

Stadt Neckarsteinach



Begründung

Bebauungsplan  
Nr. 1.48 „Neckarlauer / Stadtgarten“  
- Satzungsfassung -

05.02.2016



**GROSSER-SEEGER**  
**& PARTNER**

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
Fax 0911-310427-61  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

## INHALT

<b>I.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>3</b>
A	Allgemeines .....	3
	1. Planungsanlass und Verfahren .....	3
	2. Lage des Plangebiets .....	4
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche .....	5
	1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen .....	5
	2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	6
C	Planerische Grundlagen .....	6
	1. Ziele der Raumordnung .....	6
	2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	6
	3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen .....	7
	4. Vergnügungsstättenkonzept .....	7
	5. Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	9
	6. Immissionsschutz .....	9
	7. Altlasten .....	9
	8. Denkmalschutz .....	10
	9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....	10
	10. Biotopschutz / Artenschutz .....	12
D	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	14
	1. Plankonzept .....	14
	2. Festsetzungen .....	16
E	Auswirkungen der Planung .....	21
F	Bodenordnung .....	21

# I. BEGRÜNDUNG

## A ALLGEMEINES

### 1. Planungsanlass und Verfahren

Die gesamte Altstadt Neckarsteinachs ist Sanierungsgebiet gemäß BauGB. Die Sanierungsatzung wurde am 08.Dezember 2014 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

Nach Analyse und Auswertung der Missstände und Mängel wurden 1985 Sanierungsziele formuliert und unter Einsatz von Fördermitteln, kommunalen Mitteln und privaten Geldern umgesetzt. Nach 28 Jahren der Sanierung ist es gelungen, die Altstadt als Zentrum zu stärken und gleichzeitig als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

In den letzten Jahren gab es im Altstadtbereich der Stadt Neckarsteinach vermehrt Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros. Aufgrund der äußeren Präsentation dieser Nutzungen, z.B. undurchsichtige beklebte Scheiben, und der in vielen anderen Städten beobachteten negativen Auswirkungen auf die Umgebung, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und anderen speziellen Gewerbebetrieben in der Altstadt bauplanungsrechtlich geregelt werden. Hierzu wurde ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt (Grosser-Seeger & Partner, Stand vom 14.04.2015) und von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neckarsteinach am 22.06.2015 als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Für den Bereich der gesamten Altstadt sieht das Konzept den Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art vor.

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Stadtgarten“ sowie „Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer“ müssten daher geändert werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Festsetzungen der Bebauungspläne geprüft und mit dem tatsächlichen Bestand abgeglichen werden. Im Falle der hier vorliegenden Planung erweist es sich als zweckmäßig, einen neuen Bebauungsplan, der beide Geltungsbereiche umfasst, aufzustellen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.48 „Stadtgarten - Neckarlauer“ werden daher folgende Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Sondergebieten sowie Flächen für Gemeinbedarf
- Ausschluss von Vergnügungsstätten,
- Ausschluss von Bordellen, Wohnungsprostitution und Stundenhotels
- Regelung der Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche

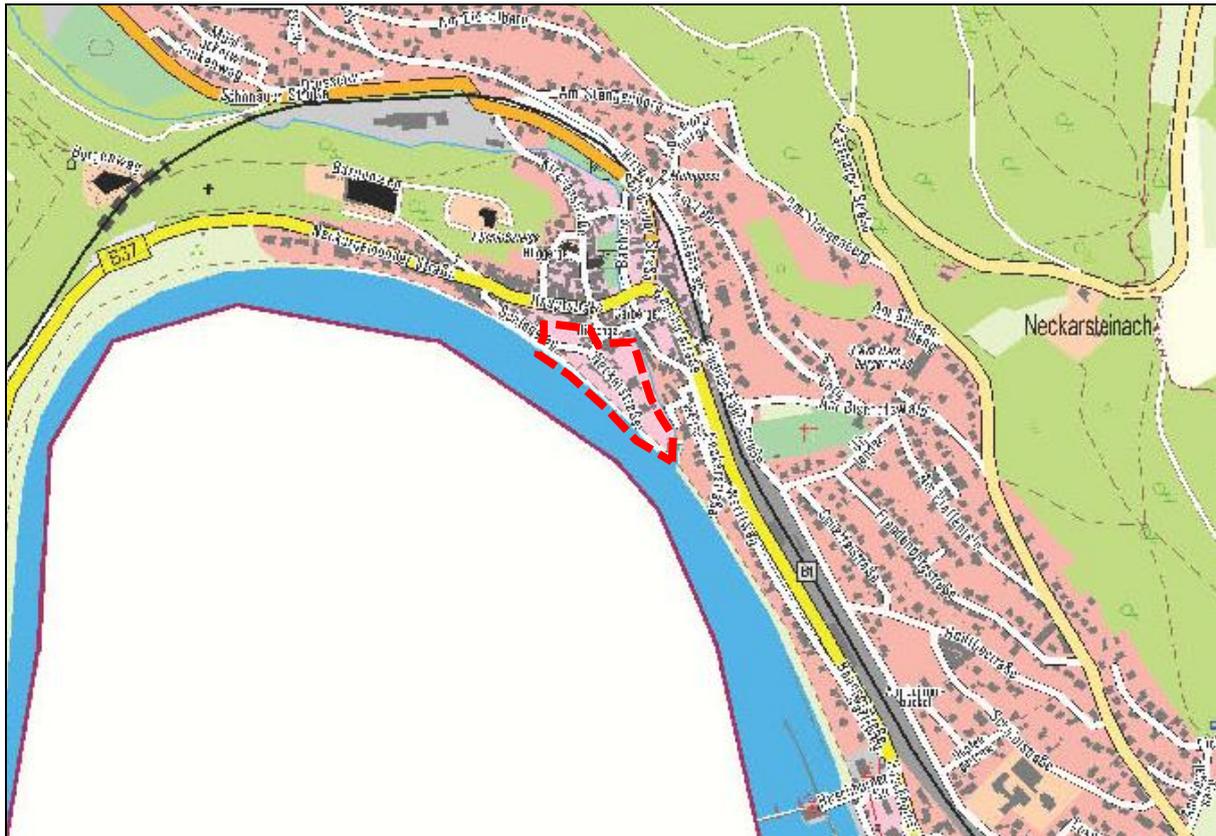
Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt, weswegen eine Aufstellung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB möglich ist. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b betroffen sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S.1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewandt.

## 2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Westen durch die Bestandsbebauung der Altstadt
- im Norden durch die Verkehrsflächen der Hauptstraße, der Hirschgasse und der Neckarstraße
- im Osten durch die Steinach
- im Süden durch den Neckar.



**Abbildung 1: Übersichtslageplan des Bebauungsplanes Nr. 1.48 „Stadtgarten / Neckarlauer“ (Geltungsbereich rot gestrichelt) (Kartengrundlage © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)**

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Neckarsteinach:

Flur 1, Flurstück-Nr.: 391/2, 392/2, 394/4, 394/5, 394/7, 395/3, 396/2, 397/2, 397/3, 400/1, 402/3, 403/2, 406/2, 413/1, 414, 415, 416/1, 417/1, 418/1, 419/1, 425/2, 426/1, 427, 428/2, 430/1, 430/2, 430/4, 431/3, 432, 433/1, 435/10, 435/11, 435/9, 436/8, 440/3, 440/6, 441/12, 441/14, 1050/5 (tlw.), 1051, 1057, 1058/1.

Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,57 ha.

## B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

### 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst den Bereich südlich der Hauptstraße bis hin zum Neckar und ist geprägt durch historische Bebauung und touristische Nutzungen. Es handelt sich zum großen Teil um eine geschlossene Bebauung auf einem mittelalterlichen Stadtgrundriss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stadtgarten ist im nördlichen Bereich geprägt von gewerblichen und gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Zudem befindet sich das Infozentrum des Geo-Naturparks in diesem Bereich. Auf der südlichen Teilfläche befindet sich der Stadtgarten von Neckarsteinach mit zwei gastronomischen Nutzungen.



Neckarstraße/Hirschgasse



Bürgerhaus, Neckarstraße



Hirschgasse, Blick Richtung Hauptstraße



Neckarstraße, Nr. 62



Neckarstraße



Stadtgarten

**Abbildung 2: Gebäudebestand im Geltungsbereich, Quelle: eigene Aufnahmen, 10.03.2015**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer“ befinden sich ebenfalls gastronomische Nutzungen sowie das Bürgerhaus als kommunale Veranstaltungsstätte und zugehörige Stellplätze im rückwärtigen Bereich. Zudem befinden sich Wohngebäude im Planungsgebiet.

## **2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Über die Hirschgasse sowie die Neckarstraße und den Schiedweg ist das Planungsgebiet an die Hauptstraße bzw. die Bahnhofstraße und damit das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

# **C PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

## **1. Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) festgelegt. Der aktuelle LEP ist am 13. September 2000 in Kraft getreten und seither zweimal geändert worden. Für Neckarsteinach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen: Neckarsteinach wird dem Ordnungsraum (verdichteter Raum) gemäß Z 3.2 zugeordnet. Das Stadtgebiet ist aber gleichzeitig auch ökologischer Verbundraum und forstlicher Vorzugsraum.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011). Neckarsteinach gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und damit zum Geltungsbereich des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Ein einheitlicher Regionalplan für diese Region wurde am 27.09.2013 bereits als Satzung beschlossen und liegt derzeit zur Genehmigung vor. In diesem werden aber die Aussagen des Regionalplanes Südhessen berücksichtigt.

Der Regionalplan Südhessen weist Neckarsteinach als Kleinzentrum (Z 3.2.3.-9) im Ordnungsraum aus. Außerdem liegt Neckarsteinach an einer Regionalachse Richtung Heidelberg (Z 3.3-4). Für den Geltungsbereich weist der Regionalplan ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz aus. Dem wurde durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Rechnung getragen. Zudem wird ein Vorranggebiet Siedlung für den Stadtkörper sowie eine Bundesfernstraße dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen werden im Ziel Z 3.4.1-9 auch Dichtevorgaben für Bruttowohnbauland formuliert, die im Rahmen der Bauleitplanung sowohl in ihren Unter- als auch Obergrenzen für die verschiedenen Siedlungstypen einzuhalten sind.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt ist hier zu ergänzen, dass die Regionalplanung nicht die Absicht hat, historisch gewachsene Bereiche, hinsichtlich der Dichte zu verändern.

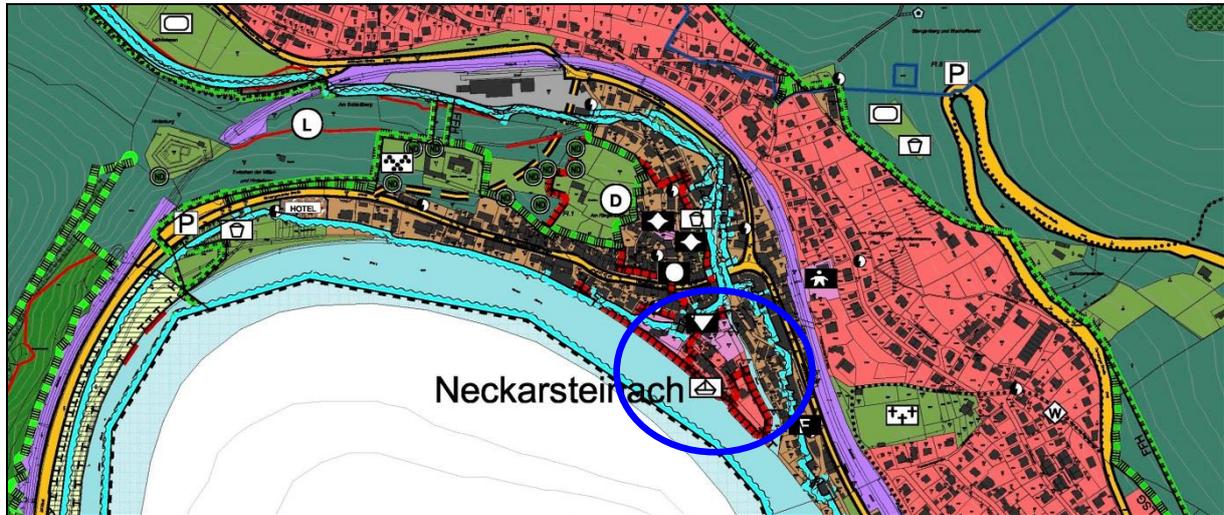
Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

## **2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Teile des Geltungsbereiches werden zudem umgrenzt mit einer Darstellung für denkmalgeschützte Ensemble, die sich inzwischen abweichend von der Dar-

stellung des Flächennutzungsplanes vergrößert hat. Des Weiteren ist die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes von Neckar und Steinach dargestellt.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Bereich des Bebauungsplanes ist mit blauem Kreis gekennzeichnet)

### **3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen bereits überplanten und bebauten Bereich angrenzend an die Altstadt Neckarsteinachs. Der Planbereich ist nahezu vollständig überbaut. Da durch die Bebauungsplanänderung insbesondere die Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel des Schutzes der Wohnnutzung und anderer schutzwürdiger Nutzungen geregelt werden soll, ist das Gebot der Innenentwicklung erfüllt.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

### **4. Vergnügungstättenkonzept**

Die Stadt Neckarsteinach hat am 22.06.2015 ein Vergnügungstättenkonzept beschlossen. Das Konzept basiert auf einer Analyse der Bestandssituation und des Baurechts und schlägt Maßnahmen vor.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungstättenkonzept stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Mit dem Konzept werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung niedergelegt. So kann eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Konzept sieht vor, dass in bestimmten Bereichen die Entwicklung zunächst beobachtet wird und in den Gewerbegebieten der Ausnahmetatbestand angewandt werden soll.

