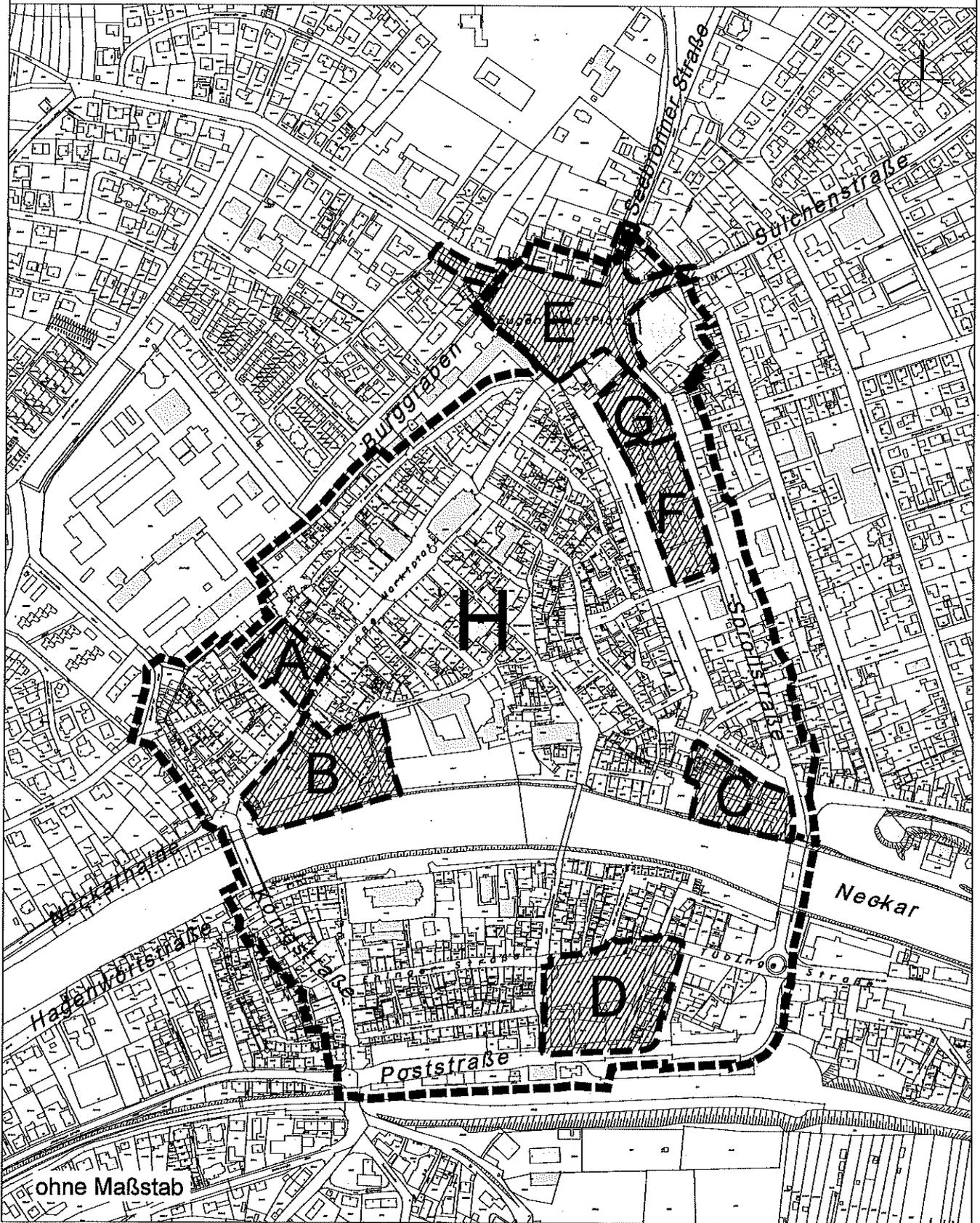


Bebauungsplan " Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten "



Stadtplanungsamt
Rottenburg am Neckar

Begründung

Stadt Rottenburg am Neckar

Begründung zum Bebauungsplan „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“

1. Anlass, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Es ist festzustellen, dass in Folge von Leerständen eine zunehmende Nachfrage für die Anlage von Vergnügungsstätten besteht. Als Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind Verdrängungsprozesse für den traditionellen Einzelhandel und somit weitere Niveauabsenkungen zu befürchten (sog. „Trading-Down-Effekt“).

