Kreisstadt
Tauberbischofsheim

Bebauungsplan „Fußgängerzone, Marktplatz und Sonnenplatz“, Gemarkung Tauberbischofsheim

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO)

1.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

MU = Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

1.2. Nicht zugelassen sind

a) Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

b) zur Straßenseite der Fußgängerzone (Hauptstraße und Schlossplatz), zum Marktplatz und zum Sonnenplatzes im Erdgeschoss bzw. 1. Vollgeschoss

- Wohnnutzungen und der Wohnnutzung dienende Nebenräume (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Ferienwohnungen (§ 13a i. V. m. § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

c) zur Straßenseite der Fußgängerzone (Hauptstraße), zum Marktplatz und zum Sonnenplatz Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

II. Begründung:

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 317, 319, 320, 524, 526, 548, 549, 551, 552, 613, 614, 615, 615/1, 616, 617, 619, 621, 622/1, 623, 624, 627, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 649, 650, 666, 668, 668/1, 629, 630, 631, 632, 776, 768, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 816, 940, 974, 975, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 999, 1006, 716, 719, 720, 819, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 832, 834, 835, 842, 843, 844, 845, 852/1, 853, 854, 855, 858, 860, 861, 871, 872, 877, 878, 931, 932, 933, 934, 938, 817 (Marktplatz), 57/28 (Sonnenplatz), 57/7 z.T. (Hauptstraße), 998 (Schloßplatz), 691/1 z.T. Blumenstraße und 1035 z.T. (Badgasse) der Gemarkung Tauberbischofsheim nach Maßgabe der Abgrenzung in der zeichnerischen Darstellung im Lageplan M 1:2.000 der Kreisstadt Tauberbischofsheim vom 7. Oktober 2026. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 40.750 m².

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Geltendes Planungsrecht

Regionalplanung

Das Gebiet liegt vollständig im Vorranggebiet für zentrenrelevanten Einzelhandel.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da für das Plangebiet weiterhin gemischte Nutzungen vorgesehen sind, entsprechen die Ziele des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist bislang nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

2.2 Weitere Verordnungen und Planungen

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist von der Gestaltungssatzung für den Stadtkern von Tauberbischofsheim vom 19.11.2003 erfasst.

Sanierungsgebiet „Untere Altstadt III“

Teile der Grundstücke im Plangebiet liegen im Sanierungsgebiet „Untere Altstadt III“ gemäß Lageplan zur Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Untere Altstadt III" vom 22.04.2025. Zu den fortgeschriebenen Sanierungszielen gehört u.a. die Sicherung der belebten Erdgeschosslagen und eines lebendigen, durch Kunden- und Publikumsverkehr geprägten öffentlichen Raumes entlang der angrenzenden Straßenräume der Fußgängerzone und am Marktplatz. Dies soll erreicht werden durch den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosslagen bzw. im ersten Vollgeschoss sowie die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen in diesem Bereich.

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Tauberbischofsheim

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind weiter durch das am 20.11.2025 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept für die Stadt Tauberbischofsheim, welches ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, darstellt, erfasst. Sie liegen vollständig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

2.3 Erfordernis der Planaufstellung

Im unbeplanten Innenbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Wohnnutzung grundsätzlich planungsrechtlich zulässig. Das Wohnen findet im Plangebiet derzeit in den Obergeschosslagen der Gebäude statt, ganz vereinzelt auch in Erdgeschosslage. Die bestehenden baugenehmigten Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Die Erdgeschosslagen sind ansonsten durch Handel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Tauberbischofsheim erlebt wie andere Städte auch einen Strukturwandel in ihren bislang von Handel geprägten Gebieten. Leerstände

aufgrund aufgegebener Einzelhandelsnutzungen gilt es neu zu besetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das städtebauliche Ziel, die Innenstadt durch Handel, Dienstleistungen und Gastronomie zu beleben, in Planungsrecht überführt werden.
Konkreter Anlass ist eine Änderung in § 50 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg, die am 28.06.2025 in Kraft trat. Danach sind Nutzungsänderungen nunmehr auch dann verfahrensfrei, wenn durch die neue Nutzung Wohnraum im Innenbereich geschaffen wird. Möglichkeiten des Planungsrechts nach § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) greifen seither nicht mehr.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele sind:

- Sicherung einer Nutzungsmischung,
- Erhaltung bzw. Stärkung der Erdgeschosslagen für publikumsorientierte Nutzungen,
- Vermeidung einer Verdrängung dieser Nutzungen durch andere Nutzungsarten,
- Sicherung der Wohnfunktion in den Obergeschossen.