Für den Altstadtbereich und die angrenzenden Bereiche wird ein Ausschluss der Vergnügungstätten insgesamt vorgeschlagen, um so die Wohnnutzung und die anderen schutzbe-

dürftigen Nutzungen zu schützen und auch die Sanierungsergebnisse der Altstadtsanierung zu sichern.

Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept, Kapitel E „Strategien zur Räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten“:

1. *Ausschluss dieser Nutzungen im Bereich der Altstadt von Neckarsteinach und direkt angrenzender Bereiche*
2. *Beobachtung der Bereiche, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig wären und in denen aus planerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Ansiedlung bestehen:*
  - *Gewerbegebiet „Im Hofgut“*
  - *Bereich zwischen Altstadt und Gewerbegebiet „Im Hofgut“ (GE-Einstufung)*
3. *Reaktives Handeln in Neckarhausen, wenn Anträge auf eine Nutzungsänderung kommen und Einleiten von bauleitplanerischen Schritten.*

zu 1)

*Aufgrund der Struktur des Altstadtbereichs mit dem hohen Wohnanteil und sensiblen Nutzungen aus dem kulturellen und religiösen Bereich sowie der Bedeutung für den Tourismus sollte im Altstadtbereich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten baurechtlich unterbunden werden. Die vereinzelt aufgenommenen Leerstände wären sonst auch ein Anknüpfungspunkt zur Ansiedlung dieser Nutzungen, die sich dann nachteilig auf die umgebende Bebauung, insbesondere die Wohnnutzung und sensible Nutzungen auswirken kann.*

zu 2)

*Im Bereich östlich der Altstadt, wo bereits Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen vorhanden sind, sollte die Entwicklung weiterhin beobachtet werden. Bisher wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.*

*Ein weiterer Bereich, in dem sich Vergnügungsstätten ansiedeln können sollen, ist das Gewerbegebiet „Im Hofgut“.*

zu 3)

*Die Situation in Neckarhausen stellt sich derzeit als stabil dar, es sind keine Leerstände zu verzeichnen, so dass zunächst kein Handlungserfordernis besteht. Aus planerischer Sicht ist in diesen Bereichen keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten erwünscht.*

*In den Ortsteilen Darsberg und Grein sollten sich keine Vergnügungsstätten ansiedeln. Aufgrund der baurechtlichen Situation sind hier aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen notwendig.*

Im Kapitel G „Maßnahmen und Handlungsempfehlungen“ werden folgende Maßnahmen zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts vorgeschlagen:

*Bereich Altstadt:*

- *Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 2b BauGB für den Bereich des ehemaligen Sanierungsgebiets (ein einfacher Bebauungsplan, der nur Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trifft und insbesondere im Schutz der Wohnbebauung und der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Altstadt begründet ist)*
- *Änderung der Bebauungspläne*
  - *Keltergärten*
  - *Stadtgarten*
  - *Neckarstraße / Neckarlauer*

*Bereich östlich der Altstadt:*

- *Beobachtung, ggf. Einleitung Bebauungsplanverfahren*

*Gewerbegebiete:*

- *Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als Ausnahme über § 8 Abs. 3 BauNVO über das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens bei konkreten Bauanträgen.*

Die Änderung der Bebauungspläne „Stadtgarten“ und „Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer“ ist somit Ergebnis des Vergnügungsstättenkonzepts.

## **5. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Der Planbereich ist durch zwei Bebauungspläne überplant. Die Rechtskraft beider Bebauungspläne erfolgte am 17.03.1972 sowie 07.10.1983 bzw. 27.07.1990.

Der Bebauungsplan „Stadtgarten“ setzt Kerngebiete sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtgarten“ fest.

Der Bebauungsplan „Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer“ setzt Besondere und Allgemeine Wohngebiete sowie eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 BauGB. Da jedoch im Bebauungsplan „Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer“ weder eine GRZ noch eine Grundfläche festgesetzt ist, ist das Maß der baulichen Nutzung nicht hinreichend bestimmt, vgl. § 16 Abs. 3 BauNVO. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung würde man also bei der Beurteilung von Vorhaben auf § 34 BauGB zurückfallen, vgl. § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Nutzungskataloge der BauNVO werden nicht durch konkretisierende textliche Festsetzungen eingeschränkt.

Insbesondere im Kerngebiet wären Vergnügungsstätten somit allgemein zulässig. Des Weiteren wären die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten auch im besonderen Wohngebiet als Ausnahme zulässig.

## **6. Immissionsschutz**

Durch die im Neckartal verlaufende Bundesstraße B37/45 und die Bahnlinie Heidelberg – Eberbach kommt es zu Verkehrslärm, der auch auf den Geltungsbereich einwirken kann.

Der Geltungsbereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt. Damit ist ein Nebeneinander von Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe, Kultureinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden entsprechend der Lage des Planungsgebietes in der Altstadt gewünscht und zulässig. Dabei wird eine gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Vergleich zu den Festsetzungen von Kerngebieten, Allgemeinen und besonderen Wohngebieten in den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplänen ändert sich der Schutzstatus bzw. die Orientierungswerte für Gewerbelärm gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht.

## **7. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserunreinigungen in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht gem. § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz).

## **8. Denkmalschutz**

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) (Ortskern Neckarsteinach). Es gelten die Vorschriften des § 16 HDSchG.

Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches einzelne Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG. Auch hier gelten die Vorschriften des § 16 HDSchG.

Der historische Ortskern von Neckarsteinach ist mindestens seit dem Hochmittelalter dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler. Außerdem deuten Einzelfunde auf die Anwesenheit von Menschen mindestens seit der Römerzeit hin.

Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Planblatt aufgenommen.

