



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2022/009

03.01.2022

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan "Kernstadt - Steuerung von Vergnügungsstätten", Rottenburg am Neckar - Kernstadt

- Abwägung
- Aufhebungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gemeinderat	25.01.2022	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

GR 24.11.2020 Auslegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

- stimmt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu,
- stimmt der Begründung und dem Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2020 zu,
- beschließt die Aufhebung des Bebauungsplans „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“ in der Fassung vom 11.11.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden/TÖB mit Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Bebauungsplan „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“, rechtsverbindlich seit 11.11.2011
3. Begründung und Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplans vom 29.01.2020
4. Satzungstext

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wird vom Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar durchgeführt. Dies entspricht einem Honorarvolumen von ca. 6.700 € (brutto).

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2022	5110610061	42710850	241.239,- EUR
			EUR
			EUR
Summe			241.239,- EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		Bereits verfügt über	0,- EUR
☐ ja ☒ nein		Somit noch verfügbar	241.239,- EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	0,- EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	241.239,- EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☒ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:

keine

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

NI-Check:

- ☐ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
☒ Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

Die Beschränkung der Art der baulichen Nutzung hat keine signifikante Auswirkung, da der Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB für die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin anzuwenden ist.

NI-Check Team:

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

I. Verfahrensstand

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

27.09.2011 GR	Satzungsbeschluss
11.11.2011	Inkrafttreten des Bebauungsplans „Kernstadt - Steuerung von Vergnügungsstätten“
09.04.2019 GR	Grundsatzbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten“ (BV 2019/040)
17.03.2020 GR	Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten (BV 2020/049)
24.11.2020 GR	Auslegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten (BV 2020/294)

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. Dies gilt auch für Anfragen nach Table Dances, Swinger Clubs und Bordellen in Gewerbegebieten in Folge der Neuregelung zum Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben in Bereichen mit angrenzender Wohnbebauung (siehe Vorlage 2019/020). 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 Nutzungen nehmen, insbesondere auf die zu schützen-

de 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).

- frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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. Der Regionalverband Neckar – Alb teilt mit, dass das Plangebiet den zentralen Versorgungsbereich des Rottenburger Einzelhandelskonzeptes „Lebendiges Zentrum 2020“ umfasst und im Regionalplan Neckar - Alb 2013 als zentralörtlicher Versorgungskern festgelegt ist. Da die Stadt Rottenburg das Ziel einer nutzungsgemischten lebendigen Innenstadt verfolgt, welcher auch ein Grundsatz der Raumordnung ist, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Das Landratsamt Tübingen äußerte grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes, und weist lediglich darauf hin, dass der Neckar mit seinen flussbegleitenden Gehölzen als Teil des FFH-Gebietes „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“ Lebensstätte für Arten der FFH-Richtlinie darstellt. Geplante Vergnügungsstätten oder Veranstaltungen mit hohen Lärm- oder Lichtemissionen in der Nähe des Neckars sind somit mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es wurden somit keine Bedenken geäußert, die der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten grundlegend entgegenstehen.

- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 08.02.2021 bis einschließlich 09.03.2021.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 08.02.2021 bis einschließlich 09.03.2021 durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung wurden vom Landratsamt Tübingen und dem Regionalverband Neckar-Alb Stellungnahmen abgegeben. Der Regionalverband Neckar – Alb erhebt aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken und verweist auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung, dass das Plangebiet den zentralen Versorgungsbereich des Rottenburger Einzelhandelskonzeptes „Lebendiges Zentrum 2020“ umfasst und im Regionalplan Neckar - Alb 2013 als zentralörtlicher Versorgungskern festgelegt ist. Zudem verfolge die Stadt Rottenburg das Ziel einer nutzungsgemischten lebendigen Innenstadt, welcher auch ein Grundsatz der Raumordnung ist.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Tübingen wurden keine Anmerkungen oder Bedenken gegen die Planung geäußert, da die Stadt Rottenburg neue oder temporäre Nutzungen in der Nähe des Neckars (FFH-Gebiet), die im Hinblick auf Lärm- und Lichtemissionen negative Auswirkungen haben könnten, mit der unteren Naturschutzbehörde abstimmt.

Es wurden somit keine Bedenken geäußert, die der Aufhebung des Bebauungsplanes „Kernstadt – Steuerung von Vergnügungsstätten grundlegend entgegenstehen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 1 zusammengefasst.

IV. Weiteres Vorgehen

Der Aufhebungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird die Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

C. Greulich/ I. Göhner