben bezogen auf den jährlichen Bevölk.-Stand

Gemeinde/Region	Bevölkerung 2001	Geburten-bilanz %/Jahr 1991-2001	Wander.-bilanz %/Jahr 1991-2001		Gesamtbevölkerungs-entwicklung %/Jahr 1991-2001
Eppingen	20.580	+ 0,06 %/a	+ 1,27 %/a		+ 20 %
Gemmingen	4.989	+ 0,42 %/a	+ 0,52 %/a		+ 12 %
Ittlingen	2.376	+ 0,57 %/a	+ 1,52 %/a		+ 27 %
Landkreis Heilbronn	324.043	+ 0,25 %/a	+ 0,96 %/a		+ 16 %
Land BaWü	10.600.906	+ 0,13 %/a	+ 0,31 %/a		+ 6 %

Quelle: Landesinformationssystem Bevölkerungserhebung

Die Gesamtbevölkerungszahl des Verwaltungsraums Eppingen mit Eppingen, Gemmingen und Ittlingen stieg von 1991 bis 2001 um rund 19% von 23.466 EW(1991) auf 27.945 EW(2001). In den Zahlen bilden sich eindrücklich die Einwohnerzuwächse der Nachwendezeiten ab, aber auch die Attraktivität des Raums Eppingen als interessanter regionaler Wohnstandort ist als Baustein in dieser Entwicklung anzusehen.
Vergleicht man die Entwicklung der einzelnen Verwaltungsraummitglieder, so ist festzustellen, dass in der Gemeinde Ittlingen die proportional stärksten Zuwächse mit einem Plus von rund 27% der Ausgangsbevölkerung vorzufinden sind, während Gemmingen im Gegenzug ein leicht unterproportionales Wachstum von rund 12% aufzuweisen hat. Eppingen liegt mit rund 19% im Durchschnitt des Verwaltungsraums. Begründet sind die unterschiedlichen prozentualen Zunahmen bei kleinen Gemeindeeinheiten insbesondere durch die Zeitpunkte der jeweiligen Baugebietsentwicklungen und deren Wirkung auf die Bevölkerungsgewinne.

Das Gesamtwachstum lag im Zeitraum zwischen 1991 und 2001 deutlich über dem Landkreisdurchschnitt, was ein Beleg dafür ist, dass der Gesamtraum Eppingen auch im Landkreisvergleich zu den Bevölkerungsgewinnern gehörte, während unterproportionale Wachstumssalden eher in den nördlichen und östlichen Teilen der Region Franken vorherrschten.

In der Bevölkerungsentwicklung ist aus der Gesamtentwicklung heraus in die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Zuwächse, resultierend aus Wanderungsgewinnen zu unterscheiden:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

In der Betrachtung der prozentualen Zuwächse liegen die Gemeinden Gemmingen und Ittlingen deutlich über dem Landkreis- und Landesdurchschnitt, während die Stadt Eppingen mit ihren Stadteilen letztlich im Rückblick eine "schwarze Null" beschreibt. Gründe für die deutlich unterproportionale Entwicklung sind einerseits in der Alters- und Familienstruktur der Stadt Eppingen zu finden (höherer Anteil an betreuten Personen älteren Jahrgangs, stärkere singuläre Lebensverhältnisse im städtischen Kontext). Gerade für Eppingen bedeutet die faktische Entwicklung einer schwarzen Null jedoch auch, dass die absoluten Bevölkerungszuwächse der letzten Jahre nahezu ausschließlich über Wanderungsgewinne erzielt wurden.

Wanderungssalden

Im Raum Eppingen ist in den letzten 10 Jahren ein deutlich positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen gewesen, welcher zumindest in Eppingen und Ittlingen klar über dem Landkreisdurchschnitt lag, während in Gemmingen aufgrund einer verzögert einsetzenden Baulanderschließung insbesondere entlang der Stadtbahntrasse erst in den letzten Jahren kräftigere Zuwächse zu verzeichnen waren.

Die Zuwächse in den Wanderungssalden geben letztlich die attraktive, landschaftlich reizvolle und doch zu den umliegenden Verdichtungsräumen nahe Lage des Raums mit einer hohen Standortgunst im Wohnbausektor wieder.

B 1.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung

B 1.3.1 Prognose Bevölkerungsentwicklung Stadt Eppingen

Ausgangssituation im Rückblick der Jahre 1991-2001:

Nat. Bevölkerungsentwicklung:	+ 0,06% / a („Schwarze Null“)
Wanderungsgewinne:	+ 1,27 % / a
Bevölkerungsverhältnis 2002:	
- Kernstadt:	10.034 EW (50%)
- Stadtteile:	10.650 EW (50%)
Bestandsbevölkerung 2002:	20.684 EW

Vorgenommene Prognoseansätze

Der Ansatz von Wanderungsgewinnen (+ 1% /a) wird ausschließlich in der Kernstadt bei gleichzeitiger Stagnation der nat. Bevölkerungsentwicklung angesetzt; daraus ergibt sich in der Konsequenz die Konzentration der Wanderungsgewinne in der Kernstadt aufgrund ihrer zentralörtliche Funktion und dem bestehenden Stadtbahnanschluss. Dies bedeutet eine klare Dämpfung der Bevölkerungsgewinne um ca. 25% gegenüber den Margen der letzten 10 Jahre.

Die Stadtteile sind ebenfalls mit einer deutlich gedämpften natürlichen Bevölkerungsentwicklung als Ansatz der Sicherung der Eigenentwicklung versehen.
(Ansatz + 0,4% /a) :

Resultierendes Bevölkerungswachstum

Wachstum:	+ 1% / a (Kernstadt)
	0,4% / a (Stadtteile)
Zieljahr: 31.12.2016	15 Jahre ab 31.12.2001
Bevölkerung 31.12.2001:	20.684 EW
Ausgangszahl Kernstadt:	10.034 EW (2002)
Kernstadt 2016 bei +1%/a:	11.649 EW
(Zinseszinsrechnung)	
entspricht Zuwachs:	+ 1.615 EW
Ausgangszahl Stadtteile:	10.650 EW (2001)
Stadtteile 2016 bei +0,4%/a:	+ 11.307 EW
(Zinseszinsrechnung)	
entspricht Zuwachs:	+ 657 EW
Gesamtstadt 31.12.2016:	**22.956 EW**
Gesamtzuwachs 2002-2017:	+ 2.272 EW (15 Jahre)
entspricht einem Zuwachs	
zur Ausgangsbevölkerung von	**+ 10,9 % auf 15 Jahre**

Der prognostizierte Zuwachs auf 22.956 Einwohner, welcher bereits die Wanderungsgewinne berücksichtigt, liegt damit noch unter den Prognosen des Statistischen Landesamtes, welches mit Wanderungen für das Jahr 2015 eine Zielzahl von 23.352 EW und für das Jahr 2020 eine Zielzahl von 23.939 EW prognostiziert.

Im Vergleich der Bevölkerungsprognose eines Zuwachses von +2.272 EW in 15 Jahren wurde im bestehenden Flächennutzungsplan 1996 ein Zuwachs von + 3.251 EW für den gleichen Prognosezeitraum angesetzt.
In der Gesamtsicht wurde damit das Bevölkerungswachstum in seiner Wachstumsdynamik deutlich niedriger angesetzt, was den gemachten Aussagen zur zukünftigen Bevölkerungsdynamik - hier insbesondere zur Stagnation in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung - entspricht, gleichzeitig jedoch auch den Raum Eppingen als attraktiven Raum für zukünftige Wanderungsgewinne mit einem entsprechend noch vorhandenen Wachstumspotenzial einschätzt.

B 1.3.2 Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Gemmingen

Ausgangssituation 1991-2001:

Nat. Bevölkerungsentwicklung:	+ 0,42% / a
Wanderungsgewinne:	+ 0,52 % / a
Bestandsbevölkerung 2002:	4.989 EW

Vorgenommene Prognoseansätze

Aufgrund der Lage auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Bretten-Karlsruhe und der hervorragenden Verkehrsgunst (Stadtbahnanschluss an Trasse Heilbronn-Karlsruhe und B 293 als überörtliche Verkehrtrasse) wird für die Gemeinde Gemmingen weiterhin ein deutliches Wachstum angesetzt, welches über die Eigenentwicklung hinausgeht und Wanderungsgewinne miteinbezieht. Als Wachstumsansatz der Wanderungsgewinne und nat. Bevölkerungsgewinne wird ein Zuwachs von gesamt + 0,75%/a angesetzt. Dies entspricht einer Dämpfung des bisherigen Wachstums um ca. 20%. Im Vergleich zur Kernstadt Eppingen liegt der Zuwachs aufgrund der fehlenden Zentralörtlichkeit deutlich niedriger (Ansatz Kernstadt + 1,0 %/a). Aufgrund der nahezu ausschließlichen Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf den Individualwohnungsbau wird gegenüber der Kernstadt Eppingen ein Wert von 40 EW/ha angesetzt.
Hieraus ergibt sich folgende Berechnung:

Resultierendes Bevölkerungswachstum

Wachstum:	+ 0,75% /a
Zieljahr: 31.12.2016	15 Jahre ab 31.12.2001
Bevölkerung 31.12.2001:	4.989 EW
Zielzahl 2016 bei + 0,75 %/a:	5.580 EW
(Zinseszinsrechnung)	
entspricht Zuwachs:	+591 EW
entspricht einem Zuwachs	
zur Ausgangsbevölkerung von	+ 11,8 % auf 15 Jahre

B 1.3.3 Prognose Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Ittlingen

Ausgangssituation 1991-2001:

Nat. Bevölkerungsentwicklung:	+ 0,75 % /a
Wanderungsgewinne:	+ 1,5 % /a
Bestandsbevölkerung 2002:	2.376 EW

Vorgenommene Prognoseansätze

Aufgrund der Lage außerhalb von Entwicklungsachsen werden für die Gemeinde Ittlingen zwar keine Wanderungsgewinne analog zur Kernstadt Eppingen und der Gemeinde Gemmingen angesetzt. Dennoch wird aufgrund der vorhandenen Verkehrsgunst (schienengebundener ÖPNV-Anschluss mit Option zum Ausbau als Stadtbahntrasse, Lage an der L 592 mit kurzem Weg in Richtung Anschluss A 6) und auch aufgrund der noch vorhandenen Dynamik in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Zuwachs gegenüber den Stadtteilen Eppingen (hier + 0,4 %/a) leicht höher mit 0,5 %/a angesetzt.
Aufgrund der ausschließlichen Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf den Individualwohnungsbau wird analog zu den Stadtteilen Eppingen ein Wert von 35 EW/ha angesetzt.

Resultierendes Bevölkerungswachstum

Wachstum: + 0,5% / a

Zieljahr: 31.12.2016 15 Jahre ab 31.12.2001
Bevölkerung 31.12.2001: 2.376 EW

Zielzahl 2016 bei + 0,5 % / a: 2.561EW
(Zinsenszinsrechnung)
entspricht Zuwachs: +185 EW
entspricht einem Zuwachs
zur Ausgangsbevölkerung von + 7,8 % auf 15 Jahre

B 1.3.4 Übersicht Prognose Bevölkerungsentwicklung Verwaltungsraum

Berechnungsgrundlagen	Kernstadt Eppingen	Stadtteile Eppingen	Gemeinde Gemmingen (Gemmingen+ Stebbach)	Gemeinde Ittligen	Verwaltungsraum
Ausgangszahl Bevölkerung	10.034 EW	10.650 EW	4.989 EW	2.376 EW	28.049 EW
Rückblick nat. Bevölkerungs-entwicklung 1991-2000	+ 0,06%/a		+ 0,42%/a	+ 0,57%/a	
Rückblick Wanderungsgewinne 1991-2000	+ 1,27%/a		+ 0,52%/a	+ 1,5%/a	
Angesetzter Zuwachs	**+ 1%/a**	**+ 0,4%/a**	**+ 0,75%/a**	**+ 0,5%/a**	
Bevölkerung Zieljahr 2017	**11.649 EW**	**11.307 EW**	**5.580 EW**	**2.561 EW**	**31.097 EW**
Bevölkerung Gesamtstadt 2017	**22.956 EW**		–	–	–
Vergleich Stat. Landesamt 2015	23.352 EW		–	–	–
Zuwachs gegenüber 2002	+ 1.615 EW	+ 657 EW	+ 591 EW	+ 185 EW	+ 3.049 EW
Vergleich FNP 1996	+ 3.251 EW		+ 608 EW	+ 316 EW	+ 4.176 EW

B 1.4 Wohnbauflächenprognose

Für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung werden differenzierte Parameter eingesetzt, die sich wiederum mit der Lage und der siedlungsstrukturellen Charakteristiken der einzelnen Gemeinden begründet und den Zielen des Regionalplans Heilbronn-Franken wie folgt entsprechen:

- aus der Bevölkerungsentwicklung mit angesetzten Dichtewerten von:
  Kernstadt Eppingen 50 EW/ha
  Stadtteile Eppingen 35 EW/ha
  Gemmingen 40 EW/ha
  Ittlingen 35 EW/ha

- aus Entwicklungsbedarfe durch Auflockerung:
  Zusätzlich zu den Bedarfen aus der Bevölkerungsentwicklung ergeben sich Bedarfe aus der Auflockerung der Bestandsbevölkerung, also dem kontinuierlichen Sinken der Belegungsdichte. In der Prognose wird davon ausgegangen, dass das Sinken der Belegungsdichte nicht für die Gesamtbevölkerung angesetzt werden kann, da eine Auflockerung nicht zwangsweise einen Flächenbedarf generiert. Aus diesem Grund wird der Auflockerungsbedarf nicht für die Gesamtbevölkerung angesetzt, sondern nur im Ansatz der heute 15-40-Jährigen, also des Anteils der im FNP-Zeithorizont haushaltsgründenden Bevölkerungsteile. In der Konsequenz wird ein Anteil von 35% der Gesamtbevölkerung im Flächenbedarf angesetzt. Gleichzeitig wird die Dynamik des Absinkens der Belegungsdichte um ca. 40% gegenüber dem Zeitraum 1991-2001 gebremst und mit einem Sinken um 0,015 Punkte/Jahr belegt.

Belegungsdichten:

	Ausgangswert Belegungsdichte	Absinken der Belegungsdichte	Zielwert Belegungsdichte
Eppingen	2,55 EW / WE	- 0,024 Punkte / a	2,33 EW/WE
Gemmingen	2,48 EW / WE	- 0,023 Punkte / a	2,26 EW/WE
Ittlingen	2,50 EW / WE	- 0,012 Punkte / a	2,28 EW / WE

B 1.4.1 Wohnbauflächenprognose Stadt Eppingen

Entwicklungsbedarfe aus Bevölkerungsentwicklung
Angesetzte Dichtewerte

Angesetzte Dichte Kernstadt: 50 EW/ha
Flächenbedarf bei + 1.615 EW: 32,3 ha

Dichte Stadtteile: 35 EW/ha
Flächenbedarf bei + 657 EW: 18,8 ha

Als Gesamtflächenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung resultiert für die Kernstadt und die Stadtteile damit ein Bedarf von 51,1 ha.

