

Stadt Neckarsteinach



**Bebauungsplan Nr. 1.48
„Neckarlauer/Stadtgarten“,
1.Änderung**

Begründung

- Vorentwurf -

16.04.2024

INHALT

I. Begründung	3
A Allgemeines	3
1. Planungsanlass und Verfahren	3
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	3
B Planerische Grundlagen	4
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	4
2. Ziele der Raumordnung	4
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan	4
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen5	
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	5
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
7. Immissionssituation.....	6
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	6
9. Denkmalschutz	6
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	7
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange.....	7
C Plankonzept.....	7
D Festsetzungen des Bebauungsplans	7
1. Art und das Maß der baulichen Nutzung	8
2. Bauweise	8
3. Nebenanlagen	8
4. Örtliche Bauvorschriften.....	8
5. Grünordnung.....	8
E Auswirkungen der Planung	8
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	8
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	8
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	9
F Bodenordnung	9

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1.48 „Neckarlauer/Stadtgarten“ wurde im Jahr 2016 rechtskräftig und setzt für einen Teil des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ fest. Diese erstreckt sich aber teilweise auf Flächen in Privatbesitz. Da diese Flächen in Privateigentum verbleiben sollen und auf ihnen keine weitere Entwicklung von kulturellen Einrichtungen vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, also im selben Verfahren wie schon der Ursprungsbebauungsplan. Durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 m² überbaubarer Grundfläche festgesetzt, weswegen eine Aufstellung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB möglich ist. Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b (europäische Schutzgebiete des Netzes NATURA 2000) 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.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Altstadt von Neckarsteinach zwischen Neckarstraße und Steinach.

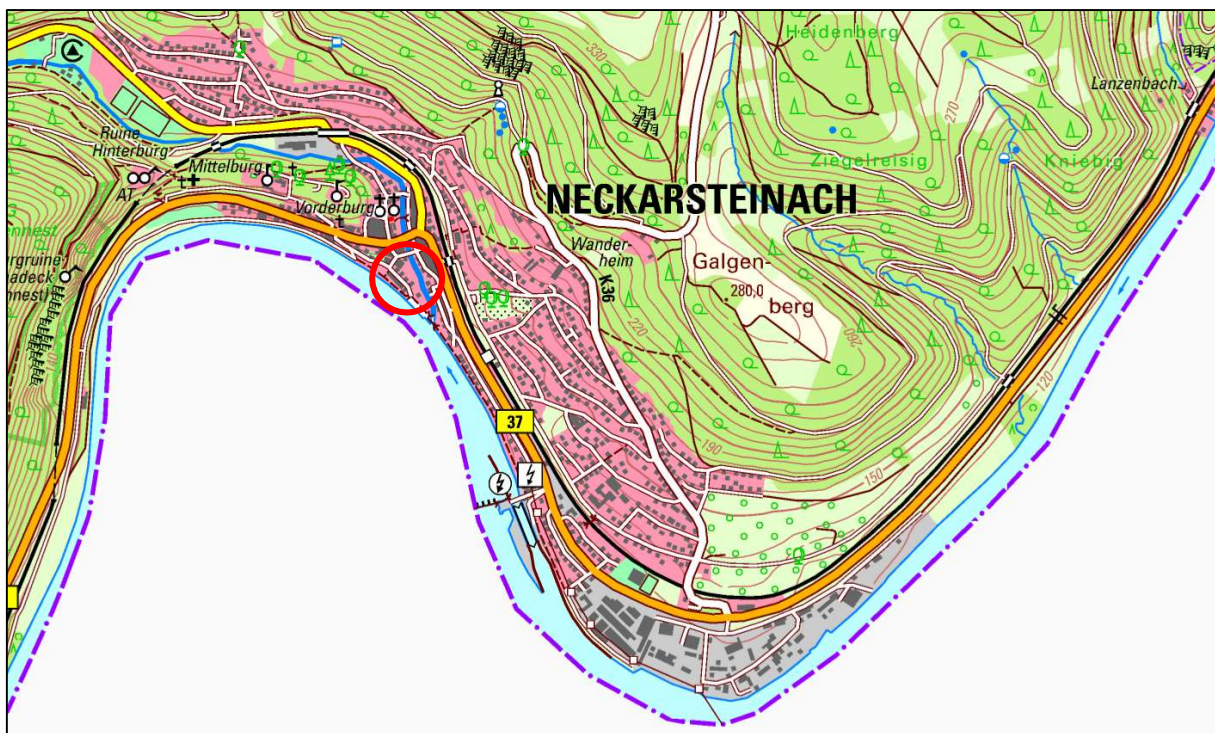


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.48 „Neckarlauer/Stadtgarten“ (Kartengrundlage: DTK25 © HVBG 2023)

Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden vom Flst. 430/5 in der Flur 1 in der Gemarkung Neckarsteinach
- im Nordosten von der Flussparzelle der Steinach Flst. Nr. 1081/3 in der Flur 1 in der Gemarkung Neckarsteinach
- im Südwesten vom Flst. 413/1 in der Flur 1 in der Gemarkung Neckarsteinach

Das Plangebiet ist ca. 270 m² groß und umfasst Teilbereiche des Flst. Nr. 406/2 in der Flur 1 in der Gemarkung Neckarsteinach. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des zum Anwesen Neckarstraße 58 gehörigen Flurstücks. Die Umgebung ist geprägt durch historische Bebauung und touristische Nutzungen. Es handelt sich zum großen Teil um eine geschlossene Bebauung auf einem mittelalterlichen Stadtgrundriss. Der Änderungsbereich selbst ist gärtnerisch genutzt.

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) festgehalten. Der LEP wurde am 13.12.2000 genehmigt und ist zuletzt 2021 geändert worden. Für Neckarsteinach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Der LEP ordnet Neckarsteinach aber dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (LRV) zu.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010. 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 ist seit dem 15.12.2014 verbindlich. 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 ist durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Rechnung getragen. Zudem wird ein Vorranggebiet Siedlung für den Stadtkörper dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen werden im Ziel Z 3.4.1-9 auch Dichtevorgaben für Bruttowohnbauland formuliert, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. Da es sich jedoch im vorliegenden Fall um einen historisch gewachsenen Bereich handelt, der außerdem vollständig im Überschwemmungsgebiet liegt, wird von einer Einhaltung dieser Vorgaben abgesehen.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neckarsteinach wird der Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen“ dargestellt. Nachrichtlich übernommen sind die Überschwemmungsgebiete von Neckar und Steinach, wobei das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet des Neckars liegt und an das Überschwemmungsgebiet der Steinach angrenzt.

Im Norden und Süden grenzen an den Änderungsbereich Darstellungen von Wohnbauflächen an. Im Westen ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen“ dargestellt und im Osten grenzt die Steinach an.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.48 „Neckarlauer/Stadtgarten“ ist mit gelb-gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. 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 der Planung handelt es sich um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in einer bereits bebauten Umgebung bzw. in einem bereits durch einen Bebauungsplan überplanten Bereich und daher eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 1.48 überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Für den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ fest. Eine überbaubare Grundstücksfläche ist im Änderungsbereich keine festgesetzt.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Neckarsteinach (beschlossen am 22.06.2015) sieht für den Änderungsbereich den Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz von u.a. Wohnnutzungen vor. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 1.48 „Neckarlauer/Stadtgarten“ ursprünglich aufgestellt.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil des Flst. 406/2 (Flur 1, Gmkg. Neckarsteinach), das an die Neckarstraße angebunden ist. Da im Änderungsbereich selbst keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, kann die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung als gesichert angesehen werden.

7. Immissionssituation

Im weiteren Umfeld des Plangebiets verlaufen die Bundesstraße B37/45 und die Bahnlinie Heidelberg-Eberbach. Außerdem verläuft der Neckar als Wasserstraße in der Umgebung des Plangebiets. Daraus sind auf das Plangebiet einwirkende Immissionen zu erwarten, da im Änderungsbereich jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, werden auch keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Änderungsbereich zugelassen.

Die Planung sieht die Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche vor. Dadurch ergeben sich keine Einschränkungen der umliegenden Nutzungen, da direkt angrenzend an das Plangebiet allgemeine Wohngebiete vorhanden sind. Es handelt sich damit nicht um ein Heranrücken einer schutzwürdigeren Nutzung an eine der bestehenden Nutzungen.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen 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 (Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Bodenschutz IV/Da 41.5).

9. Denkmalschutz

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Gesamtanlage Neckarsteinach und ist damit Teil des denkmalgeschützten Ensembles der Altstadt. Als Einzeldenkmal geschützte Bau- oder Kunstdenkmale sind jedoch keine vorhanden.

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 aufgedeckt werden können.

