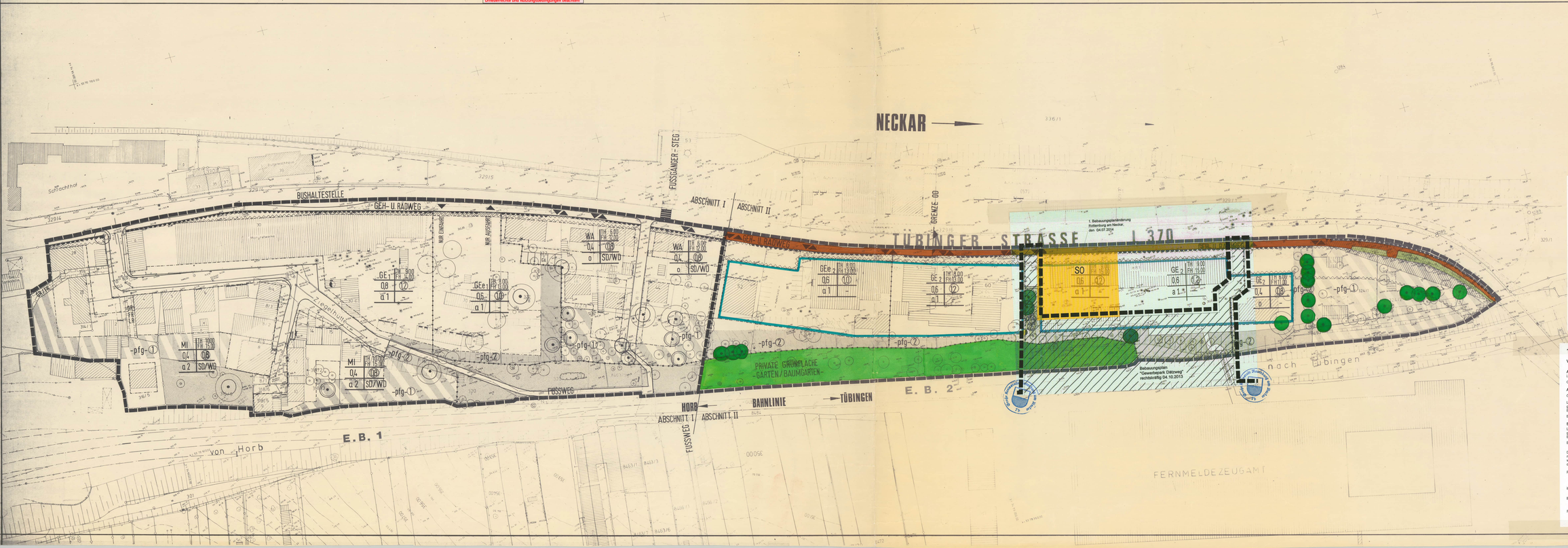
KREIS TÜBINGEN
GROSSE KREISSTADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL

3. FERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN „ZIEGELHÜTTE" ABSCHNITT II

M 1:500

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!



2. 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 die 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

Bürgermeister

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB — am **24.07.2020**

Rottenburg am Neckar, den 24.07.2020

Stadtbauamtsleiter

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 13a BauGB — **05.08.2014**

Ortsübliche Bekanntmachung — am 22.08.2014

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB — **05.08.2014**

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB — vom 01.09.2014 bis 30.09.2014

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 04.07.2014

Begründung in der Fassung — vom 04.07.2014

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB — **21.10.2014**

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung — vom 04.07.2014

Begründung in der Fassung — vom 04.07.2014

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens und der Inhalt des Bebauungsplanes und der hierzu ergangenen Beschlüsse (Satzung) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 22.10.2014

Bürgermeister

Stadtbauamtsleiter

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB — **21.11.2014**

Rottenburg am Neckar, den 26.11.2014

Stadtbauamtsleiter

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet "Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge"
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

1. Bebauungsplanänderung,
Rottenburg am Neckar,
den 04.07.2014

GEe_2 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET

GE_2 GEWERBEGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

FH FIRSTHÖHE } (HÖCHSTGRENZE)

TH TRAUFHÖHE } (HÖCHSTGRENZE)

BAUWEISE

o OFFENE BAUWEISE

a ABWEICHENDE BAUWEISE a 1 VERGL. TEXTL. FESTSETZUNGEN

FREIFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT GEHWEG BZW. GEH- U. RADWEG

VERKEHRSGRÜN

ZUFAHRTSBEREICH EIN- UND AUSFAHRT

ZUFAHRTSBEREICH NUR AUSFAHRT

SICHTFELD

FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

PFLANZGEBOTE

EINZELBÄUME ERHALTEN

-pfg- FLÄCHENPFLANZGEBOT pfg① UND pfg② VERGL. TEXTL. FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

BAUGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

UMSPANNSTATION

ZUFAHRTSVERBOT

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG	MAX. TRAUFHÖHE IN METER MAX. FIRSTHÖHE IN METER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL (GFZ)
BAUWEISE	DACHFORM

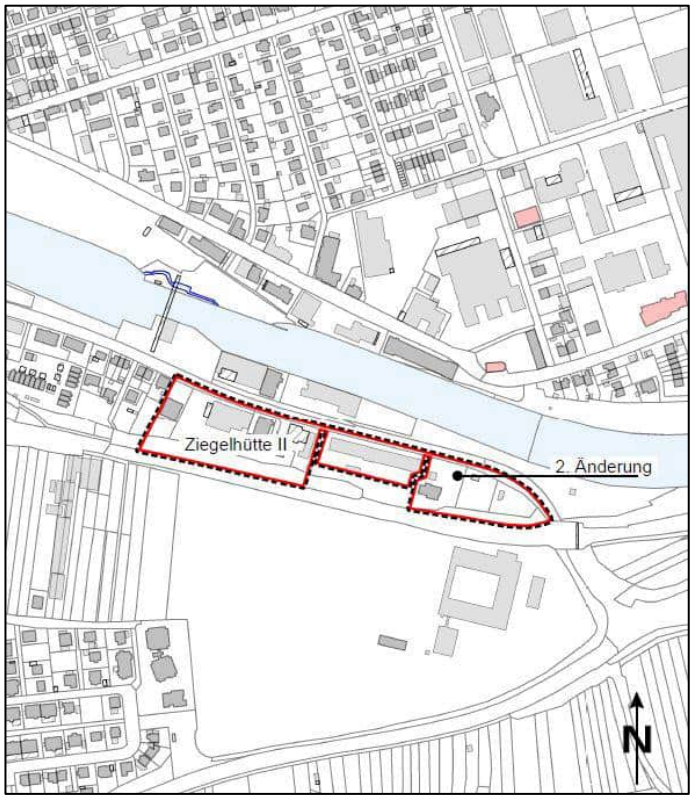
KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II“ – 2. 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 „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989, zuletzt geändert am 21.11.2014 (1. Änderung), 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 Gesetztes 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) in Verbindung mit den §§ 1-27 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2265).

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-15 BauNVO

GE_2 - Gewerbegebiet — gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art, sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

Möbel (incl. Küchen),
Büromöbel (incl. Büromaschinen),
Elektroinstallationsbedarf,
Campingfahrzeuge und -Zelte,

Gartenbedarf,
Baustoffe und Baumaterialien,
Werkzeuge und Maschinen,
Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile,
Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

GEe_2 = eingeschränktes Gewerbegebiet — gem. § 8 i. v. m. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Nutzungen, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe aller Art, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind unzulässig.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen

Möbel (incl. Küchen),
Büromöbel (incl. Büromaschinen),
Elektroinstallationsbedarf,
Campingfahrzeuge und -Zelte,

Gartenbedarf,
Baustoffe und Baumaterialien,
Werkzeuge und Maschinen,
Kraftfahrzeuge und Motorräder einschl. Zubehör und Ersatzteile,
Mineralölerzeugnisse und andere Heizmaterialien.

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet "Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge"
gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient zur nicht dauerhaften **Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen** (Asylbewerberunterkunft) gemäß dem Gesetz zur Neuordnung der Flüchtlingsaufnahme, über die Erstattung von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und zur Änderung sonstiger Vorschriften vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 493).

2. Bedingte und befristete Festsetzung
§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB

2.1 Befristung / Zeitraum
Auf der im Lageplan zum Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche (GEe) festgesetzten Baufläche wird befristet für **10 Jahre** nach § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet für die Unterbringung von Asylbewerben zugelassen.