Entwicklungsbedarfe aus Auflockerung

Ausgangssituation Anfang 2002 und im Rückblick der Jahre 1991-2001

Einwohnerbestand :	20.580 EW
Anteil der 15-40-Jährigen	(7.158 Personen) = 35% der Gesamtbevölkerung
Ausgangswert Belegungsdichte:	2,55 EW/WE
Bestand an Wohnungen 2001	8.085 WE
Sinken der Belegungsdichte 1991-2001:	- 0,024 Punkte / a
Absinken der Belegungsdichte um 0,015 Punkte/Jahr = 0,015 Punkte/15 Jahre (= -0,225)	
Zielwert Belegungsdichte 2017	2,33 EW/WE
Wohneinheiten bei prognostizierter Belegungsdichte in Bezug auf die Ausgangszahl Bevölkerung (Auflockerung des Bestands)	8.832 WE (2017)
entspricht einem Zuwachs an Wohneinheiten	+ 747 WE

Verteilung **50 % in Kernstadt** (530 WE)	
bei Dichte 50 EW/ha = 19,6 WE/ha	19,1 ha
Anteil 35% 15-40 Jährige	**6,7 ha**
Verteilung **50 % in Stadtteilen** (530 WE)	
bei Dichte 35 EW/ha = 13,7 WE/ha	27,3 ha
Anteil 35% 15-40 Jährige	**9,6 ha**
Gesamtbedarf aus Auflockerung	**16,3 ha**

Aufstellung des Gesamtwohnbauflächenbedarfs

Flächenbedarf aus nat. Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen:	51,1 ha
Flächenbedarf aus Auflockerung:	16,3 ha
Prognose Gesamtwohnbau-flächenbedarf ohne Anrechnung von Reserveflächen:	**67,4 ha**

Im Vergleich/Rückblick lag die Gesamtwohnbauflächenprognose für die Stadt Eppingen im Flächennutzungsplan 1996 bei 133,0 ha.

B 1.4.2 Wohnbauflächenprognose Gemeinde Gemmingen

Entwicklungsbedarfe aus Bevölkerungsentwicklung
Angesetzte Dichtewerte

Angesetzte Dichte	40 EW/ha
Flächenbedarf:	14,8 ha

Als Gesamtflächenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung resultiert für die Gemeinde Gemmingen damit ein Bedarf von 14,8 ha.

Entwicklungsbedarfe aus Auflockerung

Analog der Berechnungen für die Stadt Eppingen (vgl. oben) wird
auch für die Gemeinde Gemmingen ein Bedarf aus der Auflockerung angesetzt.

Ausgangssituation 2001:

Einwohnerbestand :	4.989 EW
Anteil der 15-40-Jährigen:	(1.695 Personen) 34% der Gesamtbevölkerung
Ausgangswert Belegungsdichte:	2,48 EW/WE
Bestand an Wohnungen 2001	2.012 WE
Sinken Belegungsdichte 1991-2001:	- 0,023 Punkte / a
Absinken der Belegungsdichte um 0,015 Punkte/Jahr = 0,015 Punkte/15 Jahre (=-0,225)	
Zielwert Belegungsdichte 2017	2,26 EW/WE
Wohneinheiten bei prognostizierter Belegungsdichte in Bezug auf Ausgangszahl Bevölkerung (Auflockerung des Bestands)	2.207 WE (2017)
Zuwachs Wohneinheiten	195 WE
bei Dichte 40 EW/ha = 16,1 WE/ha	12,1 ha
Anteil 34% 15-40 Jährige	**4,1 ha**
Gesamtbedarf aus Auflockerung	**4,1 ha**

Aufstellung des Flächenbedarfs

Flächenbedarf aus nat. Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen:	14,8 ha
Flächenbedarf aus Auflockerung:	4,1 ha
Gesamtwohnbauflächenbedarf:	**18,9 ha**

Im Vergleich/Rückblick lag die Gesamtwohnbauflächenprognose für die Gemeinde Gemmingen im Flächennutzungsplan 1996 bei 35,1 ha.

B 1.4.3 Wohnbauflächenprognose Gemeinde Ittlingen

Entwicklungsbedarfe aus Bevölkerungsentwicklung
Angesetzte Dichtewerte

Angesetzte Dichte	35 EW/ha
Flächenbedarf:	5,3 ha

Als Gesamtflächenbedarf aus der Bevölkerungsentwicklung resultiert für die Gemeinde Ittlingen damit ein Bedarf von 5,3 ha.

Entwicklungsbedarfe aus Auflockerung

Analog der Berechnungen für die Stadt Eppingen (vgl. oben) wird
auch für die Gemeinde Ittlingen ein Bedarf aus der Auflockerung angesetzt.

Ausgangssituation 2001:

Einwohnerbestand :	2.376 EW
Anteil der 15-40-Jährigen	(840 Personen) = 35% der Gesamtbevölkerung
Ausgangswert Belegungsdichte:	2,50 EW/WE
Bestand an Wohnungen 2001	950 WE
Sinken Belegungsdichte 1991-2001:	- 0,012 Punkte / a
Absinken der Belegungsdichte um 0,015 Punkte/Jahr = 0,015 Punkte/15 Jahre (=-0,225)	
Zielwert Belegungsdichte 2017	2,28 EW/WE
Wohneinheiten bei prognostizierter Belegungsdichte in Bezug auf Ausgangszahl Bevölkerung (Auflockerung des Bestands)	1.042 WE (2017)
Zuwachs Wohneinheiten	+ 92 WE

bei Dichte 35 EW/ha = 14,0 WE/ha	6,6 ha
Anteil 35% 15-40 Jährige	**2,3 ha**
Gesamtbedarf aus Auflockerung	**2,3 ha**

Aufstellung des Flächenbedarfs

Flächenbedarf aus nat. Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen: 5,3 ha

Flächenbedarf aus Auflockerung: 2,3 ha

Gesamtwohnbauflächenbedarf: 7,6 ha

Im Vergleich/Rückblick lag die Gesamtwohnbauflächenprognose für die Gemeinde Ittlingen im Flächennutzungsplan 1996 bei 16,7 ha.

B 1.4.4 Übersicht Wohnbauflächenprognose Verwaltungsraum Gesamtwohnbauflächenbedarf

Berechnungsgrundlagen	Kernstadt Eppingen	Stadtteile Eppingen	Gemeinde Gemmingen (Gemmingen+ Stebbach)	Gemeinde Ittlingen	Verwaltungsraum
Bevölkerung Zieljahr 2017	11.649 EW	11.307 EW	5.580 EW	2.561 EW	31.097 EW
Bevölkerung Gesamtstadt 2017	22.956 EW		-	-	-
Zuwachs gegenüber 2002	+ 1.615 EW	+ 657 EW	+ 591 EW	+ 185 EW	+ 3.049 EW
Vergleich FNP 1996	*+ 3.251 EW*		*+ 608 EW*	*+ 316 EW*	*+ 4.176 EW*
Angesetzte Dichte	50 EW/ha	35 EW/ha	40 EW/ha	35 EW/ha	
Flächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung	**32,3 ha**	**18,8 ha**	**14,8 ha**	**5,3 ha**	**71,2 ha**
Ausgangswert Belegungsdichte	2,55 EW/WE		2,48 EW/WE	2,50EW/WE	-
Sinken im Rückblick 1991-2000	- 0,024 Punkte/a		- 0,023 Punkte/a	- 0,012 Punkte/a	-
Angesetztes Sinken im Prognosezeitraum	- 0,015 Punkte/a		- 0,015 Punkte/a	- 0,015 Punkte/a	-
Zielwert Belegungsdichte	2,33 EW/WE		2,26 EW/WE	2,28 EW/WE	-
Zahl der WE bei prognostizierter Belegungsdichte	8.832 WE		2.207 WE	1.042 WE	-
Zusätzliche WE	+747 WE (50%Kernstadt, 50% Stadtteile)		+ 195 WE	+ 92 WE	-
Angesetzte Dichte	50 EW/ha	35 EW/ha	40 EW / ha	35 EW / ha	-
Prozentualer Ansatz Auflockerung (15-40 Jährige)	35,0 %	34,0 %	35,0 %	35,0 %	-
Flächenbedarf aus Auflockerung	**6,7 ha**	**9,6 ha**	**4,1 ha**	**2,3 ha**	**22,7 ha**
Gesamtwohnbauflächenbedarf (Bevölkerung + Auflockerung)	**39 ha**	**28,4 ha**	**18,9 ha**	**7,6 ha**	**93,9 ha**
Gesamtwohnbauflächenbedarf Stadt Eppingen	**67,4 ha**				
Vergleich FNP 1996	*133 ha*		*35,1 ha*	*16,7 ha*	*184,8 ha*

B 1.5 Ansatz von Reservefläche

Von den dargestellten Gesamtwohnbauflächenbedarfe sind die noch vorhandenen Flächenreserven in bereits erschlossenen Gebieten als Innenentwicklungspotenzial in Abzug zu bringen.

Für Bauplätze ohne Baugebot und für Baulücken nach §34 BauGB in privater Hand wird realistischerweise ein Mobilisierungsgrad bis zum Zieljahr von 40% angesetzt, für Bauplätze mit Baugebot und Bauplätzen in städtischem Eigentum wird eine Mobilisierungsmarge von 80% angesetzt.

Zur Umrechnung der Reserven von Baugrundstücken wurde ein Wert von 1,2 Wohneinheiten/Bauplatz angesetzt.
Da sich alle Baulücken ausnahmslos in Bebauungsplänen mit Charakter einer lockeren Individualbebauung befinden, wird ein durchschnittlicher Dichtewert bezogen auf die Kernstadt Eppingen, deren Stadtteile und Gemmingen von 40 EW/ha angesetzt, für Ittlingen eine Dichte von 35 WE/ha.

Anzurechnende Reserveflächen Stadt Eppingen

Die vorhandenen Flächenreserven liegen für die Stadt Eppingen baugrundstücksbezogen im Rahmen eines Baulandkatasters vor.
Bereits in Umsetzung befindliche Baugebiete, wie Hessen (Kernstadt Eppingen), Freudenhälde II (Elsenz), Gassenäcker (Kleingartach) und Leimengrube (Richen), sind bereits Teil der Auflistung der Reserveflächen. Noch in Planung befindliche Baugebiete (z.B. Leonbronner Hohl, Mühlbach) sind nicht berücksichtigt.

Insgesamt beläuft sich unter Zugrundelegung der beschriebenen Ansätze das **Gesamtpotenzial der Reserveflächen auf 23,1 ha** ohne die Anrechnung von innerörtlichen Reserveflächen zusammenhängender aber nicht grundstücksbezogener Flächenpotenziale (vgl. Untersuchung MELAP).
Von den 23,1 ha entfallen auf die Kernstadt Eppingen 8,7 ha und auf die Stadtteile 14,4 ha.

Anzurechnende Reserveflächen Gemeinde Gemmingen

Für die Gemeinde Gemmingen ergibt sich insgesamt eine anzusetzende Reserve von 83 Wohneinheiten, was bei dem getroffenen Dichteansatz einer **Flächenreserve von insgesamt 5,1 ha** entspricht.

Anzurechnende Reserveflächen Gemeinde Ittlingen

Für die Gemeinde Ittlingen ergibt sich eine anzusetzende Reserve von 14 WE in bestehenden Gebieten und 67 WE in den weiteren Abschnitten des Gebiets Dieterstal, mithin eine Gesamterserve von 81 Wohneinheiten, was bei dem getroffenen Dichteansatz einer **Flächenreserve von insgesamt 5,7 ha** entspricht.

Übersicht Ansatz von Reservefläche

	Eppingen		**Gemmingen**	**Ittlingen**
	Kernstadt	Stadtteile		
Anzurechnende Reserveflächen	8,7	14,4		
Anzurechnende Reserveflächen	**23,1**		**5,1**	**5,7**

B 1.6 Ausweisungsbedarf

Übersicht Wohnbauflächenbedarf Verwaltungsraum
Faktischer Ausweisungsbedarf

Berechnungsgrundlagen	Kernstadt Eppingen	Stadtteile Eppingen	Gemeinde Gemmingen (Gemmingen+ Stebbach)	Gemeinde Ittlingen	Verwaltungs-raum
Gesamtwohnbauflächenbedarf (Bevölkerung + Auflockerung)	39 ha	28,4 ha	18,9 ha	7,6 ha	93,9 ha
Gesamtwohnbauflächenbedarf Stadt Eppingen	67,4 ha				
Angesetzte Reserveflächen (Baulücken mit 40EW/ha)	- 8,7 ha	- 14,4 ha	- 5,1 ha	-5,7 ha (mit Dieterstal)	- 33,9 ha
Faktischer Ausweisungsbedarf	**30,3 ha**	**14,0 ha**	**13,8 ha**	**1,9 ha**	**60,0 ha**
Vergleich ausgewiesene Flächen FNP 1996	*85,7 ha*		*20,8 ha*	*9,3 ha*	*115,9 ha*

B 1.6.1 Verteilung der ausgewiesenen Wohnbauflächenbedarfe

Ausweisungsbedarf Gesamtstadt Eppingen
unter Berücksichtigung der Reserveflächen

Flächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung	51,1 ha
Flächenbedarf aus Auflockerung:	16,3 ha
Gesamtwohnbauflächenbedarf:	67,4 ha
Abzüglich vorhandener Flächenreserve	- 23,1 ha
Ausweisungsbedarf Gesamtstadt:	**44,3 ha**
Vergleich der im FNP 1996 zur Ausweisung gekommenen Flächen für die Gesamtstadt	85,8 ha

Differenziert man den Ausweisungsbedarf unter Berücksichtigung der Reserveflächen auf Kernstadt und Stadtteile, so ergibt sich folgendes Bild:

Ausweisungsbedarf für die Kernstadt Eppingen

Flächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung:	32,3 ha
Flächenbedarf aus Auflockerung:	6,7 ha
Gesamtwohnbauflächenbedarf:	39,0 ha
Abzüglich vorhandener Flächenreserve im Bestand	-8,7 ha
Ausweisungsbedarf Kernstadt:	**30,3 ha**

Ausweisungsbedarf Stadtteile

Flächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung:	18,8 ha
Flächenbedarf aus Auflockerung:	9,6 ha
Wohnbauflächenbedarf Stadtteile	28,4 ha

Verteilungsschlüssel innerhalb der Stadtteile

Auf Grundlage des Leitbilds für den Verwaltungsraum eines räumlich abgestimmten Verteilungsprinzips (vgl. Kapitel Planungskonzeption) wird die Wohnbauflächenzuweisung unter den Stadtteilen differenziert vorgenommen.
Abweichend vom bisher im Flächennutzungsplanverfahren in der Stadt Eppingen üblichen Verteilungsmodus einer paritätischen Verteilung der Flächenbedarfe unter den Stadtteilen soll daher entsprechend der vorhandenen Begabungen zukünftig auf Basis der beschriebenen standörtlichen Entwicklungschancen und -restriktionen der einzelnen Stadtteile eine Verteilung vorgenommen werden. Entsprechend der beschriebenen standörtlichen Voraussetzungen wird die Verteilung wie folgt vorgenommen:

Verteilungsschlüssel für die Stadtteile in Anteilen am Gesamtbedarf

Stadtteile Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach	15%
Stadtteile Richen und Rohrbach	20%

Resultierender Ausweisungsbedarf für die einzelnen Stadtteile

Stadtteil Adelshofen

Standörtliche Voraussetzungen Stadtteil Adelshofen:
Abgesetzte räumliche Lage, vorhandene Sensibilität des noch dörflichen Ortsbilds, noch vorhandene Maßstäblichkeit des Ortes unter Berücksichtigung der vollzogenen baulichen Erweiterungen, in der Konsequenz erreichte topographische und räumliche Entwicklungsgrenzen

