



Beschlussvorlage Nr. 2016/049

30.03.2016

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Siebenlinden I" in Rottenburg am Neckar - Kernstadt - Änderungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	19.04.2016	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

-

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Siebenlinden I“ 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 ist der Übersichtsplan vom 22.03.2016 (Anlage 1).

Anlagen:

1. Übersichtsplan „Siebenlinden I“ vom 22.03.2016, ohne Maßstab

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bebauungsplanänderung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren über ein relativ großes Gebiet handelt, kann nicht vom Standardhonorar der HOAI ausgegangen werden.

Bei Vergabe an ein externes Büro würden sich voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 6.000 bis 8.000 € (brutto) als Mindesthonorar der HOAI ergeben.

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		_____ EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung:

I. Sachstand

1. Planbereich und Rechtszustand

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, durch den Freiherr-vom-Stein-Weg und durch die Graf-Wolfegg-Straße begrenzt.

Im seit 28.06.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach ist das Bebauungsplangebiet „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 Bauten 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.

Die 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 11.01.1984) beinhaltete:

- die Änderung des Geltungsbereiches auf Grund der endgültigen Trassenführung der Osttangente
- die Änderung der Straßenquerschnitte von Graf-Bentzel-Straße und Schuhstraße
- die Änderung der Nutzungsart im Baublock zwischen Graf-Bentzel-Straße/Schuhstraße/Maierackerstraße/Osttangente und entlang der Graf-Bentzel-Straße
- die Festschreibung des Pflanzgebotes entlang der Osttangente
- die Änderung der Gehwegführung im Kreuzungsbereich Osttangente/Schuhstraße.

Die 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 24.10.1985) beinhaltete:

- den Ausschluss von Vergnügungsstätten
- die Änderung des Knotenpunktes Graf-Bentzel-Straße/Sülchenstraße.

Die 3. Änderung (rechtsverbindlich seit 24.03.1986) beinhaltete:

- eine geringfügige Reduzierung des Grünstreifens an der Schuhstraße.

Die 4. Änderung (rechtsverbindlich seit 11.10.1989) beinhaltete:

- den Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben
- eine stärkere Gebietsbegrünung.

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, an der Schuhstraße, am Freiherr-vom-Stein-Weg, an der Pfeiferstraße und an der Graf-Wolfegg-Straße wurde jeweils ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ festgesetzt; die Immissionswerte müssen dort wegen der angrenzenden vorwiegenden Wohnbebauung die Werte eines Mischgebietes einhalten.

Die aktuellen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in „Siebenlinden I“ lauten wie folgt:

GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, die den Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

GI = Industriegebiet gem. § 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1 - 2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen
- Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
- Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

2. Rahmenbedingungen

Das Gewerbegebiet „Siebenlinden I“ ist überwiegend bebaut und durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nur vereinzelte Baulücken stellen noch Erweiterungsflächen der angesiedelten Betriebe dar.

In Teilen des Gebietes gab es im Laufe der Jahre die „üblichen“ Veränderungen wie z.B. Betriebserweiterungen, -verlagerungen, -aufgaben und Umnutzungen.

Die ursprünglichen Planungsziele in Form von Schaffung neuer Arbeitsplätze und Förderung von Gewerbe und Industrie haben weiterhin grundsätzliche Bedeutung, insbesondere im Hinblick auf die Knappheit an gewerblich nutzbaren Flächen in der Kernstadt.

Bereits mit der zweiten Planänderung (rechtsverbindlich seit 24.10.1985) wurde u.a. der Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgenommen. Das Ziel bestand seinerzeit laut Begründung darin, „das Gewerbegebiet von allen Einrichtungen freizuhalten, die den Fortbestand vorhandener oder die Ansiedlung neuer Betriebe, möglicherweise stark emittierender Betriebe, die auf eine Gebietsausweisung im Sinne von §§ 8, 9 BauNVO angewiesen sind, gefährden könnten; das bedeutet, dass vor allem die gewerblichen Vergnügungsbetriebe innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ausgeschlossen werden.“

3. Erfordernis der Planänderung

Mit der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (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 im Gewerbegebiet „Siebenlinden I“ derzeit zulässig sind.

