

- Anlage 2 -

Gemeinde Neckartailfingen

„ORTSMITTE NECKARTAILFINGEN“

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Vorentwurf vom 03.11.2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Verfahren
- 4 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 5 Umweltbelange
- 6 Auswirkungen des Bebauungsplans



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70189 Stuttgart

Tele.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht: Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für einen Großteil des Ortskerns Neckartailfingens liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Ziel ist es, durch die Festsetzung der Gebietsart (Mischgebiet) eine Klarstellung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in einem Bereich, welcher bislang größtenteils nach §34 BauGB beurteilt wurde zu erreichen.

Zudem soll mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ eine Grundlage geschaffen werden, die zunehmende Nachfrage nach Werbeanlagen für Fremdwerbung städtebaulich zu steuern und deren Zulässigkeit im Bereich des Ortskerns zum Schutz der historischen Strukturen auszuschließen. Im Bereich der Ortsdurchfahrt (Tübinger Straße / Nürtinger Straße) liegt der Gemeinde ein entsprechender Antrag auf die Anbringung einer Fremdwerbeanlage vor. Solche Werbeanlagen beeinträchtigen durch ihre Größe, ihre auffällige Farbgestaltung und ggf. ihre Beleuchtung das bestehende Ortsbild, das zu großen Teilen noch historische Strukturen aufweist.

Um Trading-Down-Effekte in Folge von Fremdwerbung zu verhindern, die bestehende Gestalt des Ortskerns zu schützen sowie die Bemühungen einer weiteren Aufwertung und Belebung des Ortskerns zu unterstützen, sollen mit dem Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ Fremdwerbeanlagen in der Ortsmitte ausgeschlossen werden.

Übergreifendes Ziel ist es, die städtebaulichen Qualitäten in der Ortsmitte zu schützen und zu stärken. Der Bebauungsplan bezieht sich größtenteils auf Bereiche entlang der Durchfahrtsstraße, welche historische Strukturen aufweisen.

Die Gemeinde Neckartailfingen hat daher am 15.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,36 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan von 22.06.2022 ist das Planungsgebiet „Ortsmitte Neckartailfingen“ vorwiegend als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