Beschriebenes strukturelles Leitbild:
Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung

daraus resultierend angesetzter Anteil am Gesamtbedarf der Stadtteile:	15%
bei 28,4 ha Gesamtbedarf	= 4,3ha
abzüglich vorhandener Reserveflächen	- 1,0 ha
entspricht Gesamtbedarf von:	**3,3 ha**

Stadtteil Elsenz

Standörtliche Voraussetzungen Stadtteil Elsenz:
Abgesetzte räumliche Lage, vorhandene Sensibilität des noch dörflichen Ortsbilds, noch vorhandene Maßstäblichkeit des Ortes unter Berücksichtigung der vollzogenen baulichen Erweiterungen, in der Konsequenz erreichte topographische und räumliche Entwicklungsgrenzen

Beschriebenes strukturelles Leitbild:
Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung

daraus resultierend angesetzter Anteil am Gesamtbedarf der Stadtteile:	15%
bei 28,4 ha Gesamtbedarf	= 4,3 ha
abzüglich vorhandener Reserveflächen	- 3,7 ha
entspricht Gesamtbedarf von:	**0,6 ha**

Stadtteil Kleingartach

Standörtliche Voraussetzungen Stadtteil Kleingartach:
abgesetzte räumliche Lage innerhalb des Naturparks Stromberg - Heuchelberg, sensibles landschaftliches Umfeld, Entwicklungsdruck aus
dem Raum Ludwigsburg-Nord, standörtliche und räumlich spürbare
Eigenständigkeit

Beschriebenes strukturelles Leitbild:
Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung

daraus resultierend angesetzter Anteil am Gesamtbedarf der Stadtteile:	15%
bei 28,4 ha Gesamtbedarf	= 4,3 ha
abzüglich vorhandener Reserveflächen	- 2,0 ha
entspricht Gesamtbedarf von:	**2,3 ha**

Stadtteil Mühlbach

Standörtliche Voraussetzungen Stadtteil Mühlbach:
abgesetzte räumliche Lage innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg, landschaftliche Sensibilität, Grenzen in der ablesbaren Maßstäblichkeit des Ortes, vorhandene Entwicklungsgrenzen

Beschriebenes strukturelles Leitbild:
Wohnbauentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung

daraus resultierend angesetzter	
Anteil am Gesamtbedarf der Stadtteile:	15%
bei 28,4 ha Gesamtbedarf	= 4,3 ha
abzüglich vorhandener Reserveflächen	- 1,2 ha
entspricht Gesamtbedarf von:	**3,1 ha**

Stadtteil Richen

Standörtliche Voraussetzungen Stadtteil Richen:
vollzogene starke Siedlungsentwicklung, zukünftiger Stadtbahnanschluss, Lage im Bereich der Entwicklungsachse, vorhandene Flächenreserven

Beschriebenes strukturelles Leitbild:
Wohnbauentwicklung im Kontext zur Entwicklungsachse

daraus resultierend angesetzter	
Anteil am Gesamtbedarf der Stadtteile:	20%
bei 28,4 ha Gesamtbedarf	= 5,7 ha
abzüglich vorhandener Reserveflächen	- 3,6 ha
entspricht Gesamtbedarf von:	**2,1 ha**

Stadtteil Rohrbach

Standörtliche Voraussetzungen Stadtteil Rohrbach:
Lage zur Entwicklungsachse, noch vorhandene räumliche Entwicklungspotenziale

Beschriebenes strukturelles Leitbild:
Wohnbauentwicklung im Kontext zur Entwicklungsachse

daraus resultierend angesetzter	
Anteil am Gesamtbedarf der Stadtteile:	20%
bei 32,3 ha Gesamtbedarf	= 5,7 ha
abzüglich vorhandener Reserveflächen	- 2,9 ha
entspricht Gesamtbedarf von:	**2,8 ha**

Ausweisungsbedarf Gemeinde Gemmingen unter Berücksichtigung der Reserveflächen

Flächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung	14,8 ha
Flächenbedarf aus Auflockerung:	4,1 ha
Gesamtwohnbauflächenbedarf:	18,9 ha
Abzüglich vorhandener Flächenreserve	- 5,1 ha
Ausweisungsbedarf Gemmingen:	**13,8 ha**
Vergleich der im FNP 1996 zur Ausweisung gekommenen Flächen für die Gesamtstadt	20,8 ha

Ausweisungsbedarf Gemeinde Ittlingen unter Berücksichtigung der Reserveflächen

Flächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung	5,3 ha
Flächenbedarf aus Auflockerung:	2,3 ha
Gesamtwohnbauflächenbedarf:	7,6 ha
Abzüglich vorhandener Flächenreserve	-5,7 ha
Ausweisungsbedarf Ittlingen:	**1,9 ha**
Vergleich der im FNP 1996 zur Ausweisung gekommenen Flächen für die Gesamtstadt	9,3 ha

B 1.6.2 Übersicht Verteilung der Wohnbauflächenbedarfe Verwaltungsraum

Berechnungsgrundlagen	Kernstadt Eppingen	Stadtteile Eppingen	Gemeinde Gemmingen (Gemmingen+ Stebbach)	Gemeinde Ittlingen	Verwaltungs-raum
Wohnbauflächenbedarf	39,0 ha	28,4 ha	18,9 ha	7,6 ha	93,9 ha
Vorhandene Reserven **	- 8,7 ha	- 14,4 ha	- 5,1 ha	-5,7 ha (mit Dieterstal)	- 33,9 ha
Potenziel für Neuausweisung	**30,3 ha**	**14,0 ha**	**13,8 ha**	**1,9 ha**	**60,0 ha**

Gesamtstadt Eppingen

Berechnungsgrundlagen	Kern-stadt	Adels-hofen	Elsenz	Klein-gartach	Mühl-bach	Richen	Rohr-bach	Gesamt-stadt
Wohnbauflächenbedarf Gesamtstadt	67,4 ha							67,4 ha
Wohnbauflächenbedarf Kernstadt - Stadtteile	39,0 ha	28,4 ha						67,4 ha
Verteilung des Wohnbau-flächenbedarfs in den Stadtteilen *		15,0 %	15,0 %	15,0 %	15,0 %	20,0 %	20,0 %	
Wohnbauflächenbedarf Stadtteile (gerundet)	39,0 ha	4,3 ha	4,3 ha	4,3 ha	4,3 ha	5,7 ha	5,7 ha	67,6 ha
Vorhandene Reserven **	- 8,7 ha	- 1,0 ha	- 3,7 ha	- 2,0 ha	-1,2 ha	- 3,6 ha	- 2,9 ha	- 23,1 ha
Potenziel für Neuausweisung	**30,3 ha**	**3,3 ha**	**0,6 ha**	**2,3 ha**	**3,1 ha**	**2,1 ha**	**2,8 ha**	**44,5 ha**

* entsprechend dem räumlichen Leitbild

** Flächenreserven in aufgesiedelten Gebieten mit Bebauungsplänen wurden wie folgt berechnet:
- 1,2 WE je noch vorhandenem Baugrundstück (jedes 4. Gebäude mit Einlieferwohnung)
- Dichteansatz: 40 EW/ha
- Baulücken in privater Hand innerhalb von B-Plänen, jedoch ohne Baugebot: Mobilisierungsgrad 40%
- Baulücken in privater Hand im Bereich §34 BauGB: Mobilisierungsgrad 40%
- Baulücken in privater Hand mit Baugebot: Mobilisierungsgrad 80%
- Baulücken im Eigentum der Stadt: Mobilisierungsgrad 80%

Gebiete in Erschließung bzw. Aufsiedlung sind bereits berücksichtigt (z.B. Richen-Leimengrube)
Gebiete mit noch nicht vorhandeme Satzungsbeschluss B-Plan sind noch unberücksichtigt
(Beispiel Leonbronner Hohl, Mühlbach)
Stand des Baulückenkatasters September 2004, erhoben im Zusammenhang der MELAP-Konzeption

B 2 Gewerbeflächenprognose

B 2.1 Dynamik der gewerblichen Entwicklung

Eine Gewerbeflächenbedarfsermittlung hängt noch stärker als Wohnbauflächenbedarfsermittlungen von einer Reihe nur schwer bestimmbarer Faktoren ab. Gerade die jüngste Vergangenheit hat gezeigt, daß vor allem die Industrieproduktion durchaus nicht nur von Wachstumsschüben, sondern vielmehr auch von Stagnationsprozessen durch einen volkswirtschaftlichen und branchenspezifischen Strukturwandel einerseits und darauf reagierenden Rationalisierungsbemühungen andererseits bestimmt wird. Ebenso unterliegt auch der Dienstleistungssektor erheblichen Einflüssen durch rezessionsbedingte Kaufkraftreduktion oder -abflüsse und durch eine sich ausdehnende Zentralisierung und Bündelung von Verwaltungsaufgaben im Zuge von Rationalisierungsprozessen.

Eine Prognose der Gewerbeflächenbedarfe kann in der Regel über eine angestrebte Entwicklung des Beschäftigenbesatzes, über eine angestrebte absolute Zahl an Arbeitsplätze und über Zielsetzungen im Verhältnis des produzierenden Gewerbes gegenüber Arbeitsplätzen im tertiären Bereich mit entsprechenden Unterschieden in Arbeitsplatzdichte/ha abgeleitet werden. Es hat sich jedoch gezeigt, dass aus oben beschriebenen Gründen Prognosen für den Gewerbeflächenbedarf **nicht** dazu angetan sind, zukünftige Entwicklungen einigermaßen sicher darzustellen.

B 2.2 Beschäftigungsstand

B 2.2.1 Versicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort im Raum Eppingen

Einheit	Bevölkerung 2001	Versicherungspflichtige Beschäftigte 2001 absolut	Versicherungspflichtige Beschäftigte 2001 je 1000 EW	%
Eppingen	20.580	7.224	351	35 %
Gemmingen	4.989	1.796	360	36 %
Ittlingen	2.376	829	349	35 %
Landkreis Heibronn	324.043	117.628	363	36 %

Quelle: Landesinformationssystem

Das Verhältnis von versicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zur Einwohnerzahl stellt ein Abbild der Sozialstruktur des Raums dar, ist jedoch letztlich auch von der Altersstruktur und dem Anteil der erwerbstätigen Personen in der Gesamtbevölkerung abhängig. Der Index bildet hierbei den Anteil der Bevölkerung ab, welcher sich in einem Arbeitsverhältnis befindet, egal ob im Raum Eppingen oder den angrenzenden Räumen. Im Raum Eppingen wohnende Berufspendler sind damit in dieser Kennzahl enthalten. Im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt liegen die Werte des Raums Eppingen in vergleichbaren Größenordnungen und bilden damit auch die Prosperität des Gesamtraums ab.

B 2.2.2 Versicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort und Arbeitsplatzstruktur im Raum Eppingen

Einheit	Versicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort je 1000 EW	davon produzierendes Gewerbe in %	davon Dienstleistungs-sektor in %
Eppingen	232	51 %	49 %
Gemmingen	240	82 %	18 %
Ittlingen	188	78 %	22 %
Landkreis Heibronn	305	56 %	44 %

Quelle: Landesinformationssystem

Im Gegensatz zum Index der versicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort bildet die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort das Arbeitsplatzangebot im Raum Eppingen selbst ab. In der Zahl enthalten sind die am Ort befindlichen Arbeitsplätze, egal ob der Arbeitsplatz von einem Berufstätigen des Ortes oder aus dem umliegenden Raum belegt ist.

In dieser Kennzahl und insbesondere im Vergleich zum Landkreisdurchschnitt zeigt sich eine deutlich defizitäre Ausstattung des Raums Eppingen mit Arbeitsplatzangeboten.

Betrachtet man die Struktur der Arbeitsplätze am Ort, so fällt eine klare Differenz zwischen der Stadt Eppingen und den Gemeinden Gemmingen und Ittlingen ins Auge. Das nahezu ausgeglichene Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen im produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsarbeitsplätzen beruht hierbei in der Stadt Eppingen vorrangig auf der Zentralität und Größe der Stadt und deren mittelzentrale Funktionen. Diese sind verbunden mit einer Zahl von Arbeitsplätzen in der klassischen Dienstleistung, im Einzelhandel, aber auch in der Verwaltung. Die Stadt Eppingen liegt damit sogar in Bezug auf die Dienstleistungsarbeitsplätze leicht über dem Landkreisdurchschnitt.

Davon abweichend besitzen die Gemeinden Gemmingen und Ittlingen in ihrer Arbeitsplatzstruktur einen deutlichen Überschuss an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, was jedoch als typisch einzuschätzen ist in Bezug auf deren Größe, Lagegunst und historische Entwicklung. Mit der Stadtbahntrasse könnten sich insbesondere für Gemmingen durch diese neuen Standortvoraussetzungen zukünftig Veränderungen ergeben.

B 2.3 Leitziele zur Gewerbeentwicklung
anstatt Prognose der Gewerbeflächenbedarfe

Aufgrund der oben dargestellten Problematik zur Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik wird auf eine quantitative Prognose der Gewerbeflächenentwicklung verzichtet und statt dessen entsprechend der Planungskonzeption des FNP und den formulierten qualitativen Leitbildern der Entwicklungsstudie eine strategisch räumliche Entwicklung mit folgenden Leitzielen festgesetzt.

1 Sicherstellen der gewerblichen Eigenentwicklung in den Stadtteilen durch ein Vorhalten adäquater Flächen

2 • Vorhalten von Flächenangeboten für Betriebe von außerhalb des Verwaltungsraums wie auch für sich verlagernde größere Betriebe aus dem Gewerbebestand des Verwaltungsraums
• Konzentration der Flächenangebote für Gewerbeflächenansiedlungen, welche außerhalb der realen Eigenentwicklung (Betriebsentwicklungen / Erweiterung an der Betriebsstätte oder deren Umfeld) liegen, an zentralen Orten mit entsprechender Lagegunst im Verwaltungsraum
• Entwicklung und Vorhalten von differenzierten Flächengrößen und Standortqualitäten für unterschiedliche Betriebskategorien

3 Attraktivierung, Reaktivierung und Umstrukturierung bestehender Gewerbeflächen

B 2.4 Bedarf an Gewerbeflächen

B 2.4.1 Notwendige Neuausweisungen zur Sicherung der Eigenentwicklung

Notwendiges neues Flächenpotenzial als Angebot zur konkreten Eigenentwicklung im Zeithorizont des Flächennutzungsplans wird ausschließlich mit einer Erweiterung des Gebiets Wiesental im Eppinger Stadtteil Rohrbach ausgewiesen:

> **Stadtteil Rohrbach: Erweiterung Gebiet Im Wiesental, Fläche: 3,6 ha**
> Entwicklungsziel: Ermöglichung einer Eigenentwicklung der angrenzenden, räumlich beengten Betriebsstandorte

Die übrigen Stadtteile Eppingens wie auch die Gemeinden Gemmingen und Ittlingen besitzen für die konkrete Eigenentwicklung noch ausreichende Flächenpotenziale.

