

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

[illegible]

HUTTE I" -

am 10.10.1996 beschlossen, den
BauGB zu ändern.
1996 macht.

Informationen über die
Entscheidungen der BauGB
über die Bauleistungsplanung
des Bundesplanungsamtes
Tübingen
17.06.1997

BauGB am 27.06.1997
verbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 27.06.1997 *Kammh*

Rottenburg am Neckar, den 27.06.1997

ZEICHENERKLÄRUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GE_e

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

0.4

Grundflächenzahl

(Beispiel)

0.8

Geschoßflächenzahl

(Beispiel)

TH

Traufhöhe

FH

Firsthöhe

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE
GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzungen)

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN
IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE
FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Anbauverbot

VERKEHRSFLÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrbahnfläche

Gehwegfläche, Geh- und Radweg bzw. Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

V

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

private Grünfläche

G

Zweckbestimmung: Garten oder Obstbaumgärten

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot, pfg I und pfg II (siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzung: Baum

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung: Baum

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT
UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET
SIND

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altstandort "Tübinger Straße 30" NR 00179 laut
Altlastenkataster der Stadt Rottenburg am Neckar

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestehender Baum

Nutzungsschablone (Beispiel)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bauweise

MI	TH 6.00 FH 12.00
0.4	0.8
a2	SD/WD
2 WE	

max. Traufhöhe
max. Firsthöhe

Geschoßflächenzahl

Dachform und Dachneigung

Höchstzulässige Zahl der
Wohneinheiten

STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR, 06.03.1997

A	MI	TH 10.00 FH 15.00
	0.4	0.8
	a2	SD/WD

B	GE _e	TH 9.00 FH 14.00
	0.8	1.2
	a1	-

C	WA	TH 6.50 FH 12.50
	0.4	0.8
	o	SD/WD
	2 WE	

D	WA	TH 8.25 FH 13.25
	0.4	0.8
	o	SD/WD
	2 WE	

E	WA	TH 9.00 FH 13.25
	0.4	0.8
	o	SD/WD
	2 WE	

F	WA	TH 6.00 FH 12.00
	0.4	0.8
	o	SD/WD

G	WA	TH 8.25 FH 13.25
	0.4	0.8
	o	SD/WD

H	WA	TH 6.00 FH 12.00
	0.4	0.8
	o	SD/WD
	2 WE	

ZEICHEN

ART
(§ 9)

WA Allge

MI Misc

GE_e eing

MAS
(§ 9)

0.4 Grun
0.8 Gesc
TH Trau
FH First

BAU
GRU
STEL
(§ 9)

o offen
a abwe

Baug

HÖC
IN W
(§ 9)

2 WE Höch



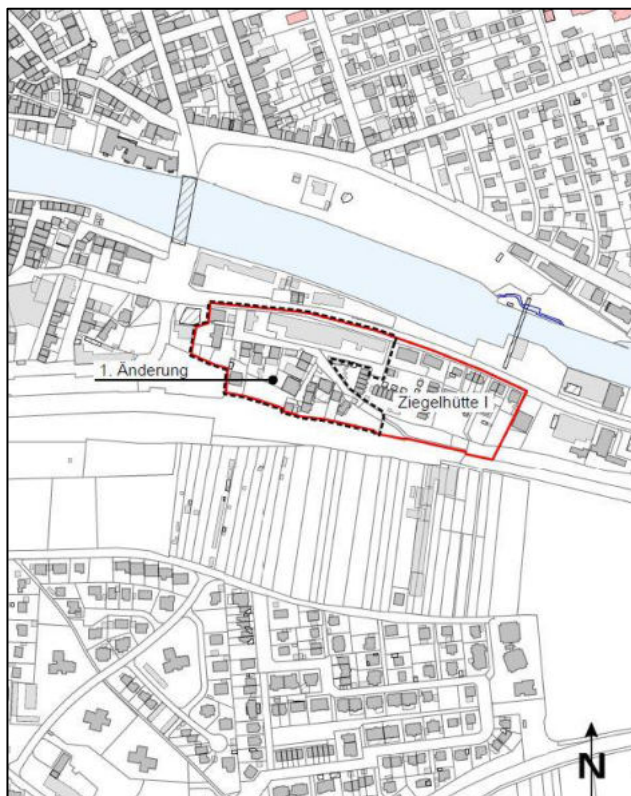
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte I“ – 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 in Teilbereichen (Ausschlussgebiete) die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen werden.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“, rechtsverbindlich seit 27.06.1997, unverändert weiter.

