



## Beschlussvorlage Nr. 2020/294

09.11.2020

**Federführend:** Stadtplanungsamt  
Nadin Rückmann

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Kernstadt - Steuerung von Vergnügungsstätten", in Rottenburg am Neckar - Kernstadt  
- Auslegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

---

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	24.11.2020	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### Stand der bisherigen Beratung:

GR 17.03.2020      Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### Anlagen:

1. Bebauungsplan „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“, rechtsverbindlich seit 11.11.2011
2. Begründung und Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplans vom 29.01.2020
3. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe  
Amtsleiterin

**Finanzielle Auswirkungen:**

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2020			EUR
			EUR
			EUR
Summe			EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	0,- EUR
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	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 <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

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

---

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

---

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## **Begründung**

### **I. Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“ wurde im Gemeinderat wie folgt beraten:

GR 27.09.2011	Satzungsbeschluss
11.11.2011	Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kernstadt - Steuerung von Vergnügungsstätten“
GR 09.04.2019	Grundsatzbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“ (BV 2019/040)
GR 17.03.2020	Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten (2020/049)

Auf die jeweiligen Beschlussvorlagen wird verwiesen.

### **II. Sachstand**

#### **1. Planungsanlass**

Im Jahr 2011 wurde die Vergnügungsstättenkonzeption beschlossen, da Anfragen auf Inbetriebnahme von Vergnügungsstätten, insbesondere von sogenannten „Spielhallen“ zunahmen.

In den letzten Jahren sind immer wieder Leerstände aufgetreten sowie zunehmend Anfragen nach Spielcasinos. Durch die Regelungen des Glücksspielgesetzes wurden diese nicht zugelassen und somit für die Verwaltung steuerbar. Anfragen nach Table Dances, Swinger Clubs und Bordelle in Gewerbegebieten wurde durch die Neuregelung zum Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben in Bereichen mit angrenzender Wohnbebauung (siehe Vorlage 2019/020) unzulässig. Die Ansiedlung von Diskotheken ist generell schwieriger einzuordnen.

Die Rottenburger Altstadt lebt von der Nutzungsmischung und präsentiert sich auch in den Abendstunden durch vielfältige kulturelle und gastronomische Angebote. Alle Nutzungen müssen Rücksicht auf die Belange der jeweils anderen Nutzer\*innen nehmen, insbesondere auf die zu schützende Wohnnutzung. Die Wohnnutzung darf jedoch nicht dazu führen, dass die Ausübung aller weiteren Betriebe, die für eine funktionierende und attraktive Altstadt notwendig sind, unmöglich wird.

Da die Bebauung des Geltungsbereiches Bebauungsplan „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“ weitestgehend erfolgt ist, kann der Bebauungsplan aufgehoben werden ohne dass zu befürchten ist, dass sich negative städtebauliche Entwicklung ergeben.

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass bestimmte Nutzungen und Betriebe in belebten Innenstädten zugelassen werden sollten. Nutzungsbeschränkungen im Hinblick auf Lärm und weitere zu erwartenden negativen Auswirkungen werden im Rahmen der Bau- und Nutzungsgenehmigungen geregelt.

## 2. Planbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“ befinden sich qualifizierte Bebauungspläne mit Gebietsfestsetzungen (Quartiere A – G), die gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten bereits ausschließen bzw. regeln (Übernahme). Für die Bereiche außerhalb der qualifizierten Bebauungspläne, gekennzeichnet als Quartier H, wird nun der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgehoben.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

- Bebauungsplan „Schütte“ (**Quartier A**), rechtsverbindlich seit 18.01.1990 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt, Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Bebauungsplan „Hospitalbad“ (**Quartier B**), rechtsverbindlich seit 15.04.1986, geändert am 02.02.1989 gemäß § 4 BauNVO als besonderes Wohngebiet festgesetzt, Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Bebauungsplan „Neckarufer“ (**Quartier C**), rechtsverbindlich seit 07.06.1990 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt und Flächen für Gemeinbedarf, nur Einrichtungen der Altenpflege zulässig, Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Bebauungsplan „Ankerschule“ (**Quartier D**), rechtsverbindlich seit 21.12.1994 gemäß § 7 BauNVO als gegliedertes Kerngebiet festgesetzt, Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Bebauungsplan „Eugen-Bolz-Platz“ (**Quartier E**), rechtsverbindlich seit 07.07.2006 nur Verkehrsflächen festgesetzt
- Bebauungsplans „Am Stadtgraben I“ (**Quartier F**), rechtsverbindlich seit 11.01.1984, geändert am 25.07.1986, 21.12.1993 und 11.11.2011 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet und gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit 3. Änderung Ausschluss von Vergnügungsstätten
- Bebauungsplan „Am Stadtgraben II“ (**Quartier G**), rechtsverbindlich seit 20.05.1986, geändert am 20.07.1989, 21.12.1993 und 11.11.2011 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt, mit 3. Änderung Ausschluss von Vergnügungsstätten

Alle aufgeführten Bebauungspläne gelten nach Aufhebung des Bebauungsplans Vergnügungsstätten unverändert weiter bzw. leben neu auf.

## 4. Quartier H

Das Quartier H definiert den Bereich außerhalb der qualifizierten Bebauungspläne und richtet sich nach § 34 BauGB, in denen Vorhaben zulässig sind die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die städtebaulichen Kriterien bezüglich § 34 BauGB betreffen keine gestalterischen Elemente. Als gestalterisches Steuerungselement gibt es im Bereich der Altstadt eine Gestaltungssatzung (Altstadtsatzung).

Das Quartier H bildet mit seiner Abgrenzung die Altstadt ab. Das Zentrum der Altstadt bildet der Marktplatz mit dem Dom und dem Rathaus. Entlang der Straßenzüge im Kern der Altstadt sind die Erdgeschossflächen überwiegend durch Einzelhandel, Gastronomie und Verwaltung belegt. In den Obergeschossen findet zu einem großen Teil Wohnen statt. Die angrenzenden Straßenzüge (Sprollstraße, Gartenstraße, Tübinger Straße und Poststraße mit Bahnhofsvorplatz) sind durch Wohngebäude, Einzelhandel, Gastronomie oder Verwaltungen geprägt. Die Altstadt kann somit als Gemengelage bezeichnet werden, bei der das Wohnen einen erheblichen Anteil darstellt.

### **III. Verfahren**

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt mit Umweltprüfung, die in Form eines Umweltberichts dokumentiert wird (Teil B der Begründung).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 10.08.2020 bis 10.09.2020. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 10.08.2020 bis 10.09.2020 durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung wurden vom Landratsamt Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb Stellungnahmen abgegeben. Es wurden keine Bedenken geäußert, die der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungstätten grundlegend entgegenstehen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 3 zusammengefasst.

### **IV. Weiteres Vorgehen**

Nach dem Auslegungsbeschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Nadin Rückmann