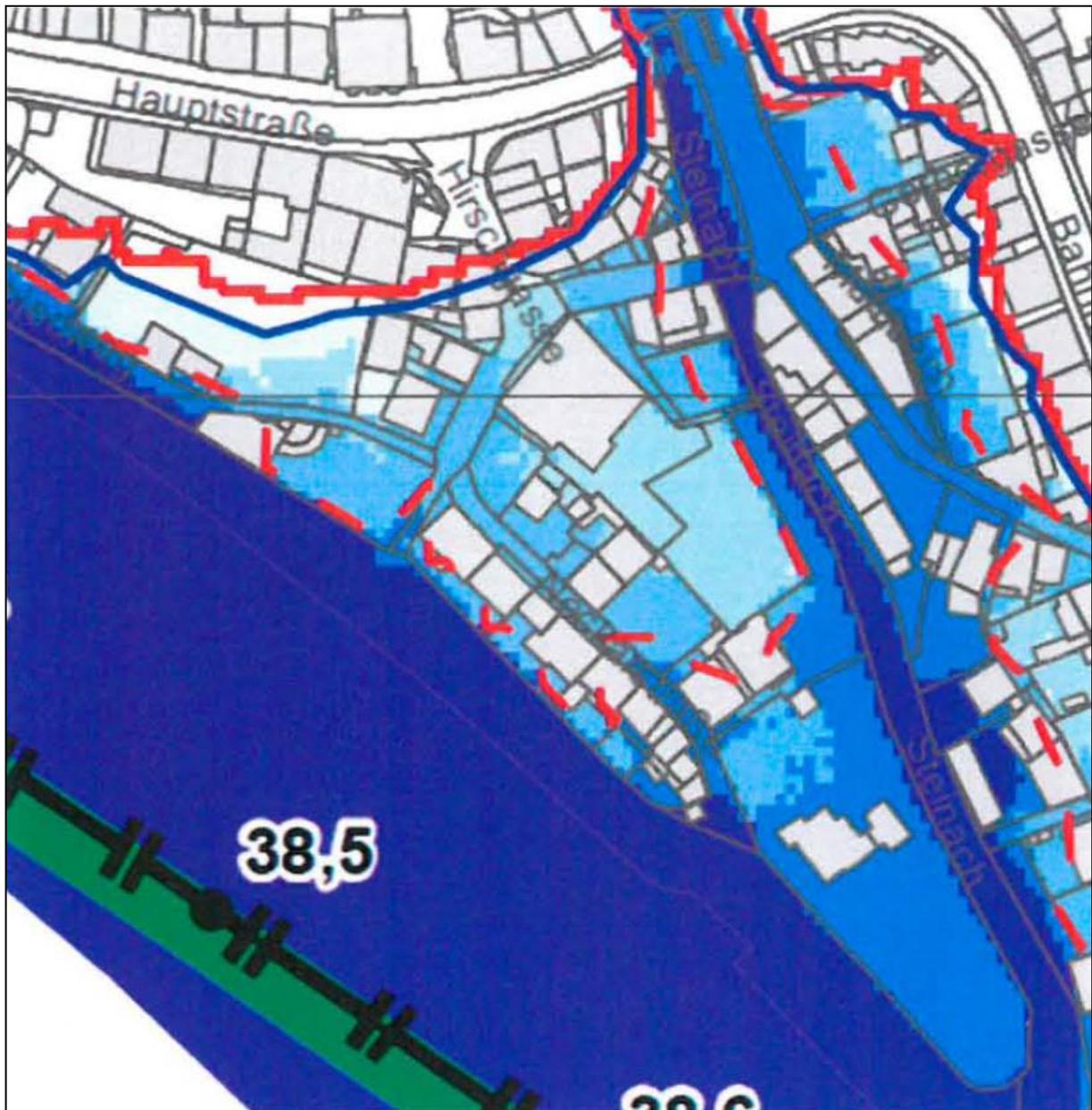
Wenn bei Erdbauarbeiten dennoch Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

## **9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Das Plangebiet grenzt an den Neckar und die Steinach und liegt fast vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Neckars. Im östlichen Bereich grenzt es zudem unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Steinach. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes orientieren sich i.d.R. an einem hundertjährigen Hochwasser HQ<sub>100</sub>. Im Falle des HQ<sub>100</sub> wäre bis auf eine nordwestliche Teilfläche der gesamte Geltungsbereich betroffen. Die förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Neckar und Steinach sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Überschwemmungsgebietsgrenzen orientieren sich i.d.R. an den tatsächlich vorhandenen Gebäudekanten, wogegen die HQ<sub>100</sub>-Linie der Hochwasserrisikomanagementkarte durch die Gebäude verläuft. Die Zwischenbereiche sind i.d.R. bebaut.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadt-Neckarlauer“ werden zwei rechtskräftige Bebauungspläne (Stadtgarten, Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer mit 1. Änderung) zusammengeführt und ersetzt. Die Rechtskraft beider Bebauungspläne erfolgte am 17.03.1972 bzw. 07.10.1983 sowie 27.07.1990. Damit ist das Planungsverbot aus § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG nicht einschlägig, da das Tatbestandsmerkmal „Ausweisung neuer Baugebiete“ nicht gegeben ist. Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen sind jedoch die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG zu beachten und eine Genehmigung der zuständigen Behörde erforderlich, die im Einzelfall erteilt werden kann, wenn

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
3. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können.



**Abbildung 4:** Kartenausschnitt Hochwasserrisikomanagement Neckar

baue Linie	Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ <sub>100</sub>
rote Linie	Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers
rot gestrichelte Linie	Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines Hochwassers mit hoher Wahrscheinlichkeit

Für Geländeänderungen oder andere Tatbestände nach § 78 Abs. 1 Nr. 3 bis 9 WHG gelten die Vorschriften des § 78 Abs. 4 WHG.

Auswirkungen auf das Abflussgeschehen bei Hochwasserereignissen können dadurch auf Vorhabenebene ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan ist also grundsätzlich vollziehbar. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neckarlauer/Stadtgarten“ die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert. Im Geltungsbereich gibt es derzeit keine Baulücken, so dass negative Auswirkungen auf den Hochwasserschutz nicht zu erwarten sind.

Signifikante Unterschiede zwischen dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und der HQ<sub>100</sub>-Linie gibt es im unbebauten Bereich im Bereich des Stadtgartens. Da jedoch in dem Bereich zwischen den beiden Linien (Überschwemmungsgebiet und HQ 100) keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen ist, wird durch den Bebauungsplan dort keine Bebauung ermöglicht und somit kommt es nicht zum Verlust von Retentionsfläche.

## 10. Biotopschutz / Artenschutz

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch den Bebauungsplan eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Durch den Bebauungsplan wird weitgehend nur bestehendes Baurecht gesichert. Schon jetzt sind auf Vorhabenebene die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verbindlich.

