



**STADT
ROTHENBURG OB DER TAUBER**

**BEBAUUNGSPLAN NR. XII A
– INNERE ALTSTADT –
BEBAUUNGSPLAN NR. XII B
- ÄUSSERE ALTSTADT –**

Textliche

Festsetzungen

Stadt Rothenburg ob der Tauber
Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt -

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt als Satzung aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 08.03.2005 (GVBl. S. 69) folgenden

Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt -

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt - der Stadt Rothenburg ob der Tauber umfasst das Gebiet in den nachstehenden Grenzen:

- Norden: Achse der Straßen Klosterweth, Judengasse
- Osten: Achse der Straßen Pfarrgasse, Pfeifersgäßchen, Alter Stadtgraben, An der Eich
- Süden: Außenkante der Stadtmauer
- Westen: Außenkante der Stadtmauer mit Toranlagen

§ 2 Textliche Festsetzungen "Allgemeines Wohngebiet"

I. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. im Erdgeschoß die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig vorhandenen Umfang
4. im Erdgeschoß sowie im I. Obergeschoß Räume für freie Berufe

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
2. die Erweiterung, Änderung sowie Erneuerung bestehender Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie bestehender Läden, sofern die Maßnahme sich auf das Grundstück beschränkt, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans entsprechend rechtmäßig genutzt wurde, ein baulicher und funktioneller Zusammenhang gegeben ist und die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient.

III. Unzulässig sind:

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgenommen § 2 Abs. I Nr. 3
2. neu zu errichtende Schank- und Speisewirtschaften, ausgenommen § 2 Abs. I Nr. 3
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, ausgenommen § 2 Abs. I Nr. 3

IV. Geschoßweise Nutzungsfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. im Keller- und I. Obergeschoß

die Erweiterung, Änderung sowie Erneuerung der Versorgung des Gebietes dienender Läden sowie nicht störender Handwerksbetriebe, soweit sie bereits im Erdgeschoß vorhanden sind und ein baulicher und funktioneller Zusammenhang besteht.

Zulässig ist:

2. im II. und den weiter darüber liegenden Geschossen
nur Wohnnutzung

§ 3 Textliche Festsetzungen "Mischgebiet"

I. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

III. Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. sonstige Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

IV. Geschößweise Nutzungsfestsetzungen im Mischgebiet

1. Allgemein zulässig sind in allen Geschossen:
Wohngebäude / Wohnnutzung
2. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Schank- und Speisewirtschaften
 - b) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Einzelhandelsbetrieben
 - c) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Geschäfts- und Bürogebäuden
 - d) im Erdgeschoß
nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
 - e) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
3. Zulässig ist:
im II. und den weiter darüber liegenden Geschossen
nur Wohnnutzung

§ 4 Inkrafttreten

Die Tektur 3 des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt - tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 31.07.2007

Hartl
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke Tektur 3 Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt -

1. Der Stadtrat beschloss am 25.01.2007 die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt – Tektur 3.
2. Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt - Tektur 3 lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2007 bis 23.02.2007 im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus.
3. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss 19.03.2007.
4. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Auslegungsbeschluss im Stadtrat 26.04.2007.
5. Erneute Auslegung für die Dauer eines Monats vom 07.05.2007 bis 08.06.2007.
6. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss 16.07.2007.
7. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss im Stadtrat 26.07.2007
8. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt - Tektur 3 wurde am 31.07.2007 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
9. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt - Tektur 3 wurde am 01.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt - Tektur 3 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber zur Einsichtnahme auf.

Rothenburg ob der Tauber, 31.07.2007

Hartl
Oberbürgermeister

Stadt Rothenburg ob der Tauber
Bebauungsplan Nr. XII B - Äußere Altstadt -

Die Stadt Rothenburg ob der Tauber erlässt als Satzung aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert am 08.03.2005 (GVBl. S. 69) folgenden

Bebauungsplan Nr. XII B - Äußere Altstadt -

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XII B - Äußere Altstadt - der Stadt Rothenburg ob der Tauber wird begrenzt durch die Außenkante der Stadtmauer mit Toranlagen, jedoch ohne Streichwehre sowie im

Süden: Achse der Straßen Klosterweth, Judengasse

Westen: Achse der Straßen Pfarrgasse, Pfeifersgäßchen, Alter Stadtgraben, An der Eich

§ 2 Textliche Festsetzungen "Allgemeines Wohngebiet"

I. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. im Erdgeschoß die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig vorhandenen Umfang
4. im Erdgeschoß sowie im I. Obergeschoß Räume für freie Berufe

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
2. die Erweiterung, Änderung sowie Erneuerung bestehender Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie bestehender Läden, sofern die Maßnahme sich auf das Grundstück beschränkt, das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans entsprechend rechtmäßig genutzt wurde, ein baulicher und funktioneller Zusammenhang gegeben ist und die Maßnahme der Sicherung des Bestandes dient.