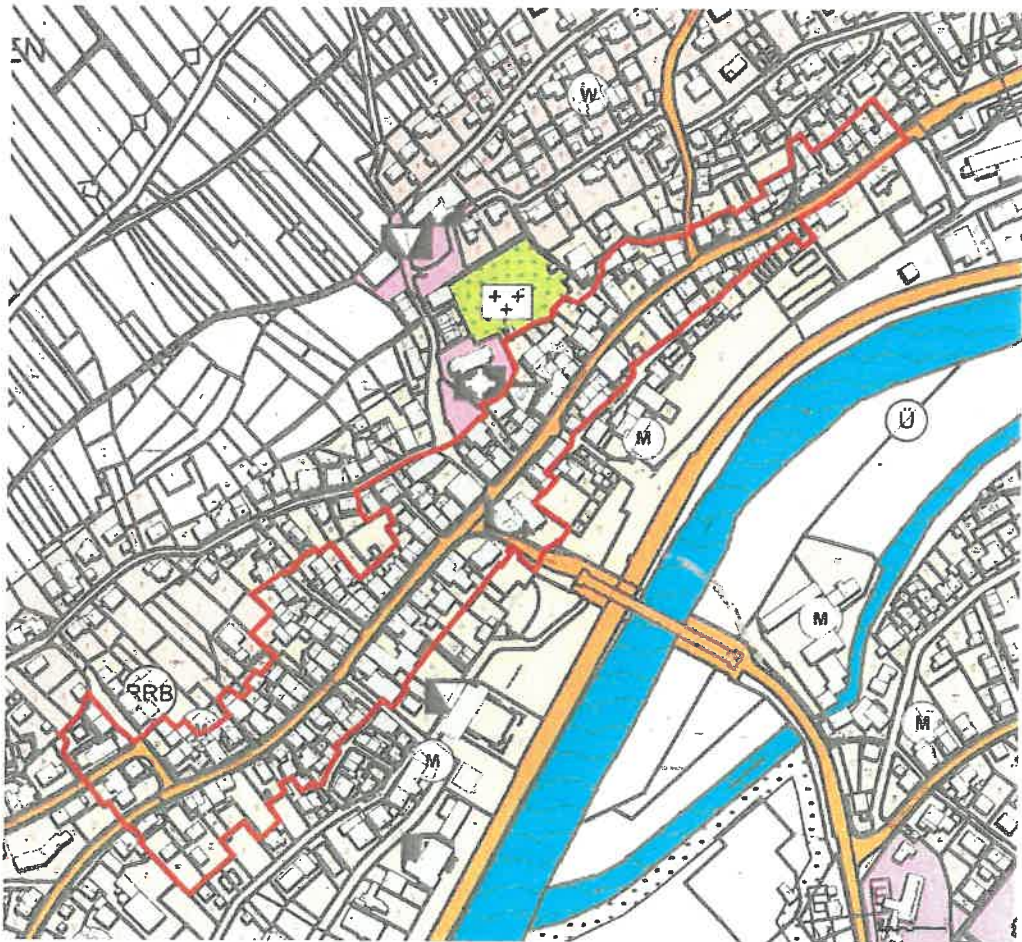


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Neckartailfingen (Altdorf, Altenriet, Bempflingen, Neckartailfingen, Neckartenzlingen, Schlaitdorf), 27.06.2022

2.2 Bebauungspläne

Innerhalb des Bebauungsplans befindet sich ein Teilbereich des Bebauungsplans „Grien III mit Örtlichen Bauvorschriften (Änderung und Erweiterung Grien I, Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB). Bei dem überlagerten Bereich handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Festsetzungen in diesem Bereich werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans lediglich ergänzt.

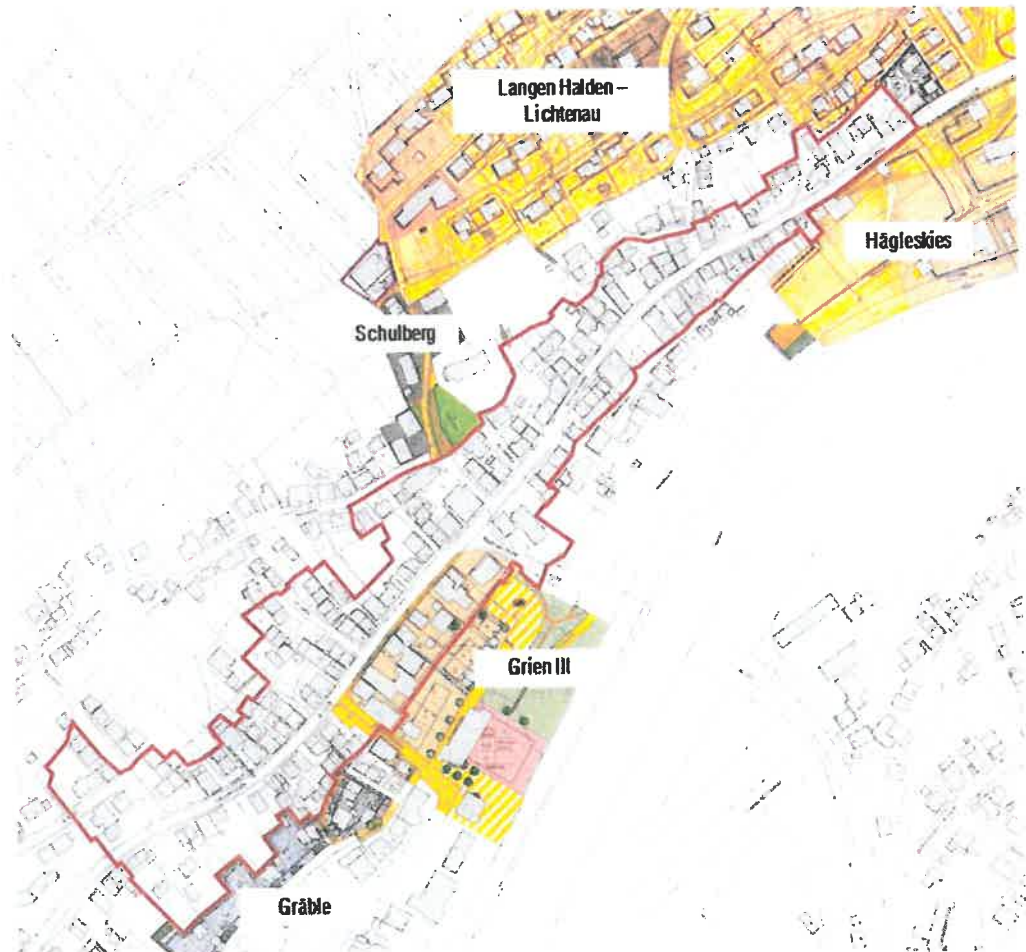


Abbildung 2: Angrenzende und betroffene Bebauungspläne; Geltungsbereich in Rot dargestellt

2.3 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III / IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG FIWA – Neckartailfingen (Nr. 116.049)“. Da der Bebauungsplan „Ortsmitte Neckartailfingen“ lediglich die Art der baulichen Nutzung klarstellt, findet keine Beeinträchtigung bezüglich des Wasserschutzgebiets statt.

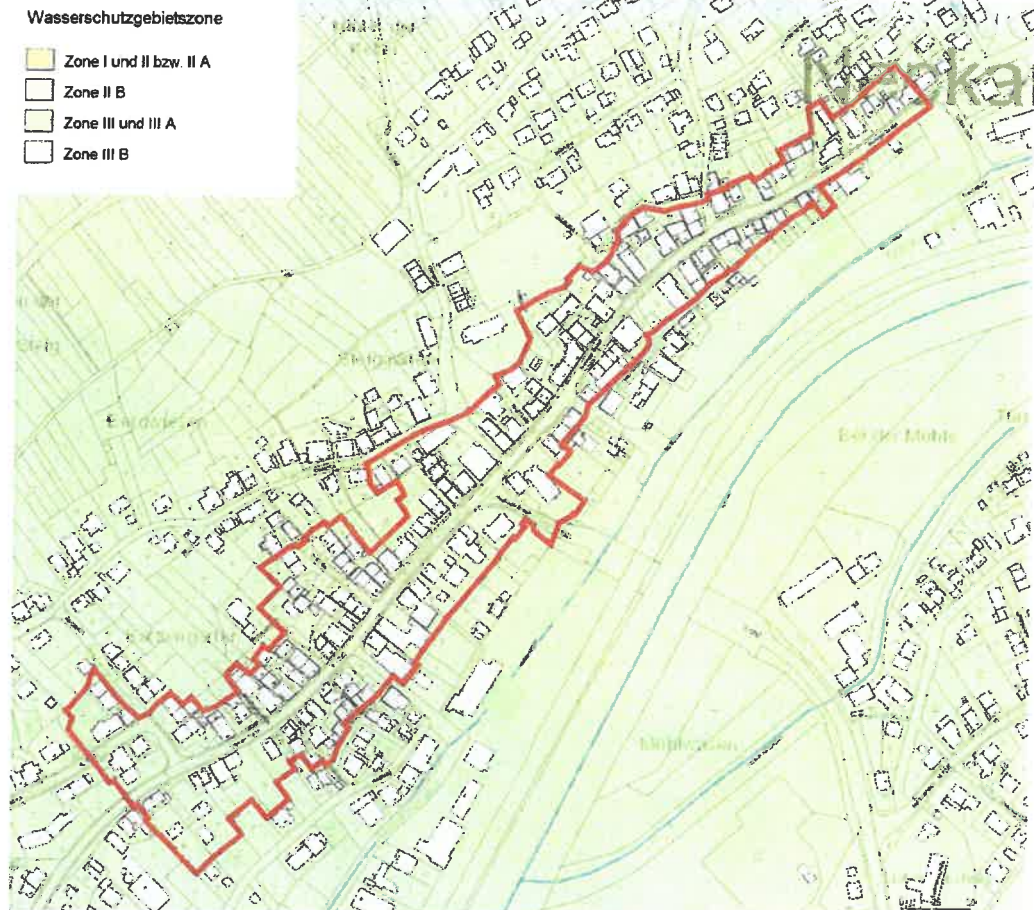


Abbildung 3: Wasserschutzgebietszone III und IIIA (Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst, Abfrage vom 26.10.2022)

2.4 Überflutungsflächen

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW liegen Bereiche des Plangebiets in der Überflutungsfläche HQ₁₀₀ und Bereiche des Plangebiets in der Überflutungsfläche HQ_{extrem}. Da die Planung lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten trifft, sind keine Auswirkungen auf die Überflutungsflächen durch den Bebauungsplan zu erwarten.

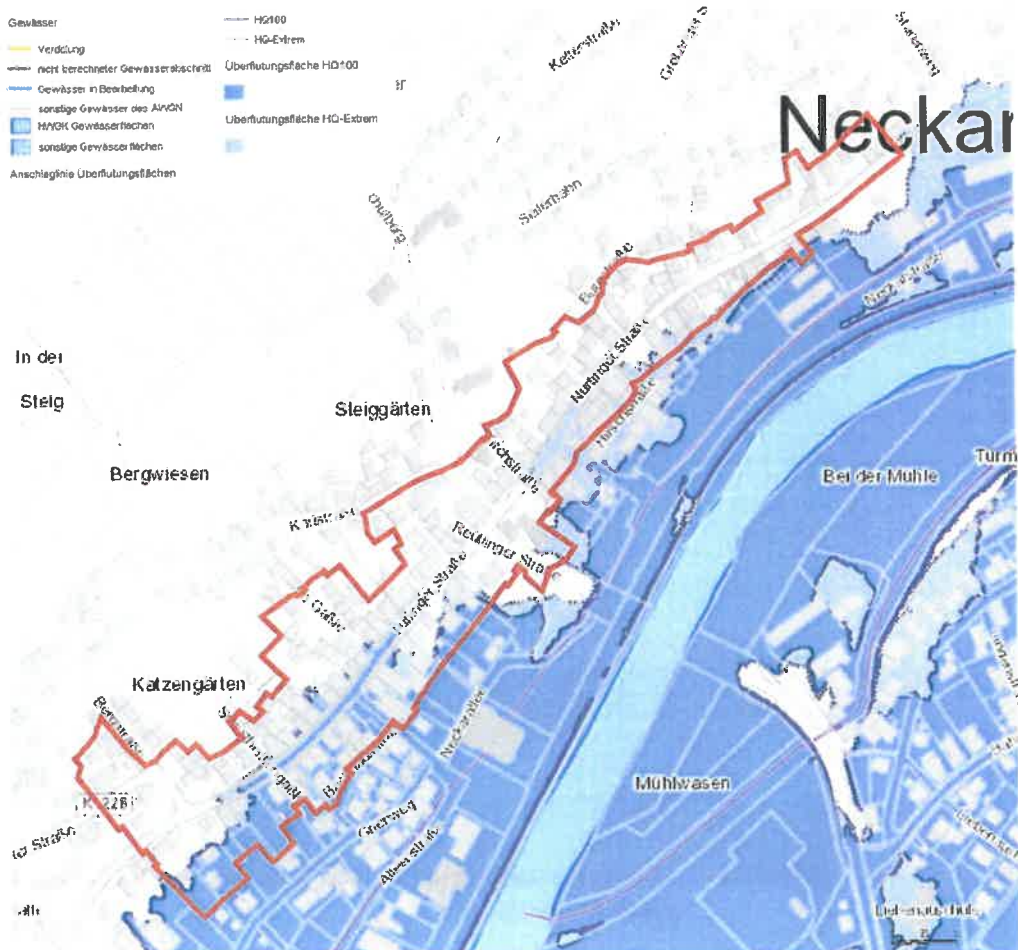


Abbildung 4: Überflutungsflächen, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} (Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst, Abfrage vom 26.10.2022)

2.5 Gebäude unter Denkmalschutz und historische Gebäude

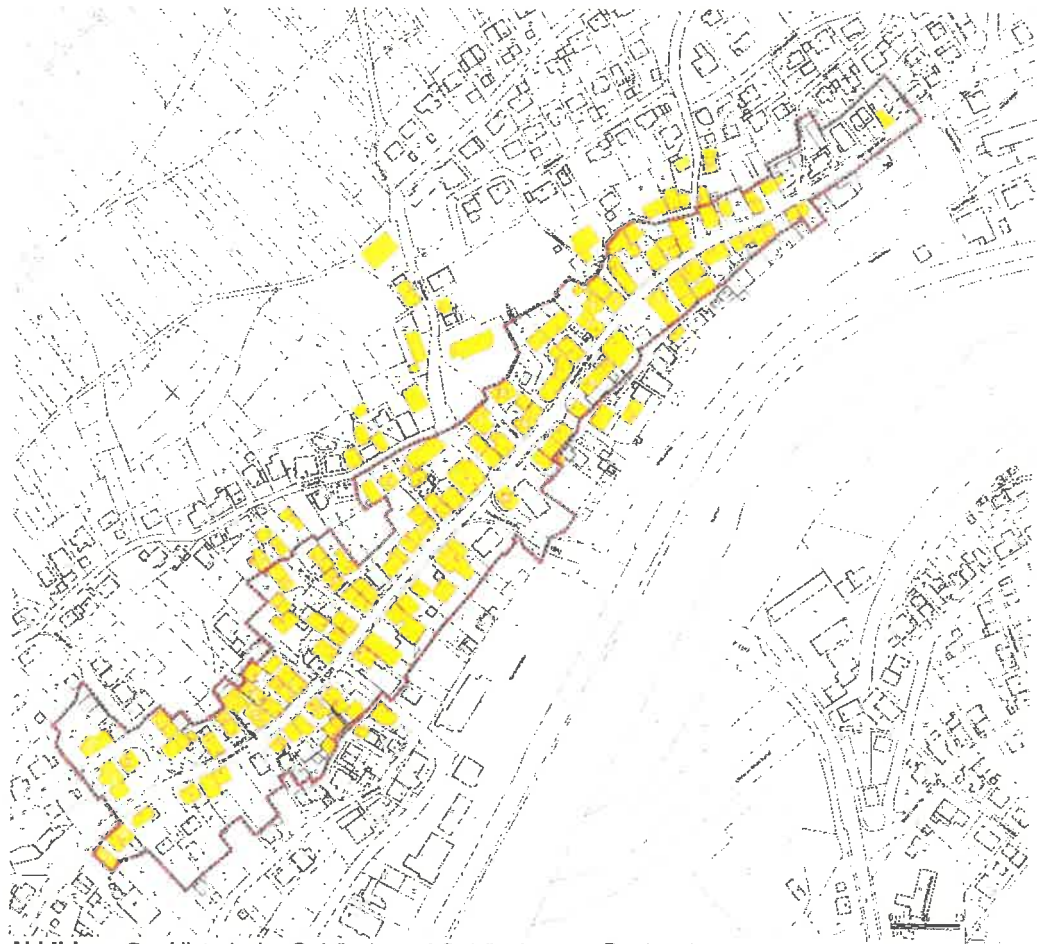


Abbildung 5: Historische Gebäude und Gebäude unter Denkmalschutz

Ein Großteil der heute bestehenden Gebäude in der Ortsmitte Neckartailfingens findet sich schon in der Urkarte von 1824 wieder (gelb dargestellt). Einige der Gebäude stehen zudem unter Denkmalschutz. Diese gut erhaltenen und gepflegten Strukturen gilt es zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

3 Verfahren

Die unter Erfordernis der Planaufstellung auf Seite 2 aufgeführten Ziele:

- Festsetzung einer Gebietsart nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Klarstellung der Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in der Ortsmitte
- Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

können durch einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, welcher nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt, erreicht werden. Die sonstige Zulässigkeit von Vorhaben wird weiterhin nach § 34 BauGB bemessen.

4 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 MI – Mischgebiet

Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung in der Ortsmitte Neckartailfingens wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies entspricht weitestgehend dem aktuellen Nutzungsgemenge in der Ortsmitte, in der gewerbliche Nutzungen wie Läden, Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe und Verwaltungsgebäude sowie Wohnnutzung vorzufinden sind.

Abweichend des Nutzungskatalogs der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Mischgebiet Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung) ausgeschlossen. Eine Werbeanlage der Außenwerbung und Fremdwerbung beinhaltet eine eigenständige Hauptnutzung gem. §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung, die grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist der Ausschluss von bestimmten Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nur möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Besondere städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Neckartailfingen ist es, den noch deutlich historisch geprägten Ortskern der Gemeinde zu schützen und weiter aufzuwerten. Hierzu wurden bereits durch den Rathausneubau und die Platz- und Straßenraumgestaltung in diesem Bereich Anstrengungen unternommen. Entsprechende Aufwertungen durch beispielsweise die Ansiedlung zusätzlicher örtlicher Nahversorger werden auch zukünftig forciert.

Es soll eine Grundlage geschaffen werden, die zunehmende Nachfrage nach Werbeanlagen für Fremdwerbung, insbesondere an der hoch frequentierten Ortsdurchfahrtsstraße, städtebaulich zu steuern. Werbeanlage für Fremdwerbung beeinträchtigen durch ihre Größe, ihre auffällige Farbgestaltung und ggf. ihre Beleuchtung das bestehende Ortsbild. Durch die großflächigen Anlagen werden Fassaden verdeckt und das Erscheinungsbild der Tübinger Straße abgewertet.

Durch den Ausschluss von Werbeanlage der Fremdwerbung werden Trading-Down-Effekte vermieden und die weitere Gestaltung des Ortsbildes unterstützt.

Die bereits bestehenden Anlagen haben einfachen Bestandsschutz. Der Ausschluss der Anlagen wirkt sich lediglich bei einer Änderung der Anlagen aus.

5 Umweltbelange

Negative Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird die Art der baulichen Nutzungen klargestellt und Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Durch die Festsetzungen ergeben sich im Vergleich zum Bestand keine Änderungen. Eine weitergehende Umweltprüfung ist deshalb nicht notwendig.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Neckartailfingen, den

.....

Wolfgang Gogel
Bürgermeister

Gemeinde Neckartailfingen

„ORTSMITTE NECKARTAILFINGEN“

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

Vorentwurf vom 03.11.2022

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
- 3 Geltungsbereich / Gegenstand der Planung
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Nachrichtliche Übernahme
- C Verfahrensvermerke



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)**, die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- Begründung

3 Geltungsbereich / Gegenstand der Planung

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung fest.

Im Bereich des bestehenden einfachen Bebauungsplans „Grien III mit Örtlichen Bauvorschriften (Änderung und Erweiterung Grien I, Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)“ wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bezüglich der Unzulässigkeit von Werbeanlagen für Fremdwerbung ergänzt.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

A1.1 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Werbeanlagen für Fremdwerbung (außerhalb der Stätte der Leistung).

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

B1 Überschwemmungsgebiete / Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Hochwasserentstehungsgebiet

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Gemäß Hochwassergefahrenkarten (HWGK) Baden-Württemberg werden Teile im südlichen Bereich des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überflutet. Es liegt demnach in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 WHG. Die Bestimmungen des WHG sind zu beachten.

B2 Wasserschutzgebiet

Das gesamt Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Die Wasserschutzgebietszone wurde nachrichtlich übernommen und im Plan gekennzeichnet.

B3 Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Laut Liste der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale des Landesdenkmalamts Baden-Württemberg (Stand 2007) stehen einige Gebäude innerhalb der Abgrenzung des Plangebiets unter Denkmalschutz. Diese sind im Plan nachrichtlich gekennzeichnet.

C VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|--|-------|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | ..... |
| Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat | ..... |
| Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB | ..... |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfes § 3 Abs. 2 BauGB | ..... |
| Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB | ..... |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW | ..... |
| Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW | ..... |
| Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). | |
| Neckartailfingen, den | ..... |
| Wolfgang Gogel Bürgermeister | |
| Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | ..... |
| Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB | ..... |