B 2.4.2 Notwendige Neuausweisungen als Angebotsplanung für den Verwaltungsraum bezogene Betriebsverlagerung und Neuakquisitionen an zentralen Orten des Verwaltungsraums

Notwendiges neues Flächenpotenzial als Angebot für verwaltungsinterne größere Betriebsverlagerungen und -erweiterungen sowie externe Akquisitionen im Zeithorizont des Flächennutzungsplans wird ausschließlich in der Kernstadt Eppingen, im Stadtteil Richen und in der Gemeinde Gemmingen ausgewiesen.
Es handelt sich um folgende Flächen:

Kernstadt Eppingen: Tiefental 2, Fläche: 10,3 ha
Entwicklungsziel: Qualitativ hochwertige Gewerbe- und Industrieflächen in variablen, jedoch grobkörnigeren Flächengrößen

Kernstadt Eppingen: Erweiterung Ortseingang West / Geringfügige Erweiterung Gewerbegebiet West III, Fläche: 1,6 ha
Entwicklungsziel: Kleinräumige, qualitativ hochwertige Gewerbeflächen am westlichen Ortseingang

Stadtteil Richen: gewerbliche Entwicklung im Westen von Richen, Fläche: 4,9 ha
(Lage noch unbestimmt in Abhängigkeit von einer potenziellen Trasse einer Westumfahrung)
Entwicklungsziel: Kleinräumigere gewerbliche Flächenpotenziale mit hoher Verkehrsgunst

Gemeinde Gemmingen: Entwicklung östlich der B 293, Fläche: 6,5 ha
Entwicklungsziel: Angebot an hochwertigen gewerblichen Flächen abseits der Siedlungsstruktur mit hoher verkehrlicher Lagegunst

B 2.4.3 Gewerbliche Umstrukturierungen

Ohne Neuausweisung, aber als Hinweis auf absehbaren Handlungsbedarf im Zeithorizont des Flächennutzungsplans wird zum Einen im Sinne der Innenentwicklungsthematik zur Flächeneinsparung zum Anderen vor dem Hintergrund der betrieblichen Veränderungen in Bestandsgebieten auf den Aspekt der Umstrukturierung und Neuordnung bestehender Gewerbegebiete hingewiesen.

Ziele von Umstrukturierungen sind einerseits die Attraktivierung bestehender, in die Jahre gekommener gewerblicher Bauflächen, andererseits das Generieren von Flächenpotenzialen entweder zur Neuansiedlung von Betrieben oder aber zu einer funktionalen Umnutzung.

Chancen für Umstrukturierungen werden neben allen Bestandsgebieten insbesondere in folgenden Gebieten gesehen:

Kernstadt Eppingen: Gewerbegebiet Oststadt I, Bereich Eisenbahnstraße
Entwicklungsziel: Attraktivierung des Öffentlichen Raums, Flächenmanagement, Neuansiedlungen, ökologische Aufwertung der Randsituation zur Elsenz

Kernstadt Eppingen: Gewerbegebiet Scheuerle
Entwicklungsziel: Umnutzung von Teilen des westlichen Bereichs für eine Mischbau- und auch Wohnbaunutzung, Attraktivierung des Ostabschnittes, ökologische Aufwertung der Randsituation zur Elsenz

B 2.5 Ansatz von Reserveflächen

Außerhalb von bereits weitgehend bebauten Gebieten stehen derzeit noch größere gewerbliche Flächenpotenziale in folgenden Bereichen zur Verfügung bzw. sind bereits in Planung:

- Kernstadt Eppingen: Tiefental 1 (Status: in Aufsiedlung)
  (2-4 gewerbliche Bauplätze GE : ca. 7,0 ha)
- Kernstadt Eppingen: Weststadt III (Status: in Aufsiedlung)
  (3 gewerbliche Bauplätze GE: ca. 3,0 ha)
- Stadtteil Adelshofen: Am Rohrbacher Weg (Status: in Aufsiedlung)
  (7 gewerbliche Bauplätze MI/GE: ca. 1,8 ha)
- Stadtteil Elsenz: Streitland (Status: in Planung)
  (nicht parzelliert, GE: ca. 3,5 ha)
- Stadtteil Kleingartach: Gemminger Feld III (Status: Erschließung)
  (3 gewerbliche Bauplätze MI/GE: ca. 0,9 ha)
- Stadtteil Mühlbach: An der Sulzfelder Straße II + III
  (Status: in Aufsiedlung)
  (7 gewerbliche Bauplätze MI/GE: ca. 2,1ha)
- Stadtteil Richen: Erlen und Steingebiss I + II
  (Status: in Aufsiedlung/in Planung)
  (2-3 gewerbliche Bauplätze MI/GE: ca. 0,6 ha)
- Stadtteil Rohrbach: Im Wiesental
  (Status: In Aufsiedlung)
  (2 gewerbliche Bauplätze MI/GE: ca. 0,5 ha)
- Gemeinde Gemmingen: Ziegelei (Status: in Aufsiedlung)
  (4 gewerbliche Bauplätze GE: ca. 1,0 ha)
- Gemeinde Gemmingen: Losterbach (Status: in Planung)
  (nicht parzelliert, GE: ca. 4,2 ha)
- Gemeinde Ittlingen: Gangolfsweg I+II (Status: in Aufsiedlung)
  (1 gewerblicher Bauplatz MI: ca. 0,25 ha)

B 3 Sonstige Flächenbedarfe

B 3.1 Flächenansprüche im Rahmen der Gemeinbedarfsentwicklung, Sporteinrichtungen

B 3.1.1 Kindergarten und Schulen

In Bezug auf eventuell notwendige Kapazitätsanpassungen bei Kindergärten und schulischen Einrichtungen zeigt die beiliegende tabellarische Erhebung , dass mit Ausnahme eines geplanten Kindergartenstandorts am Pfaffenberg in der Kernstadt Eppingen keine maßgeblichen Erweiterungsstandorte vorgehalten werden müssen.

Stadtteil	Ausstattung / Bedarfe Kindergärten / Schulen	Flächen- / Kapazitätsbedarf?
Kernstadt Eppingen	• evangelischer Kindergarten Waldstraße: 3 Gruppen • evangelischer Kindergarten Ludwig-Zorn-Straße: 3 Gruppen • evangelischer Kindergarten Hellberg: 3 Gruppen • katholischer Kindergarten "St. Bernhard": 4 Gruppen • katholischer Kindergarten "St. Ottilia": 2 Gruppen • Kindernest e.V.: Kleinkindergruppe und altersgemischte Gruppe Zahl der Kindergartengruppen reicht für die Deckung des heutigen Bedarfs aus, bei einer weiteren massiven kurzfristigen Wohnbaulandentwicklung im Süden ist eine Kapazitätsdeckung schwierig absehbar; Standort bezogen fehlt ein KIGA-Angebot im Nordwesten.	**ja** sofern räumlich eindimensionale Wohnbauentwicklung in großen Flächenmargen und damit verbunden hohe gleichzeitige Zuzüge
	• Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule Berliner Ring: 9 klassige Grundschule, in einzelnen Klassenstufen auch 3-zügig • Grundschule im Rot: 12 Klassen (3x3-zügig, 1x2-zügig, 1 VKL)) Bereits heute sind aufgrund der starken Wohnbaulandentwicklung im Süden von Eppingen Änderungen der Einzugsgebiete von Nöten, um gleich bleibende Auslastungen sicherzustellen. Bei einer weiteren Zunahme der Bevölkerung im FNP-Horizont können weitere Kapazitätsengpässe bestehen. Raumprogramm zum Ausbau der Südstadtschule genehmigt und förderfähig - Ausbau zu dreizügiger Grundschule damit realisierbar. Grundschule im Rot müsste ebenfalls qualitativ verändert werden, um möglichem weiterem Bedarf zu begegnen (Umbau Sanierung Gebäude Kaiserstraße 4)	**ja** (s.o.) + qualitativer Anpassungsbedarf Grundschule im Rot
	Ziel für FNP-Horizont in Bezug auf Kindergarten und Grundschulausstattung: Mögliche Abkehr von einer eindimensionalen Wohnbaulandentwicklung im Süden von Eppingen hin zu einer *abschnittsweisen* Entwicklung sowohl im Süden wie im Norden von Eppingen, um Kapazitäten zwischen beiden Einzugsbereichen *auszutarieren und die Quantität der Nachfrage in längerfristige Zeiträume zu "strecken".* •*Realschule Eppingen:* 33 Klassen derzeit 5- bis 6-zügig (Einzugsbereich: Gesamtstadt Eppingen, Gemmingen, Ittlingen, Kirchhardt, Kraichtal, Sulzfeld) •*Gymnasium Eppingen*: 39 Klassen 4- und 5-zügig (Einzugsbereich: Gesamtstadt Eppingen, Gemmingen, Ittlingen, Kirchhardt, Massenbachhausen, Kraichtal, Sulzfeld, Schwaigern (z.T.)) Realschule und Gymnasium sind ausreichend ausgelegt, um Verwaltungsraum abzudecken. Kapazitätsengpässe können durch erweiterten Einzugsbereich und die dortige Bevölkerungs-/Wohnbaulandentwicklung entstehen.	Gymn. Erweiterung zeitlich festgelegt, Realschulerweiterung ebenfalls erforderlich, von GR beschlossen

Stadtteil	Ausstattung / Bedarfe Kindergärten / Schulen	Flächen- / Kapazitätsbedarf?
Stadtteil Adelshofen	3-gruppiger Kindergarten (städtischer Kindergarten) mit 84 Plätzen, einzügige Grundschule, starke Wohnbauentwicklung der letzten Jahre spürbar, geringer Puffer in vorhandenen Kapazitäten, zukünftige Wohnbauentwicklung im Umfang von 2-3 ha (entspricht ca. + 100 EW) im FNP-Horizont ohne Kapazitätsanpassungen verkraftbar. Unsicherheitsfaktor in Bezug auf Nachfrage in Kindergartenentwicklung von Bibelschule. Mehrzweckhalle wird für Sportstunden belegt.	**absehbar nein**
Stadtteil Elsenz	3-gruppiger evangelischer Kindergarten mit 84 Plätzen, einzügige Grundschule. Aufgrund der Aufsiedlungen der jüngeren Zeit bereits Kapazitätsengpässe im Kindergarten, nicht vorhanden: Mehrzweckraum zur flexiblen Nutzung (derzeit in Planung) Durch Verlegung der Förderschule existieren in der Grundschule noch Möglichkeiten zu einer Kapazitätsentwicklung (Entwicklung hin zu einer 5-6 klassigen Grundschule). Ziel: Neuerschließung von weiteren Baugebieten erst nach kompletter Aufsiedlung des Gebiets Freudenhälde	**absehbar gegeben** bei gleich bleibenden Kinderzahlen, da ein Mehrzweckraum / Ausweichraum fehlt
Stadtteil Kleingartach	4 Kindergartengruppen mit 112 Plätzen (2 Gruppen städtisch, 2 Gruppen evangelischer Kindergarten) Grundschule mit 5 Klassen, Kapazität für 6 Grundschulklassen starke jüngere Wohnbauentwicklung war in Nachfrage Kindergarten und Grundschule spürbar, zuletzt leicht rückläufige Kinderzahlen, weitere Wohnbauentwicklung von 2-3ha in abschnittsweiser Realisierung jedoch verkraftbar. Mehrzweckhalle wird für Sportstunden belegt.	**absehbar nein**
Stadtteil Mühlbach	4-gruppiger evangelischer Kindergarten, 100 Plätze, Reduktion auf 3 Gruppen ab 2004 7-klassige Grundschule Starke Aufsiedlungen der letzten Jahre haben sich bemerkbar gemacht, aktuell rückläufige Nachfrage, Wohnbauentwicklung in der Größenordnung des Gebiets Leonbronner Hohl verkraftbar ohne Kapazitätsanpassungen, Ziel jedoch auch hier: Abschnittsweise Realisierung	**absehbar nein**
Stadtteil Richen	3-gruppiger Kindergarten (städtischer Kindergarten) mit 84 Plätzen, Mehrzweckraum im angrenzenden Grundschulgebäude Einzügige Grundschule mit Unterbringungsmöglichkeit einer weiteren Klasse Derzeitige Gebietsentwicklung unterbringbar, langfristige Wohngebietsentwicklungen erst nach Aufsiedlung des Erschließungs befindlichen Gebiets Leimgrube, Ziel auch hier: Abschnittsweise Realisierung	**absehbar nein**
Stadtteil Rohrbach	4 -gruppiger katholischer Kindergarten, 112 Plätze mit Schulkinderbetreuung, davon 10 Schulkinder 6-klassige Grundschule, Raumbedarf durch Neubau gedeckt. Derzeit in Aufsiedlung befindliche Wohnbauflächen verkraftbar, Mehrzweckraum des Kindergartens wird derzeit von einer Gruppe belegt, Bewegungsspiele finden in Eingangsbereich statt, Kapazitätsanpassungen bei gleich bleibenden Kinderzahlen wünschenswert	**gegeben,** sofern Kindergarten Mehrzweckraum als Gruppenraum dauerhaft genutzt.

Gemeinde	Ausstattung / Bedarfe Kindergärten / Schulen	Flächen- / Kapazitätsbedarf?
Gemeinde Gemmingen Stebbach	• komm. Kindergarten Bahnhofstraße: 2 Gruppen • komm. Kindergarten Wiesenstraße: 4 Gruppen • Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule: Wolf-von-Gemmingen-Schule: 17 Klassen • komm. Kindergarten Bahnhofstraße: 3 Gruppen • Grundschule: 4 Klassen	**absehbar nein**
Gemeinde Ittlingen	• komm. Kindergarten, Friedhofstraße: 4 Gruppen Rathaus: 2 Gruppen derzeit 3-3$^{1}/_{2}$ Gruppen • Grundschule: 4 Klassen	**absehbar nein**

B 3.1.2 Pflegeeinrichtungen und betreute Wohnangebote

Der Bedarf an Pflegeeinrichtungen wird aus Sicht des Altenhilfeplans des Landkreises Heilbronn als ausreichend angesehen. Sofern weitere Kapazitätsbedarfe in Zukunft auftauchen, muss schon aus dem Aspekt der sozialen Einbindung und Nachbarschaft das Ziel sein, diese im Inneren der Siedlungsstrukturen zu platzieren.

Gleiches gilt für betreute Wohnangebote für ältere Menschen. Auch diese lösen keinen separaten Flächenbedarf im Außenbereich aus, sondern sind im Kontext zur vorhandenen Siedlungsstruktur bzw. im Zuge der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen zu realisieren.

B 3.1.3 Sportliche und kulturelle Einrichtungen

Sportlichen und kulturellen Zwecken dienende zusätzliche Gebäude sind derzeit im Stadtteil Adelshofen (Neubau Mehrzweckhalle), in der Gemeinde Gemmingen (Erweiterung Schulstandort um dreiteilige Turnhalle) und in der Gemeinde Ittlingen (Ausbau Schulstandort) in Planung, wirken sich allerdings nicht auf das Flächen-Layout im Sinne neu auszuweisender Standorte aus.

B 3.1.4 Sportanlagen

Die derzeitigen Angebote sind für den Planungszeitraum ausreichend.

Im Rahmen des Möglichen liegt eine Verlegung von Sportanlagen in der Gemeinde Gemmingen in den Bereich des zentralen Freiraums zwischen Gemmingen und Stebbach mit dem Nebeneffekt, zentrale Baulandangebote angegliedert an den Kernort nach der Verlagerung anbieten zu können und die Freiraumfuge zwischen Gemmingen und Stebbach mit einer gemeinsamen Freiraumnutzung zu belegen (vgl. Empfehlung zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde Gemmingen).