Auch werden Verluste in der Qualität der Rottenburger Innenstadt als Wohnstandort befürchtet.

Die Stadt Rottenburg am Neckar verfügt mit dem Konzept zur Stärkung des Einzelhandels „Lebendiges Zentrum 2020“ über ein wichtiges Instrument zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt, zur Stärkung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich und damit zur Erhaltung und Verbesserung der generellen Attraktivität der Innenstadt.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere auf der Grundlage der Ziele des Zentrenkonzepts „Lebendiges Zentrum 2020“ die Erhaltung und Aufwertung der städtebaulichen Qualität im Planungsgebiet unterstützt werden sowie Maßnahmen getroffen werden, auf deren Grundlage u. a. die weitere Entwicklung von Vergnügungsstätten geordnet werden sollen.

1.1 Lage im Raum und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den im Lageplan vom 04.04.2011 räumlich bestimmten zentralen Versorgungsbereich gemäß der Abgrenzung des Zentrenkonzepts „Lebendiges Zentrum 2020“, ohne den Bereich an der Gartenstraße für den Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB weiterhin zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Quartiere A - G gekennzeichnet. Bei diesen handelt es sich um qualifizierte Bebauungspläne mit Gebietsfestsetzungen, die gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung bereits Vergnügungsstätten ausschließen bzw. regeln. Für die Bereiche außerhalb der qualifizierten Bebauungspläne, gekennzeichnet als Quartier H, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“, greift für den Ausschluss von Vergnügungsstätten § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB).

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar, Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche dargestellt; das Entwicklungsgebot ist gewahrt.

3. Derzeitige Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Schütte“ (Quartier A) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.01.1990 ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Hospitalbad“ (Quartier B) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1986, geändert am 02.02.1989, ist als Art der baulichen Nutzung ein besonderes Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Neckarufer“ (Quartier C) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.1990 ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Ebenso wurden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, in denen nur Einrichtungen der Altenpflege zulässig sind.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Ankerschule“ (Quartier D) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.1994 ist als Art der baulichen Nutzung ein gegliedertes Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Eugen-Bolz-Platz“ (Quartier E) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2006 sind lediglich Verkehrsflächen festgesetzt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben I“ (Quartier F) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.1984, geändert am 25.07.1986 und am 21.12.1993, ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind hier zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Stadtgraben II“, (Quartier G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1986, geändert am 20.07.1989 und am 21.12.1993, ist nach § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten sind auch hier zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Bebauungsplanverfahren

Im Bebauungsbereich, der derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist, kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan ohne Festsetzung eines Baugebiets im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt werden, dass bestimmte Arten zulässiger Nutzung unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB können zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, die festgesetzten Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO so modifiziert werden, dass bestimmte Arten zulässiger Nutzung unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Zur Begründung und Abgrenzung dient auch das Konzept zur Stärkung des Einzelhandels „Lebendiges Zentrum 2020“ der Stadt Rottenburg am Neckar.

Soweit sich der Bebauungsplan auf den Bebauungsbereich des § 34 BauGB erstreckt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Im übrigen Geltungsbereich (A – G) wird die in den qualifizierten Bebauungsplänen durch Baugebiete festgesetzte Art der baulichen Nutzung beibehalten oder geändert. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach

§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

5. Ziele und Zwecke der Planung – städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten gesteuert werden.

Die Rottenburger Innenstadt ist geprägt durch eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Wohnen.

Insgesamt übernimmt die Innenstadt als zentralörtlicher Versorgungskern des Mittelzentrums eine dominante Versorgungsaufgabe für den Einzugsbereich.

Die Attraktivität der Innenstadt wird entscheidend bestimmt durch die Qualität der Nutzungen und die Verträglichkeit der Nutzungsmischung.

