



## Beschlussvorlage Nr. 2019/282

10.10.2019

**Federführend:** Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

### Bebauungsplan "Siebenlinden Süd" - 1. Änderung in Rottenburg a.N. - Kernstadt - Auslegungsbeschluss

---

#### Beratungsfolge:

Gemeinderat	26.11.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

19.02.2019 GR Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung Änderungsbeschluss

#### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Siebenlinden Süd“ - 1. Änderung in der Fassung vom 10.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
2. stimmt der Begründung in der Fassung vom 10.10.2019 zum Bebauungsplan zu
3. beschließt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und
4. beschließt die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

#### Anlagen:

1. BP-Entwurf „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung (vom 10.10.2019)
2. Textteil in der Fassung vom 10.10.2019
3. Begründung in der Fassung vom 10.10.2019

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
2019	5110610061	42730800	119.000,- EUR
2019	5110610061	42731000	84.000,- EUR
			EUR
Summe			203.000,- EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		Bereits verfügt über	184.700,- EUR
- in Höhe von	EUR	Somit noch verfügbar	18.300,- EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- üpl. / apl.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
		Diese Restmittel werden noch benötigt X 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:**

keine

**Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

**Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

## Begründung

### I. Verfahrensstand

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“ wurde im Gemeinderat bisher wie folgt beraten:

19.02.2019 GR Festlegung der Zulässigkeit von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben in Rottenburg am Neckar – Kernstadt, Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung – Änderungsbeschluss

### II. Sachstand

#### 1. Planungsanlass, Planbereich und Rechtszustand

##### 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.<sup>1</sup>

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. 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.

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet grenzt in Teilen an Wohnbebauung.

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

---

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

### Planungskonzeption Kernstadt

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“ handelt es sich um eine einzelne Maßnahme eines umfassenden Planungskonzepts für das gesamte Stadtgebiet, welches die folgenden/weiteren Bebauungspläne mit einschließt:

- Bebauungsplan „Siebenlinden I“ – 5. Änderung
- Bebauungsplan „Siebenlinden II“ – 6. 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 Mischgebiet „Siebenlinden Süd“ befindet sich im östlichen Teil der Kernstadt und schließt im Süden an den Bebauungsplan „Siebenlinden II“ an. Es wird im Norden und Westen durch die Siebenlindenstraße begrenzt, im Süden und Osten überwiegend durch Grün- bzw. Ackerflächen und den Neckar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „Mischgebiet MI“.

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich mit ca. 1,2 ha.

Der Bebauungsplan wird nur im Textteil geändert.

### Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ wurde Anfang der 1990er Jahre aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, in dem die vorhandene Bebauung Rolu-Siedlung sinnvoll abgerundet wird und ein angemessener Übergang von der bebauten Ortslage in die freie Landschaft (durch Pflanzbindungen und -gebote) erreicht wird. Der Bebauungsplan wurde am 04.02.1992 rechtsverbindlich.

## **2. Übergeordnete Planungen**

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

### **3. Verfahren**

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. Das dem Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“ zugrunde liegende Konzept der städtebaulichen Entwicklung wird in seinem 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.

### **4. Gutachten**

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Gutachten erforderlich.

### **5. Bodenordnung**

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

## **III. Weitere Vorgehensweise / Verfahrensdurchführung**

Die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats wird voraussichtlich im I. Quartal 2020 durchgeführt. Nach Ablauf der Auslegung werden die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen aufgearbeitet. Auf dieser Grundlage kann dann die Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

I. Amann