B 3.2 Flächenansprüche für Einrichtungen der Ver- und Entsorgung

Weitere, im Sinne des zukünftigen Flächen-Layouts des Flächennutzungsplans zu berücksichtigende Flächenansprüche für Einrichtungen der Ver- und Entsorgung existieren derzeit nicht.

B 3.3 Flächenbedarfe ausgehend von räumlich bedeutsamen Verkehrsplanungen

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrten des Stadtteils Richen und Ittlingen stehen unterschiedliche Maßnahmen in der planerischen Diskussion. Neben einer baulichen Neuqualifizierung der bestehenden Ortsdurchfahrten sind alternative Trassenlagen als West- beziehungsweise Ostumfahrungen angedacht.
Eine räumlich veränderte, abgesetzt von der Siedlungsstruktur liegende Trassenlage der L 1110 / L 592 im Bereich des Stadtteils Richen und der Gemeinde Ittlingen würden dabei deutliche Flächeninanspruchnahmen nach sich ziehen. Dies gilt insbesondere für die Inanspruchnahme Wert gebender Landschaftsteile wie der Elsenzaue oder aber von im offenen Landschaftsraum des Kraichgaus vernetzenden und räumlich gliedernden Gehölzstrukturen im Umfeld von Richen und Ittlingen.
Der Stand der Planungsüberlegungen erlaubt noch keine zeichnerische Darstellung von Flächenkorridoren im Flächennutzungsplan.

H Im Zuge des Flächennutzungsplans vorgesehene Bauflächenausweisungen Sektorale Darstellungen des Flächennutzungsplans

H 1 Ableitung der Ausweisung aus der Alternativenprüfung

Die grau hinterlegten Flächen sind zur Ausweisung vorgesehen

Stadt Eppingen

Eppingen Adelshofen Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
AD 1	Nordentwicklung - Kohlplatte		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
AD 2	Ostentwicklung - Erweiterung Klee-berg		Wohn-baufläche	wird trotz planerischer Empfehlung nicht weiterverfolgt
AD 3	Arrondierung östl. Rand der Nessel-bachaue Süd		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
AD 4	Südwestlich Hilsbacher Straße		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
AD 5	Beim Talwang		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
AD 6	Arrondierung Nesselbachaue Nord		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
AD 7	Südentwicklung - Gewann Wolfer	**X**	Wohn-baufläche	wird entgegen der planerischen Emp-fehlung durch kommunalpolitischen Beschluss zur Ausweisung gebracht;
AD 8	Gewerbliche Entwicklung Rohrbacher Weg	**X**	Misch-baufläche	wird entgegen der planerischen Emp-fehlung durch kommunalpolitischen Beschluss zur Ausweisung gebracht;
	Alter Richener Weg	**X**	Wohn-baufläche	bereits im Bebauungsplanverfahren durch kommunalpolitischen Beschluss

Eppingen Elsenz Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
EL 1	Eichelbergweg		Wohn-/Misch-baufläche	wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
EL 2	Östlich Friedhofsstandort		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EL 3	Südlich Weisenbergstraße	**X**	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung ge-bracht;
EL 4	Gewann Liß		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EL 5	Kelterstraße		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt

Eppingen Kernstadt Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
EP 1	Nordentwicklung zwischen L552 und L1110		Wohn-baufläche	wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
EP 2	Entwicklung Eppingen Nordost zwischen L 1110 und Elsenzaue		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EP 3	Südlich Waldstraße (Freizeitnutzung) Wohnbaunutzung: immissionsschutzrechtlich zu prüfen		Gemeinbedarf, Freizeit, Wohnnutzung	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EP 4	Entwicklung Eppingen Süd - Lerchenberg	**X**	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
EP 5	Erweiterung Gewerbegebiet West	**X**	Gewerbe-baufläche	wird entgegen der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
EP 6	Nördlich Brettener Straße		Gewerbe-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EP 7	Westentwicklung Alter Rohrbacher Weg		Wohn-baufläche	wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
EP 8	Speyerer Straße		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EP 9	Hilsbachaue Nord		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EP 10	Nördlich Langenberg		Gewerbe-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
EP 11	Südliches Umfeld Neues Rathaus	**X**	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
EP 12	Elsenzaue Ostabschnitt		Wohn-baufläche	wird trotz planerischer Empfehlung zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
	Ergänzungsstandort großfl. Einzelhandel westlich Mühlbacher Straße	**X**	Sonder-baufläche	Umwandlung bestehendes Gewerbegebiet
	Gemeinbedarfsfläche Pfaffenberg	**X**	Gemein-Bedarfsfläche	Standort im Nordwesten Eppingens
	Ehemaliger Krankenhausstandort – Gesundheitszentrum	**X**	Sonder-baufläche	Umwandlung Krankenhausstandort zum Gesundheitszentrum
	Standort großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel und gewerbliche Nutzung – Sonderbaufläche Weststadt	**X**	Sonder-baufläche	Umwandlung bestehendes Gewerbegebiet
	Standort großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	**X**	Sonder-baufläche	Umwandlung bestehendes Gewerbegebiet

Eppingen Klein-gartach Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
KL 1	Mühlfeld		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
KL 2	Martinsberg	**X**	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
KL 3	Östlich Güglinger Straße		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
KL 4	Brandstatt		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
KL 5	Grund / Herdweg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
KL 6	Steinsfeldle		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt

Eppingen Mühlbach Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
MÜ 1	Willensberg		Wohn-baufläche	wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
MÜ 2	Beim Bild		Wohn-baufläche	wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
MÜ 3	Hinterer Binsbach		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
MÜ 4	westlich K 2059		Gewerbe-baufläche	wird aus dem rechtskräftigen FNP herausgenommen und nicht weiter-verfolgt
MÜ 5	Nordentwicklung, Längenfelder Straße	**X**	Gewerbe-baufläche	wird entgegen der planerischen Emp-fehlung durch kommunalpolitischen Beschluss zur Ausweisung gebracht;
	Leonbronner Hohl	**X**	Wohn-baufläche	bereits im Bebauungsplanverfahren durch kommunalpolitischen Beschluss

Eppingen Richen Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
RI 1	Burgberg	**X**	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung ge-bracht;
RI 2	An der Schanz / Traufweg		Wohn-baufläche	wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
RI 3	Meisenweg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
RI 4	Westentwicklung K2055-L1110		Gewerbe-baufläche	wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
RI 5	Östlich L1110		Gewerbe-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
	Erweiterung Erlen und Steingebiss	**X**	Gewerbe-baufläche	bereits im Bebauungsplanverfahren durch kommunalpolitischen Beschluss

Eppingen Rohrbach Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
RO 1	Am Gießhübel		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
RO 2	Östlich Mönchsberg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
RO 3	Westlich Elsenz		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
RO 4	Östlich Wiesental	**X**	Gewerbe-baufläche	wird entgegen der planerischen Emp-fehlung durch kommunalpolitischen Beschluss zur Ausweisung gebracht;
RO 5	Östlich Dorfwiesen	**X**	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung ge-bracht;
RO 6	Bergäcker		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
RO 7	nördlich Wiesental		Gewerbe-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt

Gemeinde Gemmingen:

Gemmingen Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
GE 1	Hasenohr		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
GE 2	Nonnenberg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
GE 3	Spähnäcker	X	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
GE 4	Hausener Weg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
GE 5	Westlich Schulstandort	X	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
GE 6	Hinter dem Altenberg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
GE 7	Obere Losterbach / Stettener Straße	X	Gewerbe-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
GE 8	Kirchweg		Wohn-/Misch-baufläche	wird trotz planerischer Empfehlung zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
GE 9	Am Eppinger Weg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
GE 10	Wolfshelden	X	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
GE 11	Östlich Bahnhof	X	Wohn-/Misch-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
Stebbach				
ST 1	Helde	X	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
ST 2	Im kleinen Flürle		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
ST 3	Westentwicklung jenseits der K 2054		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt

Gemeinde Ittlingen

Ittlingen Flächen Nr.	Flächenbezeichnung, Lage	Ausweisung FNP	Bauliche Nutzung	Hinweise/ Bemerkungen
IT 1	Dattenberg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
IT 2	An der Elsenz		Wohn-/Misch-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
IT 3	Gewann Fritzenreut (Oberhalb-Grüner-Hof-Straße)	X	Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
IT 4	Gewerbliche Weiterentwicklung nordwestlich Hilsbacher Straße		Gewerbe-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
IT 5	Südlich Bauberg		Wohn-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung nicht weiterverfolgt
IT 6	Westlich auf der Spreit		Wohn-baufläche	wird trotz planerischer Empfehlung zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt
IT 7	Südlich Bahnhof		Wohn-/Misch-baufläche	eine Ausweisung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt;
IT 8	Kirchhardter Straße	X	Wohn-/Misch-baufläche	wird entsprechend der planerischen Empfehlung zur Ausweisung gebracht;
IT 9	Südentwicklung Heppich	X	Wohn-/Misch-baufläche	wird entgegen der planerischen Empfehlung durch kommunalpolitischen Beschluss zur Ausweisung gebracht;
IT 10	Katzenrain	X	Wohn-baufläche	bereits im Bebauungsplanverfahren durch kommunalpolitischen Beschluss

Bauflächenausweisung

Nachfolgend werden die in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2017 dargestellten geplanten Bauflächen aufgeführt und differenziert nach Nutzungen bilanziert. Die Auflistung erfolgt getrennt nach Stadt Eppingen, Gemmingen und Ittlingen. Die Flächensumme der geplanten Bauflächen orientiert sich dabei an der im Kapitel B (Herleitung der Flächenmarge) ermittelten Prognosewerte.

H 2 Bauflächenausweisung Stadt Eppingen

Kernstadt Eppingen
In der Kernstadt kommen zwei Wohnbauflächen zur Ausweisung. Mit der Fläche EP 4 „Eppingen-Süd“ wird die bereits erfolgte Südentwicklung nach Osten ergänzt und bietet weiteres zentrales Flächenpotenzial der Kernstadt. Im Bereich der Innenstadt stellt die Wohnbaufläche EP 11 „Umfeld Neues Rathaus“ als attraktiver Wohnstandort ein zentrales Innentwicklungspotenzial der Kernstadt im direktem Umfeld der Versorgungseinrichtungen, dem Gemeinbedarf und SPNV-Anschluss dar.
Mit der Ausweisung von Gewerbebauflächen im Gebiet „Tiefental“ wird der beabsichtigten konzentrierten Gewerbeentwicklung in der Kernstadt für den gesamten Verwaltungsraum Rechnung getragen. Mit der Fläche EP 5, Erweiterung „Gewerbegebiet West“, soll den vor Ort ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben und mit der Flächenausweisung das Gebiet nach Westen abgeschlossen werden.
Mit Ausweisung der Sonderbaufläche ‚Einzelhandel’ westlich der Mühlbacher Straße (sog. ‚Hecker-Areal’) wird der ‚Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel’, basierend auf dem Marktgutachten und dem daraus abgeleiteten Standortmodell vorgesehen.
Darüber hinaus wird am Pfaffenberg eine Gemeinbedarfsfläche zur wohnumfeldnahen Bedarfsdeckung im Nordwesten der Kernstadt ausgewiesen.
Mit der Ausweisung der „Sonderbaufläche Weststadt“ als Standort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und gewerbliche Nutzung und der „Sonderbaufläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel“ (Weststadt) wird mit Umwandlung des Gewerbegebietes der Flächennachfrage in der Kernstadt nachgekommen.
Der geplanten Umwandlung des aufgegebenen Krankenhausstandorts zu einem Gesundheitszentrum mit unterschiedlichen gesundheitsbezogenen Angeboten wird mit der Ausweisung eines Sondergebiets , Gesundheitszentrum’ nachgekommen.

Adelshofen
Im Stadtteil Adelshofen kommt mit der Fläche „Alter Richener Weg“ ein zentraler Innenbereich für eine attraktive Wohnnutzung zur Ausweisung. Darüber hinaus wird mit der Fläche AD 7 „Südentwicklung Gewann Wolfer“ ein langfristiges Flächenpotenzial zur Südabrundung der Siedlungsstruktur ausgewiesen.
Zudem kommt die Mischbaufläche AD 8 „Gewerbliche Entwicklung Rohrbacher Weg“ zur Sicherung einer betrieblichen Eigenentwicklung am Standort zur Ausweisung.

Elsenz
Die Fläche EL 3 „Südlich Weisenbergstraße“ stellt für den Stadtteil Elsenz eine Entwicklungsfläche für das Wohnen dar, die bestehende Siedlungssporne gegenüber der Ortsmitte einbindet.

Kleingartach
Im Stadtteil Kleingartach wird mit der Ausweisung der Fläche KL 2 Erweiterung Wohngebiet „Mühlfeld/Martinsberg“ die Siedlungsentwicklung weitergeführt und mit einer Grünfläche nach Süden abgeschlossen.

Mühlbach
Im Stadtteil Mühlbach kommt das Gebiet „Leonbronner Hohl“ zur Ausweisung, mit dem die Wohnbauentwicklung Richtung Westen abgeschlossen werden soll. Zur Deckung des Stadtteil bezogenen Bedarfs wird im Anschluss an das Gewerbegebiet Sulzfelder Straße III nördlich der K 2059 eine Gewerbefläche MÜ 5 dargestellt.

Richen
Die zur Ausweisung kommende Fläche RI 1 „Burgberg-West“ stellt in ihrer Lage zur Ortsmitte, dem Gemeinbedarfstandort und dem SÖPNV ein attraktiver Wohnstandort dar.
Die Gewerbebaufläche „Erlen und Steingebiss“ wird als Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets ausgewiesen. Sie stellt den Abschluss der Gewerbeentwicklung nach Norden dar.