Die Neuabgrenzung von Baufenstern im Bebauungsplan orientiert sich stark am Gebäudebestand, so dass keine mit Gehölzen bestandenen Flächen überbaut werden. Durch die enge Abgrenzung der Baufenster ist ohnehin kaum eine bauliche Erweiterung denkbar. Insgesamt ist innerhalb des Geltungsbereichs auch nur ein geringer Gehölzbestand in den Gärten und im Bereich des Stadtgartens vorhanden.

Eine Betroffenheit von geschützten Tierarten kann hier im Innerortsbereich von Neckarsteinach für die Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse auftreten. Zum einen können Vögel der ökologischen Gilde der „Hecken- und Baumbrüter“ in dem – wie schon oben erwähnt – nur geringfügig vorhandenem –Gehölzbestand brüten. Aufgrund der dichten Bebauung und von Störwirkungen (z.B. in dem stark frequentierten Stadtgarten oder auch dem Baumbestand des angrenzenden Biergartens) ist hier aber nur mit vergleichsweise häufigen und störungstoleranten Arten des Siedlungsbereichs (sog. Ubiquisten) zu rechnen. Ferner ist mit gebäudebrütenden Vogelarten (wie z.B. Mehlschwalben am Haus Hirschgasse 3 oder auch Mauerseglern, Haussperlingen oder Hausrotschwänzen) zu rechnen.

Für Fledermäuse stellen die Gebäude im Geltungsbereich verschiedene Quartiermöglichkeiten zur Verfügung. Baumquartiere sind dort nicht bekannt. Die Bedeutung als Jagdhabitat ist eher untergeordnet und wird z.B. eher von angrenzenden Bereichen (z.B. Neckarufer, Steinach oder auch dem Hangbereich um die Vorderburg) beeinflusst.

Das Schädigungsverbot für Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt ein, wenn Quartiere und Brutstätten der genannten Artengruppen beseitigt oder entwertet werden, was bei Rodung von Gehölzen oder bei Abriss sowie Um- und Anbaumaßnahmen von Gebäuden (z.B. allein schon durch Verstellen von Brutplätzen mit Baugerüsten) auftreten kann.

Das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, also ein erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist i.d.R. nicht zu erwarten, da Vorbelastungen vorliegen (siehe oben) und daher keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten sind. Es könnte aber zum Beispiel relevant sein bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, in denen Fledermausvorkommen (v.a. Wochenstuben) sind.

Die Tötungs- und Verletzungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG lassen sich durch umsichtige Vorgehensweisen und eine Abstimmung der Bauzeiten umgehen. So sind Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen um keine Brutvögel, Gelege oder Jungvögel zu verletzen oder zu töten. Ein dezidiertes Vorgehen ist bei Gebäuden erforderlich: Für Brutvögel gilt auch hier, dass Eingriffe an Gebäuden mit Vogelbruten nur im Winterhalbjahr durchzuführen sind. Bei Fledermäuse kann diese pauschale Aussage nicht getroffen werden, da manche Fledermausarten auch in und an Gebäuden überwintern.

Die Prüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten oder nicht, kann daher nur auf Vorhabenebene entschieden werden, nicht schon auf Ebene des Bebauungsplans. Gerade bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben (z.B. energetische Sanierung) sind Prüfungen von Seiten der Bauherren zu veranlassen. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote fallen unter die Bußgeld- bzw. Strafvorschriften des Naturschutzrechts (§§ 69 und 71a BNatSchG).

Um einen solchen Verstoß zu vermeiden, sollte im Vorfeld baulicher Veränderungen der Bestand durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen relevanter geschützter Tierarten kontrolliert werden. Bei einer Betroffenheit von Tierarten sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (wie z.B. Festlegung konfliktfreier Ausführungszeiten) festzulegen. Auch die Durchführung der baulichen Maßnahmen sollte dann von einer „ökologischen Baubegleitung“ betreut werden. Ein Bericht über das Ergebnis der ökologischen Baubegleitung (unter Benennung vorgefundener Arten sowie der Vermeidungsmaßnahmen) sollte der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Zeitliche Verschiebungen bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen sollten einkalkuliert werden (z.B. bis zum Ausfliegen von Jungvögeln). Gegebenenfalls bedarf es als Voraussetzung für die Durchführung der baulichen Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Genehmigung (z.B. bei Zerstörung von Lebensstätten), die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen ist.

Grundsätzlich ist der Bebauungsplan aber vollziehbar, da mit geeigneten Maßnahmen Verbotstatbestände vermieden werden können. Durch vorlaufende Schaffung von Ersatzquartieren oder -brutstätten (sog. CEF-Maßnahmen) kann auch im Fall einer ggf. erforderlichen Beseitigung von Lebensstätten eine Kompensation erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote wurde daher auf dem Planblatt angebracht.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) durch den Bebauungsplan konnte aufgrund fehlender Lebensräume und Lebensraumstrukturen bzw. nicht bekannter Vorkommen ausgeschlossen werden.

Die Äskulapnatter, eine Schlangenart die im Neckartal und seinen Seitentälern von Neckarsteinach bis Eberbach vorkommt, tritt mittlerweile auch regelmäßig im Siedlungsbereich von Neckarsteinach auf. Sie konnte früher nur am östlichen Stadtrand nachgewiesen werden, zwischenzeitlich liegen aber auch Funde entlang der Bahnlinie und aus den östlichen Wohngebieten vor. Auch westlich von Neckarsteinach gibt es erste Nachweise. In dem dicht bebauten und in großen Teilen versiegelten Bereich des Geltungsbereiches findet sie aber keine geeigneten Lebensräume. Auch Mauer- oder Zauneidechse, die in Neckarsteinach heimisch sind, sind hier nicht zu erwarten.

## D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

### 1. Plankonzept

Der Bebauungsplan hat zum einen das Ziel das Vergnügungsstättenkonzept umzusetzen und zum anderen die bestehenden Festsetzungen zu überprüfen.

Deswegen werden die Festsetzungen der beiden Pläne geprüft, abgeglichen und an den tatsächlichen Bestand angepasst. Neue Gebäude sind nur durch Abriss der Bestandsbebauung möglich, teilweise wäre eine Nachverdichtung denkbar. Baulücken im eigentlichen Sinne sind im Gebiet nicht zu verzeichnen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden nicht vollständig aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen. Insbesondere die Festsetzung von Kerngebieten (MK) und Besonderen Wohngebieten (WB) entspricht nicht der tatsächlich vorhandenen Bebauung und dem vorhandenen Gebietscharakter. Im Sinne der Bestandserhaltung werden daher stattdessen Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt. Entsprechend den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden zudem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtgarten“ sowie eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Das Vergnügungsstättenkonzept sieht einen planungsrechtlichen Ausschluss für diese Nutzungen vor. Der Begriff der Vergnügungsstätte als Unterart eines Gewerbebetriebs wurde bauplanungsrechtlich mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 eingeführt. Die BauNVO definiert den Begriff jedoch nicht weiter hinsichtlich möglicher Betriebsarten. Hier werden die Rechtsprechung und Einzelfallentscheidungen herangezogen.