Aktuell zeichnet sich ab, dass verstärkt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geplant ist. Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust und Verdrängung wichtiger Versorgungsfunktionen sowie zur Erreichung der funktionalen und städtebaulichen Ziele des Konzeptes „Lebendiges Zentrum 2020“ soll dieser Entwicklung mit dem Bebauungsplan entgegengesteuert werden.

6. Planinhalte / Textliche Festsetzungen und Begründung der Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich, der sich aus dem Lageplan vom 04.04.2011 ergibt, sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

Bereich H

1. Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Rottenburg am Neckar:

Kategorie 1:

Alle kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, mit hohem Störpotenzial, insbesondere wegen langer Öffnungszeiten und hohem Besucherverkehr.

Kategorie 2:

Vergnügungsstätten; von denen negative Auswirkungen auf die Gestaltung sowie ein Trading- Down-Prozess (Niveauabsenkung eines Gebietes) zu erwarten sind.

Dies sind:

Spielhallen

Wettbüros

Table Dance / Swinger Club

Sportclub mit Gewinnmöglichkeiten

Bordelle

2. Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO 1990 (z. B. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) und
3. Einrichtungen, in denen Glücksspiele im Sinne des § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

Durch die nach Anlagentypen differenzierte Ausschlussregelung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, soll eine Ausweitung von Vergnügungsstätten vermieden werden, so dass aufgelassene Flächen gemäß der Festlegungen und Empfehlungen des Zentrenkonzeptes für standortgerechte Einrichtungen der Innenstadt zur Verfügung stehen.

Die Ausschlussregelungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB sind städtebaulich erforderlich, um die gewünschten bzw. für das Gebiet unschädlich gemischten Nutzungen zu ermöglichen und lediglich diese auszuschließen, die das Gebiet nachhaltig negativ beeinflussen würden.

In dem genannten Bereich sollen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (betr. Quartiere A – G) bzw. gemäß § 9 Abs. 2a BauGB (betr. Quartier H) mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Nutzung „Vergnügungsstätten“ unzulässig werden.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb der Innenstadt von Rottenburg am Neckar sind im Geltungsbereich die vorstehend genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Der Bereich entlang der Gartenstraße, der im Konzept zur Stärkung der Innenstadt „Lebendigen Zentrum 2020“ als zentraler Versorgungsbereich vorgesehen ist, soll für Vergnügungsstätten, die nicht wesentlich störend sind, weiterhin im heute zulässigen Maß Bestand haben.

Diese Überlegung rührt daher, dass dieser Bereich heute schon weitestgehend überbaut ist und in einem Teil von einer Spielhalle genutzt wird. Die Gefahr weiterer Ansiedlungen, die den Charakter des Gebietes verändern könnten, wird als unwahrscheinlich angesehen. Der bestehende Betrieb kann auch weiterhin dort ansässig sein.

Aus diesen Überlegungen heraus wurde der Planbereich entgegen dem Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2010 verkleinert und das Quartier entlang der Gartenstraße nach § 34 BauGB im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu beurteilen ist.

Rottenburg am Neckar, den 16.05.2011

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“

Auf Grund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar in seiner Sitzung am 27.09.2011 den Bebauungsplan „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“ in Rottenburg am Neckar-Kernstadt als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:

Übersichtsplan „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“

Der Bebauungsplan „Kernstadt, Steuerung von Vergnügungsstätten“ in Rottenburg am Neckar-Kernstadt tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung im gesamtstädtischen Teil der „Rottenburger Mitteilungen“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan einschließlich der Begründung während der üblichen Dienststunden beim Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar, Rathaus, II. Stock, Zimmer A217, einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, dann unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Rottenburg am Neckar unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind (§ 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Nach § 4 Abs. 4 und 5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung gilt der Bebauungsplan – sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder auf Grund von Ermächtigungen in der GemO ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist – ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder,
3. innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Rottenburg am Neckar unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Rottenburg, am Neckar, den 11.11.2011

Stadtplanungsamt