2.2 Bedingte Festsetzung
Wird die Nutzung nach Ziffer 2.1 vor Ende des Befristungszeitraumes aufgegeben, so gilt für künftige Nutzungen die Vorgabe unter Ziffer 2.3.

2.3 Folgenutzung
Die planungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet (GE_2), in ihrer ursprünglichen Festsetzung (Textteil zum Bebauungsplan, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1), rechtsverbindlich seit 27.06.1989, sowie deren 2. Änderung, ist anzuwenden.

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. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO

o = offene Bauweise
al = abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig

4. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls sind neue Bäume anzupflanzen.

4.2 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg 1 - gekennzeichneten Flächen ist auf jeweils 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

4.3 Auf den im Bebauungsplan mit einem Flächenpflanzgebot - pfg 2 - gekennzeichneten Flächen sind einheimische Sträucher, Kleinbäume und hochstämmige Laubbäume flächig anzupflanzen und zu erhalten.

4.4 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

5. 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.

6. Zufahren von der L 370 — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“, rechtsverbindlich seit 27.06.1989, gelten unverändert weiter.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 73 der Landesbauordnung (LBO) von Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51).

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, bei Dachaufbauten, Zwerchhäusern, Giebeltürmchen u.a. auch andere Dachformen zulässig.

2. Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen und Firsthöhen 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, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird, 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 der Gesamttrauflänge ausgenommen.

Die Firsthöhe wird auf die mittlere Geländeoberfläche bezogen, die von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird.

III. HINWEISE

III. Hinweise

1. Geländeoberfläche

Die Höhe der mittleren Geländeoberfläche wird im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt festgelegt.

2. Geländeschnitte

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

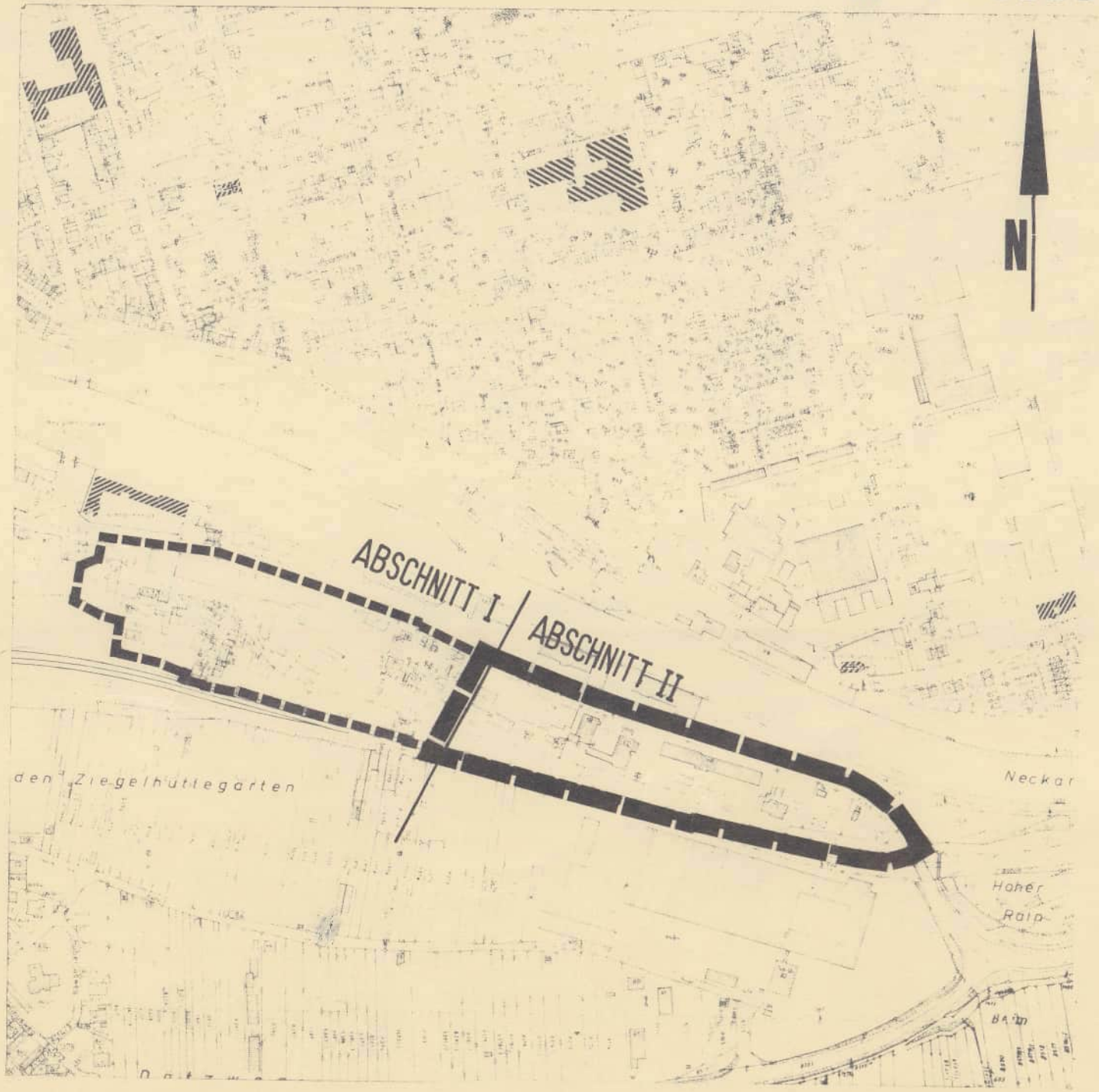
3. Bodendenkmalpflege ,Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

