

Stadt Neckarsteinach



Begründung

Bebauungsplan Nr. 1.47

„Altstadt“

- Satzungsfassung -

10.11.2015



GROSSER-SEEGER
& PARTNER

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b

90419 Nürnberg

Tel. 0911-310427-10

Fax 0911-310427-61

www.grosser-seeger.de

INHALT

I.	Begründung	3
A	Allgemeines	3
1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets.....	4
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
C	Planerische Grundlagen	6
1.	Ziele der Raumordnung	6
2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	7
3.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	9
4.	Vergnügungstättenkonzept	9
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	10
6.	Denkmalschutz.....	11
7.	Hochwasserschutz	12
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	12
1.	Plankonzept	12
2.	Festsetzungen.....	13
E	Auswirkungen der Planung	13
F	Bodenordnung	14

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Altstadt Neckarsteinachs war ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. BauGB. Die Sanierungssatzung wurde am 08. Dezember 2014 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben. Mit der Sanierung wurden durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Sanierungsziele verfolgt und unter dem Einsatz von Fördermitteln, kommunalen Mitteln und privaten Geldern umgesetzt.

Nach 28 Jahren der Sanierung ist es gelungen, die Altstadt als Zentrum zu stärken und gleichzeitig attraktiver Wohnstandort zu sein. Dazu wurden in erheblichen Umfang öffentliche Mittel aus den Programmen der Städtebauförderung in Anspruch genommen, die durch kommunale Mittel kofinanziert wurden. In der Summe wurden von der öffentlichen Hand mehr als 6 Mio. Euro in das Sanierungsgebiet investiert.

In den letzten Jahren gab es vermehrt Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros. Aufgrund der äußeren Präsentation dieser Nutzungen, z.B. undurchsichtige beklebte Scheiben, und der in vielen anderen Städten beobachteten negativen Auswirkungen auf die Umgebung, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und anderen speziellen Gewerbebetrieben in der Altstadt bauplanungsrechtlich geregelt werden.

Bei den negativen Auswirkungen wären u.a. aufzuführen:

- Sog. Trading-down Effekt auf die Umgebung
- Veränderung des Mietpreisgefüges der Umgebung
- Veränderung des Straßenbildes (zugeklebte Scheiben)
- Lärmbelästigung

Art des Bebauungsplans

Es ist vorgesehen einen Bebauungsplan mit Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2 b BauGB aufzustellen.

Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 9 Abs. 2b BauGB

Die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2b BauGB ist an die unter Nr. 1 und 2 genannten Anwendungsvoraussetzungen gebunden.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung Ende 2014 galt das besondere Städtebaurecht.

Für den Bereich der Altstadt Neckarsteinachs sind die weiteren Voraussetzungen gegeben, da der Bebauungsplan u.a. das Ziel hat, die vorhandene Wohnnutzung vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen, vgl. § 9 Abs. 2b Nr. 1 BauGB. Die Attraktivierung des Wohnstandorts war auch ein Ziel der Altstadtsanierung, das mit der Sanierung erreicht wurde.

Des Weiteren befinden sich im Altstadtbereich neben der Wohnnutzung auch andere schutzbedürftige Anlagen wie Kirchen und Gemeinderäume, vgl. Abbildung 2.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll, wie oben beschrieben, eine Beeinträchtigung des Altstadtbereichs durch eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten vermieden werden (Trading-down-Effekt, § 9 Abs. 2b Nr. 2 BauGB).

Verfahren

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 b BauGB kann gem. § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind erfüllt.

Beim vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Das Planverfahren verlief wie folgt:

Aufstellungsbeschluss	10.11.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.11.2014
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	22.06.2015
Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	23.06.2015
Öffentliche Auslegung	06.07. – 07.08.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Anschreiben vom 24.06.2015 Frist: 07.08.2015

2. Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich im zentralen Bereich der Stadt Neckarsteinach, südöstlich des Riegelsbergs, unterhalb der Vorderburg.