Werden bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt sind, diese nach § 21 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige, fachkundige Grabung ist nicht zulässig.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Neckars. Nordöstlich grenzt das Überschwemmungsgebiet der Steinach an. Die Belange des Hochwasserschutzes sind damit betroffen und zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet bereits überplant war, 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 (hier z.B. Nebenanlagen) sind jedoch die Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG zu beachten und eine Genehmigung der zuständigen Behörde erforderlich, die im Einzelfall nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden kann, wenn

1. das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. wenn die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können.

Für Geländeänderungen oder andere Tatbestände nach § 78a Abs. 1 WHG gelten die Vorschriften des § 78a WHG. Auch hier können Ausnahmen durch die zuständige Behörde zugelassen werden.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Da im Plangebiet keine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen ist, ist keine Neuversiegelung in relevantem Umfang zu erwarten.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungszusammenhang der Neckarsteinacher Altstadt. Land- oder forstwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet oder in der näheren Umgebung nicht vorhanden und land- und forstwirtschaftliche Belange demnach nicht berührt.

C PLANKONZEPT

Das Konzept sieht die Änderung der Art der baulichen Nutzung eines Privatgrundstücks von einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ in ein allgemeines Wohngebiet vor, da von Seiten der Stadt weder Erwerb noch Nutzung dieser Fläche vorgesehen sind.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Festsetzungen aus dem Urplan wurden auf dem Planblatt noch einmal übernommen, um für den Vollzug eine integrierte Planfassung des Bebauungsplanes zu haben. Nicht jede Festsetzung trifft aber auf den Änderungsbereich zu, hier gelten die neuen Festsetzungen, die sich inhaltlich aber nicht von den alten Festsetzungen unterscheiden. Im Weiteren werden daher auch nur die für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen und auch diese nur kurz begründet.

1. Art und das Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Abweichend von § 4 BauNVO sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Urplan geändert. Da sich das Grundstück des Änderungsbereichs in Privatbesitz befindet und kein Erwerb durch die Stadt Neckarsteinach vorgesehen ist, ist eine Beibehaltung der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht zielführend.

Der Änderungsbereich wird dem WA 2 des Urplans zugeordnet und hiervon das Maß der baulichen Nutzung übernommen.

2. Bauweise

Im Änderungsbereich wird wie im WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude können aneinandergelagert werden, wenn sie nicht aneinandergelagert sind, sind Abstandsflächen einzuhalten. Dies entfaltet jedoch für den Änderungsbereich kaum Wirkung, da hier keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird und damit nur für Nebenanlagen relevant ist.

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach § 6 HBO und beträgt 0,4 H, mindestens 3,0 m.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² je Grundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch im Änderungsbereich zulässig. Es sind aber die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten und ggf. auch entsprechende Genehmigungen einzuholen (siehe Kap. 10).

4. Örtliche Bauvorschriften

Im Urplan sind örtliche Bauvorschriften enthalten. Sie wurden unverändert übernommen, da im Änderungsbereich jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, entfalten diese hier kaum Wirkung, im Wesentlichen noch im Hinblick auf Einfriedungen.

5. Grünordnung

Aus Gründen des Ortsbildes sind nicht befestigte Freiflächen als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Durch die Anwendung des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und damit der Erstellung eines formellen Umweltberichtes abgesehen. Gleichwohl sind die Umweltbelange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Abwägungsmaterial zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der geringfügigen Änderungen sind im Plangebiet im Vergleich zum Status quo bzw. dem planungsrechtlich zulässigen Stand keine wesentlichen, neuen bzw. anderen Eingriffe und damit nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Verbote treten zwar erst direkt mit Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im

Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.

Im vorliegenden Fall wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert ohne zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Es sind daher keine Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen ist auf dem Planblatt aber enthalten.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) (FFH-Gebiete) oder „Europäische Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Odenwald bei Hirschhorn“, sowie das Europäische Vogelschutzgebiet 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ liegen außerhalb des Siedlungsbereichs von Neckarsteinach und sind somit ausreichend vom Geltungsbereich entfernt. Es gilt hier die „Verordnung über die NATURA 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ vom 20. Oktober 2016.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 6519-304 „Odenwald bei Hirschhorn“ und des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 6519-450 „Unteres Neckartal bei Hirschhorn“ werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es konnten keine funktionalen Beziehungen zum Geltungsbereich erkannt werden.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.