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** (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.

4. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen an der L 370 Werbeanlagen nicht zugelassen werden (§ 19 LBO).

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



STADTPLANUNGSAMT
ROTTENBURG AM NECKAR,
DEN 28. JUNI 1988
DEN 13. MÄRZ 1989

ROTTENBURG AM NECKAR
BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELHÜTTE - ABSCHNITT II"

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 13.11.1984 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz (BBauG) aufzustellen und eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG durchzuführen
Dieser Beschluß wurde am 26.11.1984 ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.12.1986

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar hat am 13.10.1987 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und am 04.10.1988 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB den Bebauungsplanentwurf und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gemäß § 3 BauGB
in der Fassung vom 13.10.1987 von 02.11.1987 bis 01.12.1987
in der Fassung vom 28.06.1988 von 09.01.1989 bis 10.02.1989
öffentlich ausgelegen.

Rottenburg a. N., den 13.03.1989

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 14.03.1989 als Satzung beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan M 1:500 mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 13.03.1989 sowie die Begründung in der Fassung vom 14.03.1989

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.
Rottenburg a. N., den 15.03.1989

Oberbürgermeister

Leiter des Stadtplanungsamtes

ANZEIGEVERFAHREN

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Regierungspräsidium Tübingen angezeigt. Das Anzeigeverfahren wurde mit Verfügung vom 13.06.1989 Nr. 22-32/2511.2-1-1040/89 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Rottenburg a. N., den 21.06.1989

Oberbürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 27.06.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 28.06.1989

1 . Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB
i.V. mit § 13a BauGB **05.08.2014**

Ortsübliche Bekanntmachung am 22.08.2014

Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB **05.08.2014**

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.09.2014 bis 30.09.2014

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 04.07.2014

Begründung in der Fassung vom 04.07.2014

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB **21.10.2014**

Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil sowie örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 04.07.2014

Begründung in der Fassung vom 04.07.2014

Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird bestätigt. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Ausfertigung stimmt mit der Satzung überein.

Rottenburg am Neckar, den 22.10.2014

Bürgermeister

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB **21.11.2014**

Rottenburg am Neckar, den 25.11.2014

Leiterin des Stadtplanungsamtes

2. 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

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 7b

Leiterin des Stadtplanungsamtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB — am **24.07.2020**

Rottenburg am Neckar, den 24.07.2020

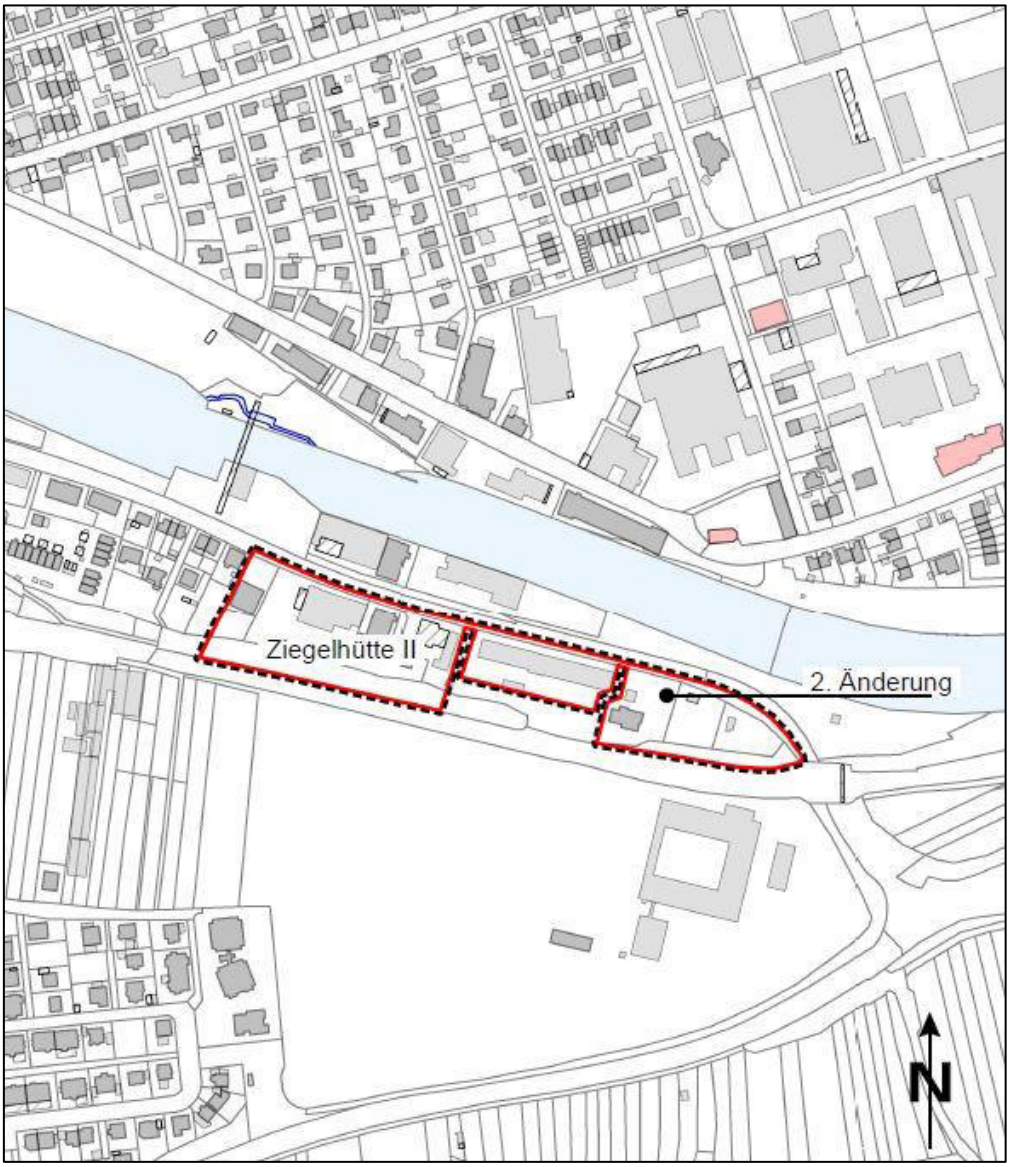
Leiterin des Stadtplanungsamtes

KREIS TÜBINGEN
STADT ROTTENBURG AM NECKAR
STADTTEIL KERNSTADT

BEBAUUNGSPLAN

„Ziegelhütte II“ – 2. Änderung

Begründung vom 10.10.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Planungskonzeption Kernstadt

2. Beschreibung des Planbereichs – Ziegelhütte II

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 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 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ 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 I“ – 1. 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

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

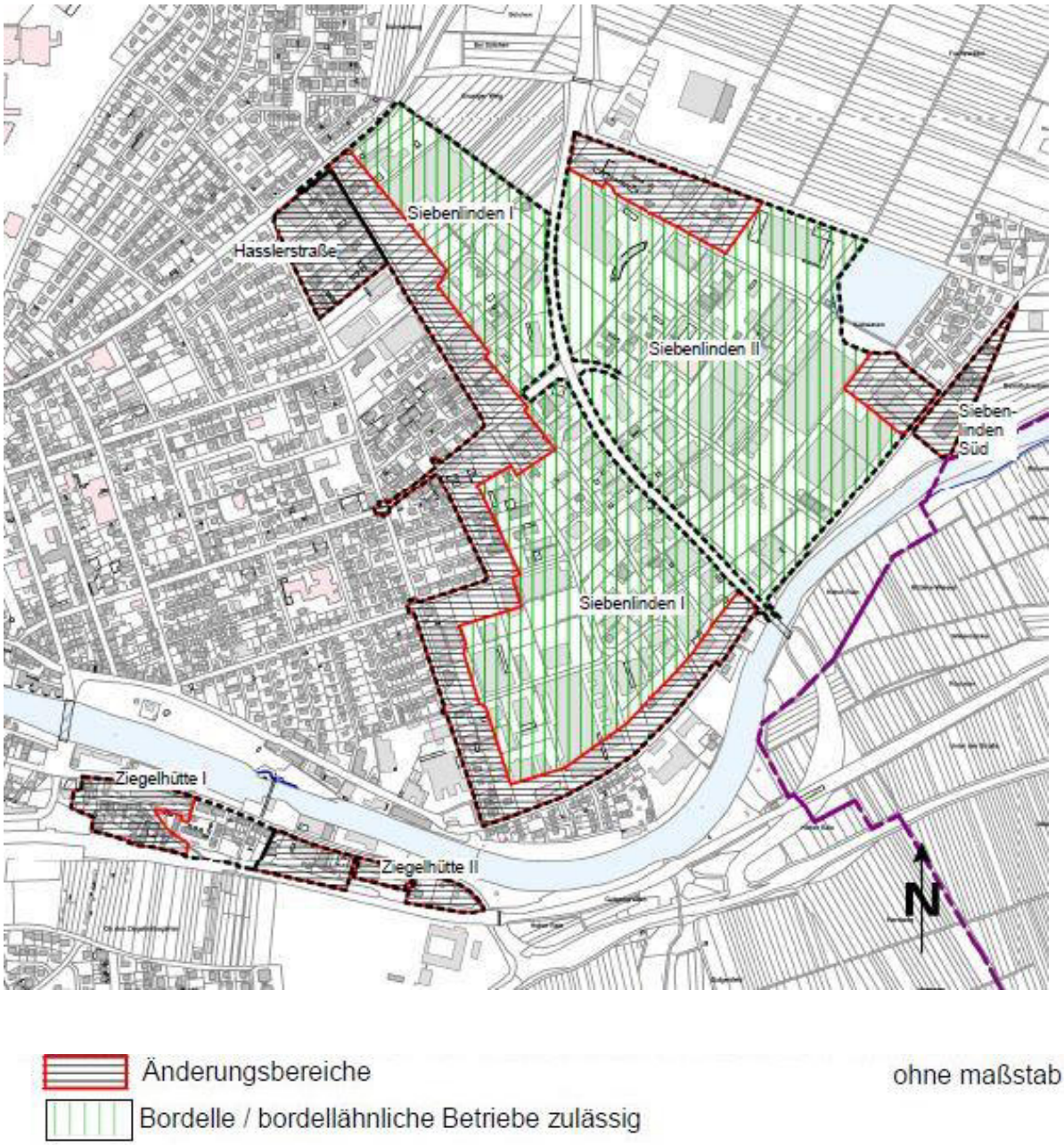


Abb. 1 – kritische Bereiche / Abgrenzungsbereiche Planungskonzept (Ausschlussgebiete) und zulässige Bereiche für Bordelle und bordellähnliche Betriebe

2. Beschreibung des Planbereichs - Ziegelhütte II

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ befindet sich im Südosten der Kernstadt, direkt östlich angeschlossen an den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“. Das Gebiet wird im Norden und Osten durch die Tübinger Straße, im Süden durch die Bahntrasse und im Westen den Bebauungsplan „Ziegelhütte I“ begrenzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „Gewerbegebiet (GE_2)“ sowie den Bereich „eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_{e2})“und den Bereich der „Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung – Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge“.

Die Änderung betrifft den gesamten Geltungsbereich mit ca. 2,0 ha. Der Geltungsbereich ist in Abbildung 2 (Abb. 2) dargestellt.