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.

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 das Gebiet 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.

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

Für das Gewerbegebiet „Siebenlinden I“ war schon vor vielen Jahren mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insb. über den Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe und den Ausschluss von Vergnügungsstätten die Zielrichtung eines gewerblichen Standortes für nicht erheblich belästigende Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks vorgegeben.

Diese Zielsetzung besitzt weiterhin ihre Relevanz und löst somit das Erfordernis einer Planänderung aus.

4. Planungskonzeption

Das Ziel der 5. Bebauungsplanänderung besteht darin, die Attraktivität des Gewerbegebietes „Siebenlinden I“ als Standort für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern und die Verfügbarkeit „klassischer“ gewerblicher Flächen zu gewährleisten. Diese Zielsetzung wurde bereits zum Zeitpunkt der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt. Über den später festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten wurde sie weiterverfolgt. Das Gebiet soll vorwiegend produzierenden und verarbeitenden Betrieben vorbehalten bleiben; eine Verdrängung „klassischer“ Gewerbegebietsnutzungen soll unterbunden werden.

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung wird der Bebauungsplan „Siebenlinden I“ geändert. Das Gewerbegebiet ist im Hinblick auf die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten zu wertvoll, um dort Bordelle und bordellartige Betriebe mit den zu erwartenden negativen Folgewirkungen und Beeinträchtigungen in deren Umfeld zuzulassen.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Gewerbegebietes „Siebenlinden I“ sollen Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden. Diese Typen von gewerblichen Nutzungen sind geeignet, den Trading-Down-Effekt und Verdrängungstendenzen zu Lasten der „klassischen“ Gewerbebetriebe auszulösen.

Durch differenzierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt.

Durch die Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben werden die gewerbliche Prägung des Gewerbegebietes und die strukturelle Qualität der angrenzenden Wohnbereiche gesichert sowie die befürchtete Niveauabsenkung des Gebietes verhindert.

Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung handelt sich nicht um eine „Negativplanung“ zur Verhinderung eines einzelnen Bauvorhabens. 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 Festsetzungen besteht in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen. „Insbesondere gibt es kein generelles Verbot negativer Festsetzungen. Positive Planungsziele können nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen festgesetzt werden. Der Gemeinde ist es auch nicht verwehrt, auf Bauanträge mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu reagieren.“

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.

Darüber hinaus wird ein gesamtstädtisches Strukturkonzept zur Steuerung der Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben im Sinne einer sichernden positiven Planung vorbereitet. In einigen Gewerbegebieten von Rottenburg am Neckar sind derzeit noch Bordelle und bordellartige Nutzungen zulässig; die festgesetzten Nutzungen sollen dahingehend überprüft werden, in welchen Gebieten dies unter städtebaulichen Aspekten künftig noch der Fall sein soll. Ziel dieses Strukturkonzeptes wird sein, Standorte bzw. Gebiete festzulegen, welche künftig für Bordellbetriebe in Betracht kommen und welche von derartigen Ansiedlungen freigehalten werden sollen.

5. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt 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 5. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Grund der aktuellen Rechtsprechung lediglich auf eine einzelne gewerbliche Betriebsart - auf Bordelle und bordellähnliche Betriebe; ihr Ausschluss wird analog zu den bereits unzulässigen Vergnügungsstätten ergänzt. Der planerische Wille der Gemeinde, der aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden Festsetzungen zum Ausdruck kommt, bleibt als Leitbild erhalten. Die dem Bebauungsplan „Siebenlinden I“ zugrunde liegende Konzeption der städtebaulichen Entwicklung insb. zur Verfügbarkeit bzw. Erhaltung gewerblicher Nutzflächen wird in ihrem grundsätzlichen Charakter 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 zur 5. Bebauungsplanänderung „Siebenlinden I“ wird unverzüglich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekanntgemacht.

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.