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).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (WoBauLG) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-15 BauNVO

WA = allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 BauNVO

MI = Mischgebiet

gem. § 6 i.V.m. §1
Abs. 5+9 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 7
BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von
Einzelhandelsbetrieben, sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

GE_e = eingeschränktes Gewerbegebiet

gem. § 8 i.V.m. §1
Abs. 5, 6+9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3
BauNVO genannten Nutzungen,

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

die den Emissionswerten eines Mischgebietes entsprechen
mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten, sowie
Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.

Folgende Branchen des Einzelhandels sind zulässig:

- Möbel (incl. Küchen)
 - Büromöbel (incl. Büromaschinen)
 - Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
 - Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
 - Teppiche und Fußbodenbeläge
 - Gartenbedarf
-
- Baustoffe und Baumaterialien
 - Werkzeuge und Maschinen
 - Kraftfahrzeuge, Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile
 - Mineralölzeugnisse und andere Heizmaterialien.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16-21 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend dem
Einschrieb im Bebauungsplan.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 22 BauNVO

- 0 = offene Bauweise
- a1 = abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, jedoch sind
Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- a2 = abweichende Bauweise: es sind Gebäude auch mit geringeren
seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in
den Teilgebieten C, D, E und H auf zwei Wohnungen begrenzt.

5. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflanzen bzw.
zu erhalten und zu pflegen, gegebenfalls sind neue Bäume anzupflanzen.
Von den eingetragenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden.
- 5.2 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg I -
gekennzeichneten Flächen ist auf jeweils 100 m² Grundstücksfläche
mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und
zu erhalten.
- 5.3 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg II -
gekennzeichneten Flächen sind einheimische Sträucher, Kleinbäume und
hochstämmige Laubbäume flächig anzupflanzen und zu erhalten.
- 5.4 Pflanzarten:
Für die Bepflanzung sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden:

Hochstämmige Bäume:

- alle Arten von Obstbäumen
- Linde
- Rotbuche
- Berg- und Spitzahorn
- Eiche

Kleinbäume:

- Feldahorn
- Feuerahorn
- Hausbuche
- Feldulme
- Traubenkirsche

Sträucher:

- Felsenbirne
- Hartriegel
- Wildrosen
- Weißdorn
- Schlehdorn
- Zierquitte
- Haselnuß
- Salweide
- wolliger Schneeball

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Das im Bebauungsplan eingezeichnete Sichtfeld ist von Sichthindernissen jeder Art über 0.7 m Höhe ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen an der L 370 können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO.

7. Zufahrten von der L370

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Es sind nur an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen Zu- und Ausfahrten von und zu der L 370 zulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Auf Grundstück Fl.Nr. 314 und auf Grundstück Fl.Nr. 314 1 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Fl.Nr. 314/2 festgesetzt.

Auf Grundstück Fl.Nr. 315/4 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Fl.Nr. 315/5 festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“, rechtsverbindlich seit 27.06.1997, gelten unverändert weiter.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.1995 (GBl. S. 617).

1. Dachgestaltung

Die Dachform der Gebäude ist, soweit festgesetzt, nur entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan zulässig.

In den mit SD/WD gekennzeichneten Bereichen sind auch Krüppelwalmdächer und Mansardendächer und ausnahmsweise Pultdächer und Flachdächer zulässig. Bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.a. sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.

2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen und Firshöhen in m werden als Höchstgrenzen festgesetzt.

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

Bei technischen Aufbauten ist ein Überschreiten der festgesetzten Höhen zulässig.

Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländeoberfläche, bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. 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 von der Gesamttrauflänge ausgenommen.

Die Firshöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen.

3. Abstandsflächen

In der abweichenden Bauweise - a2 - sind Gebäude auch mit geringeren seitlichen Abstandsflächen zulässig (§ 5 Abs. 4 bis 7 LBO)

III. HINWEISE

1. Geländeschnitte

Dem Baugesuch sind mindestens 2 Geländeschnitte über das Baugrundstück beizufügen.

2. 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** (Mauerreste, 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.

ROTTENBURG AM NECKAR - KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE I" - NEUFASSUNG

VERFAHRENSVERMERKE

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 01.10.1996 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Dieser Beschluß wurde am 11.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 22.08.1996

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 01.10.1996 den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

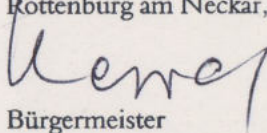
Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 27.09.1996 von 22.10.1996 bis 21.11.1996 in der Fassung vom von bis öffentlich ausgelegen.

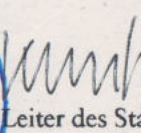
Rottenburg am Neckar, den 22.11.1996

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 18.03.1997 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 06.03.1997 sowie die Begründung in der Fassung vom 10.09.1996 / 03.03.1997 / 18.03.1997

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg am Neckar, den 07.04.1997


Bürgermeister

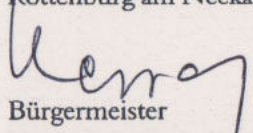

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 17.06.1997 Nr. 22-32 / 2511.2-1-018 / 97 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg am Neckar, den 19.06.1997

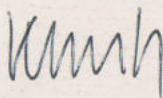

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 27.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg am Neckar, den 27.06.1997





1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i. V. mit § 13 BauGB

19.02.2019

Ortsübliche Bekanntmachung

am 08.03.2019

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB

26.11.2019

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB

vom 20.01.2020 bis 20.02.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

vom 10.10.2019

Begründung in der Fassung

vom 10.10.2019

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

am 26.05.2020

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen,
gesonderter Textteil

vom 10.10.2019

Begründung in der Fassung

vom 10.10.2019

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

Rottenburg am Neckar, den 15.06.2020


Erster Bürgermeister




Leiterin des
Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

am 24.07.2020

Rottenburg am Neckar, den 24.07.2020


Leiterin des
Stadtplanungsamtes

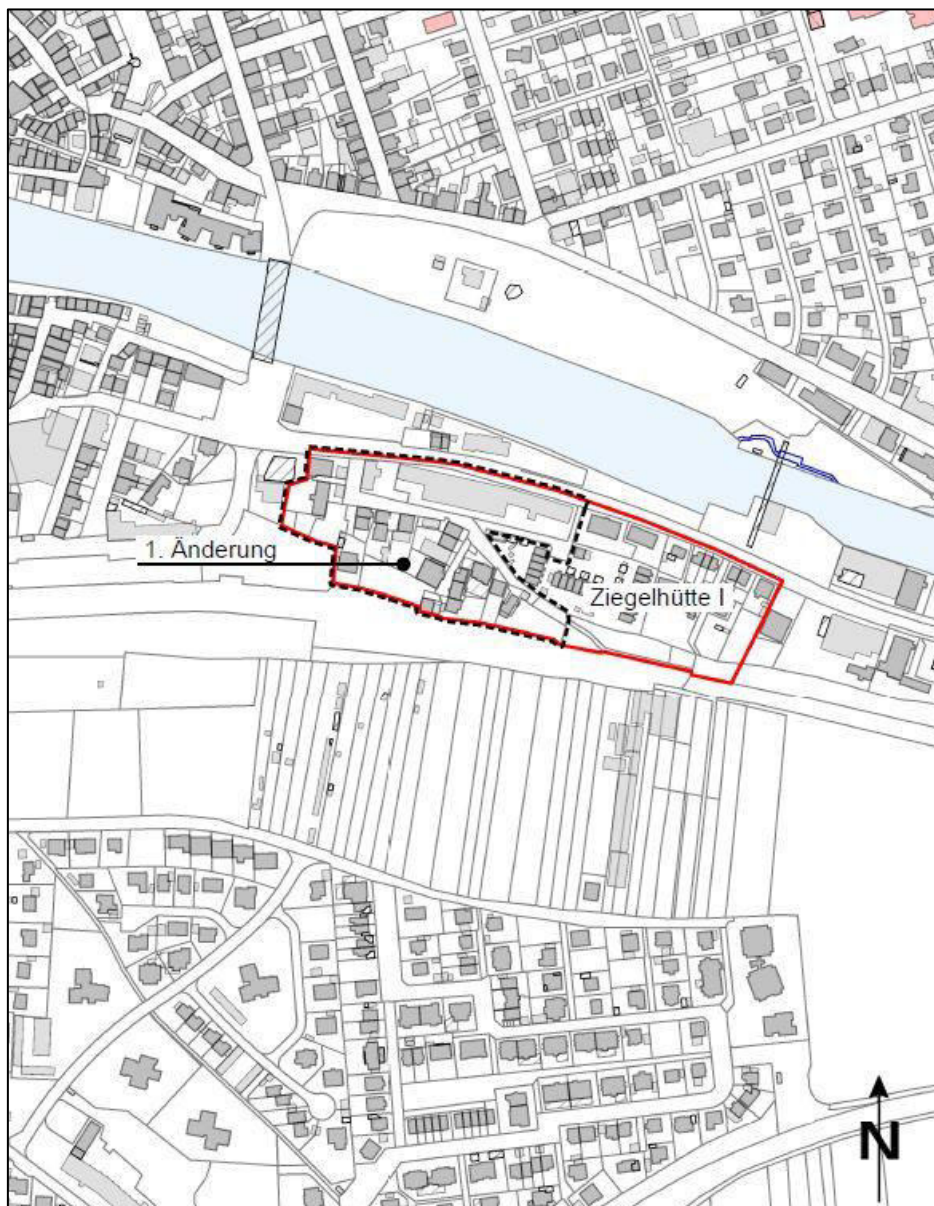


KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte I“ – 1. Änderung

Begründung vom 10.10.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
 - 1.1 Planungskonzeption Kernstadt
- 2. Beschreibung des Planbereichs – Ziegelhütte I**
- 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. Lärmbelastungen 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 unter anderem auch direkt an Wohngebiete.

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 „Ziegelhütte I“ 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 „Siebenlinden Süd“ – 1. Änderung
- Bebauungsplan „Hasslerstraße“ – 4. 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.

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

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

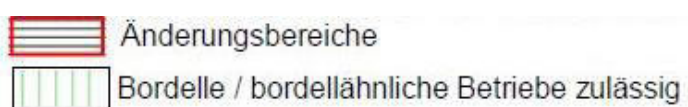
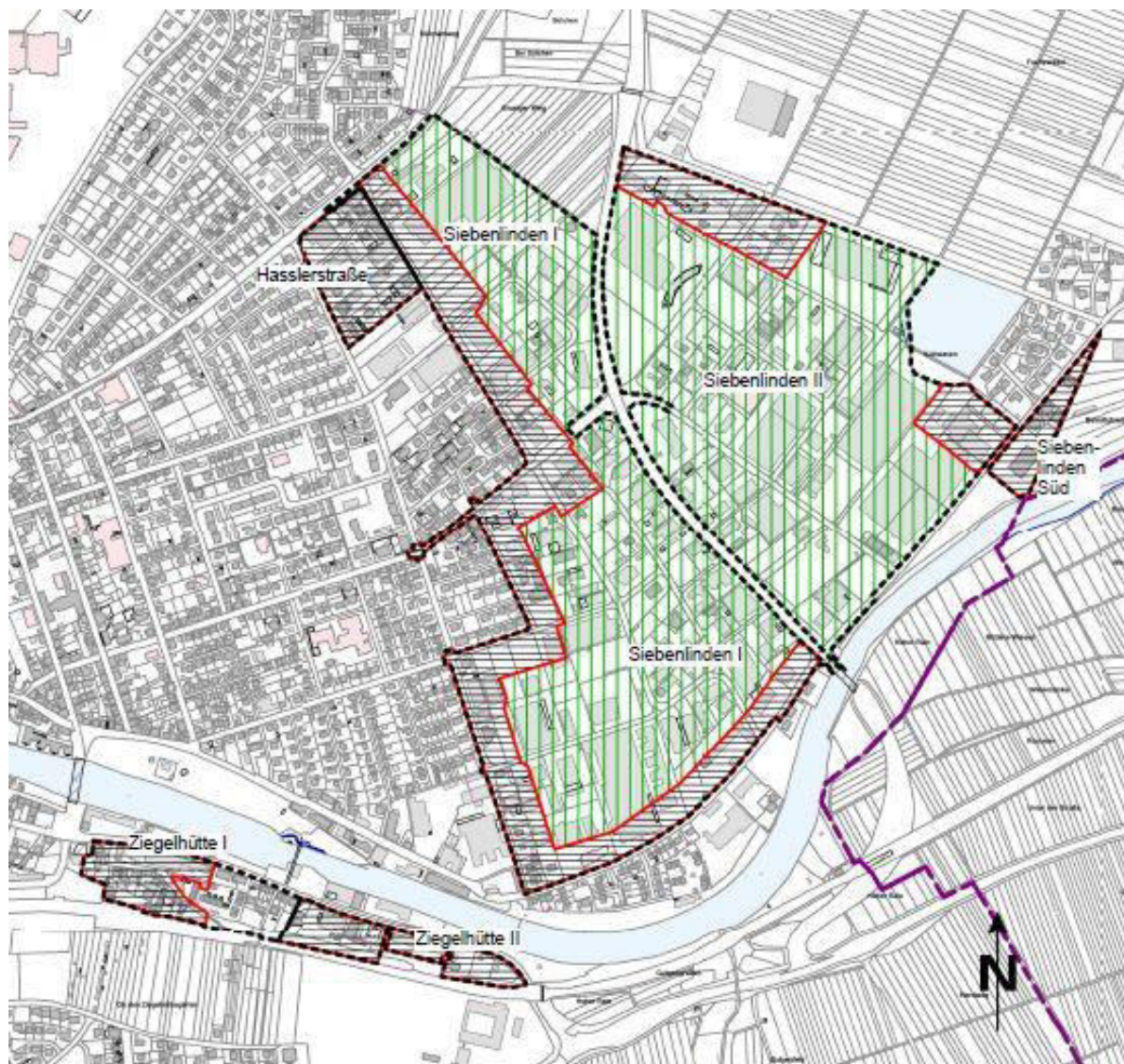
Im Sinne einer sichernden positiven Planung wurde die Gesamtstadt (Kernstadt) hinsichtlich der Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben betrachtet. Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind an folgenden Standorten (ausgenommen sind die von der aktuellen Änderung betroffenen Abgrenzungsbereiche)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



ohne maßstab

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

2. Beschreibung des Planbereichs - Ziegelhütte I

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“ befindet sich im Südosten der Kernstadt. Das Gebiet wird im Norden durch die Tübinger Straße, im Osten durch das Gewerbegebiet Ziegelhütte II, im Süden die Bahntrasse und im Westen die Tankstelle an der Ecke Poststraße / Tübinger Straße begrenzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e)“ sowie den Bereich „Mischgebiet (MI)“.

Der von der Änderung betroffene Bereich mit ca. 1,8 ha ist in Abbildung 2 (Abb. 2) dargestellt.

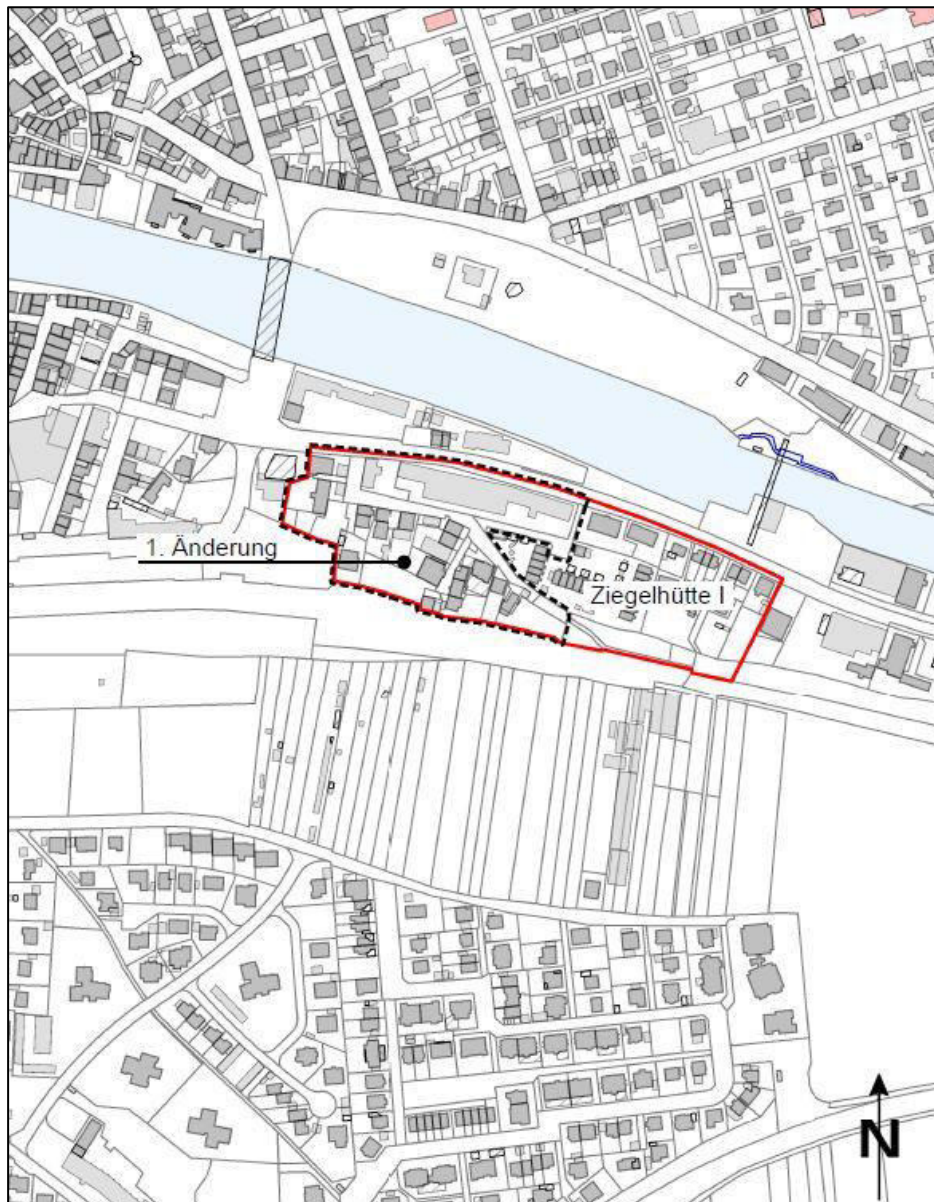


Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Ziegelhütte I“

3. Übergeordnete Planungen

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

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte“ wurde Ende der 1980er Jahre mit dem Ziel aufgestellt, die vorhandene Bebauung zwischen der Tübinger Straße und der Bahnlinie neu zu ordnen und die durch Schließung des Gewerbebetriebes „Margretwerk“ zu erwartende gewerbliche Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Anlass für die Neufassung des Bebauungsplans „Ziegelhütte I“ im Jahre 1997 war die Veräußerung des Margretwerk-Areals und die beabsichtigte Nutzungen der neuen Eigentümer. Der Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ - Neufassung wurde am 27.06.1997 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 „Ziegelhütte I“ 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.

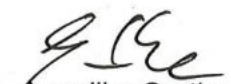
6. Bodenordnung

Zur Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

Rottenburg am Neckar, den 10.10.2019


Isabelle Amann
Stadtplanungsamt




Angelika Garthe
Stadtplanungsamt