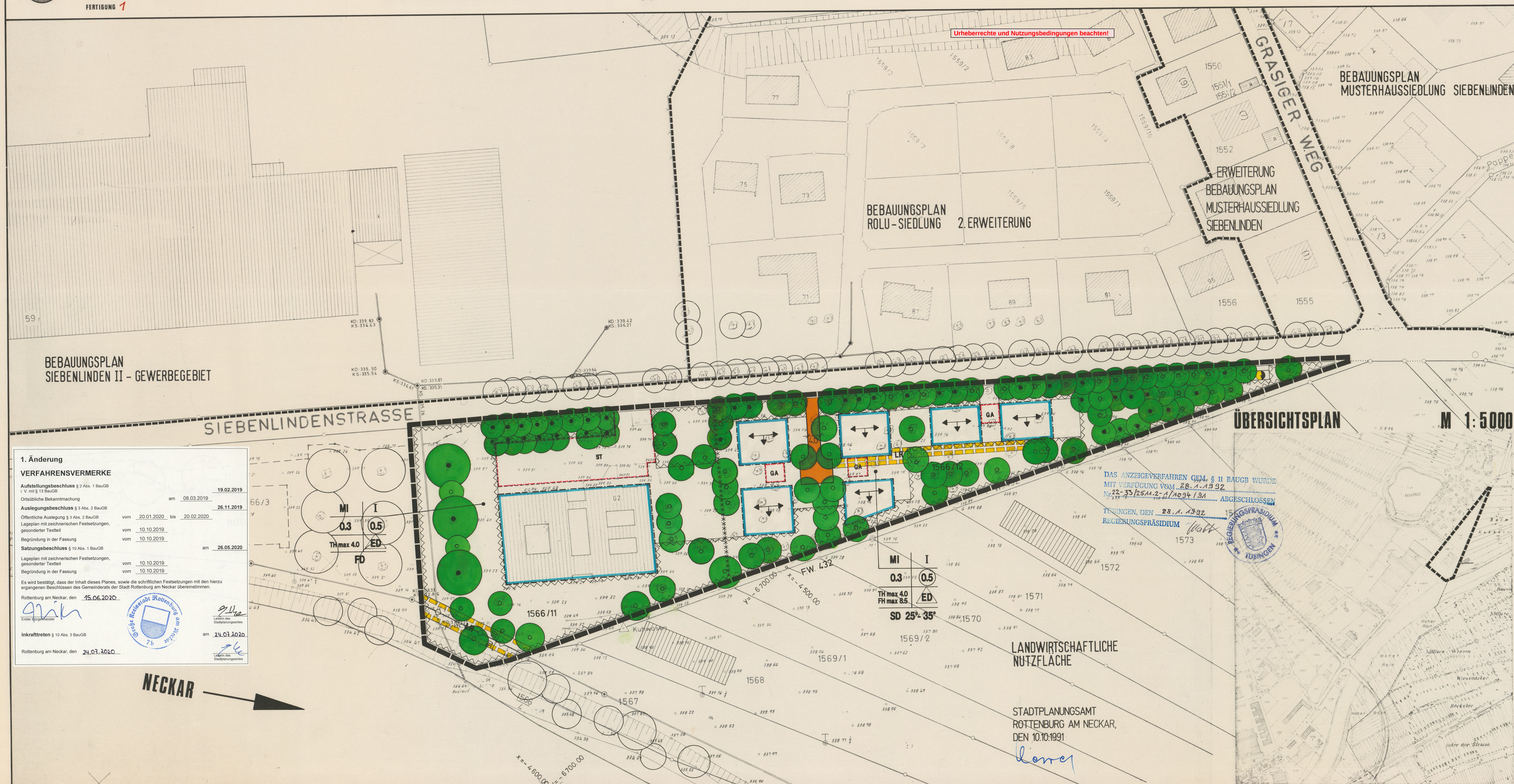
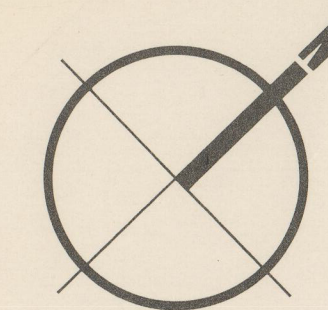