Das Plangebiet umfasst die Altstadt von Neckarsteinach und angrenzende Bereiche und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der Steinach
- Im Osten von der Schönauer Straße / Bahnhofsstraße / Bahnlinie / Neckarstraße
- Im Süden vom Werftweg / der Steinach / Neckarstraße / Hirschgasse / Hauptstraße / Neckar
- Im Westen von den Augärten und Riegelsberg

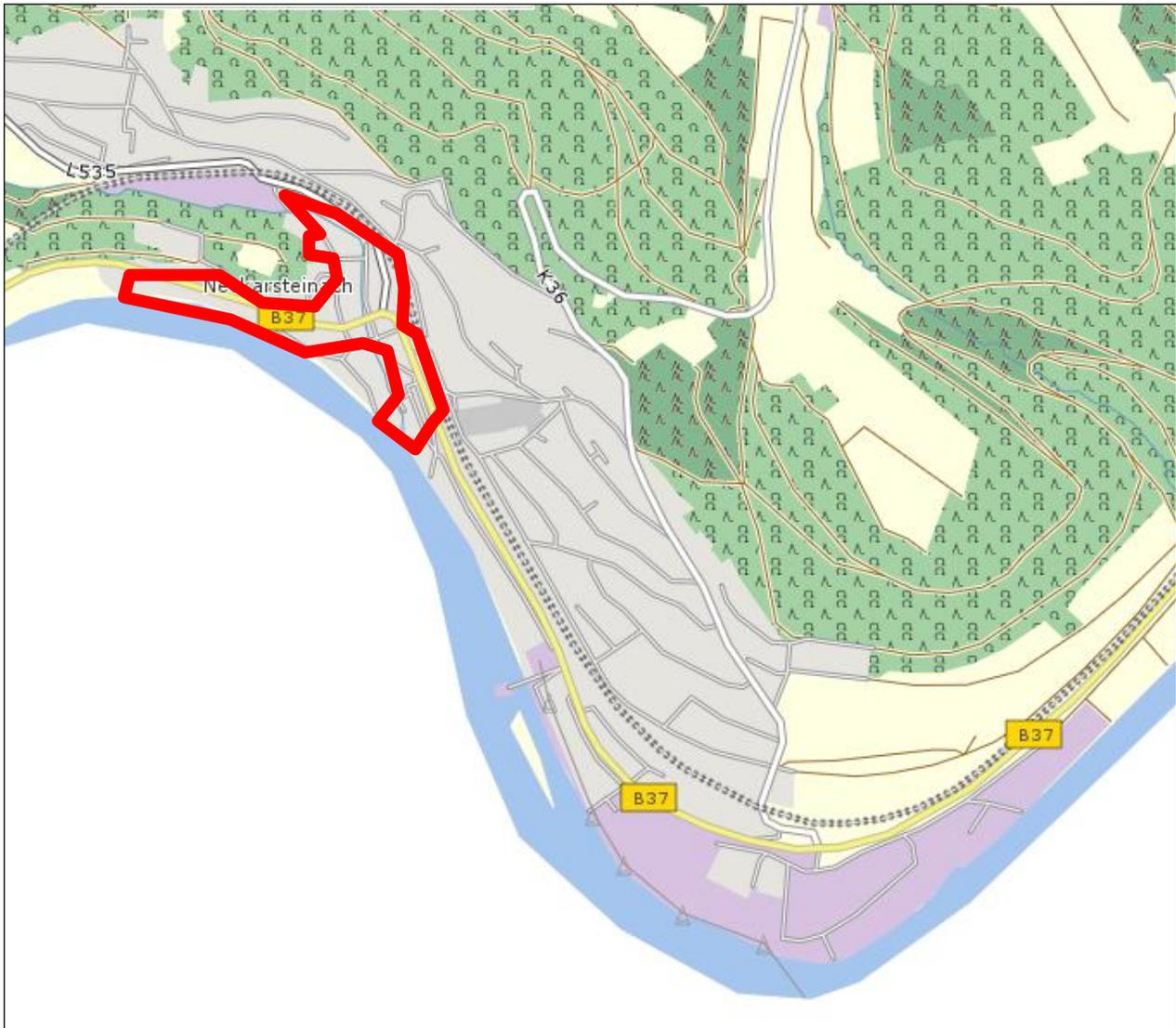


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Bebauungsplanes „Altstadt“ (Kartengrundlage: www.hessenviewer.de)

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst die Altstadt Neckarsteinachs. Es ist nahezu vollständig überbaut. Die Bebauungsdichte ist hoch und entspricht der Struktur einer solchen mittelalterlichen Altstadt.

In der Vorbereitung zur Erstellung des Vergnügungsstättenkonzepts wurde für alle unbeplanten Innenbereiche die Nichtwohnnutzung ermittelt und danach abgrenzbare Bereiche einer Nutzungskategorie der BauNVO zugeordnet.