III. Unzulässig sind:

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgenommen § 2 Abs. I Nr. 3
2. neu zu errichtende Schank- und Speisewirtschaften, ausgenommen § 2 Abs. I Nr. 3
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, ausgenommen § 2 Abs. I Nr. 3

IV. Geschoßweise Nutzungsfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. im Keller- und I. Obergeschoß

die Erweiterung, Änderung sowie Erneuerung der Versorgung des Gebietes dienender Läden sowie nicht störender Handwerksbetriebe, soweit sie bereits im Erdgeschoß vorhanden sind und ein baulicher und funktioneller Zusammenhang besteht.

Zulässig ist:

2. im II. und den weiter darüber liegenden Geschossen
nur Wohnnutzung

§ 3 Textliche Festsetzungen "Mischgebiet"

I. Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. im Erdgeschoß Einzelhandelsbetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

III. Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten
2. sonstige Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

IV. Geschößweise Nutzungsfestsetzungen im Mischgebiet

1. Allgemein zulässig sind in allen Geschossen:
Wohngebäude / Wohnnutzung
2. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - a) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Schank- und Speisewirtschaften
 - b) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Einzelhandelsbetrieben
 - c) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Geschäfts- und Bürogebäuden
 - d) im Erdgeschoß
nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
 - e) im Kellergeschoß, im Erdgeschoß und im I. Obergeschoß
die Neuerrichtung, Erweiterung und Änderung von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
2. Zulässig ist:
im II. und den weiter darüber liegenden Geschossen
nur Wohnnutzung

§ 4 Inkrafttreten

Die Tektur 3 des Bebauungsplans Nr. XII B - Äußere Altstadt - tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Rothenburg ob der Tauber, 31.07.2007

Hartl
Oberbürgermeister

1. Der Stadtrat beschloss am 25.01.2007 die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII B - Äußere Altstadt - Tektur 3.
2. Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII B - Äußere Altstadt - Tektur 3 lag mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.02.2007 bis 23.02.2007 im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber öffentlich aus.
3. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss 19.03.2007.
4. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Auslegungsbeschluss im Stadtrat 26.04.2007.
5. Erneute Auslegung für die Dauer eines Monats vom 07.05.2007 bis 08.06.2007.
6. Behandlung der Bedenken und Anregungen im Bauausschuss 16.07.2007.
7. Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss im Stadtrat 26.07.2007
8. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII B - Äußere Altstadt - Tektur 3 wurde am 31.07.2007 durch den Oberbürgermeister ausgefertigt.
9. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII B - Äußere Altstadt - Tektur 3 wurde am 01.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans Nr. XII B - Äußere Altstadt - Tektur 3 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan liegt ab diesem Zeitpunkt zu jedermanns Einsicht im Stadtbauamt Rothenburg ob der Tauber zur Einsichtnahme auf.

Rothenburg ob der Tauber, 31.07.2007

Hartl
Oberbürgermeister



STADT ROTHENBURG OB DER TAUBER

BEBAUUNGSPLAN NR. XII A – INNERE ALTSTADT – BEBAUUNGSPLAN NR. XII B - ÄUSSERE ALTSTADT –

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Nr. 1 – 7 = Begründung für die Bebauungspläne Nr. XII A - Innere Altstadt – und Nr. XII B - Äußere Altstadt – in der Fassung vom 27.02.1993 – 31.07.2007

Nr. I – III = Ergänzung der Begründung für die Bebauungspläne Nr. XII A - Innere Altstadt – und Nr. XII B - Äußere Altstadt – ab 01.08.2007 – Tektur 3

STADT ROTHENBURG OB DER TAUBER
BEBAUUNGSPLAN NR. XII A – INNERE ALTSTADT -
BEBAUUNGSPLAN NR. XII B – ÄUSSERE ALTSTADT -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungspläne

Die stetige Zunahme von Souvenirgeschäften, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben in der Altstadt von Rothenburg ob der Tauber hat eine zunehmend einseitige Nutzungsstruktur zur Folge. Die mit dieser Nutzung verbundenen Belästigungen und strukturellen Veränderungen beeinträchtigen das aus städtebaulichen Gründen erwünschte Wohnen im Stadtkern.

