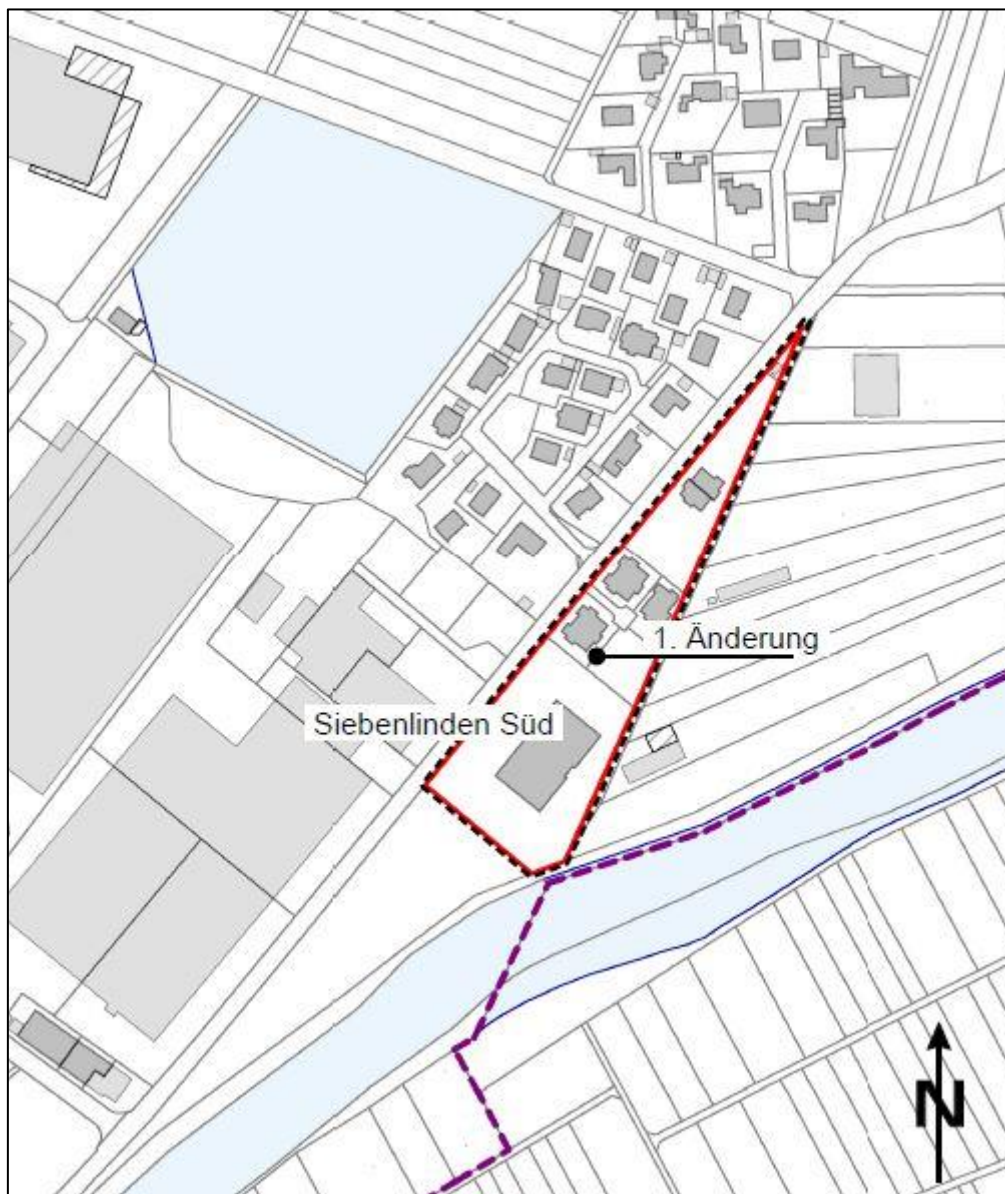




BEBAUUNGSPLAN

„Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung

Begründung vom 10.10.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Planungskonzeption Kernstadt
- 2. Beschreibung des Planbereichs – Siebenlinden Süd**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Bestehende Rechtsverhältnisse**
- 5. Verfahrensart**
- 6. Bodenordnung**

1. 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.¹

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. Lärmbelastigungen 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.

1.1 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.

Bei den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen handelt sich nicht um eine „Negativplanung“ zur Verhinderung von einzelnen Bauvorhaben. Die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3

¹ Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2. Senat, Urteil vom 29. Januar 2015 – OVG 2 B 1.14, Rn. 40
Stadtplanungsamt Seite 3 von 7

BauGB ergibt sich vielmehr auf Grund der notwendigen Steuerung zur Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen 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.² [„Insbesondere gibt es kein generelles Verbot negativer Festsetzungen. Positive Planungsziele können nicht nur durch positive, sondern auch durch negative Beschreibungen festgesetzt werden.“]

Als Ergebnis einer Betrachtung der bisher zulässigen Standorte für Bordelle und bordellähnliche Betriebe in der Gesamtstadt, wurden die kritischen Bereiche in der nachfolgenden Abbildung (Abb. 1) dargestellt. Alle aufgezeigten Bereiche weisen eine direkte Nachbarschaft zu allgemeinen Wohngebieten oder faktischen Wohngebieten auf und sind aus städtebaulicher Sicht für die Ansiedlung eines Bordells oder eines bordellähnlichen Betriebs ungeeignet. Die davon ausgehenden Negativwirkungen sind nicht erwünscht. Der Gebietscharakter würde sich hierdurch nachteilig verändern (Trading-Down-Effekt).

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.³

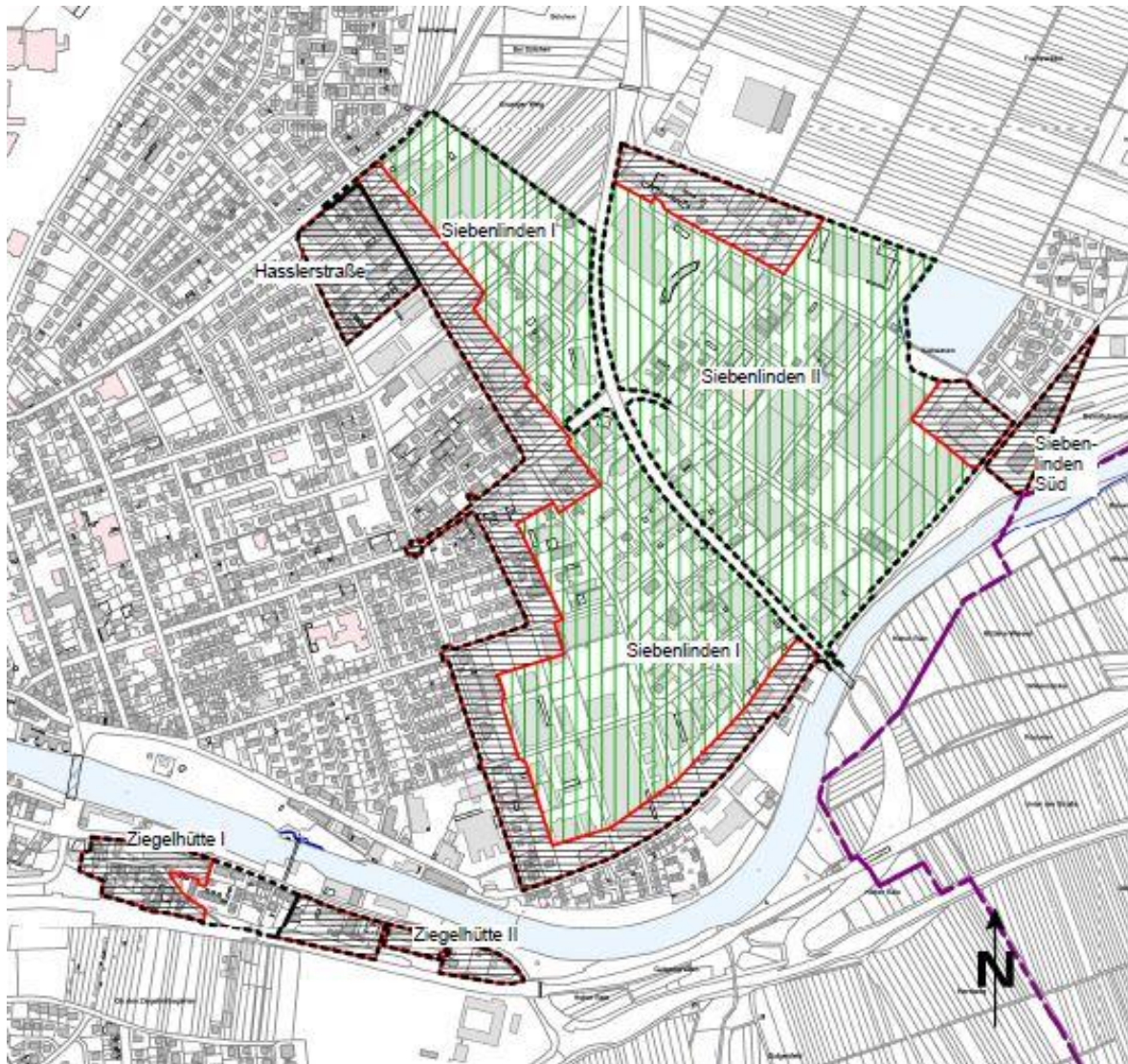
Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt (Kernstadt) hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind an folgenden Standorten (ausgenommen sind die von der aktuellen Änderung betroffenen Abgrenzungsbereiche) 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

Ohne Einschränkung festgesetzte GE oder GI-Gebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO lassen die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben zu. In Betracht kommen diese Standorte aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße B28. Des Weiteren sind keine städtebaulichen Spannungen aufgrund der Distanz zur Wohnbebauung zu erwarten. Dies zeigt ein bereits vorhandenes Bordell in der Siebenlindenstraße im Gebiet Siebenlinden II, das auch weiterhin zulässig ist.