Im Altstadtbereich befinden sich Kirchen, Verwaltungsnutzungen, ein Gemeindezentrum und verschiedene gewerbliche Nutzungen. Vereinzelt wurden Leerstände aufgenommen.

Im Ergebnis der Auswertung der tatsächlichen Nutzung wurden Randbereiche im Norden und Südosten als allgemeines Wohngebiet und der Rest als Mischgebiet eingestuft.

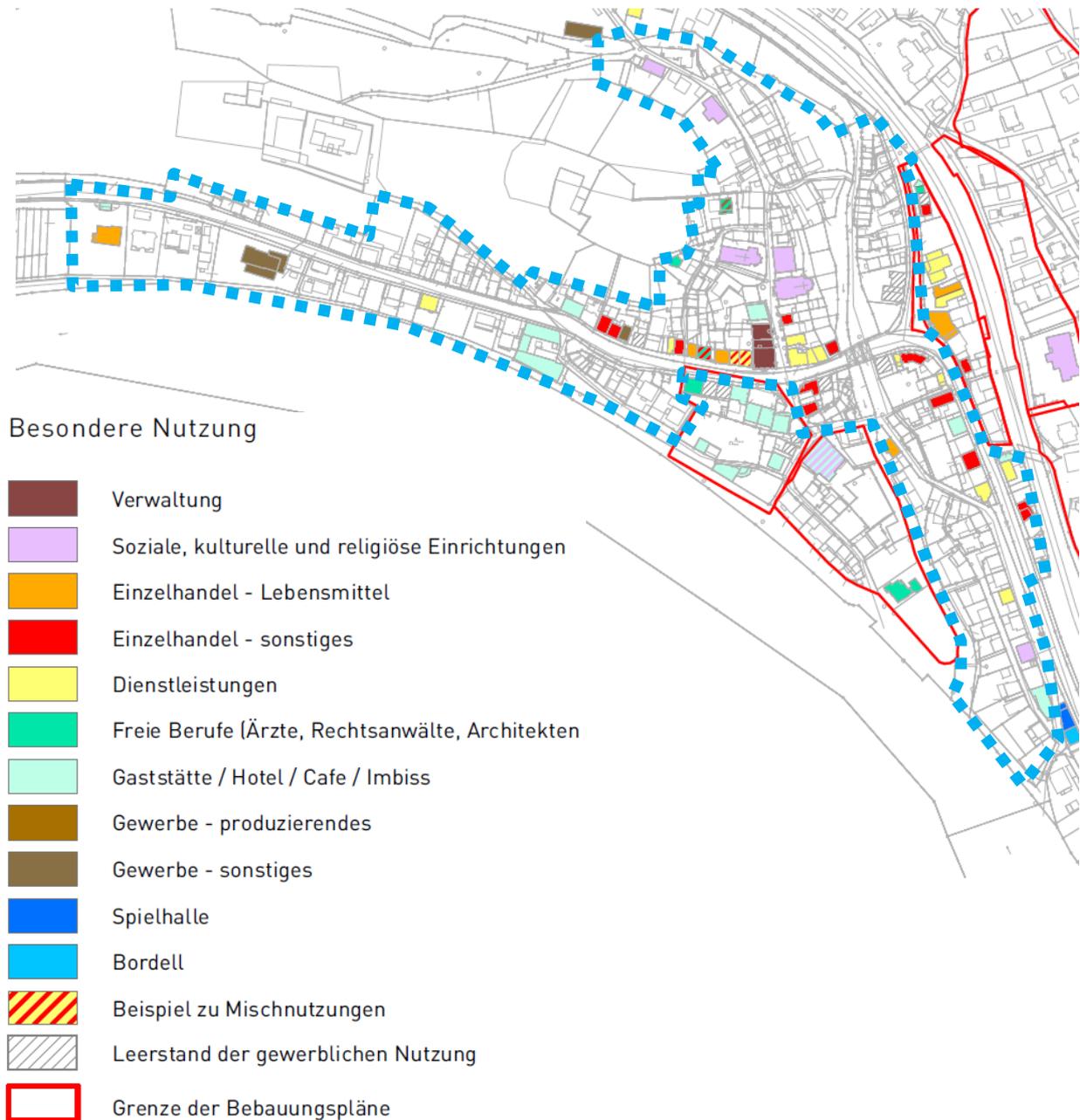


Abbildung 2: Übersicht über die Nichtwohnnutzung im Planbereich,
blaue Punktklinie: Geltungsbereich des Bebauungsplans Altstadt