In der Altstadt von Rothenburg ob der Tauber konzentrieren sich mittelzentrale Einrichtungen. Neben der Funktion als Geschäftszentrum und als Brennpunkt des Fremdenverkehrs muss gleichrangig die Funktion als Wohnstandort gesehen werden.

Der Stadtrat ist deshalb der Auffassung, dass die Altstadt von Rothenburg ob der Tauber weiterhin einen lebendigen Stadtorganismus darstellen soll, in dem Wohnen, Handel, Fremdenverkehr nebeneinander möglich sind. Die Wohnnutzung hat hierbei Vorrang.

Das Ziel, die Nutzungen in diesem empfindlichen Altstadtbereich den städtebaulichen und stadtstrukturellen Erfordernissen entsprechend zu ordnen, lässt sich nur mit Mitteln der Bauleitplanung erreichen. Daher besteht ein öffentliches Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für die gesamte Altstadt nur gemischte Bauflächen vor. Die in den vorliegenden Bebauungsplänen XII A und XII B als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehenen Bereiche müssen durch Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

3. Geltungsbereiche der Bebauungspläne

siehe Abb. 1

Größe des Geltungsbereiches Bebauungsplan XII A: 13,95 ha

Größe des Geltungsbereiches Bebauungsplan XII B: 26,24 ha

4. Gebäudenutzung, Bestand

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach dem seinerzeitigen Städtebauförderungsgesetz wurde 1977 eine kleinteilige Bestandsaufnahme der Gebäudenutzungen durchgeführt.

Aus den sehr detaillierten Kartierungen und Tabellendarstellungen wurde folgende Grundaussage abgeleitet:

„In der Erdgeschosebene fallen, wie zu erwarten, die Hauptgeschäftsstraßen optisch stark heraus. Sehr bedeutsam für spätere Planungsaussagen ist aber auch die intensive Wohnnutzung im Erdgeschoss am Alten Stadtgraben, in der Judengasse, Klingengasse, Spitalgasse und Wenggasse.

Die Bedeutung der Altstadt als Wohnstandort wird durch die Nutzungskartierung der Ober- und Dachgeschose anschaulich belegt.“

Um die Daten über die Nutzung der Gebäude zu aktualisieren, wurde 1990 nach der gleichen Methode erneut eine Bestandsaufnahme durchgeführt, bei der die Grundaussa-

ge von 1977 grundsätzlich bestätigt wurde.

Die Nutzungen können im einzelnen den Kartierungen Ebene 1, Ebene 2, Ebene 3 und Ebene 4 entnommen werden.

Ein Vergleich der Bestandsaufnahmen von 1977 und 1990 zeigt Tendenzen, die für die Stadt Rothenburg ob der Tauber Anlass zum Handeln sein sollten (Abb. 2).

Die Bruttogeschossflächen haben in den vergangenen 13 Jahren um ca. 10 000 m² zugenommen, was ca. 20 durchschnittlichen Altstadtgebäuden entspricht.

Die Wohnnutzungen und die öffentlichen Dienstleistungen sind leicht rückläufig.

Private Dienstleistungen (Praxen, Büros etc.) haben um 3 256 m² (= 38,3 %) zugenommen.

Den größten Zuwachs erzielten Gaststätten und Beherbergungsbetriebe mit 7 887 m² (= + 16,4 %) sowie der Einzelhandel mit 13 590 m² (= + 43,5 %).

Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger etc.) und verarbeitendes Gewerbe haben deutlich abgenommen.

Stark abgenommen haben wenig (= Nebennutzung) oder nicht genutzte Flächen, d.h. es wurde von den vorhandenen stillen Flächenreserven ganz im Sinne der Sanierungszielvorstellungen in größerem Umfang Gebrauch gemacht.

Fazit: Die umfangreichen Flächenmehrungen und Flächenumschichtungen gehen ausschließlich zugunsten der privaten Dienstleistungen, der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes sowie des Einzelhandels.
Die Wohnnutzung verliert Flächen in der Größenordnung von ca. 4 Wohnungen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die gesamte Altstadt von Rothenburg ob der Tauber steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Sie ist dicht bebaut, die Verkehrswege liegen historisch fest. Bauvorhaben können daher grundsätzlich im Rahmen des § 34 BauGB in Verbindung mit dem Denkmalschutzgesetz beurteilt werden. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können somit entfallen.

Gestaltungsfragen regeln sich nach der Baugestaltungssatzung.

Somit ist ausschließlich die Art der baulichen Nutzung regelungsbedürftig.

Es kann nicht Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes sein, die Altstadt von Rothenburg ob der Tauber bezüglich ihrer Nutzungsverteilung völlig oder auch nur teilweise zu verändern. Ansatzpunkt muss gerade hier der Bestand sein, d.h. die Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche und die Wohnbereiche, die sich über lange Zeiträume entwickelt haben. Eine wesentliche selbstverständliche Zielvorstellung bei Aufstellung der Bebauungspläne XII A und XII B ist demnach der Bestandsschutz.

Das entscheidende, vom Stadtrat deutlich formulierte Ziel ist die Erhaltung des Wohnens im Altstadtbereich, die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnen und sonstigen Nutzungen sowie die Erhaltung eines günstigen Wohnumfeldes.

Um diese Ziele zu erreichen, kommen die Bebauungspläne XII A und XII B mit 2 Gebietskategorien aus, dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI).

Allgemeines Wohngebiet

Hier hat das Wohnen eindeutige Priorität.

Daher sind aus dem in § 4 BauNVO genannten umfangreicheren Katalog zulässiger Nutzungen nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen bestehender Beherbergungsbetriebe und Läden

Um einer Verdrängung und Störung des Wohnens vorzubeugen, sind unzulässig:

- neue Beherbergungsbetriebe
- neue, nichtstörende Gewerbebetriebe, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen,
- neue Verwaltungen
- neue Gartenbaubetriebe
- neue Tankstellen
- neue Schank- und Speisewirtschaften (für bestehende Gaststätten gilt Bestandsschutz!)
- neue Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Mischgebiet

Hier sollen die notwendigen Einrichtungen des Mittelzentrums Rothenburg ob der Tauber, Einrichtungen des Fremdenverkehrs und die Wohnnutzung in einem sinnvollen Mischungsverhältnis nebeneinander bestehen. Dies trägt zum einen der Rolle der Altstadt als Dienstleistungs-, Handels- und Fremdenverkehrsschwerpunkt Rechnung, ist aber zum anderen ein wichtiger Beitrag zur Absicherung der erwünschten Wohnnutzung und zur Verbesserung des Wohnumfeldes.

Aus dem umfangreichen Katalog zulässiger Nutzungen nach § 6 BauNVO sind daher allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans rechtmäßig vorhandenen Umfang
- nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

Wegen ihres grundsätzlich störenden Charakters oder ihrer Unmaßstäblichkeit sind unzulässig:

- neu zu errichtende Schank- und Speisewirtschaften

- Vergnügungsstätten
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Durch zusätzliche geschossweise Festsetzungen soll unerwünschten Nutzungen vorgebeugt werden, die Erweiterung bestehender unproblematischer Nutzungen ermöglicht werden und insbesondere ab dem 2. Obergeschoss das Wohnen als Regelnutzung erhalten bzw. eingeführt werden.

6. Aufgrund der sich laufend ändernden Anforderungen des Marktes besteht bei den Betreibern von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- nicht-störenden Handwerksbetrieben,
- Schank- und Speisewirtschaften bzw.
- Einzelhandelsbetrieben

ein berechtigtes Interesse, hierauf durch Erweiterung, Änderung und Erneuerung ihres bestehenden Betriebes zu reagieren.

Dem stehen andererseits das berechnigte Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung sowie das städtebauliche Interesse am Erhalt einer ausgewogenen Nutzungsstruktur gegenüber.

Diesen unterschiedlichen Bedürfnissen wird durch eine differenzierte Festsetzung (§ 1 Abs. IV und Abs. V BauNVO) Rechnung getragen.

Im Interesse der Bestandserhaltung und der Erhaltung der vorhandenen Nutzungsstruktur sind daher nach dem jetzigen Bebauungsplan unzulässige Betriebe in dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits rechtmäßigen Umfang zulässig (§ 2 Abs. I Nr. 3 und § 3 Abs. I Nr. 4 der textlichen Festsetzungen).

Über diese Bestandserhaltung hinaus sind auch Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen (§ 2 Abs. II Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. IV Nrn. 1 a und 1 b) entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe, der vorhandenen Nutzungsstruktur und dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung in den jeweiligen Baugebieten wie folgt zulässig:

- a) Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen im Bestand, d.h. nur innerhalb der vorhandenen Gebäudesubstanz (§ 3 Abs. IV Nr. 1 a, betrifft ausschließlich bestehende Schank- und Speisewirtschaften).
- b) Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen in dem Umfang, in dem das Grundstück im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits entsprechend genutzt wurde, sofern ein baulicher und funktioneller Zusammenhang gegeben ist und die Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen der Sicherung des Bestandes dienen, d.h. nur auf dem bisher rechtmäßig genutzten Grundstück (§ 2 Abs. II Nr. 2, betrifft ausschließlich bestehende Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Läden).
- c) Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen, sofern ein baulicher und funktioneller Zusammenhang gegeben ist und kein neuer Betrieb oder Betriebszweig entsteht, d.h. Erweiterungen, Änderungen sowie Erneuerungen können sich auch auf

das Nachbargrundstück erstrecken (§ 2 Abs. IV Nr. 1 betrifft ausschließlich bestehende der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, § 3 Abs. IV Nr. 1 b betrifft ausschließlich Einzelhandelsbetriebe).

Entscheidend für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist der bauliche und funktionelle Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb, denn durch die Ausnahmeregelung soll den Betrieben die Anpassung an die sich ändernden Gegebenheiten des Marktes ermöglicht werden und gleichzeitig neue Betriebe oder Betriebszweige, die sich selbständig führen lassen und damit die vorhandene Struktur verändern, verhindert werden.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

7. Kosten

Kosten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Ergänzung der Begründung durch die Tektur 3

I. Anlass für die Änderung der Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt – und der Bebauungsplan Nr. XII B - Äußere Altstadt - sind am 27.02.1993 rechtsverbindlich geworden. Seit dieser Zeit sehen der Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt – und der Bebauungsplan Nr. XII B - Äußere Altstadt - in § 2 Abs. III Nr. 2 für das Allgemeine Wohngebiet sowie in § 3 Abs. III Nr. 1 für das Mischgebiet vor, dass neue Schank- und Speisewirtschaften unzulässig sind.

Die Diskussion im Rahmen der Stadtentwicklung hat gezeigt, dass es in der Altstadt Entwicklungszonen gibt, die sowohl von der baulichen als auch von der großemäßigen Situation her vielseitige, auf die Altstadt sich positiv auswirkende Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Diese neuen Nutzungsperspektiven sollten als Abrundung u.a. eine gastronomische Nutzung ermöglichen.

Hier ist die Investitionsbereitschaft zum Erhalt der alten Bausubstanz durch geänderte Rahmenbedingungen ein wichtiger Aspekt.

Als Entwicklungszonen, in denen zukünftig neue Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein sollen, können v. a. die touristischen Haupterschließungsachsen benannt wer-

den, welche sich in den ausgewiesenen Mischgebieten befinden. Die neuen Festsetzungen sollten daher für die gesamten Mischgebiete bzw. die jetzt neu ausgewiesenen Mischgebiete gelten.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beiliegenden Plandarstellung.

Die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete werden von den Änderungen nicht berührt.

Die Ausgestaltung eines neuen Betriebes (Außenschankflächen, Lärmschutz, Denkmalschutz, Stellplatzbedarf etc.) bleibt dabei immer noch dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Da bei dieser Änderung die Grundzüge der Planung berührt sind, muss die Änderung im förmlichen bzw. im beschleunigten Verfahren erfolgen.

II. Bezug zum Flächennutzungsplan

Da eine Änderung nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XII A - Innere Altstadt – erfolgt und dieses Verfahren gem. § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Die Gebietsänderung von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet betrifft folgende Bereiche/Flurnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplans XII A:

Bereich	Flurnummer
Marktplatz 2	655
Grüner Markt 1 und 2	12 – 13
Klosterhof 6, 6a und 7	971, 971/2, 971/3
Herrngasse 28, 30, 32, 34, 36, 38, 38 a	46, 47 ,48 , 49, 50, 51, 51/1
Herrngasse 17	75/2, 77, 78
Alter Keller 4, Alter Stadtgraben 5, 7, 9, 11	395/3, 395/4, 396, 397/2, 397, 398, 399

III. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan Nr. XII A - Innere Altstadt – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert wird, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Da der Bebauungsplan Nr. XII B - Äußere Altstadt - nur Festsetzungen über die Art der Nutzung trifft (einfacher Bebauungsplan) werden durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nur Auswirkungen auf ein Schutzgut der Umwelt ausgehen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Wasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Klima / Luft	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Menschen (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Menschen (Lärm-Immissionen)	nicht betroffen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Landschaft	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm-Immission) werden durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid minimiert.

Stadt Rothenburg ob der Tauber, 27.02.1993
ergänzt 05.05.2000
ergänzt 31.07.2007

Hartl
Oberbürgermeister