² BVerwG, Beschluss vom 15. März 2012 – 4 BN 9/12

³ Bayerischer Verwaltungsgerichtshof 15. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2013 – 15 N 12.1020
nachgehend BVerwG 4. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2014 – 4 BN 8/14



-  Änderungsbereiche
-  Bordelle / bordellähnliche Betriebe zulässig

ohne maßstab

Abb. 1 – kritische Bereiche / Abgrenzungsbereiche Planungskonzept (Ausschlussgebiete) und zulässige Bereiche für Bordelle und bordellähnliche Betriebe

2. Beschreibung des Planbereichs - Siebenlinden Süd

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 Geltungsbereich ist in Abbildung 2 (Abb. 2) dargestellt.

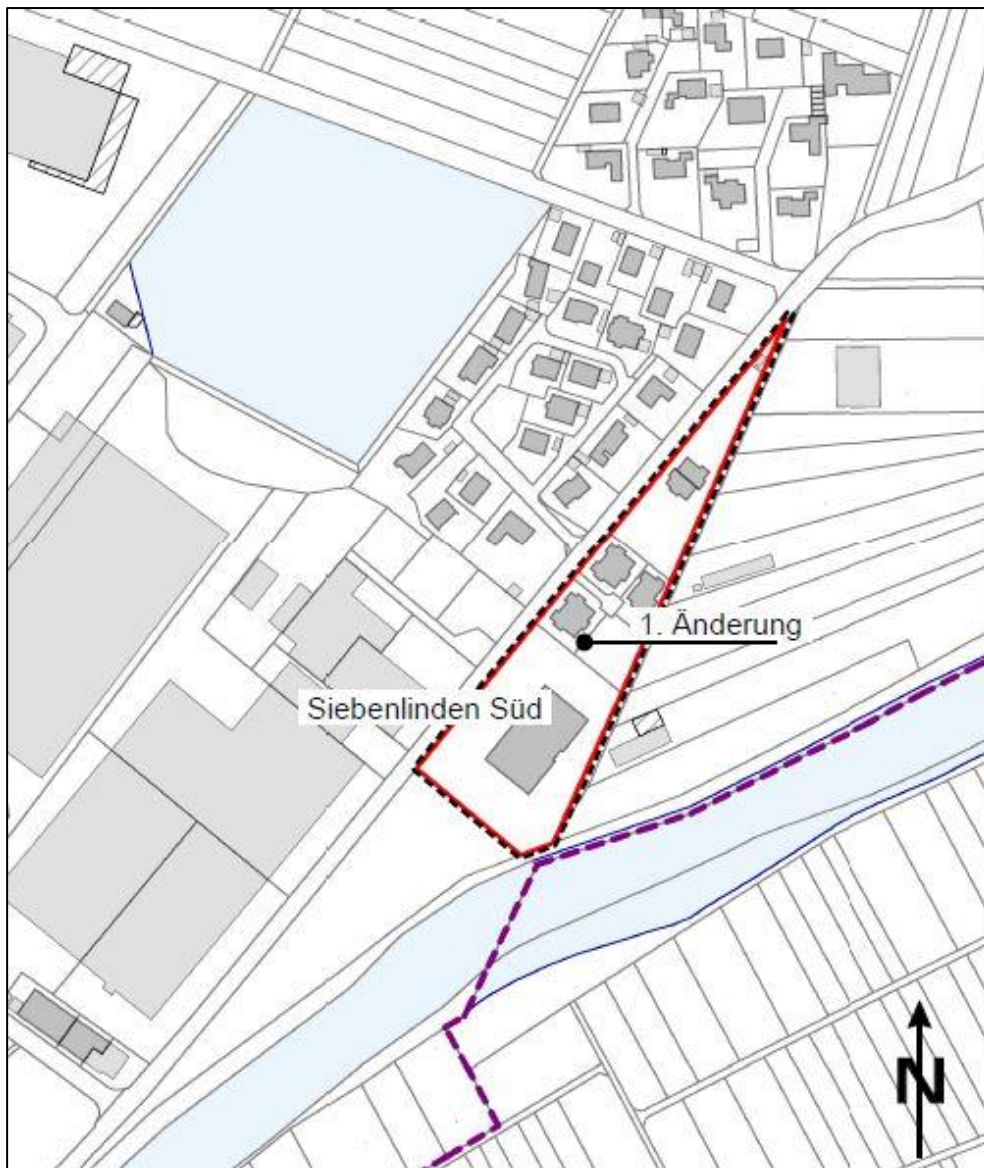


Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“

3. 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.

4. 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.

5. Verfahrensart

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 Bebauungsplanänderung 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.

6. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.10.2019

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt