

Vorlagen-Nr.

268/2025

für die Sitzung **Gemeinderat**

am 09.12.2025

öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Wiesental – 1. Änderung“, Plan-Nr. 0756.008.01, in Eppingen-Rohrbach

Hier: Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO, Beschluss über die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre gem. §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB

Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Im Wiesental – 1. Änderung“, Plan Nr. 0756.008.01, entsprechend des in der Anlage 01 vom 28.10.2025 dargestellten Geltungsbereichs.
2. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1. BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Satzungsverfahrens für die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Im Wiesental – 1. Änderung“, Plan Nr. 0756.008.01, entsprechend des in der Anlage 01 vom 28.10.2025 dargestellten Geltungsbereichs.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Im Wiesental – 1. Änderung“, Plan Nr. 0756.008.01, für den der Gemeinderat in dieser Sitzung einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, wird zur Sicherung der künftigen Planung eine Veränderungssperre gem. §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) entsprechend des Satzungsentwurfs vom 30.10.2025 (Anlage 02) beschlossen (Satzungsbeschluss).

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Anlass, Ziel und voraussichtliche Inhalte der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Wiesental“ vom 06.02.1987, Gemarkung Eppingen-Rohrbach, ist ein Antrag auf einen Bauvorbescheid gem. § 57 LBO zur Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Spielhalle mit einer Gastfläche von 144 m² sowie einer „nicht kerngebietstypischen“ Spielhalle mit einer Gastfläche von 99 m² eingegangen. Die Stadt Eppingen hat mit ablehnendem Bauvorbescheid vom 24.07.2024 entschieden, dass beide der angefragten Spielhallen bauplanungsrechtlich nicht zulässig sind. Daraufhin hat die Antragstellerin Widerspruch eingelegt. Dieser wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.03.2025 zurückgewiesen. Am 25.04.2025 wurde schließlich beim Verwaltungsgericht Stuttgart Klage erhoben.

Dieser Fall soll zum Anlass genommen werden, das im Bebauungsplan „Im Wiesental“ seinen Ausdruck findende städtebauliche Konzept graduell neu auszurichten und an benachbarte Planungen anzupassen.

Die Verwaltung vertritt die Meinung, dass die gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben, Handelsbetrieben, Bau- und Montagebetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder ähnlichen Betrieben vorbehalten werden sollten. Das soll sich auch in den Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplans „Im Wiesental“ niederschlagen. Momentan ist nur eines der insgesamt drei gewerblichen Baugrundstücke im Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Bei den anderen beiden gewerblichen Gebieten handelt es sich um (uneingeschränkte) Gewerbegebiete. In den beiden (uneingeschränkten) Gewerbegebieten sollen Nutzungsausschlüsse vorgesehen werden, die der o. g. städtebaulichen Zielsetzung entsprechen.

Hinzu kommt, dass das Plangebiet mittlerweile von den Plangebietern der Bebauungspläne „Im Wiesental II“ (2010), „Im Wiesental II – 1. Änderung“ (2020) und „Im Wiesental III“ (2018) umgeben ist, die detaillierte Nutzungsausschlüsse vorsehen (s. u. 3.). Im Sinne einer kohärenten Städtebaupolitik sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Wiesental“ auf die Festsetzungen der das Plangebiet umgebenden Bebauungspläne abgestimmt und so ein in sich stimmiges städtebauliches Zulässigkeitsregime geschaffen werden. Daher soll auch die für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Im Wiesental“ geltende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Orientierung an die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne konkretisiert werden. Auch das Mischgebiet soll hinsichtlich seiner Festsetzungen überprüft und auf die neu zu schaffenden bzw. zu konkretisierenden Festsetzungen der anderen Bereiche des Plangebiets abgestimmt werden, da sich aus den geänderten Festsetzungen der anderen Gebiete Rückwirkungen auf die planungsrechtliche Behandlung des Mischgebiets ergeben können.

Außerdem soll im Rahmen der Überplanung des gesamten bisherigen Plangebiets des Bebauungsplans „Im Wiesental“ überprüft werden, ob Vergnügungsstätten im Planbereich zugelassen werden sollen. Die Frage wurde durch den o. g. Antrag auf Bauvorbescheid angestoßen. Vergnügungsstätten sind nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans „Im Wiesental“ unzulässig. Es soll überprüft werden, ob – und falls ja, wo – eine Zulassung im neuen Bebauungsplan denkbar ist. Diese Prüfung soll ergebnisoffen erfolgen. Mögliches Ergebnis ist daher auch die Beibehaltung des entsprechenden Nutzungsausschlusses.

Zur Sicherung der Planung des künftigen Bebauungsplanes „Im Wiesental – 1. Änderung“ sollte eine Veränderungssperre erlassen werden, die Bauvorhaben, die den Planungszielen widersprechen, untersagt.

Weitere Planungsänderungen können sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens insbesondere auch durch Anregungen und Hinweise der zu beteiligenden Behörden und der Öffentlichkeit ergeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Wiesental – 1. Änderung“ (Anlage 01) orientiert sich im Wesentlichen am Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes „Im Wiesental“. Der Geltungsbereich wird aus planerischen Gründen geringfügig verändert, da zum Beispiel bereits Teile des Bebauungsplanes „Im Wiesental“ überplant wurden. Da die beabsichtigten Nutzungsausschlüsse sowie die Angleichung der Festsetzungen an die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne eine Überprüfung der für den Großteil des Plangebiets getroffenen Festsetzungen erfordern, soll keine bloße Änderungsbebauungsplanung für Teile des bisherigen Plangebiets, sondern ein vollständig neuer Bebauungsplan erlassen werden.

2. Inhalt des Bebauungsplans „Im Wiesental“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Wiesental“ erstreckt sich über den Bereich zwischen den Straßen „Dorfwiesen“ und „Im Zitterich“ westlich der Straße „Im Wiesental“. Er setzt im nördlichen Bereich als Abstufung zum Wohngebiet „Dorfwiesen Herrenacker II“ ein Mischgebiet fest. In südlicher Richtung folgt ein eingeschränktes Gewerbegebiet, welches kleinere und mittlere Betriebe der Holz-, Metall- und Kunststoffbe- und -verarbeitung sowie Betriebe, deren Lästigkeit nicht höher ist, zulässt. Danach folgt ein uneingeschränktes Gewerbegebiet. Uneingeschränkt bedeutet, dass alle baulichen Nutzungen gem. § 8 BauNVO (1977) zulässig sind.

Anhand der Festsetzungen wird erkenntlich, dass sich die Gliederung der Art der baulichen Nutzung an den Abständen zu den nächstgelegenen Wohngebieten in der Ortschaft orientiert. Hierfür spricht, dass auf das Mischgebiet zunächst ein eingeschränktes Gewerbegebiet und darauf wiederum ein uneingeschränktes Gewerbegebiet folgt. An dieser Systematik sollte grundsätzlich festgehalten werden.

Im Fokus stehen daher solche Nutzungen, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Eppingen für das Gewerbegebiet „Im Wiesental“ widersprechen.

3. Angrenzende Bebauungspläne „Im Wiesental II“ (2010), „Im Wiesental II – 1. Änderung“ (2020) und „Im Wiesental III“ (2018)

In den angrenzenden Bebauungsplänen „Im Wiesental II“ (2010), „Im Wiesental II – 1. Änderung“ (2020) und „Im Wiesental III“ (2018) sind Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Nach § 8 BauNVO sind folgende bauliche Nutzungen in Gewerbegebieten zulässig:

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

In den Bebauungsplänen „Im Wiesental II“ (2010), „Im Wiesental II – 1. Änderung“ (2020) und „Im Wiesental III“ (2018) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe aller Art (vgl. untenstehende Definition)

Folgende Nutzungen sind in den Bebauungsplänen „Im Wiesental II – 1. Änderung“ und „Im Wiesental III“ zusätzlich ausgeschlossen:

- Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist oder die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind

Die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung können so zusammengefasst werden, dass die gewerblichen Bauflächen bzw. Baugrundstücke hauptsächlich dem produzierenden Gewerbe, Handwerksbetrieben, Handelsbetrieben, Bau- und Montagebetrieben, Büro- und Verwaltungsgebäuden oder ähnlichen Betrieben zur Verfügung stehen sollen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, andere bauliche Nutzungen auszuschließen. Die Nutzungsausschlüsse sollen im Sinne einer kohärenten Städtebaupolitik in Orientierung an die Nutzungsausschlüsse der „benachbarten“ Bebauungspläne vorgenommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes „Im Wiesental“ zu aktualisieren (von der BauNVO 1977 zur aktuellen BauNVO) und die Zulässigkeit baulicher Nutzungen an die angrenzenden Bebauungspläne anzupassen.

4. Erlass einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der mit der Bebauungsplanung „Im Wiesental – 1. Änderung“ verfolgten Zielsetzung wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen, da die Gefahr besteht, dass durch die Realisierung der im künftigen Planbereich derzeit noch zulässigen Vorhaben die Planungsziele verfehlt werden.

Die Veränderungssperre gilt zunächst für einen Zeitraum von 2 Jahren. Bauvorhaben, die den künftigen Zielen des Bebauungsplans widersprechen, können auf dieser Basis zurückgewiesen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Wiesental – 1. Änderung“ identisch.

Satzungstext und Geltungsbereich der Veränderungssperre sind der Anlage 02 zu entnehmen.

5. Weitere Vorgehensweise

Folgt der Gemeinderat den Beschlussvorschlägen der Verwaltung, erfolgt im nächsten Schritt die Erarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfs. Anschließend werden die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anlage(n):

01 2025-10-28_Geltungsbereich_B-Plan_Im Wiesental - 1.Änderung

02 2025-10-30_Veränderungssperre Im Wiesental - 1. Änd.

M. von Versen

Abt. Stadtplanung