Rohrbach
Im Stadtteil Rohrbach kommt die Wohnbaufläche RO 5 Erweiterung „Dorfwiesen/Herrenäcker“ zur Ausweisung. Die Fläche bildet mit der historischen Ortslage im Norden als Gegenüber einen Freibereich, der als ‚Grüne Mitte’ die Qualität des Wohnstandorts prägen soll und als Grünfläche ausgewiesen wird.
Mit der Fläche RO 4, Erweiterung „Im Wiesental“, soll den vor Ort ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Eppingen **Flächen-Nr.**	**Flächenbezeichnung, Lage**	**Wohn-baufläche**	**Misch-baufläche**	**Gewerbe-baufläche**	**Gemein-bedarf**	**Sonder-baufläche**	**Grün-fläche**
Kernstadt							
EP 4	Eppingen-Süd, „Lerchenberg und Vogelsgrund“	19,4 ha					0,7 ha
EP 5	Erweiterung Gewerbegebiet „West“			1,6 ha			
EP 11	Umfeld Neues Rathaus	2,2 ha					
	Erweiterung „Tiefental“			10,3 ha			
	Ergänzungsstandort großfl. Einzelhandel, westlich der Mühlbacher Straße					2,2 ha	
	Gemeinbedarfsfläche Pfaffenberg				0,3 ha		
	Ehemaliger Krankenhaus-standort – Gesundheitszentrum					0,9 ha	
	Sonderbaufläche Weststadt					12,6 ha	
	Sonderbaufläche großfl. Lebensmitteleinzelhandel (Weststadt)					0,8 ha	
Summe Kernstadt		***21,6 ha***		***11,9***	***0,3 ha***	***16,5 ha***	***0,7 ha***

Eppingen **Flächen-Nr.**	**Flächenbezeichnung, Lage**	**Wohn-baufläche**	**Misch-baufläche**	**Gewerbe-baufläche**	**Gemein-bedarf**	**Sonder-baufläche**	**Grün-fläche**
Adelshofen							
AD 7	Südentwickl. – „Im Wolfer“	2,2 ha					
AD 8	Gewerbliche Entwicklung „Rohrbacher Weg“		0,3 ha				
	Innenbereich „Alter Richener Weg“	1,1 ha					
Elsenz							
EL 3	„Südlich Weisenbergstraße“	0,9 ha					
Kleingartach							
KL 2	Erweiterung „Mühlfeld/Martinsberg“	2,8 ha					0,3 ha
Mühlbach							
	„Leonbronner Hohl“	3,2 ha					
MÜ 5	nördlich K 2059, Längenfelder Straße			2,0 ha			
Richen							
RI 1	„Burgberg-West“	2,1 ha					
	Erweiterung „Erlen und Steingebiss“			4,9 ha			
Rohrbach							
RO 4	Erweiterung „Im Wiesental“			3,6 ha			
RO 5	Erweiterung „Dorfwiesen/Herrenäcker“	2,8 ha					0,4 ha
Summe Stadtteile		***15,1 ha***		***10,5 ha***			***0,4 ha***
Summe Eppingen		**36,7 ha**	**0,3 ha**	**22,4 ha**	**0,3 ha**	**16,5 ha**	**1,1 ha**

H 3 Bauflächenausweisung Gemeinde Gemmingen

Gemmingen
In Gemmingen kommen drei Wohnbauflächen zur Ausweisung. Die Fläche GE 3 „Spähnäcker“ stellt als attraktive Wohnbaufläche in guter Lage zum Gemeinbedarfsstandort ein Entwicklungsfläche dar, mit der die Wohnbauentwicklung Richtung Nordosten abgeschlossen wird. Mit der Fläche GE 5 „Westlich Schulstandort“ wird eine Wohnbaufläche in zentraler Lage und im unmittelbaren Umfeld des Gemeinbedarfstandort als Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur ausgewiesen. Die Fläche GE 10 arrondiert den nordwestlichen Siedlungsrand des bestehenden Siedlungsgefüge als Rand der Freiraumfuge gegenüber Stebbach. Die verkehrliche Anbindung der geplanten Wohnbaufläche soll auch von Süden über die K 2053 möglich sein.
Mit der Gewerbebaufläche GE 7 „Südlich B 293“ findet das gewerbliche Entwicklungspotenzial für Gemmingen aufgrund der Lagegunst Berücksichtigung.
Die Fläche GE 11 „östlich Bahnhof“ weist als Mischbaufläche ein zentrales Innentwicklungspotenzial aus.

Stebbach
Im Ortsteil Stebbach kommt die Fläche ST 1 „Helde“ zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes als nördliche Arrondierung der Siedlungsstruktur zur Ausweisung.
Im westlichen Bereich der Gemarkung Stebbach ist für einen geplanten Hundeausbildungsplatz eine Sonderbaufläche ausgewiesen.

Gemmingen **Flächen-Nr.**	**Flächenbezeichnung, Lage**	**Wohn-baufläche**	**Misch-baufläche**	**Gewerbe-baufläche**	**Gemein-bedarf**	**Sonder-baufläche**	**Grün-fläche**
Gemmingen							
GE 3	„Spähnäcker“	4,4 ha					
GE 5	„Westlich Schulstandort“	2,4 ha					
GE 7	„Südlich B 293“ Stettener Straße			6,5 ha			
GE 9/10	„Wolfshelden“	5,2 ha					
GE 11	„Östlich Bahnhof“		0,7 ha				
Stebbach							
ST 1	„Helde“	2,8 ha					
	Hundeausbildungsplatz					0,8 ha	
Summe Gemmingen		**14,8 ha**	**0,7 ha**	**6,5 ha**		**0,8 ha**	

H 4 Bauflächenausweisung Gemeinde Ittlingen

Ittlingen
In der Gemeinde Ittlingen wird die Wohnbaufläche IT 3 „Gewann Fritzenreut“ ausgewiesen, mit der Bebauungsmöglichkeiten auf bereits erschlossenen Grundstücken erfolgen können sowie als Innenentwicklungsfläche eine Wohnbaufläche im Gewann Katzenrain.
Des Weiteren werden die Mischbauflächen IT 8 „Kirchardter Straße“ als kleinräumlich städtebauliche Arrondierung und IT 9 zur Einbindung der bestehenden Hofstellen ausgewiesen.

Ittlingen **Flächen-Nr.**	**Flächenbezeichnung, Lage**	**Wohn-baufläche**	**Misch-baufläche**	**Gewerbe-baufläche**	**Gemein-bedarf**	**Sonder-baufläche**	**Grün-fläche**
IT 3	„Gewann Fritzenreut“	0,5 ha					
IT 8	„Kirchardter Straße“		0,5 ha				
IT 9	Südentwicklung „Heppich“		2,0 ha				
IT 10	„Gewann Katzenrain“	0,1 ha					
Summe Ittlingen		**0,6 ha**	**2,5 ha**				

H 5 Zusammenfassung Flächenausweisungen Verwaltungsraum Eppingen

Verwaltungsraum	**Wohn-baufläche**	**Misch-baufläche**	**Gewerbe-baufläche**	**Gemein-bedarf**	**Sonder-baufläche**	**Grün-fläche**
Eppingen	36,7 ha	0,3 ha	22,4 ha	0,3 ha	16,5 ha	1,1 ha
Gemmingen	14,8 ha	0,7 ha	6,5 ha		0,8 ha	
Ittlingen	0,6 ha	2,5 ha				
Summe Verwaltungsraum	**52,1 ha**	**3,5 ha**	**28,9 ha**	**0,3 ha**	**17,3 ha**	**1,1 ha**

H 6 Soziale und kulturelle Infrastruktur – Gemeinbedarf

Der Flächennutzungsplan stellt Gemeinbedarfseinrichtungen flächig dar, wenn die Standortgröße eine Lesbarkeit der Planzeichnung ermöglicht; ansonsten werden Gemeinbedarfseinrichtungen generalisiert durch ein Lagesymbol verortet. Im einzelnen werden folgende Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt:

- Öffentliche Verwaltung
- Schulen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (wie z.B. Kindergärten, Seniorenheim)
- Kirchen und kirchliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

Die Benennung der vorgenannten Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf stellt eine Bestandsaufnahme zum Zeitpunkt der Planaufstellung dar. Es handelt sich nicht um eine Zielformulierung für die nächsten 10-15 Jahre, vielmehr sind aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (z. B. demographischer Wandel) neue Standortkonzeptionen zu erarbeiten.

H 6.1 Verwaltung, öffentliche Dienste

Überörtliche Verwaltungseinrichtungen:

- Forstamt, Kaiserstraße 1/1, Eppingen
- Polizeirevier, Brettener Straße 57, Eppingen

<u>Stadt Eppingen</u>

Die städtischen Verwaltungseinrichtungen befinden sich im:

- Neues Rathaus, Rathausstraße 14
- Altes Rathaus, Marktplatz
- Diakonatsgebäude, Bahnhofstraße 10
- Notariat, Grundbuchamt, Kleinbrückentorplatz 14

Neben der städtischen Gesamtverwaltung in der Kernstadt gibt es in den Stadtteilen noch eigene Ortschaftsverwaltungen.

- Adelshofen, Richener Straße 7
- Elsenz, Sinsheimer Straße 8
- Kleingartach, Zabergäustraße 23
- Mühlbach, Hauptstraße 9
- Richen, Gemminger Straße 7
- Rohrbach, Bruchsaler Straße 68

Gemeinde Gemmingen

Die städtischen Verwaltungseinrichtungen befinden sich im:

- Rathaus, Hausener Straße 1
- Verwaltungsstelle Stebbach, Dorfplatz 1

Gemeinde Ittlingen

Die städtischen Verwaltungseinrichtungen befindet sich im:

- Rathaus, Hauptstraße 101

H 6.2 Schulen

Im Verwaltungsraum sind folgende Schularten vorhanden

Schulart	**Gemeinde**	**Klassenzüge**	**Einzugsbereich**
Grundschulen	Eppingen: - Kernstadt	- Süd: 8 Klassen - Im Rot: 12 Klassen	
	- Adelshofen	- 4 Klassen	
	- Elsenz	- 4 Klassen	
	- Kleingartach	- 5 Klassen	
	- Mühlbach	- 7 Klassen	
	- Richen	- 4 Klassen	
	- Rohrbach	- 6 Klassen	
	Gemmingen:	- 8 Klassen	
	- Stebbach	- 4 Klassen	
	Ittlingen:	- 4 Klassen	
Sonderschule	Eppingen: - Kernstadt		
Hauptschule mit Werkrealschule	Eppingen: - Kernstadt	- 10 Klassen	Ittlingen
	Gemmingen:	- 9 Klassen	
Realschule	Eppingen: - Kernstadt	- 33 Klassen	Gesamtstadt Eppingen, Gemmingen, Ittlingen, Kirchhardt, Kraichtal, Sulzfeld
Gymnasium	Eppingen: - Kernstadt	- 39 Klassen	Gesamtstadt Eppingen, Gemmingen, Ittlingen, Kirchhardt, Massnebachhausen, Kraichtal, Sulzfeld, Schwaigern (z.T)

H 6.3 Kindergärten

Gemeinde	Name	Gruppenzahl
Eppingen: - Kernstadt	- ev. Kindergarten Waldstraße	3
	- ev. Kindergarten Ludwig-Zorn-Straße	3
	- ev. Kindergarten Hellberg	3
	- kath. Kindergarten „St. Bernhard“	4
	- kath. Kindergarten „St. Ottilia“	2
	- Kindernest e.V.: Kleinkindergruppe und Alters gemischte Gruppe	2
- Adelshofen	- städt. Kindergarten	3
- Elsenz	- ev. Kindergarten	3
- Kleingartach	- städt./ev. Kindergarten	4
- Mühlbach	- ev. Kindergarten	4/3
- Richen	- städt. Kindergarten	3
- Rohrbach	- kath. Kindergarten	4
Gemmingen:	- kommunaler Kindergarten, Bahnhofstraße	2
	- kommunaler Kindergarten, Wiesenstraße	4
- Stebbach	- kommunaler Kindergarten	3
Ittlingen:	- kommunaler Kindergarten	4

H 6.4 Soziale Einrichtungen

Im Verwaltungsraum sind folgende sozialen Einrichtung vorhanden:

Eppingen:
- Diakonie- und Sozialstation
- Seniorenstift Waldstraße

Gemmingen:
- Krankenpflegeverein Gemmingen/Stebbach
- Kastanienhof, Senioren gerechtes Wohnen

Die Diakoniestation Eppingen versorgt den Verwaltungsraum.

H 6.5 Kirchen, kirchliche Einrichtungen

Im Verwaltungsraum Eppingen sind folgende Kirchen und kirchliche Einrichtungen vorhanden:

<u>Eppingen:</u>
Kernstadt: Evangelische Kirche, Gemeindezentrum
Katholische Kirche, Gemeindezentrum
Evangelisch-methodistische Kirche
Neuapostolische Kirche
Moschee, Islamisch-türkischer Kulturverein
Adelshofen: Evangelische Kirche
Elsenz: Evangelische Kirche
Katholische Kirche
Kleingartach: Evangelische Kirche
Mühlbach: Evangelische Kirche
Richen: Evangelische Kirche
Katholische Kirche
Rohrbach: Katholische Kirche

Gemmingen: Evangelische Kirche
Katholische Kirche
Stebbach: Evangelische Kirche

Ittlingen: Evangelische Kirche, Gemeindehaus
Katholische Kirche
Neuapostolische Kirche

H 6.6 Gesundheitswesen

Im Verwaltungsraum niedergelassene Ärztinnen und Ärzte

Eppingen:
- 6 Allgemeinmediziner und praktische Ärzte (2x Kernstadt, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen)
- 23 Fachärzte
- 9 Zahnärzte (davon 1x in Elsenz)

Gemmingen:
- 4 Allgemeinmediziner und praktische Ärzte (2 Praxen)
- 1 Zahnarzt

Ittlingen:
- 1 Allgemeinmediziner
- 1 Zahnarzt

Außerdem sind 5 Apotheken in Eppingen und 1 Apotheke in Gemmingen vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch Heilpraktiker-, Krankengymnastik – und Massagepraxen ergänzt. Darüber hinaus ist geplant, am ehemaligen Krankenhausstandort in Eppingen ein Gesundheitszentrum zu entwickeln, das mit Arztpraxen, Betreutem Wohnen und weiteren gesundheitsbezogenen Angeboten die Versorgung im Verwaltungsraum ergänzt und sichert.

Die stationäre Krankenversorgung gewährleisten die Krankenhäuser in Sinsheim, Brackenheim, Bretten und Heilbronn.

Des Weiteren gibt es 3 Tierärzte in Eppingen.

H 6.7 Kulturelle Einrichtungen

Eppingen:	Kernstadt	• Stadtmuseum „Alte Universität“, Stadtbücherei Eppingen, Jugendzentrum Eppingen
	Mühlbach	• Steinhauermuseum Mühlbach, Gemeindebücherei Mühlbach
	Richen	• Bauernmuseum Richen
Gemmingen		• Bücherei, Jugendmusikschule
Ittlingen		• Bürgerhaus, Bücherei

Darüber hinaus gibt es die Volkshochschule Eppingen mit Außenstellen in Gemmingen und Ittlingen.

H 6.8 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Folgende Gebäude und Einrichtungen werden bereits regelmäßig für sportliche Zwecke genutzt:

Sporthallen:

Eppingen	Kernstadt	• Schulzentrum Berliner Ring
		• Kaiserstraße
		• Tennishalle am Kraichgaustadion
	Elsenz	• Schulstraße
	Rohrbach	• Sportheim
Gemmingen		• Schulstandort

Sportplätze:

Eppingen	Kernstadt	• Kraichgaustadion
	Adelshofen	• SV Adelshofen
	Elsenz	• FV Elsenz
	Kleingartach	• TSV Kleingartach
	Mühlbach	• VfL Mühlbach
	Richen	• TSV Richen
	Rohrbach	• FC Badenia Rohrbach
Gemmingen		• SV Gemmingen
	Stebbach	• 1.FC Stebbach
Ittlingen		• TSV Ittlingen

Tennisplätze:

Eppingen	Kernstadt	• Kraichgaustadion
	Elsenz	• Freizeitzentrum Elsenzer See
	Richen	• Sportgelände
	Rohrbach	• Sportgelände
Gemmingen		• Sportgelände
	Stebbach	• Sportgelände

In der Kernstadt Eppingen befindet sich ein Schul- und Sportzentrum mit Hallenbad und Sporthalle am Berliner Ring (Südstadt) und eine Freizeitanlage im Nordwesten; die Stadtteile Mühlbach und Elsenz haben Freizeitanlagen mit Badeseen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage.
In Gemmingen gibt es ein Freibad.

Außerdem gibt es weitere sportliche Einrichtungen im Verwaltungsraum.

