



## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000

### 6. Änderung

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB (V. mit § 13 BauGB)	am 08.03.2019	19.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung		26.11.2019
Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 BauGB	vom 20.01.2020 bis 20.02.2020	
Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom 10.10.2019	
Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, gesonderter Textteil	vom 10.10.2019	
Begründung in der Fassung	am 26.05.2020	
Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB		
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 Plans, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.		
Rottenburg am Neckar, den 15.06.2020		
<i>cmh</i> Erster Bürgermeister		
Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	am 24.07.2020	
Rottenburg am Neckar, den 24.07.2020		
<i>g.h.c.</i> Leiter des Stadtplanungsamtes		



## ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE GEWERBEGEBIET
  - GE1 GEWERBEGEBIET - VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
  - GEe EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
  - GI INDUSTRIEGEBIET
  - GI1 INDUSTRIEGEBIET - VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
  - SO SONDERGEBIET - VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- (16) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
  - 08 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
  - max. G.H. MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN
  - (90) BAUMASSEZAHL (BMZ)

- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
  - BAUGRENZE

- VERKEHRSLÄCHEN**
- P GEHWEG / FELDWEG / RADWEG  
OFFENTLICHE PARKPLATZ  
FAHRBAHN  
GEHWEG / FELDWEG / RADWEG
  - BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT

- GRÜNFLÄCHEN**
- VERKEHRSGRÜN

- PFLANZGEBOTE**
- FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOT
  - PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT ROTTENBURG
  - LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG (WALL / WAND)
  - SICHTDREIECK
  - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
  - TRAFO
  - AUFFÜLLFLÄCHEN
  - LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUMASSEZAHL (BMZ)	BAUWEISE

**3. Bebauungsplanänderung**

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB am 12.11.1986 (BGBl. I S. 2257, 2258)  
am 2.6.87

2. Bürgerbeteiligung gem. § 1 (1) BauGB am 22.11.88

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 22.11.88

4. Ausfertigung Rottenburg a.N. am 04.10.1989

GEZ. DR. LÖFFLER  
Erster Bürgermeister

### 5. Bebauungsplanänderung Amt für Stadtplanung Rottenburg a.N. 16.04.1993

*cmh*

**1. Bebauungsplanänderung**

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB am 18.8.1984 (BGBl. I S. 2297, 2617)  
am 12.4.1985

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BauGB am 26.5.1983

3. Auslegungsbeschluss gem. § 2a (6) BauGB am 12.4.1983

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BauGB vom 8.6.1983 bis 7.7.1983

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 19.7.1983

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen am 9.1.1984 Nr. 13-427/412-1-1090/83

7. Inkrafttreten mit der Ortsüblichen Bekanntmachung der am 11.1.1984

ROTTENBURG AM NECKAR den 19.7.1983

GEZ. DR. LÖFFLER  
Erster Bürgermeister

GEZ. KEPPL  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Bauordnungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

**2. Bebauungsplanänderung**

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB am 9.10.1984

2. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BauGB vom 19.12.1984 bis 18.1.1985

3. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 26.2.1985

4. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen am 25.7.1985 Nr. 13-427/412-1-1090/83

5. Inkrafttreten mit der Ortsüblichen Bekanntmachung der am 24.10.1985

ROTTENBURG AM NECKAR den 24.10.1985

GEZ. DR. LÖFFLER  
Erster Bürgermeister

GEZ. K...  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Bauordnungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

**4. Bebauungsplanänderung**

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) BauGB am 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, 2254)  
am 8.09.1990

2. Bürgerbeteiligung gem. § 1 (1) BauGB am 09.09.1990

3. Auslegungsbeschluss gem. § 1 (1) BauGB am 05.12.1990 bis 07.01.1991

4. Öffentliche Auslegung gem. § 1 (1) BauGB in der Fassung vom 15.10.1991

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am 26.5.1993

ROTTENBURG a.N. den 06.05.1992

GEZ. DR. LÖFFLER  
Erster Bürgermeister

GEZ. KUNTZ  
Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anträgeverfahren am 11.11.1992  
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.04.1992 Nr. 22-32/2511-1-1003/92