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist komplett erschlossen.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP) festgelegt. Der aktuelle LEP ist am 13. September 2000 in Kraft getreten und seither zweimal geändert worden. Für Neckarsteinach sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden. Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen: Neckarsteinach wird

dem Ordnungsraum (verdichteter Raum) gemäß Z 3.2 zugeordnet. Das Stadtgebiet ist aber gleichzeitig auch ökologischer Verbundraum und forstlicher Vorzugsraum.

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan Südhessen 2010 (genehmigt am 17.06.2011, bekannt gemacht 17.10.2011). Neckarsteinach gehört zur Metropolregion Rhein-Neckar und damit zum Geltungsbereich des Staatsvertrages zwischen den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Ein einheitlicher Regionalplan für diese Region wurde am 27.09.2013 bereits als Satzung beschlossen und liegt derzeit zur Genehmigung vor. In diesem werden aber die Aussagen des Regionalplanes Südhessen berücksichtigt.

Der Regionalplan Südhessen weist Neckarsteinach als Kleinzentrum (Z 3.2.3.-9) im Ordnungsraum aus. Außerdem liegt Neckarsteinach an einer Regionalachse Richtung Heidelberg (Z 3.3-4).

Für den Geltungsbereich weist der Regionalplan ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz aus. Dem wurde durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Rechnung getragen. Zudem wird ein Vorranggebiet Siedlung für den Stadtkörper dargestellt, eine Bundesfernstraße sowie eine Trasse für Fernverkehr. Die Planung steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche mit einigen Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurden die Überschwemmungsbereichsgrenzen von Steinach und Neckar sowie die denkmalpflegerische Abgrenzung des Altstadtensembles, die sich inzwischen abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes vergrößert hat.

Des Weiteren sind Schutzbereichsgrenzen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingetragen. Hierzu ist anzumerken, dass mit der Natura 2000-VO im Jahr 2008 die Grenze des FFH-Gebiets parzellenscharf konkretisiert wurde. Die damalige Abgrenzung (gelbe Linie) ist daher heute nicht mehr gültig. Das ebenfalls dargestellte Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ fiel aufgrund von Entscheidungen auf Landesebene über eine Novelle des damaligen HENatG a.F. weg (rote Linie).

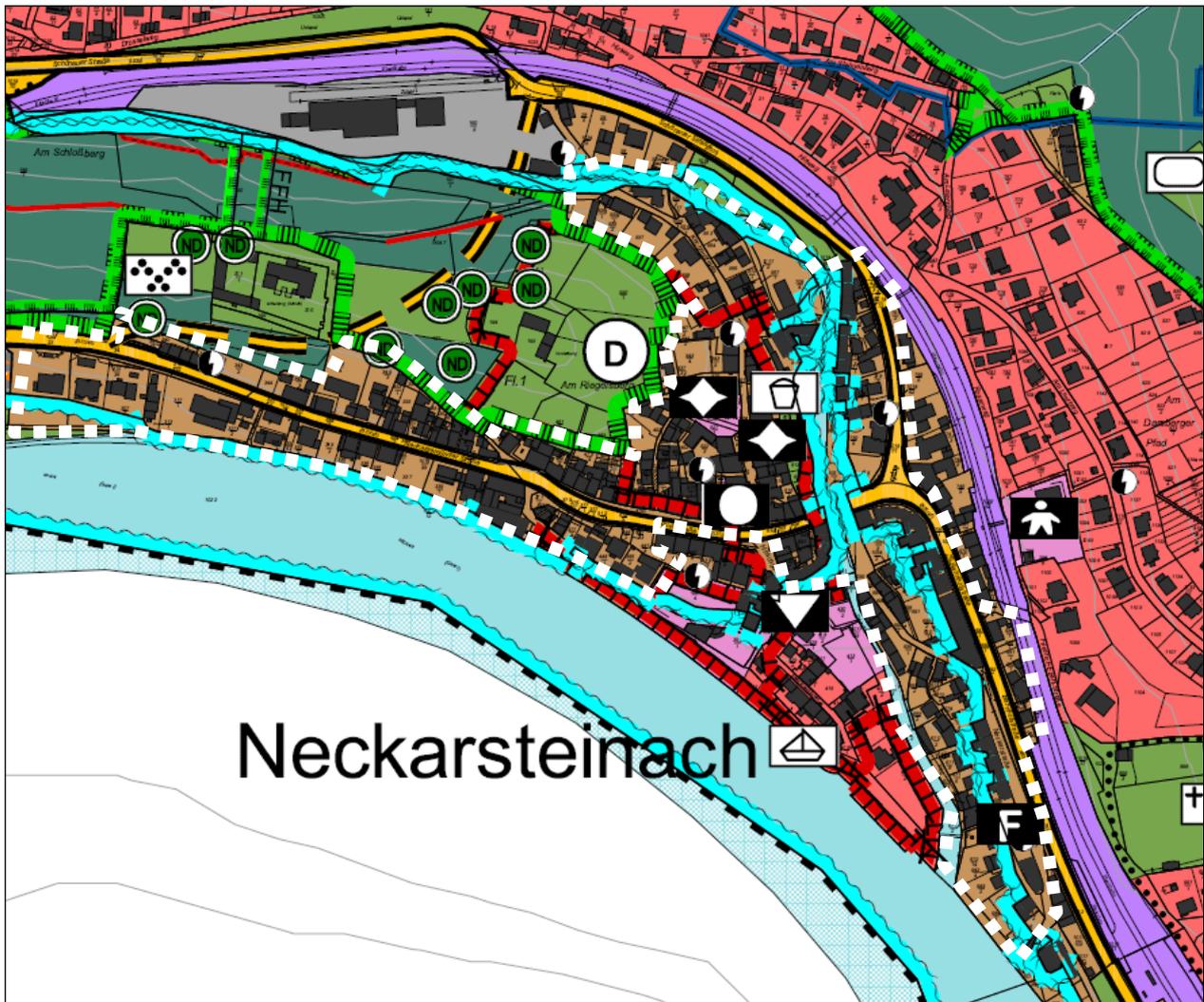


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neckarsteinach (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weiß gestrichelt)

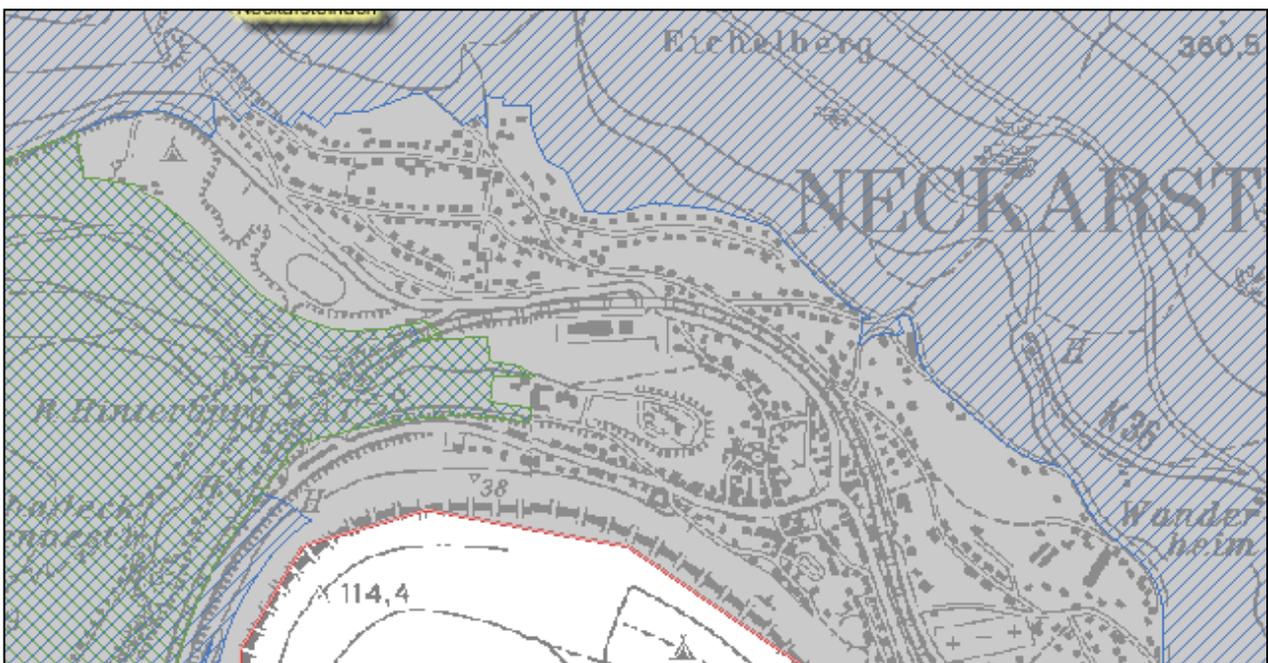


Abbildung 4: Gebietsabgrenzung des FFH-Gebiets 6519-304 (blau schraffiert) und des Vogel-schutzgebiet 6519-450 (grüne Kreuzschraffur))

3. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Da es sich beim Planbereich um die Altstadt Neckarsteinachs handelt, die nahezu vollständig überbaut ist und durch den Bebauungsplan nur die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnbevölkerung und anderer schutzwürdiger Nutzungen geregelt werden soll, ist das Gebot der Innenentwicklung erfüllt.

Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

4. Vergnügungsstättenkonzept

Die Stadt Neckarsteinach hat am 22.06.2015 das Vergnügungsstättenkonzept beschlossen. Das Konzept basiert auf einer Analyse der Bestandssituation und des Baurechts und schlägt Maßnahmen vor.

Ein gesamtstädtisches Vergnügungsstättenkonzept stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Mit dem Konzept werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung niedergelegt. So kann eine hohe (bau-)rechtliche Planungssicherheit geschaffen werden.

Das Konzept sieht vor, dass in bestimmten Bereichen die Entwicklung zunächst beobachtet wird und in den Gewerbegebieten soll der Ausnahmetatbestand angewandt werden.

Für den Altstadtbereich und die angrenzenden Bereiche wird ein Ausschluss der Vergnügungsstätten insgesamt vorgeschlagen um so die Wohnnutzung und die anderen schutzbedürftigen Nutzungen zu schützen und auch die Sanierungsergebnisse der Altstadtsanierung zu sichern.

Auszug aus dem Vergnügungsstättenkonzept, Kapitel E: Strategien zur Räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten

1. *Ausschluss dieser Nutzungen im Bereich der Altstadt von Neckarsteinach und direkt angrenzender Bereiche*
2. *Beobachtung der Bereiche, in denen Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig wären und in denen aus planerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Ansiedlung bestehen:*
 - *Gewerbegebiet „Im Hofgut“*
 - *Bereich zwischen Altstadt und Gewerbegebiet „Im Hofgut“ (GE-Einstufung)*
3. *Reaktives Handeln in Neckarhausen, wenn Anträge auf eine Nutzungsänderung kommen und Einleiten von bauleitplanerischen Schritten.*

Zu 1)

Aufgrund der Struktur des Altstadtbereichs mit dem hohen Wohnanteil und sensiblen Nutzungen aus dem kulturellen und religiösen Bereich sowie der Bedeutung für den Tourismus sollte im Altstadtbereich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten baurechtlich unterbunden werden. Die vereinzelt aufgenommenen Leerstände wären sonst auch ein Anknüpfungspunkt zur Ansiedlung dieser Nutzungen, die sich dann nachteilig auf die umgebende Bebauung, insbesondere die Wohnnutzung und sensible Nutzungen auswirken kann.

Zu 2)

Im Bereich östlich der Altstadt, wo bereits Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen vorhanden sind, sollte die Entwicklung weiterhin beobachtet werden. Bisher wird hier kein Handlungsbedarf gesehen.

Ein weiterer Bereich, in dem sich Vergnügungsstätten ansiedeln können sollen, ist das Gewerbegebiet „Im Hofgut“

Zu 3)

Die Situation in Neckarhausen stellt sich derzeit als stabil dar, es sind keine Leerstände zu verzeichnen, so dass zunächst kein Handlungserfordernis besteht. Aus planerischer Sicht ist in diesen Bereichen keine Ansiedlung von Vergnügungsstätten erwünscht.

In den Ortsteilen Darsberg und Grein sollten sich keine Vergnügungsstätten ansiedeln. Aufgrund der baurechtlichen Situation sind hier aus gutachterlicher Sicht keine Maßnahmen notwendig.