#### Vergnügungsstätten

Unter Vergnügungsstätten versteht man Gewerbebetriebe, die auf unterschiedliche Art, unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes verschiedene Freizeitangebote bereithalten.

Zu Vergnügungsstätten zählen:

- Diskotheken, Festhallen
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken
- Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale, Varietés
- Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Wettbüros neuartiger Prägung

Nicht zu Vergnügungsstätten zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.) - also mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters (siehe oben)
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

Bei einigen Nutzungen muss der Einzelfall betrachtet werden, hier kann man von Graubereichen sprechen:

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/Multiplex-Kino (Einzelfallbetrachtung notwendig; je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform – z.B. geringe/fehlende sportliche Ausrichtung – kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen), s.u.

**Wirtschafts- und gewerberechtlich** sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Eine steuerrechtliche/gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Von den Vergnügungsstätten sind andere Nutzungen abzugrenzen:

#### Bordelle

Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Terminwohnungen sowie die Wohnungsprostitution zählen zu den gewerblichen Nutzungen, nicht zu den Vergnügungsstätten. (In Verbindung mit Animierbetrieb kann ggfs. eine Vergnügungsstätte angenommen werden.)

#### Sex-Shops

Es handelt sich dabei um Läden, in denen Bücher, Filme und dergleichen mit sexuellem Inhalt und Mittel zur sexuellen Stimulation verkauft werden. Sie werden planungsrechtlich als Einzelhandelsbetriebe eingeordnet.

#### Sperrbezirk

Sowohl die Prostitution in Gebäuden als auch die Straßenprostitution gilt in Deutschland grundsätzlich nicht mehr als sittenwidrig.

Unzulässig ist die Prostitution dann, wenn eine Rechtsverordnung (sogenannte Sperrbezirksverordnung) bestimmte Orte oder Zeiten festlegt, an oder in denen die Prostitutionsausübung verboten ist. Innerhalb dieser Bereiche kann z.B. zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes verboten werden, auf Straßen, Wegen, Plätzen und Brücken, in Bahnhöfen sowie an allen Orten, die öffentlich sind oder von der Öffentlichkeit eingesehen werden können, der Prostitution nachzugehen. Verstöße gegen diese Regelungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld, im Wiederholungsfall auch als Straftaten geahndet werden können.

Die Sperrbezirksverordnungen werden in Hessen durch das zuständige Regierungspräsidium auf Antrag der Kommune erlassen.

In der Stadt Neckarsteinach gibt es keinen Sperrbezirk.

## 2. Festsetzungen

In den nachfolgenden Tabellen werden die alten und neuen Festsetzungen gegenübergestellt und in den dann folgenden Abschnitten erläutert.

**Tabelle 1: Gegenüberstellung der alten und neuen Festsetzungen im Bereich des BP Stadtgarten**

	Bereich BP Stadtgarten (BauNVO 1968)					
	alt	neu	Alt	Neu	Alt	Neu
	MK3	MI 1	MK4	MI 2	SO	SO
GRZ/GFZ	0,6/1,6	1,0 / -	0,6/2	1,0 / -		
Zahl der Vollgeschosse	III	III	IV	IV		
Bauweise	g	g	g	g		
Örtliche Bauvorschriften						
Dachform						
Dachneigung	18-30		0-10			
Dachaufbauten	Nicht erlaubt		Für Fahrstuhl erlaubt			
Dacheindeckung	Rot-braun		Rot-braun-weiß bekiest			

**Tabelle 2: Gegenüberstellung der alten und neuen Festsetzungen im Bereich des BP Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer**

	Bereich BP Neckarstraße / Steinach / Neckarlauer (BauNVO 1990)									
	Alt	Neu	Alt	Neu	Alt	neu	Alt	Neu	Alt	Neu
	WA	WA 4	WB (1)	WA 3	WB(2)	WA 2	WB (3)	WA 1	Gemeinbedarf	GB
GRZ/GFZ	-/-	0,4 / -	-/-	0,6 / -	-/-	0,4 / -	0,4/0,8	0,8 / -	0,4/0,8	0,4 / -
Zahl der Vollgeschosse	I	II	II	II	II	II	III	III		
Bauweise	0	o	g	g	0	a	0	g	0	g
Örtliche Bauvorschriften										
Dachform	SD	SD	Mans.D; SD	SD, WD, MD	SD	WD, SD	SD	SD	SD	SD
Dachneigung					43-50					
Dachaufbauten										
Dacheindeckung										

### Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig. Die sonst zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig. Klarstellend werden Bordelle sowie Wohnungsprostitution und Stundenhotels ausgeschlossen. Des Weiteren werden Sexshops als Unterart der Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen. Darüber hinaus sind auch die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll der Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts als weiterer Baustein der Erhaltung der Sanierungsziele Rechnung getragen werden. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht für den Geltungsbereich als Teil der Altstadt den vollständigen Aus-

schluss von Vergnügungsstätten vor. Damit sollen die negativen Auswirkungen dieser Nutzungen, sogenannte Trading-down Effekten auf die Umgebung wie Veränderung des Mietpreisgefüges der Umgebung, Veränderung des Straßenbildes (zugeklebte Scheiben) sowie Lärmbelästigung, vermieden und planungsrechtlich an dieser Stelle im Stadtgebiet unterbunden werden.

Der Ausschluss der Bordelle, Wohnungsprostitution und Stundenhotels hat einen klarstellenden Charakter. Da in allen Teilen der Mischgebiete ein gewichtiger Anteil an Wohnnutzung vorhanden ist, wären die o.g. Nutzungen wegen ihres Störgrads in der Regel unzulässig. Im Mischgebiet sollen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO Gewerbebetriebe untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiteren gilt § 15 BauNVO, das Gebot der Rücksichtnahme.

Um hier jedoch nicht in die Einzelfallbewertung zu kommen, sollen die genannten Nutzungen ausgeschlossen werden, da auch sie in der Regel über das ihnen eigene Störpotential auch negative Auswirkungen auf die Umgebung hervorrufen.

Der Ausschluss von Sexshops wird damit begründet, dass sich diese Läden i.d.R. durch eine sehr auffällige Schaufenstergestaltung auszeichnen und oft auch negative Auswirkung auf benachbarte Läden haben. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen Altstadt und Neckar und der damit einhergehenden touristischen Frequentierung ist diese Art von Einzelhandel in diesem Bereich des Stadtgebiets unerwünscht.

Tankstellen sind in der teils denkmalgeschützten Altstadt nicht erwünscht. Zudem sollen zusätzliche Emissionsquellen auch im Hinblick auf die Sicherung der Sanierungsziele, insbesondere der Erhaltung des historischen Grund- und Aufrisses der Altstadt sowie der Verbesserung der Wohnqualität und der Wohnumfeldqualität, vermieden werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig. Dabei sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. Hierfür gelten ebenso die oben aufgeführten Gründe.

Weiterhin wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Stadtgarten“ festgesetzt. Im Sondergebiet SO „Stadtgarten“ sind Schank- und Speisewirtschaften gemäß der bisherigen Nutzung in unmittelbarer Nähe des Stadtgartens und zur Anlegestelle am Neckar zulässig.

Im Bereich des Bürgerhauses mit „Schwanenstube und Schwanengarten“ wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ festgesetzt. Zulässig sind hier kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier insbesondere Veranstaltungsräume, sowie Schank- und Speisewirtschaften mit zugehörigen Außenbereichen und Stellplätzen. Das Bürgerhaus wird auch für größere Bürgerversammlungen der Stadt Neckarsteinach genutzt. Dies soll erhalten werden als Beitrag für eine lebendige Innenstadt.

#### Maß der baulichen Nutzung – Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wurde teils aus den Bebauungsplänen „Stadtgarten“ sowie „Neckarstraße/Steinach/Neckarlauer“ übernommen, soweit Maße festgesetzt wurden und diese dem tatsächlichen Bestand entsprechen. Im Übrigen wurden Maße entsprechend des tatsächlichen Bestandes festgesetzt. Insbesondere in den Baugebieten MI 1, MI 2 und WA 3 ist hier eine Überschreitung der Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 BauNVO um 0,2 bzw. 0,4 erforderlich. Ebenso ist eine Überschreitung der GFZ erforderlich.

Für das Sondergebiet „SO Stadtgarten“ wurde eine Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Tabelle 3: Nutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 1.48 „Neckarlauer / Stadtgarten“ in Gegenüberstellung zu den Obergrenzen des § 17 BauNVO**  
Die hervorgehobenen Zahlen geben die Bereiche der Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO wieder.

Baugebiet	GRZ im BP	Obergrenze GRZ gem. BauNVO	GFZ im BP	Obergrenze GFZ gem. BauNVO
MI 1	<b>1,0</b>	0,6	<b>3,0</b>	1,2
MI 2	<b>1,0</b>	0,6	<b>3,0</b>	1,2
WA 1	0,4	0,4	0,8	1,2
WA 2	0,4	0,4	/	1,2
WA 3	<b>0,6</b>	0,4	1,2	1,2
WA 4	0,4	0,4	/	1,2
Gemeinbedarf	0,4		/	

Wie aus Tabelle 3 ersichtlich, sind die Überschreitungen der Obergrenzen insbesondere in den Mischgebieten sehr stark. Bei den Gebäuden an der Hauptstraße 16 - 26 ist nahezu das gesamte Grundstück mit 3 Vollgeschossen überbaut.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe:

Die städtebaulichen Gründe für die Notwendigkeit der Überschreitung der Obergrenzen liegen zum einen im Denkmalschutz und zum anderen in den erfolgten Sanierungsmaßnahmen. Der gesamte Geltungsbereich ist Teil der Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“ und unterliegt damit dem Hessischen Denkmalschutzgesetz und seinen Anforderungen. Um dem gerecht zu werden, ist zur Sicherung der Bestandsbebauung eine Überschreitung der GRZ sowie der GFZ erforderlich. Des Weiteren bestand für den Bereich der Altstadt Neckarsteinachs ein Sanierungsgebiet gemäß den Vorgaben des besonderen Städtebaurechtes. Ziel des Sanierungsgebietes war es, den historischen Grund- und Aufriss der Altstadt mit seiner oft in geschlossener Bauweise errichteten, dichten Bebauung zu erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.1.48 „Neckarlauer/Stadtgarten“ lag vollständig im Sanierungsgebiet. Um den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen Rechnung zu tragen, ist also ebenfalls eine Überschreitung erforderlich. Darüber hinaus wurde ein Großteil der Gebäude bereits vor 1962 – und damit vor der rechtlichen Fixierung der Obergrenzen – errichtet.

Dennoch dürfen nach Maßgabe des Gesetzes eventuelle städtebauliche Missstände nicht verfestigt werden. Ob städtebauliche Missstände vorliegen, bemisst sich an den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In diesem Bereich wurden in den letzten Jahren keine bodenrechtlichen Spannungen festgestellt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dies zeigt sich u.a. durch den Wechsel von dichter mit lockerer Bebauung, vgl. die folgenden Ausführungen.

Darüber hinaus kann ausgeführt werden, dass zur Reduzierung der Auswirkungen durch den Verkehr im Gebiet eine Tiefgarage bzw. auch Garagengeschosse vorhanden sind. Diese werden durch den Bebauungsplan explizit festgesetzt bzw. nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus gleichen die vorhandenen Umstände der Bebauung die Überschreitung aus. Auch wenn auf einzelnen Grundstücken eine Überschreitung der GRZ und GFZ zu verzeichnen und damit eine entsprechende Festsetzung erforderlich ist, so ist dies nicht auf

allen Grundstücken des Geltungsbereiches nötig und möglich. Zudem gibt es mit dem Stadtgarten auch größere, zusammenhängende Grün- und Freiflächen im Gebiet. Dies wird durch den Bebauungsplan und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auch weiterhin gesichert. Darüber hinaus grenzt an den Planbereich im Süden der Neckar an, der auch hinsichtlich der Belüftung eine wichtige Rolle spielt.

Die überbaubare Grundstücksfläche – festgesetzt durch die Baugrenze bzw. Baulinie – erstreckt sich im MI 1, MI 2, WA 1, WA 3 auch nicht auf die gesamte Grundstücksfläche.

Auf das Baugebiet MI 1 bezogen bedeutet dies, dass beispielsweise die Flst. Nr. 441/14 und 440/6 vollständig überbaubar sind, auf dem südlich angrenzenden Flst. Nr. 441/12 jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wurde.