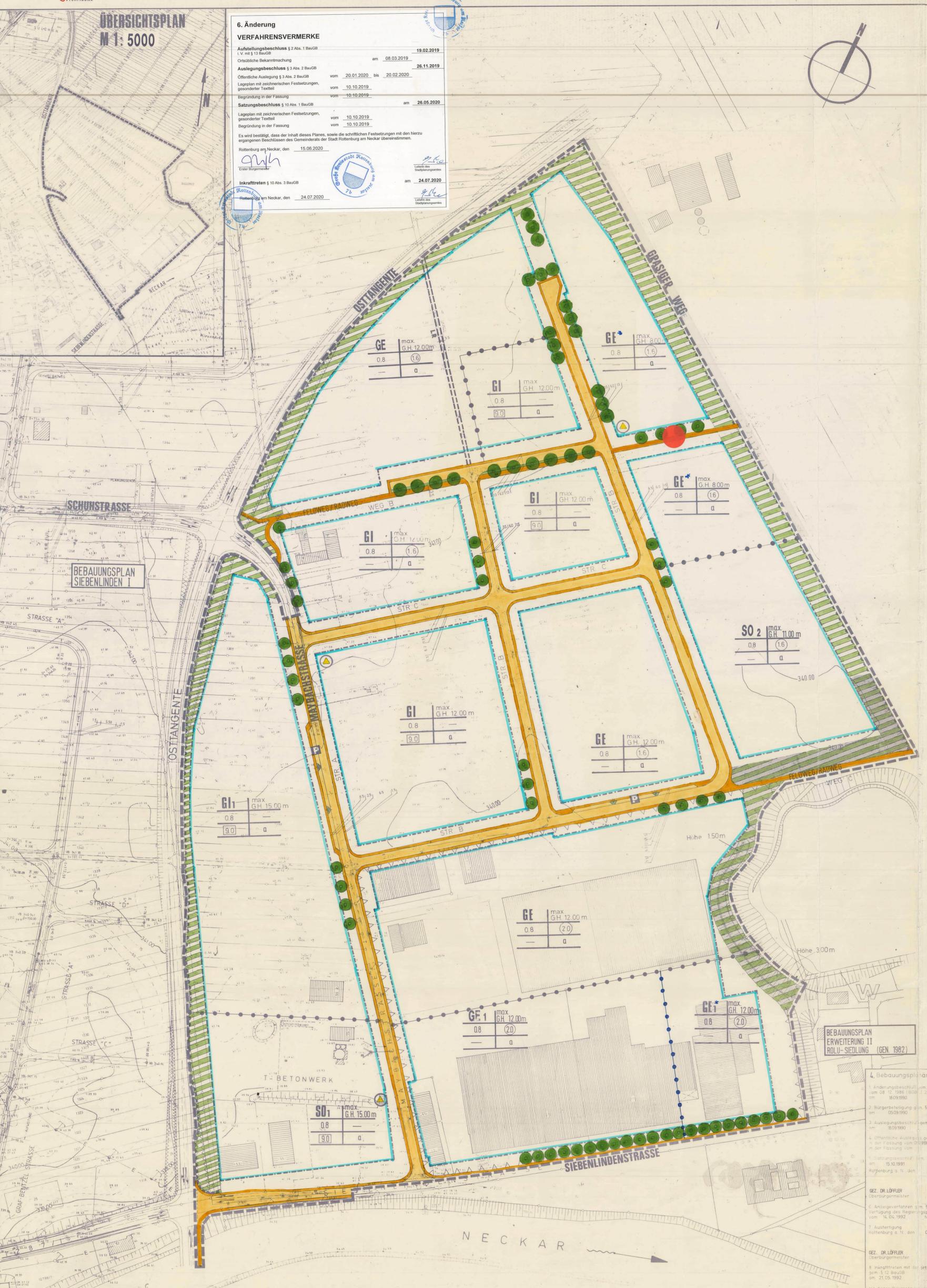
7. Ausfertigung Rottenburg a.N. am 06.05.1992

8. Inkrafttreten mit der Ortsüblichen Bekanntmachung am 1.12.1992

ROTTENBURG a.N. am 21.05.1992

Für diese Bebauungsplanänderung wurde die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich Rottenburg a.N. am 25.05.1992

**BEBAUUNGSPLAN ERWEITERUNG II  
ROLU-SIEDLUNG (GEN. 1982)**





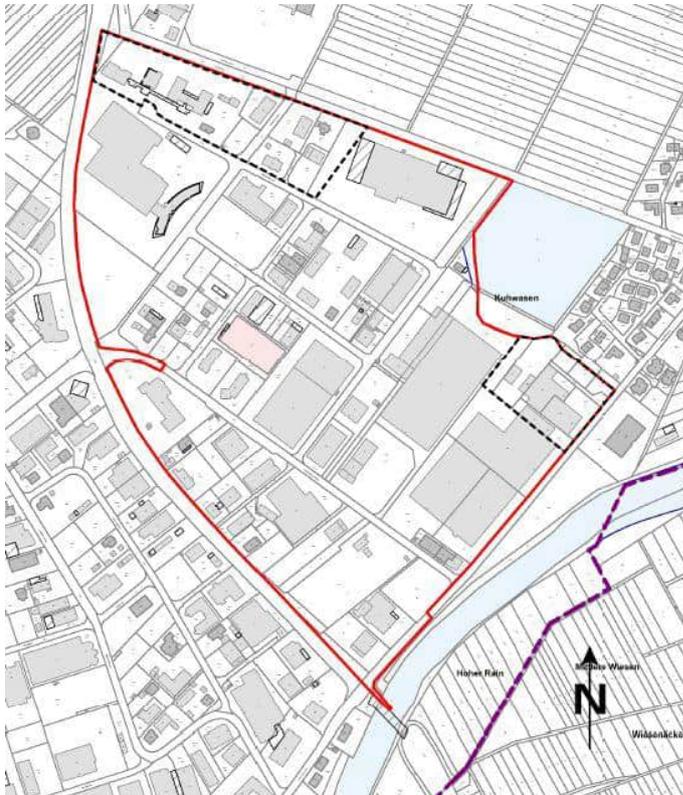
KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL KERNSTADT

## BEBAUUNGSPLAN

# „Siebenlinden II“ – 6. 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 „Siebenlinden II“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, zuletzt geändert am 20.07.1993 (5. 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 Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

### 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1–15 BauNVO

- GE = Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.
- GE\* = Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, **sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.**

GE<sub>1+</sub> = Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
Zulässig sind die im § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.  
Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Kraftfahrzeuge und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile.

GE<sub>1+</sub>\* = Gewerbegebiet gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
Zulässig sind die im § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten, **sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben.**

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Kraftfahrzeuge und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile.

GE<sub>e</sub> = eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1–3 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, die den Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

GI = Industriegebiet gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1–2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Vergnügungsstätten.

GI<sub>+</sub> = Industriegebiet gem. § 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.  
Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1–2 und Abs. 3 Ziffer 1 genannten Nutzungen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

SO<sub>1+</sub> = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO  
mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Industriegebiet.

Zulässig sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen:

- Möbel (incl. Küchen)
- Büromöbel (incl. Büromaschinen)
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf
- Campingartikel (Möbel, Zubehör, Zelte)
- Teppiche und Fußbodenbeläge
- Gartenbedarf
- Baustoffe und Baumaterialien
- Werkzeuge und Maschinen

Zulässig sind die in § 9 Abs. 2 Ziffer 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben aller Art.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Kraftfahrzeuge und Motorräder einschließlich Zubehör und Ersatzteile sowie Vergnügungsstätten.

- 50<sub>2</sub> = Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Gewerbegebiet")  
a) Einkaufszentren; großflächige Einzelhandelsbetriebe  
Zulässig sind nur Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe der Branchen:  
- Möbel (inkl. Küchen)  
- Büromöbel (inkl. Büromaschinen)  
- Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsbedarf  
- Campingartikel (Möbel, Zelte, Zubehör)  
- Teppiche und Fußbodenbeläge  
- Gartenbedarf  
- Baustoffe und Baumaterialien  
- Werkzeuge und Maschinen  
b) und Gewerbegebiet  
Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Ziffer 1-3 und Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannten Nutzungen, die den Immissionswerten eines Mischgebietes entsprechen. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Ausnahme der in Buchstabe a) aufgeführten Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Vergrüßungsstätten.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 16 - 21 BauNVO  
Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan.
- 3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 BauNVO  
Entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan  
a = abweichende Bauweise  
In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise.  
Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge über 50 Meter zulässig.
- 4.0 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdeckte Stellplätze unzulässig.
- 5.0 Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder an der Osttangente sind von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 Meter ab Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 6.0 Verkehrsflächen und Zufahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Verkehrsflächen sind entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Notwendige Zufahrten im Bereich der öffentlichen Parkflächen sind zulässig.  
An der im Bebauungsplan gekennzeichneten Strecke entlang der Osttangente und des Grasigen Weges sind Zu- und Ausfahrten unzulässig.  
Im Bereich nördlich des Flurstücks Nr. 1392 bis zur Maybachstraße - entlang der Osttangente - ist eine notwendige Zufahrt nur für eine Tankstelle zulässig.
- 7.0 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Zwischen der Osttangente und der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche Straße "B" wird zugunsten der Stadt Rottenburg a. N. ein Leitungsrecht festgesetzt.
- 8.0 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Entsprechend dem Eintrag im Bebauungsplan ist eine beidseitig eingeplante Lärmschutzeinrichtung (Wall und / oder Wand) mit einer Höhe von ca. 3,00 Meter über dem natürlichen Gelände zu errichten. Eine Gebäudewand, entsprechend hergestellt, kann als Lärmschutzeinrichtung gelten.
- 8.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Innerhalb des Auffüllgeländes, das im Bebauungsplan festgesetzt ist, sind bei der Gebäudegründung, auch bei Flachgründung, Gasdrainagen zu verlegen.

## 9.0 Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### 9.1 Einzelpflanzgebot

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen auf privater Fläche von den Grundstückseigentümern Bäume zu pflanzen. Von den Standorten kann abgewichen werden, wenn notwendige Zufahrten und Zugänge dies erfordern. Die Baumarten sind der Gehölzliste unter Ziffer I.9.6 zu entnehmen.

### 9.2 Flächenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebot sind durchgehend auf die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I.9.6 zu pflanzen. Je angefangene 100m<sup>2</sup> zu bepflanzen Fläche sind mindestens ein Baum und mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

Ausnahmsweise können im Flächenpflanzgebot Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Höhe von 2,00 Meter einschließlich Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Grundstücks zugelassen werden, wenn auf der verbleibenden Fläche für Pflanzgebot die festgesetzte Anzahl von Bäumen und Sträucher realisiert werden kann und ein durchgehender Pflanzstreifen auf der gesamten Länge erhalten bleibt.

Gebäude, Stellplätze und Garagen sind innerhalb des festgesetzten Flächenpflanzgebotes nicht zulässig.

In den Flächen von Nr. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Bäume ganz und Sträucher, deren natürliche Wuchshöhe über 0,70 Meter liegt, unzulässig.

### 9.3 Pflanzgebot für Stellplätze

Im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen sind Bäume entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I.9.6 zu pflanzen.

Die Pflanzfläche (Wurzelaum) muß mindestens 2,5 x 2,5 m groß sein und Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Befahrbar und wasserdurchlässige Bodenabdeckungen sind zulässig. Pro 6 Stellplätze ist in einem Abstand von max. 7 Meter mindestens ein Baum zu pflanzen.

### 9.4 Pflanzgebot für Fassaden oder vor Gebäuden

#### Alternative 1

Geschlossene Wandflächen mit je 10 Meter Länge und mehr als 2 Meter Höhe sind entweder durch Kletterpflanzen oder vorgesetzte bepflanzte Rankgerüste zu begrünen.

#### Alternative 2

Für den Fall, daß keine Fassadenbegrünung erfolgen soll, ist vor jeder geschlossenen Wandfläche mit 10 Meter Länge und über 2 Meter Höhe in einem Abstand von 5 Meter vor den Fassaden mindestens ein Baum zu pflanzen.

Bäume die nach Ziffer 9.3 (Pflanzgebot für Stellplätze) zu pflanzen sind und sich in einem Abstand von maximal 6 Meter vor den Fassaden befinden, sind anzurechnen.

Anpflanzungen nach beiden Alternativen sind entsprechend der Gehölzliste unter Ziffer I.9.6 vorzunehmen.

### 9.5 Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke siehe Ziffer II.3.0

### 9.6 Gehölzliste (Richtlinie)

#### 1. Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllo	Sommerlinde
Obstbäume verschiedener Arten	

#### 2. Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen	

#### 3. Kletterpflanzen

Clematis vitelba	Waldrebe
Clematis montana "Rubens"	Waldrebe
Clematis tangutica	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckrottii	Geißblatt
Lonicera telmanniana	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum auberti	Kletterknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Kletterrosen	

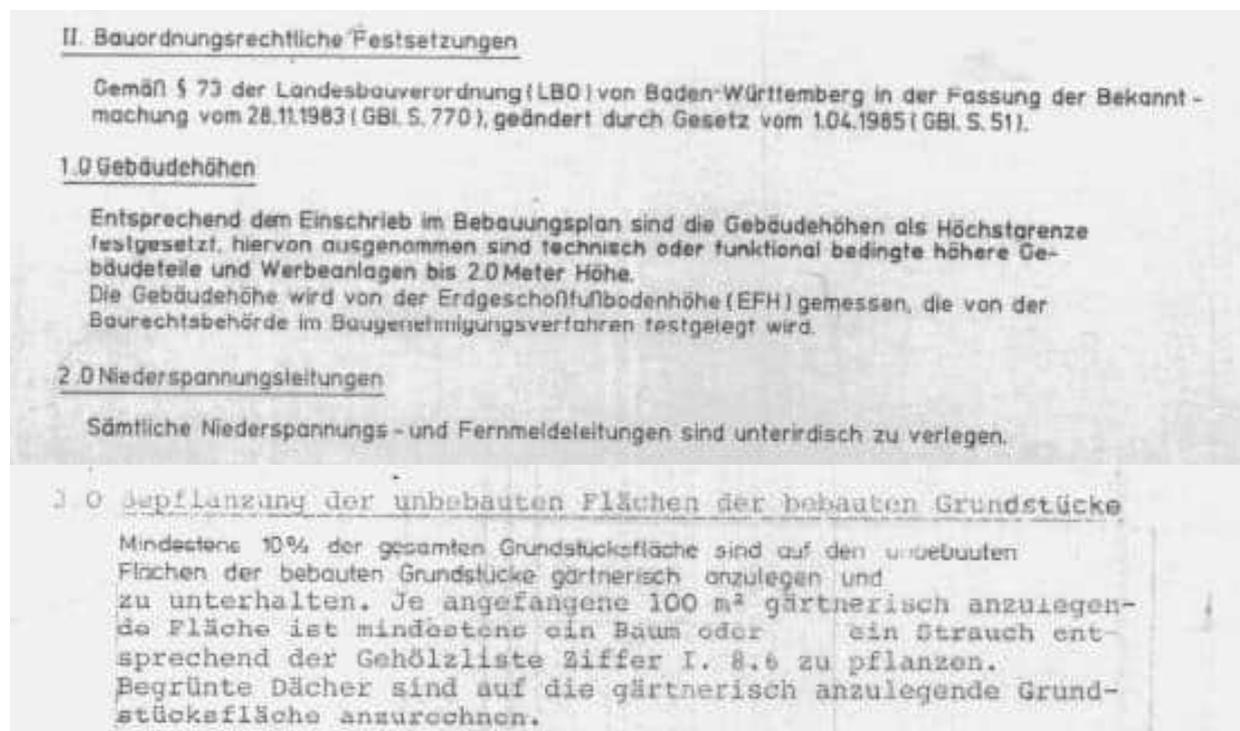
### 10.0 Flächen für Aufschüttungen und Ausgrabungen sowie Stützmauern

#### § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

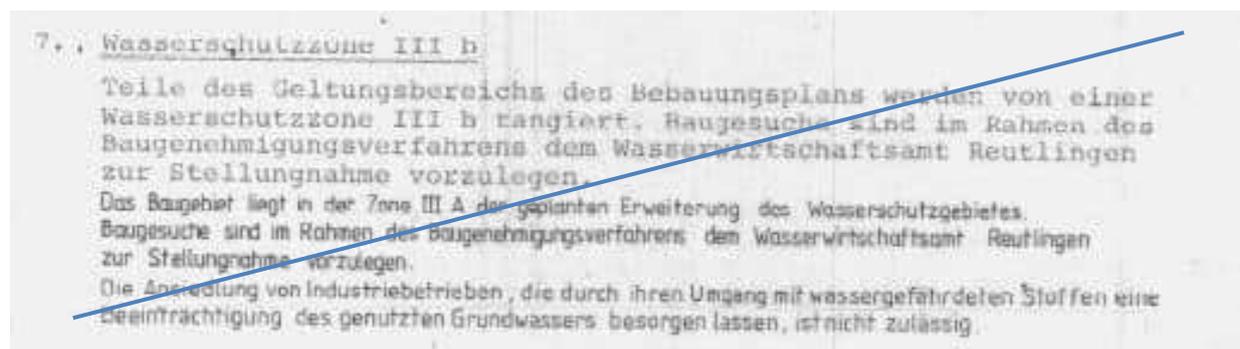
Soweit der zeichnerische Teil keine weiteren Festsetzungen enthält und soweit erforderlich, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücke bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,00 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Ausgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,10m - Tiefe 0,40m) für die Straße ein. Stützmauern sind zu begrünen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Siebenlinden II“, rechtsverbindlich seit 20.11.1981, gelten unverändert weiter.



## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



### 1. Wasserschutzgebiet

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

## IV. HINWEISE

1.	<u>Geländeschlitte</u> Dem Bauantrag sind mindestens zwei satliche Geländeschlitte über das Baugrundstück beizufügen.
2.	<u>Pflanzplan</u> Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan für das Baugrundstück beizufügen.
3.	<u>Erdgeschoßfußbodenhöhe</u> Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt.
4.	<u>Geländegestaltung</u> Bei Aufschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
5.	<u>Bodendenkmalpflege</u> , <a href="#">Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde</a>

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.

6.	<u>Besondere bauliche Vorkehrungen (Auffüllgelände)</u> Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen, da es sich um Auffüllgelände eines ehemaligen Baggersees handelt. Bei der Auffüllung des Baggersees kam sehr unterschiedliches Material (Bauschutt 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 für die Erweiterung der ROLU-Siedlung in Rottenburg" vom 8.10.1980 des Geotechn. Büros Dr. Harres und Dr. Hurler, 8856 Harburg, die dortigen Bohrerergebnisse und gründungstechn. Gesichtspunkte verwiesen. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt Rottenburg eingesehen werden.
----	--

Hinweis	Für Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit mehr als 5000 qm Verkaufsfläche ist in der Regel ein Raumordnungsverfahren gem. § 13 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (GBl. 1992 S. 233) durchzuführen.
---------	--

# BEBAUUNGSPLAN „SIEBENLINDEN II“

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am  
**29. JAN. 1980**

gemäß § 2 Abs. (1) Bundesbaugesetz (BBauG)  
in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257,  
3617) vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar beschlossen und am

**24. JUNI 1980**

öffentlich bekannt gemacht.

### 2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 1 BBauG  
erfolgte am

**2. JULI 1980**

### 3. AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat gemäß § 2a (6) BBauG am

**9. DEZ. 1980**

den Bebauungsplanentwurf und dessen öffent-  
liche Auslegung beschlossen.

### 4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung  
hat gemäß § 2a (6) BBauG

vom **12. JAN. 1981**

bis **11. FEBR. 1981**

einschließlich öffentlich ausgelegen.

### 5. SATZUNGSBESCHLUSS:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG  
vom Gemeinderat der Großen Kreisstadt  
Rottenburg am Neckar am

**26. MAI 1981**

als Satzung beschlossen.

### 6. GENEHMIGUNG:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BBauG  
mit Erlaß des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom

**10. NOV. 1981**

Nr. **13-42/412.1-1126/81**

genehmigt.

### 7. INKRAFTTRETEN:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde  
gemäß § 12 BBauG am

**20. NOV. 1981**

ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekannt-  
machung wurde dieser Bebauungsplan rechts-  
verbindlich.

ROTTENBURG AM NECKAR, den **26. MAI 1981**

GEZ. DR. LÖFFLER  
OBERBÜRGERMEISTER

GEZ. KEPPEL  
LEITER DES STADTPLANUNGSAMTES

# 1. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)  
vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257-3617)

am 12. 4. 1983

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG

am 26. 5. 1983

3. Auslegungsbeschuß gem. § 2a (6) BBauG

am 12. 4. 1983

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG

vom 8. 6. 1983

bis 7. 7. 1983

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BBauG

am 19. 7. 1983

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen

am 3. 1. 1984 Nr. 13-42/412.1-1090/83

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der  
Genehmigung gem. § 12 BBauG

am 11. 1. 1984

ROTTENBURG AM NECKAR den 19. 7. 1983

GEZ. DR. LÖFFLER  
Oberbürgermeister

GEZ. KEPPEL  
Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung  
vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)

### 3. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)

am 2.6.87

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

am 24.9.87

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauGB

am 22.11.88

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

in der Fassung vom 22.11.88 von 9.1.89 bis 10.2.89

in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB

am 11.04.1989

Rottenburg a. N., den 12.07.1989

GEZ. DR. LÖFFLER

Oberbürgermeister

GEZ. KEPPEL

Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen

vom 19.09.1989

Nr. 22-32/2511.2-1/1062/89

7. Ausfertigung

Rottenburg a. N., den 04.10.1989

GEZ. DR. LÖFFLER

Oberbürgermeister

GEZ. KEPPEL

Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung

gem. § 12 BauGB

am 11.10.1989

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-  
änderung rechtsverbindlich

Rottenburg a. N., den 16.10.1989

### 2. Bebauungsplanänderung

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (6) Bundesbaugesetz (BBauG)  
vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2257, 3617)

am 9.10.1984

2. Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1) BBauG

am

3. Auslegungsbeschuß gem. § 2a (6) BBauG

am 9.10.1984

4. Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG

vom 19.12.1984

bis 18.1.1985

5. Satzungsbeschuß gem. § 10 BBauG

am 26.2.1985

6. Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen

am 25.7.1985

Nr. 13-42/412.1-1035/85

7. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung der  
Genehmigung gem. § 12 BBauG

am 24.10.1985

ROTTENBURG AM NECKAR den 26.2.1985

GEZ. DR. LÖFFLER

Oberbürgermeister

GEZ. KEPPEL

Leiter des Stadtplanungsamtes

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Baunutzungsverordnung  
vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

#### 4. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB.)  
vom 08.12.1986 (BGB I 2253)  
am 18.09.1990

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
am 05.09.1990

3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB  
am 18.09.1990

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
in der Fassung vom 05.09.1990 von 06.12.1990 bis 07.01.1991  
in der Fassung vom von bis

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB  
am 15.10.1991

Rottenburg a. N., den

GEZ. DR. LÖFFLER  
Oberbürgermeister

GEZ. KUNTZ  
Leiter des Stadtplanungsamtes

6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen  
vom 14.04.1992 Nr. 22-32/2511.2-1-1003/92

7. Ausfertigung  
Rottenburg a. N., den 06.05.1992

GEZ. DR. LÖFFLER  
Oberbürgermeister

GEZ. KUNTZ  
Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung  
gem. § 12 BauGB  
am 21.05.1992

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-  
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 25.05.1992

# 5. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschluss gem. § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253)

am 09.02.1993

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

am ---

3. Auslegungsbeschluss gem. § 3 (1) BauGB

am 09.02.1993

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

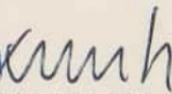
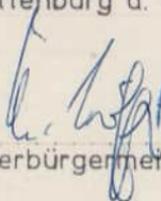
in der Fassung vom --- von 24.02.1993 bis 23.03.1993

in der Fassung vom --- von --- bis ---

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

am 11.05.1993

Rottenburg a. N., den 29.06.1993



Oberbürgermeister  Leiter des Stadtplanungsamtes

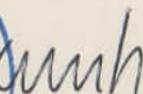
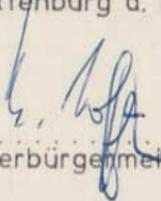
6. Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB

Verfügung des Regierungspräsidiums Tübingen

vom 08.07.1993 Nr. 22-32 / 2511.2-1-1043 / 93

7. Ausfertigung

Rottenburg a. N., den 18.07.1993



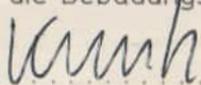
Oberbürgermeister  Leiter des Stadtplanungsamtes

8. Inkrafttreten mit der ortsüblichen Bekanntmachung  
gem. § 12 BauGB

am 20.07.1993

Mit dieser Bekanntmachung wurde die Bebauungsplan-  
änderung rechtsverbindlich.

Rottenburg a. N., den 20.07.1993



# 6. 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

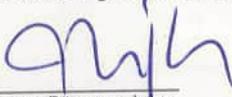
vom 10.10.2019

Begründung in der Fassung

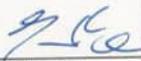
vom 10.10.2019

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

# ZEICHENERKLÄRUNG

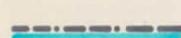
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	GEWERBEGEBIET
GE1	GEWERBEGEBIET – VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
GEe	INGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
GI	INDUSTRIEGEBIET
GI1	INDUSTRIEGEBIET – VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SO	SONDERGEBIET – VERGLEICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1.6)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
0.8	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
max. G.H.	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METER
90	BAUMASSENZAHL (BMZ)

## BAUWEISE, BAUGRENZEN

a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	BAUGRENZE

## VERKEHRSLÄCHEN

	GEHWEG / FELDWEG / RADWEG OFFENTLICHE PARKPLÄTZE FAHRBAHN GEHWEG / FELDWEG / RADWEG	ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE
	BEREICH OHNE EIN-UND AUSFAHRT	

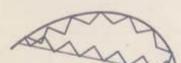
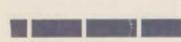
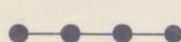
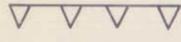
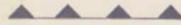
## GRÜNFLÄCHEN

	VERKEHRSGRÜN
---	--------------

## PFLANZGEBOTE

	FLÄCHEN FÜR PFLANZGEBOT
	PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME

## SONSTIGE PLANZEICHEN

	FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADT ROTTENBURG
	LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG (WALL / WAND)
	SICHTDREIECK
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	TRAFU
	AUFFÜLLFLÄCHEN
	LÄRMSCHUTZEINRICHTUNG

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METER
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BAUMASSENZAHL (BMZ)	BAUWEISE

### 3. Bebauungsplanänderung.

1. Änderungsbeschuß gem. § 2 (4) BauZG vom 08.12.1986 (BGBl. I 2253) vom 2. 6. 87

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauZG vom 24.9.87

3. Auslegungsbeschuß gem. § 3 (1) BauZG vom 22.11.88

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauZG in der Fassung vom 22.11.88 von ...

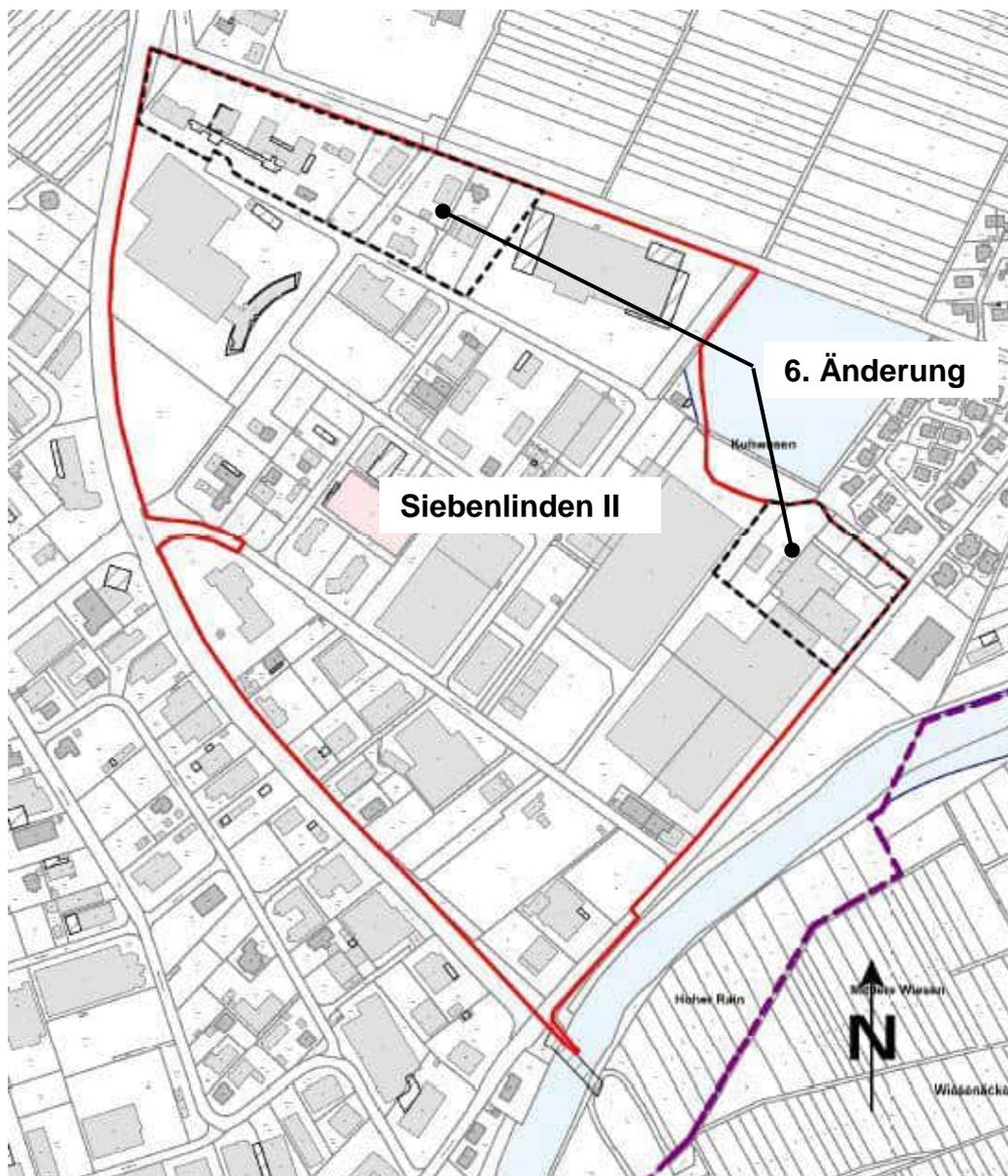


KREIS TÜBINGEN  
STADT ROTTENBURG AM NECKAR  
STADTTEIL KERNSTADT

## BEBAUUNGSPLAN

# „Siebenlinden II“ – 6. Änderung

Begründung vom 10.10.2019



Übersichtsplan ohne Maßstab

## **Inhalt**

- 1. Erfordernis der Planaufstellung**
  - 1.1 Planungskonzeption Kernstadt
- 2. Beschreibung des Planbereichs – Siebenlinden 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.<sup>1</sup>

Darüber hinaus zeigt sich die Tendenz, dass sich diese Nutzungen zunehmend in Gebieten mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit niederlassen.

Bordelle und bordellähnlichen Betriebe bergen ähnlich wie Vergnügungsstätten auf Grund ihrer besonderen Eigenart die Gefahr, sich in vielfältiger Hinsicht negativ auf die vorhandenen Nutzungen in ihrer Umgebung auszuwirken. Längerfristig können sie zu einer Zweckentfremdung des Gebietes führen und sogar Arbeitsplätze im Gewerbegebiet gefährden. Mit diesen Nutzungen geht i.d.R. eine hohe Verkehrsbelastung einher, die die Umgebung zusätzlich beeinträchtigt. 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 6. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden 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 Süd“ – 1. 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

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> [„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.<sup>3</sup>

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:

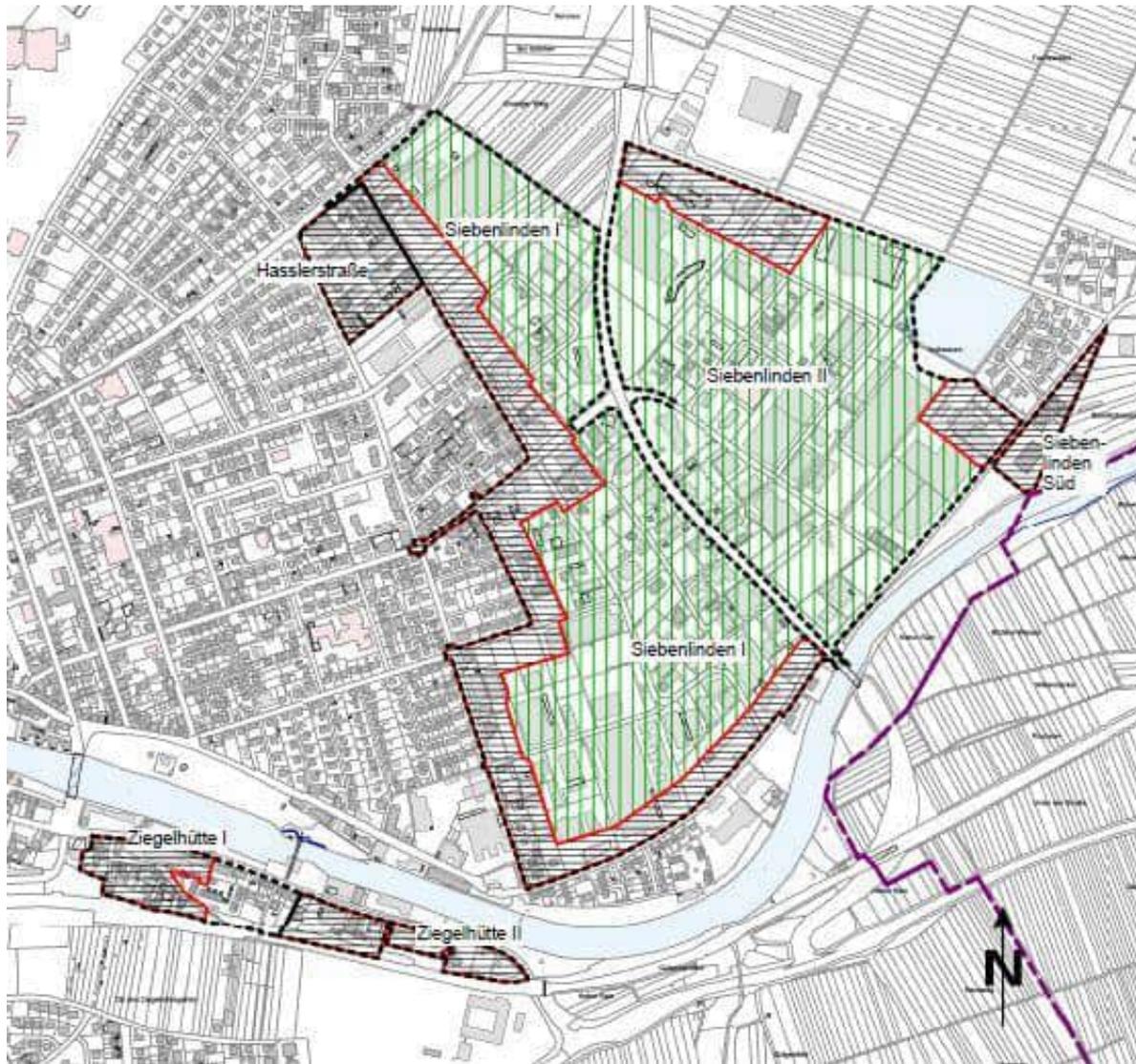
- „Siebenlinden I“: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO  
Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO
- „Siebenlinden II“: Gewerbegebiet (GE, GE1) gemäß § 8 BauNVO  
Industriegebiet (GI, GI1) gemäß § 9 BauNVO

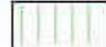
Ohne Einschränkung festgesetzte GE oder GI-Gebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO lassen die Ansiedlung von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben zu. In Betracht kommen diese Standorte aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße B28. Des Weiteren sind keine städtebaulichen Spannungen aufgrund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

---

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

<sup>3</sup> 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 II

Das Gebiet „Siebenlinden II“ schließt direkt an den östlichen Gebietsrand des Gewerbegebiets „Siebenlinden I“ an. Es wird im Nordosten durch den Grasiger Weg, im Südosten die Siebenlindenstraße und im Südwesten bzw. Nordwesten die Osttangente begrenzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Siebenlinden II“ bezieht sich nur auf die Art der Nutzung „Gewerbegebiet GE“ (in Teilbereichen) sowie den Bereich „Gewerbegebiet GE<sub>1</sub>“ (in Teilbereichen). Der Änderungsbereich GE\* wurde vom Gemeinderat in der Sitzung zur Beratung des Änderungsbeschlusses am 19.02.2019 ergänzt um folgende Fläche:

- nördlicher Teil des Geltungsbereichs; entlang der Felix-Wankel-Straße

Der von der Änderung betroffene Bereich mit ca. 4,1 ha ist in Abbildung 2 (Abb. 2) dargestellt.

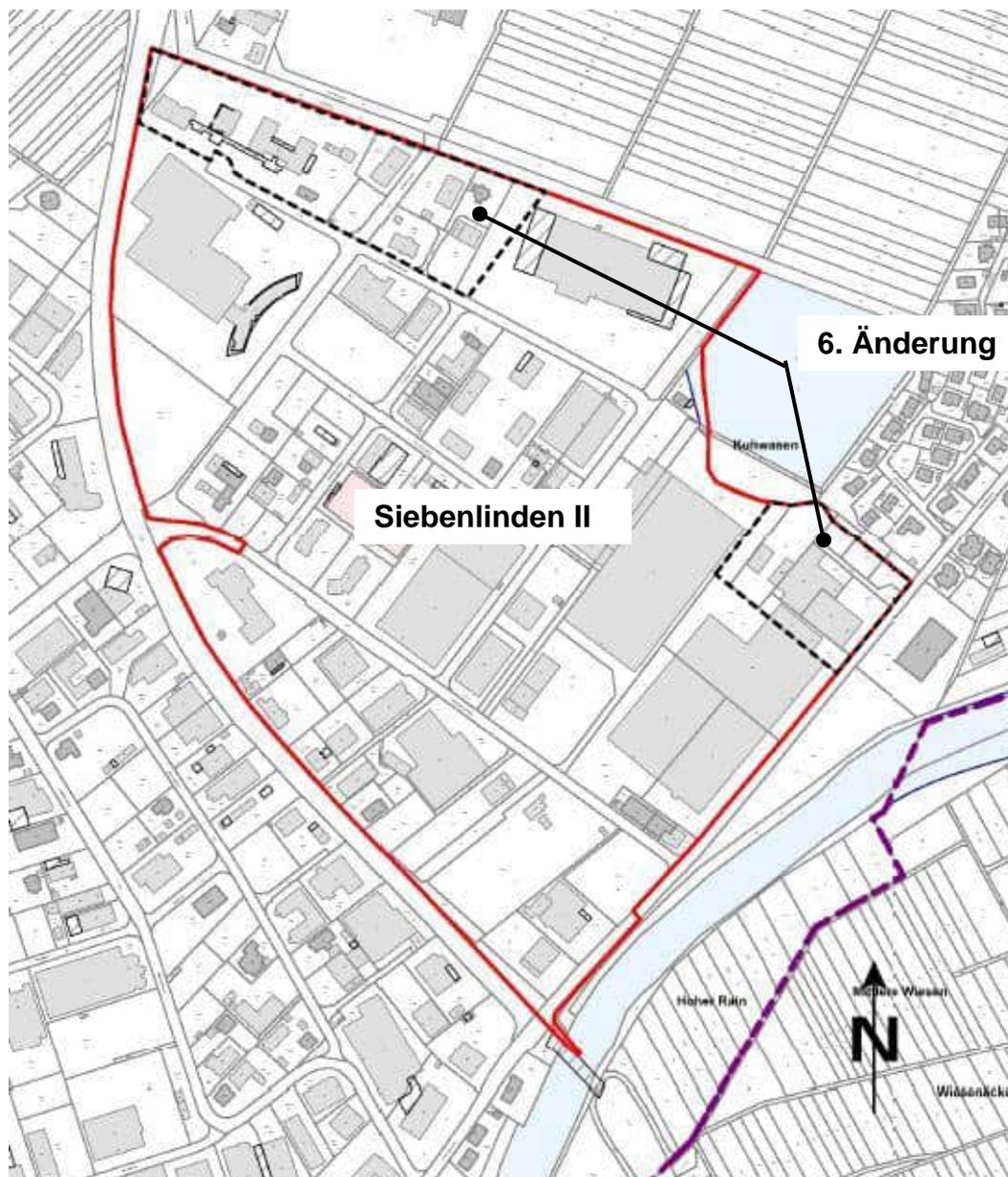


Abb. 2 Änderungsbereich Bebauungsplan „Siebenlinden II“

### 3. Übergeordnete Planungen

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

### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Siebenlinden II“ wurde Anfang der 1980er Jahre aufgestellt, um die planerischen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe und die Ansiedlung neuer Unternehmen zu schaffen. Im Zuge der weiteren baulichen Nutzung war es erforderlich geworden, das ca. 32 ha große Gesamtgebiet einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Der Bebauungsplan wurde am 20.11.1981 rechtsverbindlich.

Im Laufe der 1980er Jahre wurde der Bebauungsplan mehrmals geändert; u.a. wurden zentrenrelevanter Einzelhandel und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die letzte 5. Änderung wurde am 20.07.1993 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 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. Hell*

Isabelle Amann  
Stadtplanungsamt



*g. Garthe*  
Angelika Garthe  
Stadtplanungsamt