Im Kapitel G: Maßnahmen und Handlungsempfehlungen werden folgende Maßnahmen zur Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts vorgeschlagen:

Bereich Altstadt:

- *Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 2b BauGB für den Bereich des ehemaligen Sanierungsgebiets (ein einfacher Bebauungsplan, der nur Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten trifft und insbesondere im Schutz der Wohnbebauung und der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Altstadt begründet ist)*
- *Änderung der Bebauungspläne*
 - o *Keltermärten*
 - o *Stadtgarten*
 - o *Neckarstraße / Neckarlauer*

Bereich östlich der Altstadt

- *Beobachtung, ggfs. Einleitung Bebauungsplanverfahren*

Gewerbegebiete

- *Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als Ausnahme über § 8 Abs. 3 BauNVO über das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens bei konkreten Bauanträgen.*

Die Aufstellung des Bebauungsplans Altstadt ist somit Ergebnis des Vergnügungsstättenkonzepts.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt zum planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB. Es gilt das Einfügegebot. Danach sind, gem. § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung (...) in die nähere Umgebung einfügen.

Hinsichtlich der Art der Nutzung wären zum Zeitpunkt der Planaufstellung Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet einzustufen.

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

In den Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO lediglich nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Wenn die Mischgebiete eher gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich

geringeren Anteil haben, sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO allgemein zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Mischgebiete stark durch die Wohnnutzung geprägt, so dass hier eigentlich nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig wären.

