



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/235

27.08.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Siebenlinden I" - 5. Änderung in Rottenburg am Neckar - Kernstadt - Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	24.09.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

19.04.2016	GR	Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung Änderungsbeschluss
19.02.2019	GR	Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung – Fortführung Änderungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Siebenlinden I“ - 5. Änderung in der Fassung vom 27.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 27.08.2019 zum Bebauungsplan zu und
3. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anlagen:

1. BP-Entwurf „Siebenlinden I“ – 5. Änderung (vom 27.08.2019)
2. Textteil in der Fassung vom 27.08.2019
3. Begründung in der Fassung vom 27.08.2019

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 / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	5110610061	42730800	100.000,- EUR
2019	5110610061	42731000	50.000,- EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung	Bereits verfügt über	100.831,- EUR
☐ ja ☒ nein	Somit noch verfügbar	49.169,- EUR
- in Höhe von	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	Diese Restmittel werden noch benötigt X ja ☐ nein	
	Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
	Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

keine

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung

I. Verfahrensstand

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ wurde im Gemeinderat bisher wie folgt beraten:

19.04.2016	GR	Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung Änderungsbeschluss
19.02.2019	GR	Festlegung der Zulässigkeit von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben in Rottenburg am Neckar – Kernstadt, Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung – Fortführung Änderungsbeschluss

II. Sachstand

1. Planungsanlass, Planbereich und Rechtszustand

Erfordernis der Planaufstellung

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.¹

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

Bordelle und bordellähnlichen 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. Lärmbeeinträchtigungen 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.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet grenzt überwiegend direkt an Wohngebiete.

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

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

Planungskonzeption Kernstadt

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ handelt es sich um eine einzelne Maßnahme eines umfassenden Planungskonzepts für das gesamte Stadtgebiet, welches die folgenden/weiteren Bebauungspläne mit einschließt:

- Bebauungsplan „Siebenlinden II“ – 6. Änderung
- Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Hasslerstraße“ – 4. Änderung
- Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Ziegelhütte II“ – 2. Änderung

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

Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellähnliche 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

Auf die Planungskonzeption in der Begründung (1.1 Planungskonzeption Kernstadt) wird verwiesen.

Planbereich und Planänderungen

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.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)“ sowie den Bereich Gewerbegebiet GE₁. Die Änderungsbereiche GE₁ wurde vom Gemeinderat in der Sitzung zur Beratung des Änderungsbeschlusses am 19.02.2019 ergänzt um folgende Flächen:

- südlicher Teil des Geltungsbereichs; entlang der Siebenlindenstraße
- nördlicher Teil des Geltungsbereichs; entlang der Graf-Bentzel-Straße

Der von der Änderung betroffene Bereich hat eine Fläche von ca. 12,2 ha.

Bestehende Rechtsverhältnisse

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 letzte 4. Änderung wurde am 11.10.1989 rechtsverbindlich.

2. Übergeordnete Planungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg am Neckar-Hirrlingen-Neustetten-Starzach (Stand 30.11.2018) ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

3. 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.

4. Gutachten

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Gutachten erforderlich.

5. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats wird voraussichtlich im IV. Quartal 2019 durchgeführt. Nach Ablauf der Auslegung werden die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage kann dann die Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

I. Amann