

## Bebauungsplan "Ergenzungen, Steuerung von Vergnügungsstätten" in Rottenburg am Neckar - Ergänzungen Stellungsnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### A. Stellungsnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 07.05.2012 bis zum 06.06.2012 durchgeführt. Stellungsnahmen gem. § 3 (2) BauGB sind nicht eingegangen.

### B. Stellungsnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Im Folgenden sind die Inhalte der eingegangenen Stellungsnahmen dargestellt und teilweise zusammengefasst.

Behörde	Datum	Vorgetragene Stellungnahme	Stellungnahme Stadtplanungsamt	Abwägungsvorschlag
1. Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz	Schreiben vom 14.06.2012	<u>Verkehr und Straßen</u> Hinweistafeln auf Vergnügungsstätten werden außerhalb des Erschließungsbereichs von klassifizierten Straßen nicht zugelassen. Sollten innerhalb des Erschließungs- bereichs Hinweistafeln aufgestellt werden, ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt oder sogar geblendet werden. Außerdem ist zu beachten, dass die Werbung nur an der „Stätte der eigenen Leistung“ zulässig ist und nur am Gebäude, nicht auf dem Dach.	Mit dem Bebauungsplan „Ergenzungen, Steuerung von Vergnügungsstätten“ wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnü- gungsstätten geregelt. Die Zulässigkeit von Hinweistafeln und Werbeanlagen wird durch die Dorfbild- satzung von Ergenzungen bzw. die Landesbauordnung geregelt.	Kenntnisnahme
2. Regionalverband Neckar-Alb	Schreiben v. 23.05.2012	keine Bedenken oder Anregungen		Kenntnisnahme
3. IHK Reutlingen	Schreiben v. 08.05.2012	keine Bedenken oder Anregungen		Kenntnisnahme
4. Ordnungsamt Rottenburg a.N.	Schreiben v. 08.05.2012	keine Bedenken oder Anregungen		Kenntnisnahme
5. Geschäftsführender Schulleiter der Rottenburger Schulen	Schreiben v. 08.05.2012	keine Bedenken oder Anregungen		Kenntnisnahme

Rottenburg am Neckar, den 08.01.2013

Rottenburg am Neckar, den 08.01.2013

  
Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt

  
Ulrich Bode  
Stadtplanungsamt



# Bebauungsplan "Ergenzingen, Steuerung von Vergnügungsstätten"

Rottenburg am Neckar - Ergenzingen



Stadtplanungsamt  
Rottenburg am Neckar

Begründung

## **Begründung zum Bebauungsplan „Ergenzingen, 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 als Wohnstandort befürchtet.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere auf der Grundlage der Ziele des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Rottenburg am Neckar die Erhaltung und Aufwertung der städtebaulichen Qualität im Planungsgebiet unterstützt sowie Maßnahmen getroffen werden, auf deren Grundlage u. a. die weitere Entwicklung von Vergnügungsstätten geordnet werden soll.

### **1.1 Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den im Lageplan vom 07.03.2012 räumlich bestimmten historischen Ortskern von Ergenzingen, der nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist.

### **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. 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.

Soweit sich der Bebauungsplan auf den Bebauungsbereich des § 34 BauGB erstreckt, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. 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 wurde daher abgesehen.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung – städtebauliche Konzeption**

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

Der Ergenzinger Ortskern ist geprägt durch eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Wohnen. Insgesamt übernimmt er dominante Versorgungsaufgaben für den Einzugsbereich. Die Attraktivität 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 Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele soll dieser Entwicklung mit dem Bebauungsplan entgegengesteuert werden.

Analog zur Rottenburger Kernstadt soll aufbauend auf die beschlossene Vergnügungsstättenkonzeption der Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten geregelt werden.

Nach der Rottenburger Vergnügungsstättenkonzeption sollen im Planbereich Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um alle kerngebietstypischen Vergnügungsstätten mit höherem Störpotenzial und weitere Vergnügungsstätten, von denen negative Auswirkungen auf die Stadtgestaltung sowie ein Trading-Down-Prozess zu erwarten sind.

#### **5. Planinhalte / Textliche Festsetzungen und Begründung der Festsetzungen**

Im räumlichen Geltungsbereich, der sich aus dem Lageplan vom 08.01.2013 ergibt, sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

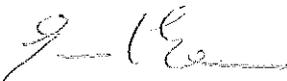
1. Vergnügungsstätten der Kategorie 1 und 2 der Vergnügungsstättenkonzeption der Stadt Rottenburg am Neckar:  
Kategorie 1:  
Alle kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, mit hohem Störpotenzial, insbesondere wegen langer Öffnungszeiten und hohem Besucherverkehr.  
  
Kategorie 2:  
Vergnügungsstätten, 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 für standortgerechte Einrichtungen der Ortskerne 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 soll gemäß § 9 Abs. 2a BauGB mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Nutzung „Vergnügungsstätten“ unzulässig werden.

Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen innerhalb des Ortskernes von Ergenzingen sind im Geltungsbereich die vorstehend genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Rottenburg am Neckar, den 08.01.2013



Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt

**Satzung über den Bebauungsplan  
„Ergenzingen, Steuerung von Vergnügungsstätten“  
in Rottenburg am Neckar-Ergenzingen**

Aufgrund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582 ber. 698), hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar in öffentlicher Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan „Ergenzingen, Steuerung von Vergnügungsstätten“ in Rottenburg am Neckar-Ergenzingen wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Die Satzung besteht aus:  
dem Bebauungsplan „Ergenzingen, Steuerung von Vergnügungsstätten“ mit dem Lageplan des Stadtplanungsamtes mit den Festsetzungen nach § 9 BauGB vom 08.01.2013.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Rottenburg am Neckar, den .....

Stephan Neher  
Oberbürgermeister