Der Bedarf von weiteren Einrichtung kann voraussichtlich auf den jeweiligen Arealen verwirklicht werden.

H 6.10 Geplante Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Flächennutzungsplan wird eine geplante Gemeinbedarfsfläche für wohnumfeldnahe Gemeinbedarfseinrichtungen in der Kernstadt Eppingen ausgewiesen.
Ansonsten sind im Zeithorizont des FNP keine Flächen bezogenene Entwicklungen von Gemeinbedarfseinrichtungen zu erwarten; daher werden keine weiteren Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen.
Die Zukunftsaufgabe im Verwaltungsraum besteht vor allem in der Anpassung bestehender Gemeinbedarfsangebote an die sich verändernden Nachfragesituation vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Die baulichen Anpassungen werden aus heutiger Sicht auf den vorhandenen Flächen realisierbar sein.

H 7 Verkehr

Die bestehenden Verkehrsbezüge sind in Kapitel A5 dargestellt.

Straßen
Es bestehen Planungen zu einer Ortsumfahrung des Stadtteils Richen. Von Seiten der Straßenbauverwaltung wurden generelle Trassenuntersuchungen mit Erhebung der Raumwiderstände durchgeführt.
Nach Abwägung der Aspekte zukünftiger Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sowie ökologischen Auswirkungen für den Stadtteil wird aus kommunalpolitischer Sicht eine Westumfahrung favorisiert; dies deckt sich mit den Vorstellungen der Straßenbauverwaltung.
Daher wird im Flächennutzungsplan ein Trassenkorridor für die Westumfahrung des Stadtteils Richen nachrichtlich aufgenommen.

Bahnlinie
Die Bahnverbindung von Eppingen nach Norden über Richen, Ittlingen soll ab 2009 vom derzeitigen Regionalbahnbetrieb auf einen S-Bahn-Betrieb im Rahmen der ‚Rhein-Neckar-S-Bahn' umgestellt werden.

Fuß- und Radwegeverbindung im Verwaltungsraum
Der Ausbau eines Rad- und Fußwegenetz innerhalb, aber auch über die Grenzen des Verwaltungsraums hinaus, wird als Zukunftsaufgabe zur weiteren Verbesserung des Wohn- und Lebensraums gesehen. Hierzu wird auf die Radwegekonzeption des Landkreises Heilbronn zurückgegriffen, die für den Verwaltungsraum Eppingen ein lückenloses Radwegenetz vorsieht.

H 8 Ver- und Entsorgung

H 8.1 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband Eppingen versorgt den Verwaltungsraum. Die Hauptleitungen sind im FNP dargestellt.

H 8.2 Stromversorgung / -leitungen

Der Verwaltungsraum wird von der EnBW mit Strom versorgt.

Die Freileitungen von 380 kV-, 110 kV- und 20 kV-Leitungen sind im Plan eingetragen. Die innerörtlichen Leitungen sind im Plan graphisch nicht darstellbar.

H 8.3 Gasversorgung

Durch den Planungsraum verlaufen mehrere Gashochdruckfernleitungen des Gasversorgers.

- Gasleitung DN 100 nördlich Ittlingen
- Gasleitung DN 150 Ittlingen – Eppingen
- Gasleitung DN 150 westlich Eppingen
- Gasleitung DN 150 Gemmingen

Der Verwaltungsraum wird durch die Badenwerk Gasversorgung, Eppingen versorgt.

H 8.4 Abwasserentsorgung

Alle Gemeinden und Stadtteile im Planungsgebiet sind kanalisiert.

Die Abwasserentsorgung für den Verwaltungsraum ist über den Anschluss an die Sammelkläranlage in Eppingen gewährleistet. Der Eppinger Stadtteil Kleingartach ist über den Abwasserzweckverband Leintal an die Sammelkläranlage in Heilbronn angeschlossen.

Auf die Versickerung oder oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser nach §45 (3) Wassergesetz wird hingewiesen. Dies ist bei nachfolgenden Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

H 8.5 Abfallentsorgung

- Abfall aller Art
  Recyclinghöfe befinden sich in der Kernstadt Eppingen sowie in allen Stadtteilen, in Gemmingen und in Ittlingen. Hier können Altpapier, Kunststoffe, Blech und Schrott abgegeben werden.
  Mülldeponie Schwaigern-Stetten
- Erdaushub
  Erddeponie Ittlingen

H 8.7 Richtfunkstrecken

Im Planungsraum werden Richtfunkstrecken betrieben. Bei der Errichtung von Bauwerken sind Geländestreifen freizuhalten.
Die Richtfunkstrecken verlaufen in Ost-West-Richtung über Stebbach und nördlich der Kernstadt Eppingen sowie in Nord-Süd-Richtung östlich Adelshofen, östlich der Kernstadt Eppingen, westlich Kleingartach.

H 9 Steinbrüche

Auf der Gemarkung im Stadtteil Mühlbach, im Stadtteil Richen, Gewann Richert, auf der Gemarkung Ittlingen, Schindelklinge / Lochberg und auf der Gemarkung Gemmingen-Stebbach, Gewann Eichbäumle werden Steinbrüche betrieben. Die Flächen zum Abbau sind dargestellt; die Bereiche zur Sicherung von oberflächennahen Rohstoffvorkommen wurden für den Steinbruch in Gemmingen in ihrer Abgrenzung nachrichtlich aus dem Regionalplan übernommen.

H 10 Freizeit- und Erholung

Der Planungsraum hat eine stark naturräumliche Prägung. Über die vorhandenen Rad- und Wanderwege sowie über das landwirtschaftliche Feldwegenetz ergeben sich schon jetzt sehr gute Möglichkeiten einer landschaftsbezogenen Erholung, die durch infrastrukturelle Einrichtungen (Schutzhütte, Spielwiesen, Sportplätze u.ä.) ergänzt wird. Dieses Angebot soll zukünftig weiter ausgebaut werden. Die vorhandene differenzierte Landschaftsstruktur, einerseits der Kraichgau, andererseits der Hardtwald und die Randlagen des Stromberg/Heuchelberg unterstützt das Erholungspotenzial nachdrücklich.

Die Gemeinden des Planungsgebiets konnten, nicht zuletzt durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in ihren Ortskernen, eine Eigenständigkeit im Ortsbild erhalten und weisen hier unterschiedliche Sehenswürdigkeiten auf, die zunehmend für den Fremdenverkehr, insbesondere den Tagestourismus, interessant sind.

H 11 Einzelhandel

Die Einzelhandelsentwicklung im Verwaltungsraum entspricht allgemeinen Entwicklungstendenzen in Bezug auf Vertriebsformen, Flächenbedarfe und Standortwahl.
Die Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs ist eingeschränkt in allen Gemeinden und Stadtteilen heute noch gegeben. Es muss jedoch in Zukunft verstärkt versucht werden, wegbrechende Versorgungsangebote durch neue Flächenangebote und Vertriebsformen aufzufangen; diese werden in Innenentwicklungsbereichen durch Flächenumwandlungen angeboten.
Ergänzende Angebote finden sich in einem Discountmarkt am Südrand Gemmingen und in einem vielfältigen Einzelhandelsangebot in der Kernstadt Eppingen.

Die Kernstadt Eppingen besitzt als Unterzentrum die raumordnungsrechtliche Aufgabe, die überörtliche Versorgung der Bevölkerung auch mit solchen Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen, die nicht in allen Gemeinden und Orten angeboten werden.

Für die Kernstadt Eppingen wurden aufgrund der sich zunehmend flächenintensiv entwickelnden Einzelhandelsvertriebsformen, des Stadtbahnanschlusses zu den Oberzentren Heilbronn und Karlsruhe, der rasanten Bevölkerungsentwicklung und deren zunehmender Mobilität in einem „Einzelhandelskonzept“ Rahmenbedingungen für den Einzelhandel festgeschrieben („Städtebauliches Leitbild für den Einzelhandel in Eppingen – Fortschreibung 2002). Das zugrunde liegende Marktgutachten der GMA, Ludwigsburg aus dem Jahre 2000 wurde im Jahre 2006 fortgeschrieben.

Das „städtebauliche Leitbild für den Einzelhandel“ in Eppingen formuliert auf Grundlage eines Sortiment und Standort bezogenen Leitbilds eine Innenstadtabgrenzung sowie „Ergänzungsstandorte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“ als innenstadtnahe Standorte mit Sortimentseinschränkungen der zentrenrelevanten Sortimentsangebote.

Die Ergänzungsstandorte übernehmen hierbei wichtige städtebauliche Funktionen:
- Stärkung der Zentralität Eppingens als Unterzentrum insgesamt
- Stärkung des innerstädtischen Fachhandels als Frequenzbringer mit gewissen Kundenzuführeffekten
- Nahversorgungsfunktion für jeweils benachbarte Wohngebiete

Die „Ergänzungsstandorte des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels“ an der Eisenbahnstraße und an der südlichen Mühlbacher Straße sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus wird mit der „Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ in der Weststadt die Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes am Standort gewährleistet.

Im Planteil sind die regionalplanerischen Festlegungen ‚Vorranggebiet Innenstadt’ (zentrenrelevanter Einzelhandel) und ‚Vorbehaltsgebiet-Ergänzungsstandort’ (nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) des Regionalplans 2020 nachrichtlich übernommen und entsprechend den Aussagen des „städtebaulichen Leitbilds für den Einzelhandel“, Eppingen ausgewiesen.

H 12 Windkraftnutzung

Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen – Gemmingen – Ittlingen hat am 18.11.2002 die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich ‚Windenergie' beschlossen. Anlass dieser Teilfortschreibung war die Privilegierung der Windkraftnutzung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Außenbereich. Der Gemeinsame Ausschuss hat erkannt, dass aufgrund der großen raum- und umweltbeanspruchenden Wirkung von Windenergieanlagen, eine planerische Steuerung zwingend notwendig ist.

Inhalt der Fortschreibung sollte die rechtsverbindliche Darstellung von „Sondergebieten, Zweckbestimmung Standorte für Windenergieanlagen" im Flächennutzungsplan sein. Damit sollte ein flächendeckender Ausschluss von Windenergieanlagen für alle übrigen Bereiche des Verwaltungsraums erreicht werden.

Im Rahmen einer Untersuchung von Standorten für eine Windkraftnutzung wurden anhand von Ausschluss- und Abwägungskriterien systematisch potenzielle Standortbereiche für Windenergieanlagen im Verwaltungsraum ermittelt. Der Gemeinsame Ausschuss hat als Ergebnis der Untersuchung zwei Standortbereiche auf der Gemarkung Ittlingen (Gewann Hamberg) und Adelshofen (Gewann Buckeläcker) zur planerischen Weiterverfolgung beschlossen.

In der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurden zu den Standorten vom Regierungspräsidium Stuttgart und vom Regionalverband Heilbronn-Franken aufgrund der Lage aller geplanten Konzentrationsstandorte in Regionalen Grünzügen grundsätzliche Bedenken erhoben. Die Windenergieanlagen wurden als ‚funktionswidrige Nutzung' in Konflikt zu den Funktionen von Grünzügen gesehen. Die angestrebte Ausweisung verstoße laut Stellungnahme in der Konsequenz gegen die Ziele der Raumplanung.

Als möglicher Alternativstandort außerhalb der Regionalen Grünzüge verblieb letzlich ein Standort nördlich von Rohrbach/südlich von Elsenz. Dieser wurde bereits im Rahmen der vorgelagerten Untersuchung und Abwägung aufgrund des erheblichen Konfliktpotenzials in Bezug auf das Landschaftsbild ausgeschieden. An dieser Abwägungsentscheidung wurde festgehalten.

Aufgrund fehlender Alternativstandorte wurde festgestellt, dass im Verwaltungsraum kein möglicher Standort für die Nutzung von Windenergie existiert, der in den Landschafts- und Siedlungsraum integrierbar, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und gegenüber den nach Abwägung der im Verfahren eingegangenen Anregungen dargestellten Restriktionen und Bedenken hinreichend konfliktfrei wäre.

Das Verfahren der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde nicht abgeschlossen.

In diesem Stadium der Entwurfsbearbeitung des Flächennutzungsplans wurde durch die Änderung des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg zum 01.01.2004 die Planungszuständigkeit für raumbedeutsame Windenergieanlagen auf die Regionalverbände übertragen. Die Kommunen haben nun im Rahmen des Anpassungsgebots gemäß § 1Abs. 4 BauGB die Pflicht, ihre Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen und das Ergebnis einer regionalplanerischen Standortausweisung für Windenergieanlagen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Eine kommunale Erstplanungszuständigkeit für den Bereich der regionalbedeutsamen Windkraftanlagen besteht somit nicht mehr.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat auf der Grundlage des geänderten Landesplanungsgesetzes eine erneute Teilfortschreibung des Regionalplanes für den Bereich Windenergie beschlossen. Diese umfasst die Ausweisung von Vorranggebieten für Anlagen ab der Größe von regional bedeutsamen Einzelanlagen und damit faktisch aller Anlagentypen, die in ihrer Maßstäblichkeit bei den vorherrschenden Windgeschwindigkeiten im Planungsraum einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Diese Teilfortschreibung ist noch nicht rechtskräftig; es ist nach jetzigem

Kenntnisstand jedoch anzunehmen, dass es im Verwaltungsraum zu keiner Ausweisung von Vorranggebieten kommt.

Aufgrund der oben zusammengefassten Ergebnisse aus der Untersuchung über Standorte zur Windkraftnutzung und des Verfahrens der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wird im Rahmen dieses Flächennutzungsplanverfahrens kein Ausweisungsstandort als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Standorte für Windenergieanlagen“ ausgewiesen.

H 13 Planausschnitte Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 10.000

Stadtteil / Gemeinde bezogene Planausschnitte:

- Adelshofen
- Elsenz
- Eppingen
- Kleingartach
- Mühlbach
- Richen
- Rohrbach
- Gemmingen
- Ittlingen

L Umweltbericht entsprechend Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB

L 1 Einleitung

L 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans (Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB Nr. 1a)

• Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Eppingen hat das Ziel, die städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden des Verwaltungsraums in den Grundzügen darzustellen und damit den Rahmen für die Entwicklung des Verwaltungsraums bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans zu setzen.
Der Flächennutzungsplan baut auf einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Analyse der Bestandssituation und einer dem formellen FNP-Verfahren vorgelagerten strategischen informellen Entwicklungskonzeption für den Verwaltungsraum, im Rahmen derer das grundsätzliche räumliche Entwicklungsmodell und die städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele und Qualitätsansprüche definiert wurden.
Im Rahmen des Flächennutzungsplans baut die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen einerseits auf einer Prognose der zu erwartenden Bedarfe und andererseits auf einer integrativen städtebaulich-landschaftsplanerischen Alternativenprüfung auf. Im Ergebnis werden für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans Bauflächen differenzierter Nutzungsformen ausgewiesen, welche bedarfsbezogenen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden können. Das Flächennutzungsplanverfahren begleitete die Fortschreibung des Landschaftsplans, der mit seinen Inhalten, Bewertungen und Empfehlungen unmittelbar in die Begründung des Flächennutzungsplans integriert wurde und auch die Umweltprüfung nach §2a Nr.2 BauGB beinhaltet.