Für Baugebiet WA 3 ist auch eine Festsetzung einer GRZ von 0,6 vorgesehen. Bei der GFZ wird die Obergrenze der BauNVO mit 1,2 eingehalten. Hinsichtlich der GRZ ist festzustellen, dass die Baugrundstücke nicht sehr tief sind, sich im Süden jedoch der Neckarlauer und der Neckar anschließen, eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Häuserzeile somit gewährleistet sind.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bei gesamtheitlicher Betrachtung ca. 40% der Baugebiete (MI, SO, WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf überbaut werden – d.h. 60% der Flächen bleiben frei von Überbauung. Dies entspricht einem Wert, wie er auch in Allgemeinen Wohngebieten üblich wäre.

Die Überschreitung der GRZ und GFZ ist also erforderlich und kann im Zusammenhang des Bebauungsplanes bereits durch die bestehende Situation ausgeglichen werden.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Auch hier wurden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne geprüft und übernommen. Im Bereich des Sondergebietes „Stadtgarten“ wurden bislang keine Festsetzungen getroffen, so dass hier entsprechend der tatsächlichen Bebauung ein Vollgeschoss festgesetzt wird.

#### Bauweise

Die Bauweise ergibt sich ebenfalls aus den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. am tatsächlichen Bestand. Im Bereich der Baugebiete MI 1, MI 2, WA 1, WA 3 und der Fläche für Gemeinbedarf wird daher eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich des WA 4 sowie des Sondergebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude können zusammengebaut werden; werden sie nicht zusammengebaut, sind Abstandsflächen einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich dabei an der Hessischen Bauordnung.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird hauptsächlich durch Baugrenzen definiert. Nur im Bereich der Hauptstraße/Hirschgasse wird aus dem ursprünglichen Plan die Festsetzung einer Baulinie übernommen, da hier ein durch eine geschlossene Bebauung gefasster Stadtplatz gesichert werden soll.

#### Straßenverkehrsfläche

Es wird die Straßenverkehrsfläche in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Garagen, Carports und Stellplätze sowie Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiet und der Fläche für Gemeinbedarf allgemein zulässig. Darüber hinaus kann § 23 Abs. 5 BauNVO Anwendung finden, wonach Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig

sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können.

Eine Positivfestsetzung, also dass die genannten Anlagen überall auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wären, ist rechtlich nicht möglich. Eine andere Möglichkeit wäre die ausdrückliche zeichnerische Festsetzung von Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen. Aufgrund der gewählten Ausweisung der Baufenster über mehrere Grundstücke erscheint der Verweis auf § 23 Abs. 5 BauNVO in diesem Fall sinnvoller.

Hinsichtlich der baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können ist § 6 Abs. 9 und Abs. 10 HBO einschlägig.

Hinsichtlich der Nebenanlagen wird bestimmt, dass diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> zulässig sind. Die 10 m<sup>2</sup>-Grenze gilt für die Summe aller Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, jeweils bezogen auf ein Grundstück. Mit dieser Festsetzung sollen die Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen konzentriert werden und die anderen Flächen möglichst von Bebauung frei gehalten werden.

### Gestalterische Festsetzungen

Gemäß dem tatsächlichen Bestand wurden Dachformen in den Baugebieten MI 1, MI 2, WA 1 - 4 sowie für die Fläche für Gemeinbedarf textlich festgesetzt. So sind Satteldächer überall zulässig, im MI 1, MI 2, WA 2 und WA 3 auch Walmdächer, im WA 3 zusätzlich auch Mansarddächer.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen wurden entsprechend der bestehenden Bebauungspläne getroffen. So ist die Dacheindeckung als Dachziegel, Schiefer oder Betondachstein in gedeckten Farben (Rot-, Braun-, Grautöne, anthrazit) auszuführen. Im WA sind Dachaufbauten in 1,50 m Abstand zu Ortgang, zur Traufe, zum First sowie in 1,20 m zu benachbarten Dachaufbauten zulässig. Im MI 1 sind Dachaufbauten außer für technische Anlagen (Lüftung, Fahrstuhl) ausgeschlossen.

Gebäudefassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Großflächige und glänzende Baustoffe sind ausgeschlossen.

Zulässig sind Sockel bis zu 0,80 cm, auszuführen als Putz oder unglasierte keramische Platten in gedeckten Farbtönen oder heimischer Natur- und Werkstein.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll das vorhandene Gestaltungsbild gewahrt werden und die Erfolge der Altstadtsanierung bauleitplanerisch gesichert werden. Das Plangebiet liegt zudem im erweiterten Schutzbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der historischen Altstadt von Neckarsteinach (Gestaltungssatzung) aus dem Jahr 2003.

Hinsichtlich des Stadtbilds ist zu beachten, dass aufgrund der Lage im Neckartal die Fernwirkung der Bebauung wichtig ist, also die Ansicht von der anderen Hangseite, von der eine Gesamtansicht der Stadt Neckarsteinach möglich ist.

Hinsichtlich der Einfriedungen wird festgesetzt, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche hin senkrecht gegliederte Einfriedungen oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig sind. An rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Drahtzäune sind nur mit Bepflanzung zulässig. Damit wird der Bestand geschützt. Da vermehrt Anfragen bzgl. der Verwendung von Gabionenelementen als Einfriedungen verzeichnet wurden, wird festgesetzt, dass diese ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird die Entscheidung auf die Einzelfallebene verschoben und somit eine sachgerechte Entscheidung ermöglicht.

Neben den gestalterischen Festsetzungen sind in jedem Fall auch die denkmalschutzrechtlichen Regelungen zu beachten, die sich in der Genehmigungspflicht des § 16 HDschG

niederschlägt, da das gesamte Plangebiet im Bereich des Ensembles „Ortskern Neckarsteinach“ befindet.

#### Freiflächen und Einfriedungen

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im dicht besiedelten Bereich durch die Anlage von Gärten oder der Begrünung von Freiflächen ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet wird.

## **E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ändert sich insbesondere der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Ein bestehendes planungsrechtliches Kerngebiet wird auf das tatsächlich vorhandene Mischgebiet umgestellt. Damit ändert sich der Katalog der zulässigen Nutzungen. Des Weiteren werden Vergnügungstätten, Bordelle und Sexshops explizit ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungstätten jeglicher Art nicht ansiedeln können, auch wenn dies beispielsweise nach Hessischem Spielhallengesetz möglich wäre, also wenn eine bestehende Spielhalle mehr als 300 m Luftlinie entfernt wäre, vgl. § 2 Abs. 2 SpielhG HE.

Damit soll insbesondere der Wohnort Altstadt aber auch andere sensible Nutzungen in der Nachbarschaft (Kirchen, Gemeinderäume, Bürgerhaus) geschützt werden, aber auch die Maßnahmen der Altstadtsanierung nachhaltig gesichert werden.

## **F BODENORDNUNG**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.