Aufgrund der bezüglich der Publikumsintensität mit Wohnnutzungen vergleichbaren Wirkung von Ferienwohnungen sollen auch diese in den entsprechenden Erdgeschosslagen ausgeschlossen werden. Entsprechende Ferienwohnungen sind derzeit nicht baugenehmigt.
Um die gewünschte städtebauliche Wirkung erzielen zu können, sind auch Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich in den Erdgeschosslagen der auszuschließen.
Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzungen in den Obergeschossen sollen zusätzlich die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

2.4 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, eine weitere Versiegelung ist kaum möglich. In jedem Fall bleibt diese weit unter 20.000 m², sodass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 3 i. V. m. Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen deshalb mitzurechnen wären, befinden sich nicht in Aufstellung und wurden auch nicht aufgestellt.
Im Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
Das Vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB ist deshalb zulässig.

3. Planinhalt

3.1 Planerische Konzeption

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die den städtebaulichen Zielen der Stadt entsprechende Nutzung der Erdgeschosslagen der Innenstadt, welche eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden, Gastronomie, Büros, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie in den Obergeschossen auch Wohnungen im Charakter eines urbanen Gebietes (MU) gem. § 6a BauNVO ermöglichen. Damit soll das Ziel eines belebten öffentlichen Raums im Plangebiet verfolgt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt werden.
Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zulässige Nutzungen

- Wohngebäude,

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass unter den Begriff Wohngebäude im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht nur Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzungen fallen, auch gemischt genutzte Gebäude werden von diesem Begriff umfasst.

Unzulässige Nutzungen

Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für das Plangebiet vereinbar sind, werden ausgeschlossen. Darunter fallen wegen ihres hohen Störpotentials die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen).

Nutzungen in den Erdgeschosslagen

In den zur Fußgängerzone (Hauptstraße), zum Marktplatz und zum Sonnenplatz ausgerichteten Erdgeschosslagen bzw. ersten Vollgeschossen sind Wohnnutzungen und der Wohnnutzung dienende Nebenräume, Ferienwohnungen, Stellplätze, Carports und Garagen in den Erdgeschosslagen zum Schlossplatz hin Wohnnutzungen einschl. ihrer Nebenräume und Ferienwohnungen nicht zulässig.

Damit soll das städtebauliche Ziel eines belebten öffentlichen Raums im Plangebiet durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden, Gastronomie, Büros, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, verfolgt werden.

Durch den Ausschluss von Garagen wird verhindert, dass unattraktive Garagenfronten das Stadtbild negativ beeinflussen. Die Lagen am Schlossplatz sind hiervon ausgenommen, hier existieren zum Teil bereits Garagen.

Ausgenommen vom Ausschluss sind die rückwärtige Erdgeschosslagen. Hier sind Wohnnutzungen, Ferienwohnungen, Garagen, Stellplätze und Carports weiterhin zulässig.

3.3 Erschließung, Parkierung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Entlang der Hauptstraße und am Schlossplatz verläuft die Fußgängerzone, welche sich zum Teil auch auf den Marktplatz erstreckt. Dieser ist im Übrigen als verkehrsberuhigter Bereich mit Parkplätzen ausgestattet. Über den Sonnenplatz in Verlängerung der Fußgängerzone verläuft eine Ortsstraße, beiderseits sind öffentliche Stellplätze angelegt, die in den Sommermonaten zum Teil für die Außengastronomie genutzt werden. An der südlichen Straßenseite liegt eine Bushaltestelle.

4. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet:	**4,08 ha**
Davon	
MU – urbanes Gebiet:	31.730 m²
Öffentliche Verkehrsfläche:	9.021 m²

Tauberbischofsheim, den

Anette Schmidt
Bürgermeisterin