



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2020/016

18.12.2019

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

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

Beratungsfolge:

Gemeinderat	18.02.2020	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
24.09.2019	GR	Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung - Auslegungsbeschluss

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt der Begründung in der Fassung vom 27.08.2019 zum Bebauungsplan zu und
- beschließt den Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung in der Fassung vom 27.08.2019 mit Ergänzung vom 17.12.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. BP-Entwurf „Siebenlinden I“ – 5. Änderung (Lageplan vom 27.08.2019)
2. Textteil (in der Fassung vom 27.08.2019/17.12.2019)
3. Begründung (in der Fassung vom 27.08.2019)
4. Satzungstext

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
2020	5110610061	42730800	188.000,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		Bereits verfügt über	0,- EUR
☐ ja ☒ nein		Somit noch verfügbar	188.000,- EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- üpl. / apl.	EUR	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

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 (BV 2019/020)
24.09.2019	GR	Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung – Auslegungsbeschluss (BV 2019/235)
04.10.2019		öffentliche Bekanntmachung
14.10.2019 bis 13.11.2019		öffentliche Auslegung

Auf die jeweiligen Sitzungsvorlagen wird verwiesen.

II. Sachstand

1. Planungsanlass und Planbereich

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. Lärmbe-

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

lästigungen 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.

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.

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 und Rechtszustand

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

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.

3. Verfahren

3.1 Verfahrensart

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.

3.2 Öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung am 24.09.2019 in öffentlicher Sitzung gefasst; der Gemeinderat hat darüber hinaus beschlossen, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.10.2019; es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die öffentliche Auslegung fand vom 14.10.2019 bis 13.11.2019 statt; dabei wurden die Unterlagen des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ – 5. Änderung (Lageplan, Textteil, Begründung) in der Entwurfsfassung vom 27.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2019 über die öffentliche Auslegung informiert.

Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung:

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Von behördlicher Seite erfolgten zwei Rückmeldungen, dass keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgebracht werden.

Eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

4. Planänderungen

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.

Änderungen Planteil:

Ergänzung der Art der baulichen Nutzung: GE₁

Änderungen Textteil:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Im GE₁ und GE_e werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen.

III. Nachrichtliche Übernahme (Aktualisierung)

- Wasserschutzzone III A: Wasserschutzgebiet „Kiebingen“

IV. Hinweise (Aktualisierung)

- Bodendenkmalpflege, Denkmalschutz, Bodendenkmale, Archäologische Funde

5. Gutachten

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Gutachten erforderlich.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung

Nach gefasstem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat wird der Beschluss des Bebauungsplans „Siebenlinden I“ – 5. Änderung nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Isabelle Amann