• Angaben zum Plangebiet

Das Planungsgebiet des Flächennutzungsplans umfasst die Gemarkung der Stadt Eppingen mit der Kernstadt Eppingen und den Stadtteilen Adelshofen, Elsenz, Kleingartach, Mühlbach, Richen und Rohrbach sowie die Gemeinden Gemmingen und Ittlingen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 12.178 ha, davon entfallen im Außenbereich rund 7.450 ha auf landwirtschaftliche Nutzflächen und 2.950 ha auf Waldflächen

• Angaben zu den vorgenommenen Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan bedient sich dem Darstellungskanon des § 5(2) BauGB und stellt die bereits vorhandene Bodennutzung sowie die im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung vorgesehene Bodennutzung als Neuausweisungsflächen dar. Es handelt sich hierbei vorrangig um Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen. Die Art der baulichen Nutzung ist der Plandarstellung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

• Angaben zu Standorten, Art und Umfang geplanter Vorhaben

Die Standorte der Bauflächenausweisungen der Stadt Eppingen, der Gemeinde Gemmingen und der Gemeinde Ittlingen und die Art der festgesetzten Nutzungen sind der Plandarstellung des Flächennutzungsplans sowie der tabellarischen Aufstellung im **» Kapitel H** - "Bauflächenausweisungen" zu entnehmen. Insgesamt beziehen sich die Bauflächenausweisungen auf einen Umfang von 85,4 ha bezogen auf 25 Ausweisungsstandorte.

L 1.2 Für den Bauleitplan bedeutende Umweltschutzziele (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 1b)

Die für die Erstellung des Flächennutzungsplans relevanten fachgesetzlichen Grundlagen werden im **»** *Kapitel 3 der Einleitung - "Rechtliche Grundlagen der Flächennutzungsplanung und der Landschaftsplanung"* dargestellt.

Die für den Umweltbericht relevanten Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) werden aus städtebaulicher Sicht in den **»** *Kapiteln A 6 - Landesentwicklungsplanung* und **»** *Kapitel A 7 - Regionalplanung* dargelegt, eine Würdigung der Ziele aus der landschaftsplanerischen Perspektive ist dem **»** *Kapitel D 1 - "Übergeordnete Vorgaben - Ziele des Umweltschutzes"* zu entnehmen.

Die Ziele des Umweltschutzes sind einerseits im Rahmen der Würdigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation **»** *Kapitel D - Planungsrechtliche Ausgangssituation - Ziele des Umweltschutzes*", insbesondere aber auch im Rahmen der Alternativenprüfung **»** Kapitel G sowie in der Konsequenz auch im Rahmen der Bauflächenausweisung **»** Kapitel H berücksichtigt worden.

Die Ausweisungen des Flächennutzungsplans kollidieren mit Ausnahme einiger weniger Standorte nur untergeordnet den Zielen des Umweltschutzes. In der Ausgangssituation Konflikt behaftete Standorte bilden aus planerischer Sicht lediglich die Bauflächenausweisungen im Südwestrand von Gemmingen (Lage in regionaler Grünzäsur - Vorabstimmungen mit Regionalverband sind hier zur Sicherung der Qualität der Grünzäsur getroffen), die Baugebietsausweisung am Südrand von Adelshofen (Lage in sensiblem landschaftlichen Umfeld) und in der Aue des Nesselbachs in Adelshofen (Lage in Auebereich).

L 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 2)

L 2a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 2a)

Die Schutzgut bezogene Bestandsaufnahme des Umweltzustands bezogen auf alternative Bauflächen erfolgt in detaillierter innerhalb der Alternativenprüfung im Rahmen der einzelnen Gebietssteckbriefe - vgl. **»** *Kapitel G - "Alternativenprüfung - Gebietssteckbriefe"*. Im Rahmen der vorliegenden Begründung sind hierbei aus Effizienzgründen lediglich die Steckbriefe der zu Ausweisung kommenden Alternativstandorte abgedruckt, eine detaillierte Bestandsaufnahme liegt jedoch in einer separaten Anlage zur Begründung für alle untersuchten Alternativflächen (vgl. Übersichtskarten in **»** *Kapitel G - "Alternativenprüfung - Gebietssteckbriefe"*) vor und kann bei der verfahrensführenden Verwaltung der Stadt Eppingen eingesehen werden.

Eine Bewertung des Umweltzustands der jeweilig untersuchten Alternativflächen hinsichtlich ihrer Sensibilität gegenüber baulichen Veränderungen sowie der Sensibilität des Umfelds ist ebenfalls den Steckbriefen der Alternativenprüfung (vgl. **»** *Kapitel G - "Alternativenprüfung - Gebietssteckbriefe"*) zu entnehmen.

Darüber hinaus wurde für den Gesamtlandschaftsraum eine Schutzgut übergreifende Bewertung der Landschaftsfunktionen mit einer Differenzierung in Schonungs- und Sicherungsflächen, Entwicklungsflächen und Verbesserungsflächen mit einem strukturellen landschaftsräumlichen Defizit erarbeitet, welche dem **»** *Kapitel E - "Bewertung der Landschaftsfunktionen"* entnommen werden kann und die Grundlage für die Bewertung der Einzelstandorte bildete.

L 2b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und Nicht-Durchführung der Planung (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 2b)

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt Schutzgut bezogen in tabellarischer Form für die einzelnen im FNP vorgesehenen Ausweisungsflächen im **»** *Kapitel I "Auswirkungen der Flächenausweisungen auf den derzeitigen Umweltzustand, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen"*. Zudem werden Auswirkungen auch im Rahmen der Alternativenprüfung innerhalb der Standort bezogenen Steckbriefe im **»** *Kapitel G "Alternativenprüfung - Gebietssteckbriefe"* beschrieben.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung wird ebenfalls innerhalb der Standort bezogenen Steckbriefe im **»** Kapitel G beschrieben.

L 2c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 2c)

Die Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erfolgt in **»** *Kapitel I "Auswirkungen der Flächenausweisungen auf den derzeitigen Umweltzustand, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen"* in tabellarischer Form bezogenen auf die einzelnen im Flächennutzungsplan auszuweisenden Standorte für Siedlungsentwicklungen.

Darüber hinaus werden in **»** *Kapitel K "Landschaftsplanerische Empfehlungen und Maßnahmen zur weiteren Landschaftsentwicklung"* Maßnahmenempfehlungen zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der im FNP auszuweisenden Standorte vorgeschlagen. Die Vorschläge beinhalten hier landschaftsökologische Aufwertungsmaßnahmen im Sinne des Flächenpools des Ökokontos, Maßnahmenvorschläge zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Maßnahmenvorschläge zur Landschafts- und innerörtlichen Freiraumgestaltung im Sinne der Schutzgüter Landschaftsbild sowie Mensch-Erholung.

Mit der Auswahlmöglichkeit des Maßnahmenpools aus der plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen ist sichergestellt, dass nachteilige Umweltauswirkungen angemessen ausgeglichen werden können. Die detaillierte Auswahl und inhaltliche wie räumliche Ausformung des dargelegten Maßnahmenpools obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

L 2d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 2d)

Die unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Alternativenprüfung **»** *Kapitel G - "Alternativenprüfung - Gebietssteckbriefe"* untersucht.
Hierbei wurden Gemeinde- bzw. Stadtteil bezogen die räumlich wesentlichen und denkbaren, städtebaulich wie landschaftsplanerisch realistischen alternativen Richtungen zukünftiger Siedlungsentwicklungen untersucht.
Die Alternativenprüfung beinhaltet im Rahmen der Steckbriefe

- eine Betrachtung der planungsrechtlichen Ausgangssituation (u.a. Umweltschutzziele),
- eine städtebauliche Analyse des Ausgangszustands mit Bewertung der wesentlichen städtebauliche Aspekte für eine potenzielle Siedlungsentwicklung am Standort,
- eine landschaftsplanerische Analyse im Rahmen einer Schutzgut bezogene Bestandsanalyse und Bewertung der standörtlichen Sensibilität gegenüber baulichen Entwicklungen,
- eine Einschätzung über die Prognose einer Status-Quo-Entwicklung (Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung)
- eine Einschätzung des Schutzgut übergreifenden Raumwiderstands
- sowie eine planerische Gesamtbewertung mit grünordnerischen Hinweisen und eine Empfehlung zur Notwendigkeit des Aufstellens von Grünordnungsplänen bei Durchführung der Planung.

Die Alternativenprüfung mündet in eine aus städtebaulich und landschaftsplanerischer Sicht integrative Rangfolge in der Beurteilung der Gemeinde- bzw. Stadtteil bezogenen Alternativflächen.

Im Rahmen der vorliegenden Begründung sind aus Effizienzgründen lediglich die Steckbriefe der zu Ausweisung kommenden Alternativstandorte abgedruckt, eine detaillierte Bestandsaufnahme liegt jedoch in einer separaten Anlage zur Begründung für alle untersuchten Alternativflächen (vgl. Übersichtskarten in **»** *Kapitel G - "Alternativenprüfung - Gebietssteckbriefe"*) vor und kann bei der verfahrensführenden Verwaltung der Stadt Eppingen eingesehen werden.

L 3 Zusätzliche Angaben (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 3)

L 3a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 3a)

Die Umweltprüfung baut auf der oben beschriebenen methodischen Herangehensweise auf. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans und der in diesem Stadium noch nicht konkretisierbaren Nutzungstypologien und Nutzungsintensitäten bezogen auf die ausgewiesenen Standorte für Siedlungsentwicklungen keine quantifizierende Eingriffsregelung erarbeitet, aus welcher sich eine Quantifizierung von Ausgleichsbedarfen ableiten ließe. Dies obliegt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der in dieser Planungsphase dann wesentlich konkreteren Aussageschärfe zur Art und Maß der baulichen Nutzung. Dennoch gibt der Landschaftsplan über die Einbindung des Flächenpools der Ökokonto-Regelung und den weiter gehenden Vorschlägen zur Ausgleichsmaßnahmen bei den Schutzgütern Boden, Landschaftsbild und Mensch-Erholung (vgl. **»** *Kapitel K "Landschaftsplanerische Empfehlungen und Maßnahmen zur weiteren Landschaftsentwicklung"*) einen klaren Rahmen, der in der verbindlichen Bauleitplanung ausgeformt werden kann (Abschichtungsprinzip).

Schwierigkeiten bei der Erstellung der Umweltprüfung ergaben sich nur in geringfügiger Weise. So liegen für die Gemarkungen Gemmingen und Ittlingen derzeit keine verwertbaren Aussagen zu Bodengüten von Seiten der Behörden vor. Auch stehen derzeit noch keine aktuellen Planunterlagen für Überschwemmungsgebiete zur Verfügung. Gleichermaßen sind die Hochwassergefahrenkarten derzeit erst in Aufstellung, so dass in diesem Aspekt noch keine hinreichende Datenbasis für die Beurteilung gegeben ist.
Fehlende Kenntnisse sind auch im faunistischen Bestandspotenzial erkennbar, hier liegen keine entsprechenden verwertbaren und öffentlich zugänglichen Gutachten vor.

Technische Lücken ergaben sich lediglich in der Übernahme der Flächenpoolkonzeption des Ökokontos im Stadtteil Adelshofen, da hier durch die Flurneuordnung mittlerweile eine neue Katastergrundlage vorliegt, auf welche die Flächenpool-Konzeption noch nicht umgestellt ist.

L 3b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 3b)

Die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt ist dem **»** *Kapitel K - "Vorgesehene Überwachungsmaßnahmen"* zu entnehmen.

L 3c Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage zu §2 (4) und §2a BauGB Nr. 3c)

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird baulich-siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung innerhalb des Verwaltungsraums Eppingen vorgezeichnet und über die vorbereitende Bauleitplanung definiert. Über die Ausweisungen des Flächennutzungsplans besteht für die Mitgliedsgemeinden des Verwaltungsraums Eppingen die Möglichkeit, über die kommunale Planungshoheit aus dem Flächennutzungsplan heraus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Baurecht zu schaffen. Der Flächennutzungsplan als Rahmen gebendes Instrumentarium löst damit nicht unmittelbar Baurecht aus, sondern gründet über ein mit den Behörden abgestimmtes räumliches Entwicklungskonzept die Voraussetzungen für die nachfolgende Bebauungsplanung.

Im Rahmen der Umweltprüfung war dabei auf der Maßstabsebene des Flächennutzungs- / Landschaftsplans zu untersuchen,

- welche Wertigkeit der Landschafts- und Siedlungsraum in seinem Ausgangszustand besitzt,
- welche umweltrelevanten Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen zu berücksichtigen sind,
- welche möglichen Planungsalternativen für die Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen bestehen,
- welche Eingriffswirkungen die über den Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächenausweisungen mit sich bringen,
- wie diese Eingriffswirkungen zu vermeiden und zu verringern sind
- und welche Kompensationsmaßnahmen getroffen werden können, um einen adäquaten Ausgleich zu schaffen.

In der Gesamtsicht der Umweltprüfung ist festzustellen, dass bei der potenziellen Realisierung jeder der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächenausweisungen naturräumliche Schutzgüter in erheblichem Maße betroffen sein werden. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Boden, aber auch in der Regel für die Schutzgüter Arten und Biotope und Landschaftsbild.

Zu berücksichtigen ist in einem Gesamtfazit jedoch auch, dass bis auf wenige Ausnahmen, welche auf notwendigen kommunalpolitischen Entscheidungsprozessen basieren, die große Mehrzahl der Bauflächenausweisungen an Standorten vollzogen wurde, welche durch die Alternativenprüfung in der Abwägung einer notwendigen weiteren Siedlungsentwicklung als empfehlenswert oder zumindest vertretbar eingestuft wurden.

Mithin werden auch die vorhandenen Schutzgüter an den ausgewiesenen Standorten in der großen Mehrzahl in einem noch vertretbaren Maße belastet und es können nach Anwendung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zudem adäquate Ausgleichsmaßnahmen angeboten werden. Diese sind zunächst plangebietsintern in der Lage, einen Teil der entstehenden erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter zu kompensieren, darüber hinaus bietet der Landschaftsplan zudem einen Maßnahmenpool an plangebietsexternen Maßnahmen an, aus welchen im Zuge der nachfolgenden Bebauungs- / Grünordnungsplanung entsprechend ausgewählt und die weiter konkretisiert werden können.

So kann - resultierend aus einem von Anfang des Verfahrens an angewandten integriertem Planungsansatz heraus - aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht konstatiert werden, dass die Quantität der Flächenausweisungen sich noch in einer - dem Wachstumspotenzial des Landkreises Heilbronn letztlich angemessenen - hohen Größenordnung bewegt, jedoch gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 sich eine deutlich, den absehbaren demografischen und ökonomischen Entwicklungen angepasste Trendwende in den Ausweisungsquantitäten abzeichnet. Auch qualitativ Standort bezogen und in der Gesamtverteilung im Verwaltungsraum kann konstatiert werden, dass die ausgewiesenen Standorte sich in den Gesamtcharakter des Raums einfügen und in ihrer Gesamtheit absehbar nicht zu einem Charakterwechsel in der Siedlungsstruktur und zu einer nachhaltigen Verschiebung der Wertigkeit des Gesamtlandschaftsraums führen werden.

Nichts desto trotz ist Einzelstandort bezogen auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungs- und Grünordnungsplan ein verantwortungsbewusster Umgang mit dem Landschaftsraum und der jeweiligen Standort bezogenen Schutzgütern anzumahnen, um Wertigkeiten und Potenziale nicht zu gefährden, sondern nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln.