



Stadt  
**Rottenburg**  
am Neckar

## Beschlussvorlage Nr. 2019/020

08.01.2019

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Festlegung der Zulässigkeit von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben in Rottenburg am Neckar - Kernstadt**  
**- Änderungsbeschluss für die Bebauungspläne "Siebenlinden I", "Siebenlinden II", "Siebenlinden Süd", "Hasslerstraße", "Ziegelhütte I", "Ziegelhütte II"**

---

### Beratungsfolge:

|             |            |              |            |
|-------------|------------|--------------|------------|
| Gemeinderat | 19.02.2019 | Entscheidung | öffentlich |
|-------------|------------|--------------|------------|

---

### Stand der bisherigen Beratung:

Änderungsbeschluss des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ – 5. Änderung durch den Gemeinderat am 19.04.2016

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- beschließt die Änderung der in den Anlagen 2 - 7 genannten Bebauungspläne in Rottenburg am Neckar - Kernstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (im vereinfachten Verfahren) entsprechend den in Punkt I. 3. und Punkt I. 4. dieser Beschlussvorlage dargelegten Zielen; maßgeblich sind die Umgrenzungspläne der Anlagen 2 – 7 vom 08.01.2019

### Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungspläne vom 08.01.2019
2. Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – Fortsetzung der 5. Änderung – Abgrenzungsplan vom 08.01.2019
3. Bebauungsplan „Siebenlinden II“ – 6. Änderung – Abgrenzungsplan vom 08.01.2019
4. Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung – Abgrenzungsplan vom 08.01.2019
5. Bebauungsplan „Hasslerstraße“ – 4. Änderung – Abgrenzungsplan vom 08.01.2019
6. Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ – 1. Änderung – Abgrenzungsplan vom 08.01.2019
7. Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ – 2. Änderung – Abgrenzungsplan vom 08.01.2019

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Bebauungsplanänderungen werden vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Die Auslegung muss in separaten Verfahren durchgeführt werden. Insgesamt 6 Verfahren. Dies entspricht einem Mindest-Honorarvolumen nach HOAI von knapp 5.000,- Euro (brutto) pro Änderungsverfahren.

| HHJ   | Kostenstelle /<br>PSP-Element | Sachkonto | Planansatz    |
|-------|-------------------------------|-----------|---------------|
| 2019  | 5110610061                    | 42730800  | 100.000,- EUR |
|       |                               |           | EUR           |
|       |                               |           | EUR           |
| Summe |                               |           | 100.000,- EUR |

|                                                                      |     |                                                                                                                  |               |
|----------------------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-<br>ermächtigung                |     | Bereits verfügt über                                                                                             | 0,- EUR       |
| <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein |     | Somit noch verfügbar                                                                                             | 100.000,- EUR |
| - in Höhe von                                                        | EUR | Antragssumme<br>lt. Vorlage                                                                                      | 0,- EUR       |
| - Ansatz VE im HHPI.                                                 | EUR | Danach noch verfügbar                                                                                            | 100.000,- EUR |
| - üpl. / apl.                                                        | EUR | Diese Restmittel werden<br>noch benötigt<br><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |               |
|                                                                      |     | Die Bewilligung einer üpl. /apl.<br>Aufwendungen / Auszahlungen<br>ist notwendig<br>in Höhe von                  | EUR           |
|                                                                      |     | Deckungsnachweis:                                                                                                |               |

### Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

keine

### Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

### Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung

☐ Integrationsbeirat

☐ Behindertenbeirat

## **Begründung**

### **I. Sachstand**

#### **1. Erfordernis der Planänderung**

Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im Jahr 2015 (BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 02. November 2015 – 4 B 32/15) wurde in folgendem Leitsatz klargestellt, dass „Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende Nutzungen eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind“. Daraus folgt, dass diese Nutzungen in Gewerbegebiet zulässig sind. Gemäß § 6 BauNVO ist in Mischgebieten die Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben auch zulässig, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Hinsichtlich dieser Zulässigkeit sind in Mischgebieten, in denen der Gewerbeanteil überwiegt und somit das Gebiet durch Gewerbe geprägt ist, im Einzelfall auch als Standort für Bordelle oder bordellähnliche Betriebe möglich.

Des Weiteren hat das Prostitutionsgesetz den legalen Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Einrichtungen unter bestimmten Voraussetzungen erleichtert, weshalb seitdem verstärkt mit entsprechenden Vorhaben zu rechnen ist.<sup>1</sup>

Darüber hinaus zeigt sich die Tendenz, dass sich diese Nutzungen zunehmend in Gebieten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit niederlassen.

Bordelle und bordellartige Betriebe bergen ähnlich wie Vergnügungsstätten auf Grund ihrer besonderen Eigenart die Gefahr, sich in vielfältiger Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auszuwirken. Längerfristig können sie zu einer Zweckentfremdung des Gebietes führen und sogar Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gefährden. Mit diesen Nutzungen geht i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die die Umgebung zusätzlich beeinträchtigt. Lärmbelästigungen in den Abend- und Nachtstunden durch den Betrieb von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sind nicht zu vermeiden, was insbesondere an den „Nahtstellen“ zu benachbarten faktischen oder bebauungsplanmäßigen Wohngebieten problematisch ist.

Die von den Bebauungsplanänderungen betroffenen Gebiete grenzen alle direkt an Wohngebiete. Weiterhin ist die Nähe zur historischen Altstadt (bspw. „Ziegelhütte I“) als kritisch zu betrachten.

Ein sog. Trading-Down-Effekt, die Niveauabsenkung bestehender Strukturen, steht zu befürchten. Dies wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

#### **2. Planungskonzeption**

Das Ziel der Änderung dieser Bebauungspläne besteht darin, durch die Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben die strukturelle Qualität der angrenzenden Wohnbereiche zu sichern sowie die befürchtete Niveauabsenkung der Gebiete zu verhindern.

Bei den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen handelt sich nicht um eine „Negativplanung“ zur Verhinderung von einzelnen Bauvorhaben. Die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich vielmehr auf Grund der notwendigen Steuerung zur Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben. Die positive Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist nicht vorgeschoben, um eine auf bloße Verhinderung gerichtete Planung zu verdecken; der Hauptzweck der Fest-

---

<sup>1</sup> Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat, Urteil vom 29. Januar 2015 – OVG 2 B 1.14, Rn. 40

setzungen besteht in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen.<sup>2</sup> „Insbesondere gibt es kein generelles Verbot negativer Festsetzungen. Positive Planungsziele können nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen festgesetzt werden.“]

Als Ergebnis einer Betrachtung der bisher zulässigen Standorte für Bordelle und bordellartige Betriebe in der Gesamtstadt, wurden die kritischen Bereiche in den Anlagen 2 – 7 (Abgrenzungsbereiche) dargestellt. Alle aufgezeigten Bereiche weisen eine direkte Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten oder faktischen Wohngebieten auf und sind aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung eines Bordells oder eines bordellartigen Betriebs ungeeignet. Die davon ausgehenden Negativwirkungen sind nicht erwünscht. Der Gebietscharakter würde sich hierdurch nachteilig verändern (Trading-Down-Effekt).

Die Verhinderung des Trading-Down-Effekts durch Nutzungen, die sich negativ auf ihre Umgebung auswirken, stellt einen städtebaulichen Grund dar, der den Ausschluss solcher Nutzungen rechtfertigen kann.<sup>3</sup>

Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellartige Betriebe sind an folgenden Standorten (ausgenommen sind die von der aktuellen Änderung betroffenen Abgrenzungsbereiche) weiterhin zulässig:

- „Siebenlinden I“: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO  
Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
- „Siebenlinden II“: Gewerbegebiet (GE, GE1) gemäß § 8 BauNVO  
Industriegebiet (GI, GI1) gemäß § 9 BauNVO

Ohne Einschränkung festgesetzte GE oder GI-Gebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO lassen die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben zu. In Betracht kommen diese Standorte aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße B28. Des Weiteren sind keine städtebaulichen Spannungen aufgrund der Distanz zur Wohnbebauung zu erwarten. Dies zeigt ein bereits vorhandenes Bordell in der Siebenlindenstraße im Gebiet Siebenlinden II, das auch weiterhin zulässig ist.

### 3. Rahmenbedingungen

Die in den Anlagen 2 – 7 beschriebenen Gebiete sind überwiegend bebaut. Nur vereinzelte Baulücken stellen noch Erweiterungsflächen der angesiedelten Betriebe dar.

Die von der Änderung betroffenen Gebiete sind überwiegend Gewerbegebiete mit dem ursprünglichen Planungsziel neue Arbeitsplätze zu schaffen sowie Gewerbe und Industrie zu fördern. Diese Ziele haben weiterhin grundsätzlich Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Knappheit an gewerblich nutzbaren Flächen in der Kernstadt.

In den betroffenen Mischgebieten ist eine deutliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben vorhanden.

Mit Ausnahme des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ schließen alle betroffenen Bebauungspläne Vergnügungsstätten bereits aus.

---

<sup>2</sup> BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012 – 4 BN 9/12

<sup>3</sup> Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 15. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2013 – 15 N 12.1020  
nachgehend BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2014 – 4 BN 8/14

## **4. Planbereiche und Rechtszustand**

### **4.1 Siebenlinden I**

Das Gewerbegebiet „Siebenlinden I“ befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt. Es wird im Norden durch die Sülchenstraße, im Osten durch die Osttangente, im Süden durch die Siebenlindenstraße und im Westen abschnittsweise durch die Graf-Bentzel-Straße, den Freiherr-vom-Stein-Weg und die Graf-Wolfegg-Straße begrenzt.

Im seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich „Siebenlinden I“ als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Siebenlinden I“ wurde Anfang der 1980er Jahre aufgestellt, um die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu schaffen. Das Plangebiet war seinerzeit im Norden und im Westen bereits teilweise durch gewerbliche bauliche Anlagen genutzt. Im Zuge der weiteren baulichen Nutzung war es erforderlich geworden, das ca. 40 ha große Gesamtgebiet einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Der Bebauungsplan wurde am 20.11.1981 rechtsverbindlich.

Im Laufe der 1980er Jahre wurde der Bebauungsplan mehrmals geändert; u.a. wurden zentrenrelevanter Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Art der baulichen Nutzung ist überwiegend als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt; im östlichen Teilbereich zur Osttangente ist ein kleineres „Industriegebiet (GI)“ gemäß § 9 BauNVO auf Grund der Immissionssituation festgesetzt. In den westlichen Randbereichen an der Graf-Bentzel-Straße, der Schuhstraße, dem Freiherr-vom-Stein-Weg, der Pfeiferstraße und der Graf-Wolfegg-Straße wurde jeweils ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ festgesetzt; die Immissionswerte (Lärm) müssen dort aufgrund der angrenzenden vorwiegenden Wohnbebauung die Werte eines Mischgebietes einhalten.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“. Der von der Änderung betroffene Bereich mit 8,25 ha ist in der Anlage 2 dargestellt.

### **4.2 Siebenlinden II**

Das Gebiet „Siebenlinden II“ schließt direkt an den östlichen Gebietsrand des Gewerbegebiets „Siebenlinden I“ an. Es wird im Nordosten durch den Grasiger Weg, im Südosten die Siebenlindenstraße und im Südwesten bzw. Nordwesten die Osttangente begrenzt.

Im seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich „Siebenlinden II“ als bestehende gewerbliche Baufläche, als bestehende Fläche für sonstige Sondergebiete und in einem kleinen Bereich als bestehende Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Siebenlinden II“ wurde aus denselben Gründen und zum selben Zeitpunkt wie der Bebauungsplan „Siebenlinden I“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde ebenfalls am 20.11.1981 rechtsverbindlich.

Im Laufe der 1980er und Anfang der 1990er Jahre wurde der Bebauungsplan mehrmals geändert; auch hier wurden zentrenrelevanter Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die Art der baulichen Nutzung ist überwiegend als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO und als „Industriegebiet (GI)“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt; im südöstlichen Teilbereich entlang der Siebenlindenstraße ist ein „Gewerbegebiet (GE1)“ festgesetzt, welches für den Bereich Einzel-

handel eine differenzierte Festsetzung trifft; in Verlängerung zum GE1 ist entlang der Siebenlindenstraße ein „Sondergebiet (SO1)“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Industriegebiet“ festgesetzt; im südwestlichen Teilbereich entlang der Osttangente ist ein „Industriegebiet (GI1)“ festgesetzt, welches Einzelhandelsbetriebe aller Art ausschließt; im nördlichen Teilbereich zum Grasiger Weg ist ein „Sondergebiet (SO2)“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden II“ ändert für Teilflächen die Art der Nutzung „Gewerbegebiet (GE1)“. Der von der Änderung betroffene Bereich mit 1,2 ha ist in der Anlage 3 dargestellt.

#### **4.3 Siebenlinden Süd**

Das Mischgebiet „Siebenlinden Süd“ befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt und schließt im Süden an den Bebauungsplan „Siebenlinden II“ an. Es wird im Norden und Westen durch die Siebenlindenstraße begrenzt, im Süden und Osten überwiegend durch Grün- bzw. Ackerflächen und den Neckar.

Im seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich „Siebenlinden Süd“ als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ wurde Anfang der 1990er Jahre aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, in dem die vorhandene Bebauung Rolu-Siedlung sinnvoll abgerundet wird und ein angemessener Übergang von der bebauten Ortslage in die freie Landschaft (durch Pflanzbindungen und -gebote) erreicht wird. Der Bebauungsplan wurde am 04.02.1992 rechtsverbindlich.

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“ betrifft den gesamten Geltungsbereich mit 1,2 ha (Anlage 4).

#### **4.4 Hasslerstraße**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hasslerstraße“ befindet sich im nordöstlichen Teil der Kernstadt. Das Gebiet wird im Norden durch die Sülchenstraße, im Osten die Graf-Bentzel-Straße, im Süden durch das Gebiet (SO, GE) „Graf-Bentzel-Straße“ (Lidl) und im Westen die Graf-Wolfegg-Straße begrenzt.

Im seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist im Bereich „Hasslerstraße“ eine bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Hasslerstraße“ wurde Mitte der 1980er Jahre mit dem Ziel aufgestellt, wertvolle innerstädtische Flächen einer sinnvollen und städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Mehrere Flächen waren damals bereits seit Jahrzehnten brachliegende Baulücken. Die Aufstellung des Bebauungsplans war auch deshalb notwendig, da konkrete Bauabsichten vorlagen, die planungsrechtlich abgesichert werden mussten. Der Bebauungsplan wurde am 08.05.1985 rechtsverbindlich.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Norden, Süden und Osten als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt; im Westen entlang der Graf-Wolfegg-Straße ist in Hinblick auf die in der Nähe befindliche Wohnnutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Um eine stören-

de Wirkung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets zu vermeiden, wurde zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gemäß § 8 und § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO vorgesehen. Innerhalb dieses Gebiets sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Hasslerstraße“ bezieht sich auf den Geltungsbereich mit 2,7 ha. Die Fläche ist in der Anlage 5 dargestellt.

#### 4.5 Ziegelhütte I

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“ befindet sich im Südosten der Kernstadt. Das Gebiet wird im Norden durch die Tübinger Straße, im Osten durch das Gewerbegebiet Ziegelhütte II, im Süden die Bahntrasse und im Westen die Tankstelle an der Ecke Poststraße / Tübinger Straße begrenzt.

Im seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich „Ziegelhütte I“ als bestehende gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte“ wurde Ende der 1980er Jahre mit dem Ziel aufgestellt, die vorhandene Bebauung zwischen der Tübinger Straße und der Bahnlinie neu zu ordnen und die durch Schließung des Gewerbebetriebes „Margretwerk“ zu erwartende gewerbliche Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“ im Jahre 1997 war die Veräußerung des Margretwerk-Areals und die beabsichtigte Nutzungen der neuen Eigentümer. Der Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ wurde am 27.06.1997 rechtsverbindlich.

Die Art der baulichen Nutzung ist westlich und südlich der Erschließungsstraße Ziegelhütte als „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, der östliche Teil um den Erschließungsweg als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO und der Teil südlich der Tübinger Straße (ehemaliges Margretareal) als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „Gewerbegebiet (GE)“ und „Mischgebiet (MI)“. Der von der Änderung betroffene Bereich ist mit 1,8 ha in der Anlage 6 dargestellt.

#### 4.6 Ziegelhütte II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ befindet sich im Südosten der Kernstadt, direkt östlich angeschlossen an den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“. Das Gebiet wird im Norden und Osten durch die Tübinger Straße, im Süden durch die Bahntrasse und im Westen den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ begrenzt.

Im seit 28.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Bereich „Ziegelhütte II“ als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ stellt den zweiten Abschnitt des Ende der 1980er Jahre aufgestellten Bebauungsplans „Ziegelhütte“ dar und ist seit dem 27.06.1989 rechtsverbindlich.

Die Art der baulichen Nutzung ist als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um eine störende Wirkung des östlich angrenzenden Gewerbegebiets zu vermeiden, wurde zwischen dem Wohngebiet „Ziegelhütte I“ und dem Gewerbegebiet ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gemäß § 8 und § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO vorgesehen. Innerhalb dieses Gebiets sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ ist seit dem 21.11.2014 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung der GE-Fläche für einen befristeten Zeitraum. Für eine Dauer von 10 Jahren wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“ festgesetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ betrifft den gesamten Geltungsbereich mit 2,0 ha (Anlage 7).

## **5. Verfahren**

Die Bebauungsplanänderungen erfolgen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für diese Verfahrensart sind erfüllt: Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird nicht vorbereitet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten.

Der Inhalt der Bebauungsplanänderungen bezieht sich auf Grund der Rechtsprechung aus dem Jahr 2015 lediglich auf eine einzelne gewerbliche Betriebsart – auf Bordelle und bordellähnliche Betriebe. Der planerische Wille der Gemeinde, der aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden Festsetzungen zum Ausdruck kommt, bleibt als Leitbild erhalten. Die den Bebauungsplänen (Anlage 2 – 7) zugrunde liegenden Konzeptionen der städtebaulichen Entwicklung werden in ihren grundsätzlichen Charakteren nicht angetastet.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Es besteht die Möglichkeit der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht und keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

## **6. Bodenordnung**

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## **II. Weitere Vorgehensweise**

Der Beschluss der unter Anlage 2 – 7 genannten Bebauungsplanänderungen wird unverzüglich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.

Als nächsten Schritt wird der Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorbereitet. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung (für die Dauer eines Monats) werden die vorgetragenen Anregungen von Bürgern und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.