BEBAUUNGSPLAN „SIEBENLINDEN - SÜD“

M 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

0.3 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

BAUGRENZE

PFLANZGEBOTE

ERHALTUNG VON BÄUMEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

SD GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

SD SATTELDACH

FD FLACHDACH

25° - 35° VORGESCHR. DACHNEIGUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG

UMSPANNSTATION

ST / GA STELLPLÄTZE / GARAGEN

LEITUNGSRECHT

UNTERIRDISCHE HAUPTABWASSERLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Z)
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
TRAUFHÖHE	BAUWEISE
FIRSTHÖHE	
DACHFORM / DACHNEIGUNG	

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 127).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauVO
MI = Mischgebiet gem. § 6 BauVO, in dem gem. § 1 Abs. 5 BauVO Vergnügungsfeststellen, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.
Ausgeschlossen sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 15-21 BauVO
Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 BauVO
= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

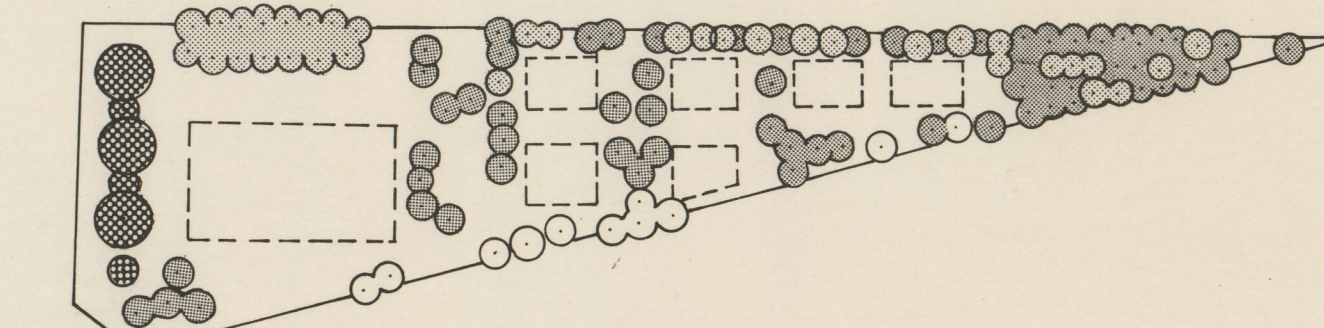
4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingezeichnete Hauptfirstrichtung, soweit festgesetzt, zwingend, hiervon ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude.

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
51 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls durch neue Bäume zu ersetzen.
52 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind Bäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

53 Die in der nachfolgend abgebildeten Zeichnung angegebenen Baumarten sind zu verwenden:



54 Entlang des Feldweges Nr. 432 sind einheimische Gehölze und Hecken zu pflanzen, z.B. Hasel, Hartnagel, Holunder, Schlehe, Wildrosen, Weißdorn.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauVO, Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Auf Grundstück Fl. Nr. 1566/1 und 1566/2 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg festgesetzt.

8. BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
Bei der Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Das Gebiet ist ein ehemaliges Aulafeld.
(Vergl. Hinweise Nr. 4. Baugrund, Nr. 5. Mindestschutzmaßnahmen).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetz vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 08.01.1990 (GBl. S. 1).

1. DACHGESTALTUNG

Als Dachform sind in den mit SD gekennzeichneten Bereichen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebelhäusern u.d. sind auch andere Dachformen zulässig.
Dachneigung entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan. Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zu errichten.
Für Dachneigung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichartige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. GEBÄUDEHÖHEN

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Traufhöhen und Firsthöhen in Meter werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

III. HINWEISE

1. GELÄNDEBEREICHE

Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche wird durch das Bauverwaltungsamt - Sachgebiet Baurecht - gemäß § 11 Abs. 2 LBO überprüft.

2. GELÄNDESCHNITTE

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschritte über das Baugrundstück beizufügen.

3. BODENDECKUNGSPLAN

Werden bei Ausgrabungsarbeiten bisher noch nicht bekannte Fundstellen angeschnitten, ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, umgehend zu benachrichtigen.

4. BAUGRUND

Die Aufkündigung des Baggersees erfolgte in den Jahren 1950 - 60. Bei der Aufkündigung kam sehr unterschiedliches Material (Bauschutt mit zahlreichen Steinen und Betonbrocken, Müll organischer und anderer Materialien, z.B. sperrige Gegenstände wie Maschinenrollen) zur Verwendung. Es können deshalb für eine sichere Gründung der Gebäude erhebliche zusätzliche wirtschaftliche Aufwendungen eintreten. Es wird auf die Baugrunderkundung mit Bodengemessung der Firma Horst Geotechnik vom 01.08.1987 und die dortigen Bohrergebnisse und geotechnischen Gesichtspunkte verwiesen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt Rottenburg eingesehen werden.

Bei Ausbaurbeiten für die erforderlichen Baugruben können aus dem Müllvorkommen erhöhte Methangasgehalte austreten. Um eine sich hierbei ergebende Explosionsgefahr zu mindern, sollten diese Arbeiten nur unter geeigneten Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

5. MINDESTSCHUTZMAßNAHMEN FÜR DIE GEPLANTEN NEUBAUTEN

- Bodenaustausch von Hausmüll - Aufküllungen unter den Gebäuden
- Verkleiden der Fundamente und Kelleraußenwände mit Einkorn-Drängesteinen
- dauerhafte Abdichtung von Kellerfußböden und -wänden, die sich auch auf Rohr- und Leitungsdurchführungen, Dämm- und Abstellflächen etc. erstreckt
- Das Wasserwirtschaftsamt Rottenburg (Referat Abfallbeseitigung) ist unmittelbar nach Aushub der Baugruben zu verständigen. Die Baubarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch das WWA fortgesetzt werden. Die Mindestschutzmaßnahmen sind als Auflagen in den nach zu ermittelnden Baugenehmigungen aufzunehmen.

ROTTENBURG AM NECKAR KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN "SIEBENLINDEN SÜD"

VERFAHRENSVERMERK

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 09.09.1986 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Dieser Beschluss wurde am 10.12.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.12.1986.

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.11.1987 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Berührung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 24.11.1987 bis 21.12.1987 bis 20.01.1988 in der Fassung vom 21.12.1987 bis 19.02.1988 öffentlich ausliegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 15.10.1991 als Satzungsbeschluss. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 10.10.1991 sowie die Begründung in der Fassung vom 12.11.1987/02.10.1991/15.10.1991.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.

Rottenburg a. N., den 16.10.1991

Obürgermeister

ANZEIGEVERFAHREN
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 28. September 1992 - Nr. 22-32/2812-1/1024/91 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 16.10.1991

Obürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 04.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rottenburg a. N., den 10.2.1992



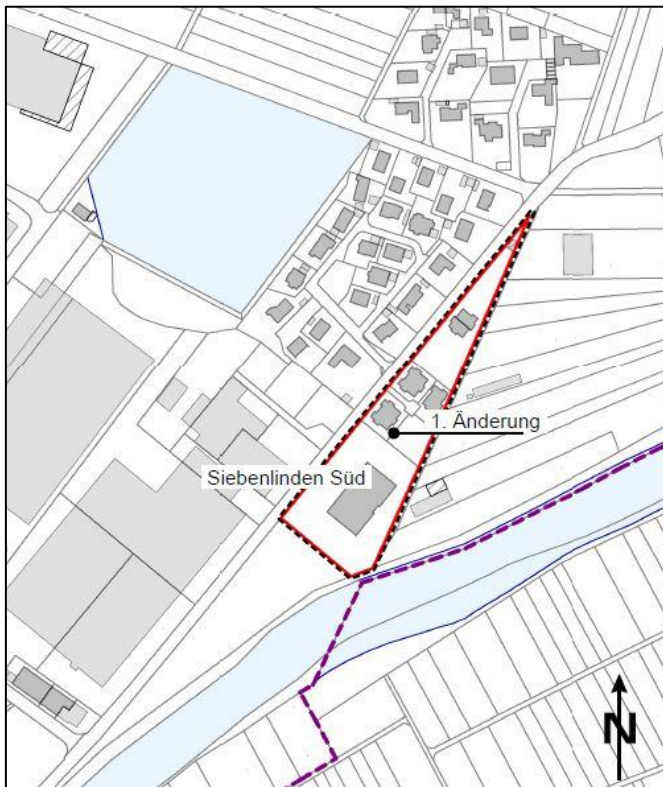
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung

Textteil vom 10.10.2019

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den 15.06.2020

gez. T. Weigel
Erster Bürgermeister

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

24.07.2020

Rottenburg am Neckar, den 24.07.2020

gez. A. Garthe
Leiterin des Stadtplanungsamtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dieser Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich nur dahingehend geändert, dass die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“, rechtsverbindlich seit 04.02.1992.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt, die Änderungen sind blau markiert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 127).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1-15 BauNVO

MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, in dem gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.

Ausgeschlossen sind Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16-21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z), Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 BauNVO

= offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Hauptfächrichtung, soweit festgesetzt, zwingend, hiervon ausgenommen sind Garagen und Nebengebäude.

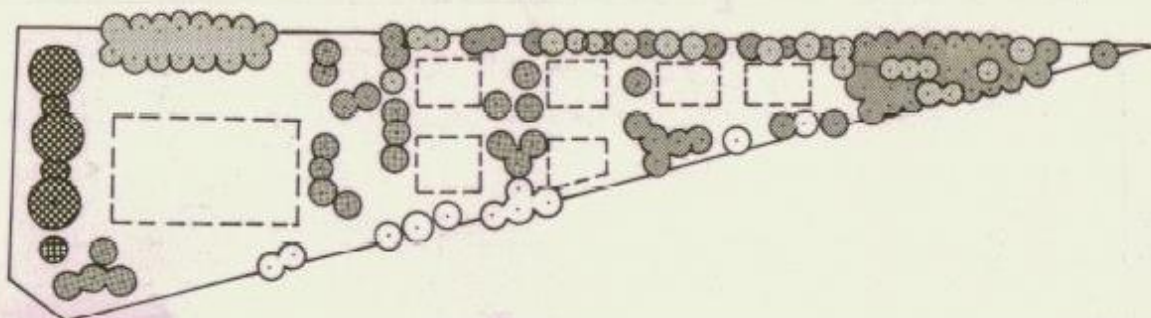
5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls durch neue Bäume zu ersetzen.

5.2 Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind Bäume anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Die in der nachfolgend abgebildeten Zeichnung angegebenen Baumarten sind zu verwenden:



● = Linden ○ = Pappeln ⊙ = einheimische Laubbäume wie Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Linde, Eiche, Esche ⊕ = wahlweise einheimische Obst- oder Laubbäume

5.4 Entlang des Feldweges Nr. 432 sind einheimische Gehölze und Hecken zu pflanzen, z.B. Hasel, Hart-
riegel, Holunder, Schlehe, Wildrosen, Weißdorn.

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO,
Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf Grundstück Fl.Nr. 1566/11 und 1566/12 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rottenburg festge-
setzt.

8. BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Bei der Bebauung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besondere baulichen Vorkehrungen
gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Das Gebiet ist ein ehemaliges Auffüllgelände.
(Vergl. Hinweise Nr. 4 Baugrund, Nr. 5 Mindestschutzmaßnahmen).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden Süd“, rechtsverbindlich seit 04.02.1992, gelten unverändert weiter.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl. S. 51), vom 22.02.1988 (GBl. S. 55) und vom 08.01.1990 (GBl. S. 1)

1. DACHGESTALTUNG

Als Dachform sind in den mit SD gekennzeichneten Bereichen Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.ä. sind auch andere Dachformen zulässig. Dachneigung entsprechend dem Einscrib im Bebauungsplan. Garagen und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zu errichten.

Zur Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel oder gleichfarbige Dachsteine zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. GEBÄUDEHÖHEN

- Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen in Meter werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Traufhöhe wird von der mittleren Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut gemessen. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen.

Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt 2/3 der Trauflänge auf jeder Traufseite des Gebäudes eingehalten werden.

Traufhöhen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamttrauflänge ausgenommen.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die eingetragene Traufhöhe als Höchstgrenze der Gebäudehöhe.

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen.

III. HINWEISE

III. HINWEISE

1. GELÄNDEOBERFLÄCHE

Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche wird durch das Bauverwaltungsamt - Sachgebiet Baurecht - gemäß § 11 Abs. 2 LBO überprüft.

2. GELÄNDESCHNITTE

Dem Baugesuch sind mindestens 2 amtliche Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

3. BODENDENKMALPFLEGE , [Denkmalschutz](#) / [Bodendenkmale](#) / [Archäologische Funde](#)

Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische **Funde** (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder **Befunde** (Mauer-reste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. BAUGRUND

Die Auffüllung des Baggersees erfolgte in den Jahren 1950 - 60. Bei der Auffüllung kam sehr unterschiedliches Material (Dauschutt mit zahlreichen Steinen und Betonbrocken, Müll organischer und anderer Materialien, z.B. sperrige Gegenstände wie Maschinenteile) zur Verwendung. Es können deshalb für eine sichere Gründung der Gebäude erhebliche zusätzliche wirtschaftliche Aufwendungen eintreten. Es wird auf die Baugrunduntersuchung mit Bodengamessung der Firma Harreß Geotechnik vom 01.06.1987 und die dortigen Bohrerergebnisse und gründungstechnische Gesichtspunkte verwiesen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt Rottenburg eingesehen werden.

Bei Aushubarbeiten für die erforderlichen Baugruben können aus dem Müllvorkommen erhöhte Methan-gehalte austreten. Um eine sich hierbei ergebende Explosionsgefahr zu mindern, sollten diese Arbeiten nur unter geeigneten Sicherheitsvorkehrungen durchgeführt werden.

5. MINDESTSCHUTZMAßNAHMEN FÜR DIE GEPLANTEN NEUBAUTEN

- Bodenaustausch von Hausmüll - Auffüllungen unter den Gebäuden
- Verkleiden der Fundamente und Kelleraußenwände mit Einkorn-Dränagesteinen
- dauerhaft-dichte Ausführung von Kellertüßböden und -wände, die sich auch auf Rohr- und Leitungsdurchführungen, Dehn- und Arbeitsfugen etc. erstreckt.
- Das Wasserwirtschaftsamt Reutlingen (Referat Abfallbeseitigung) ist unmittelbar nach Aushub der Baugrube zu verständigen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch das WWA fortgesetzt werden. Die Mindestschutzmaßnahmen sind als Auflagen in den noch zu erteilenden Baugenehmigungen aufzunehmen.

6. **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Kiebingen der Stadt Rottenburg am Neckar.

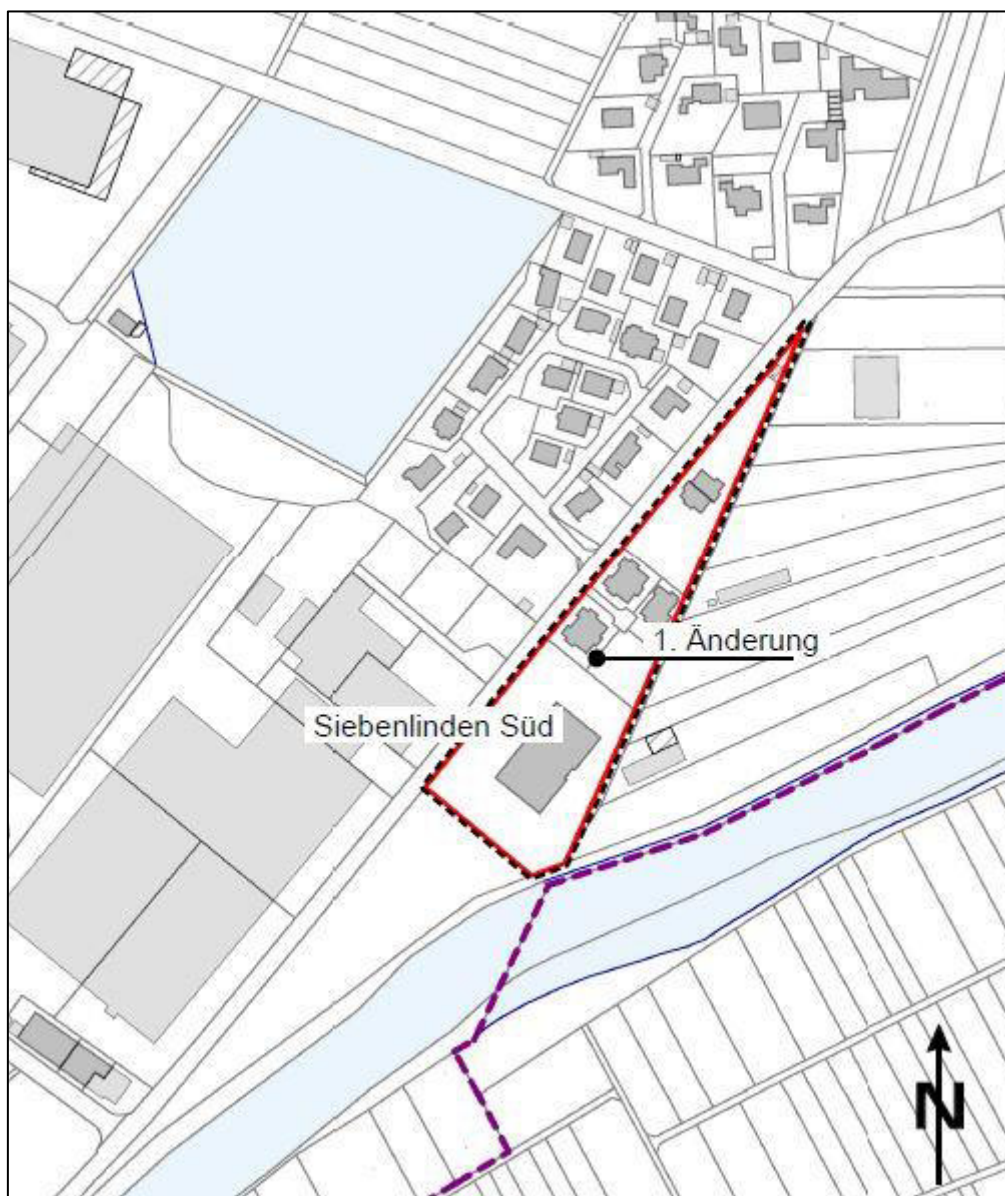


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

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. 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.

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

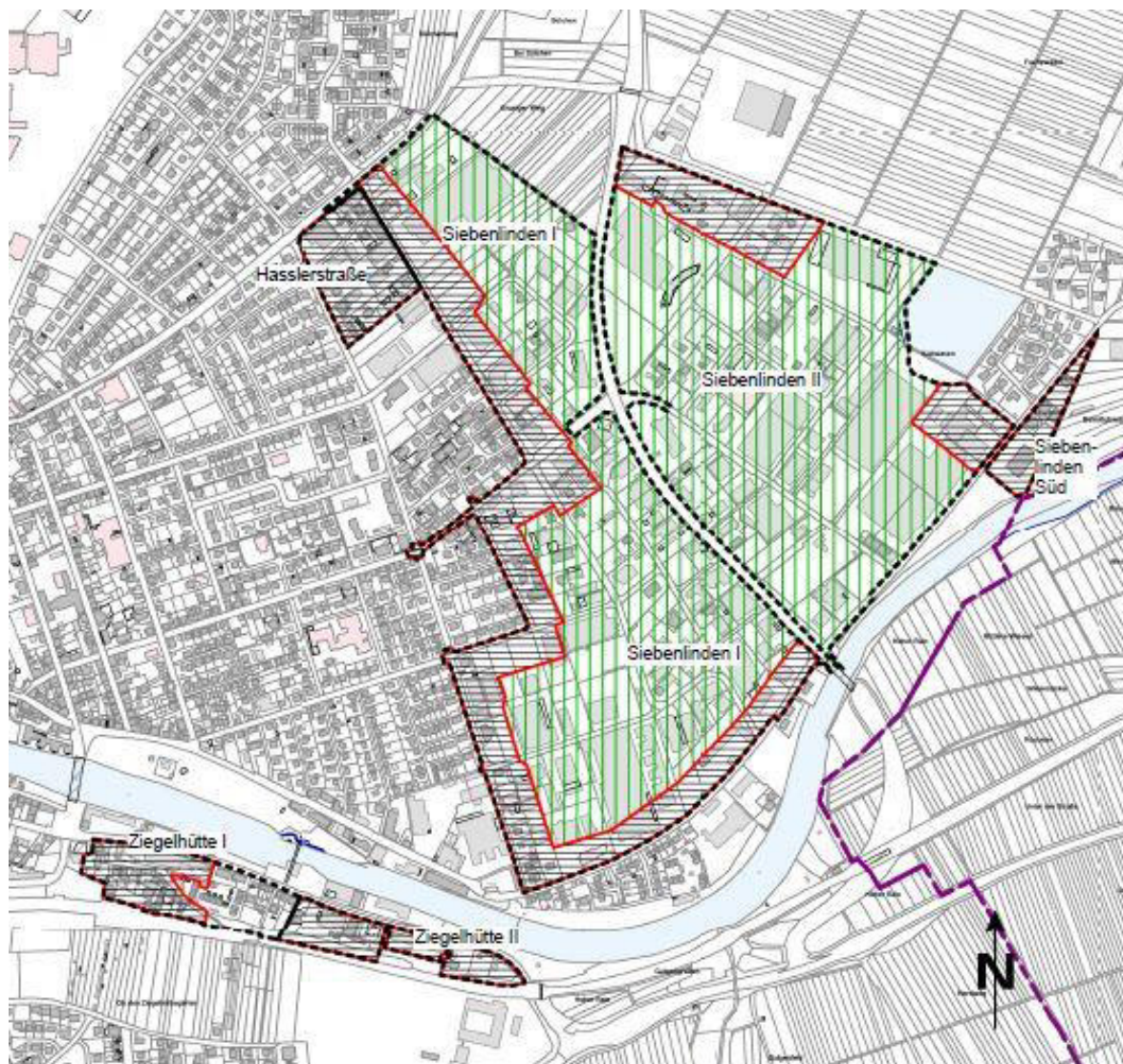
Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt (Kernstadt) hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind an folgenden Standorten (ausgenommen sind die von der aktuellen Änderung betroffenen Abgrenzungsbereiche)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

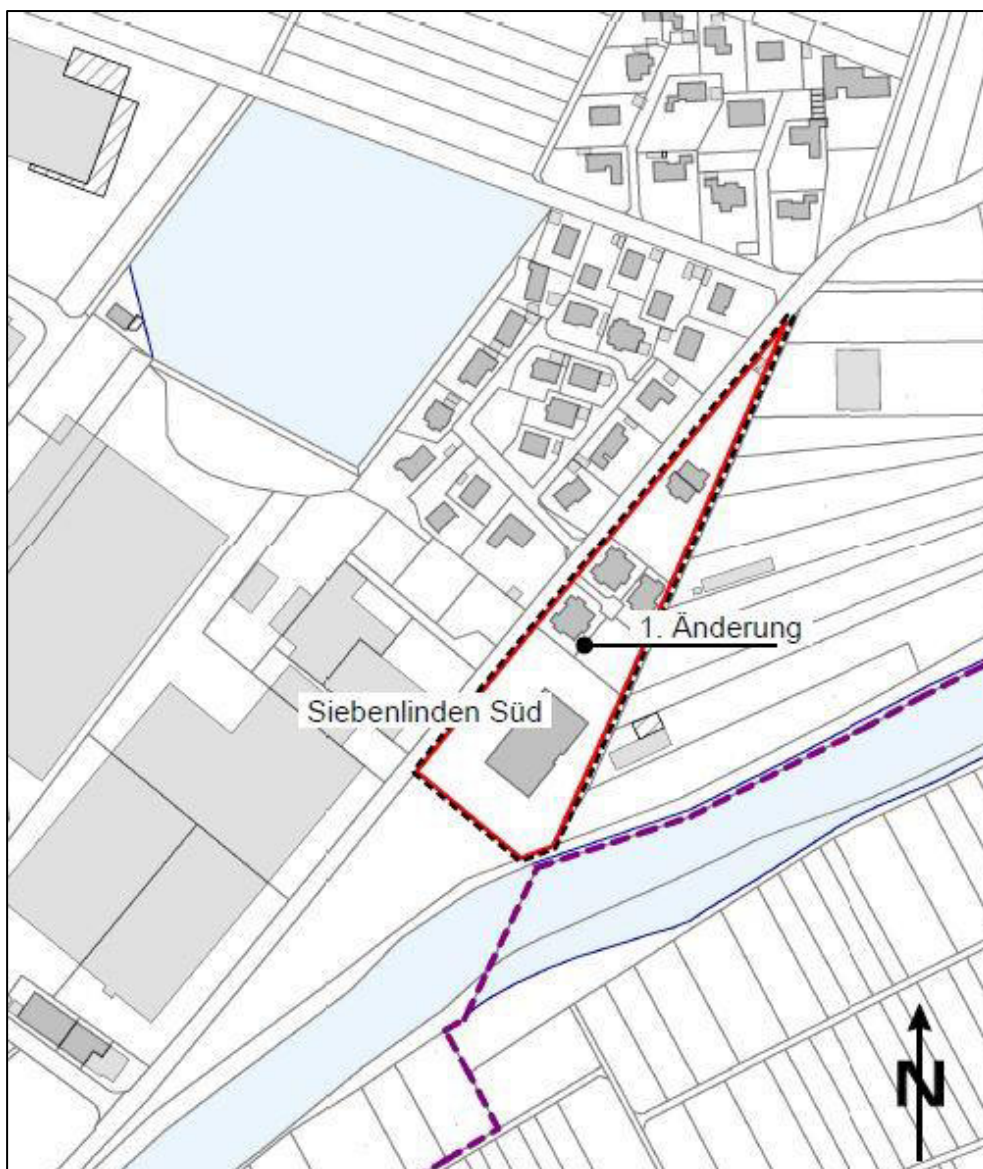


Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Siebenlinden Süd“

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

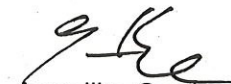
Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.10.2019



Isabelle Amann
Stadtplanungsamt




Angelika Garthe
Stadtplanungsamt