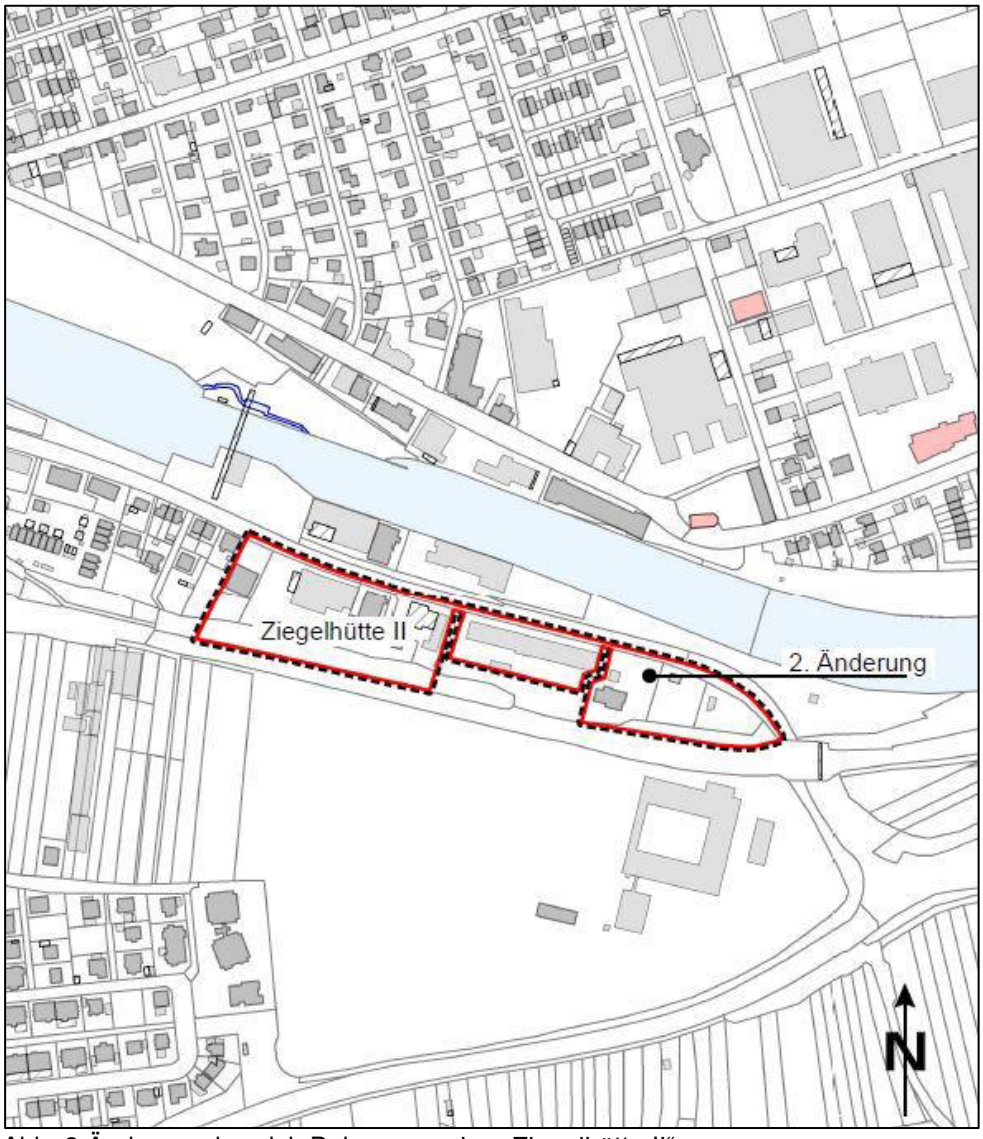


Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Ziegelhütte II“

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 dargestellt.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Ziegelhütte II" stellt den zweiten Abschnitt des Ende der 1980er Jahre aufgestellten Bebauungsplans „Ziegelhütte" dar und ist seit dem 27.06.1989 rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelhütte II" ist seit dem 21.11.2014 rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung der GE-Fläche für einen befristeten Zeitraum. Für eine Dauer von 10 Jahren wurde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Unterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge" festgesetzt.

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 II" 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

i.V.

Isabelle Amann
Stadtplanungsamt

Große Kreisstadt Rottenburg am Neckar 76

Angelika Garthe
Stadtplanungsamt