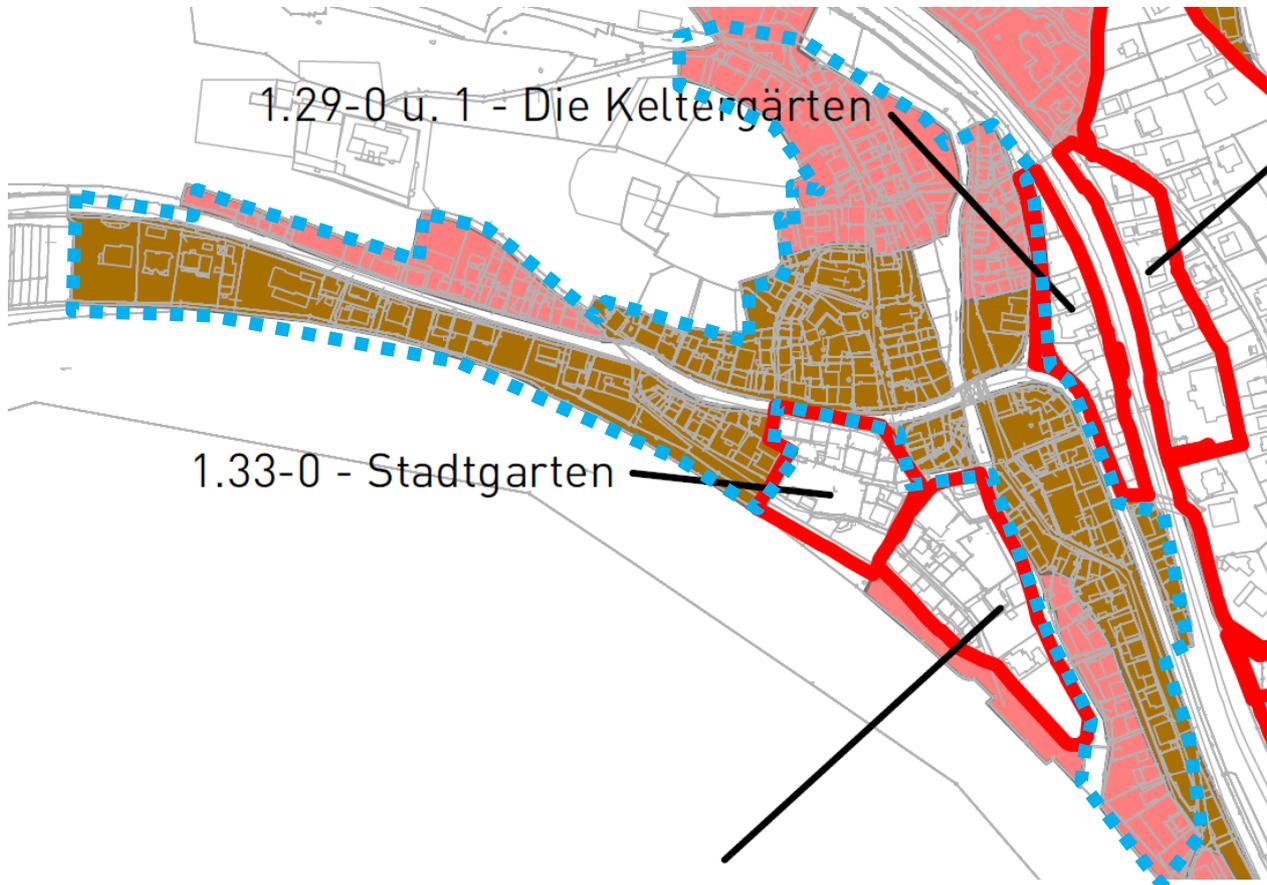


Abbildung 5: Einstufung des Plangebiets in Baugebiete nach der BauNVO
rot umrandet: Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
blau gestrichelt: Geltungsbereich Bebauungsplan Altstadt
Braun: Mischgebiete, Rot: allgemeine Wohngebiete

6. Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der denkmalpflegerischen Gesamtanlage „Ortskern Neckarsteinach“. Bodendenkmale sind nicht bekannt, aufgrund der Siedlungsgeschichte für diesen Bereich jedoch nicht ausgeschlossen. Der historische Stadtkern von Neckarsteinach ist mindestens seit dem Mittelalter dauerhaft besiedelt und birgt in seinem Boden zahlreiche archäologische Denkmäler. Es muss deshalb damit gerechnet werden, dass durch Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 HDSchG aufgedeckt und zerstört werden können. Die Schutzwürdigkeit dieser Denkmäler ergibt sich aus dem § 19 HDSchG, so dass sämtliche geplante Erdeingriffe deshalb einer Genehmigung gemäß § 16 HDSchG bedürfen.

Ein entsprechender Hinweis wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

Wenn bei Erdbauarbeiten Bodendenkmäler oder Fundgegenstände entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zu großen Teilen in den Grenzen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Steinach und Neckar. Diese sind nachrichtlich im Plan übernommen. Es wird hier kein neues Baugebiet ausgewiesen, so dass innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete die Vorgaben des § 78 Abs. 3 WHG f gelten. Teilweise weicht die Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebietes von der Bemessungsgrenze des HQ₁₀₀ ab. Hier gelten die Vorschriften für faktische Überschwemmungsgebiete (§ 77 WHG).

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Der Bebauungsplan hat zum Ziel Vergnügungsstätten aller Art im gesamten Altstadtbereich planungsrechtlich auszuschließen.

Der Begriff der Vergnügungsstätte als Unterart eines Gewerbebetriebs wurde bauplanungsrechtlich mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 eingeführt. Die BauNVO definiert den Begriff jedoch nicht weiter hinsichtlich möglicher Betriebstypen. Hier werden die Rechtsprechung und Einzelfallentscheidungen herangezogen.

Vergnügungsstätten

Unter Vergnügungsstätten versteht man Gewerbebetriebe, die auf unterschiedliche Art, unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes verschiedene Freizeitangebote bereithalten.

Zu Vergnügungsstätten zählen:

- Diskotheken, Festhallen
- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, Spielbanken
- Nacht- und Tanzbars, Tanzlokale, Varietés
- Striptease-Lokale, Peep-Shows, Swinger-Clubs und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters)
- Wettbüros neuartiger Prägung

Nicht zu Vergnügungsstätten zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn etc.) - also mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters (siehe oben)
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/ Fitness-Center).

Bei einigen Nutzungen muss der Einzelfall betrachtet werden, hier kann man von Graubereichen sprechen:

- Billardcafé, Bowling-Center, Kinocenter/Multiplex-Kino (Einzelfallbetrachtung notwendig; je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform – z.B. geringe/ fehlende sportliche Ausrichtung – kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen), s.u.

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund steht. Eine steuerrechtliche/gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ bau-

rechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Von den Vergnügungsstätten sind andere Nutzungen abzugrenzen:

Bordelle

Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Terminwohnungen sowie die Wohnungsprostitution zählen zu den gewerblichen Nutzungen, nicht zu den Vergnügungsstätten. (In Verbindung mit Animierbetrieb kann ggfs. eine Vergnügungsstätte angenommen werden.)

Sex-Shops

Es handelt sich dabei um Läden, in denen Bücher, Filme und dergleichen mit sexuellem Inhalt und Mittel zur sexuellen Stimulation verkauft werden. Sie werden planungsrechtlich als Einzelhandelsbetriebe eingeordnet.

Sperrbezirk

Sowohl die Prostitution in Gebäuden als auch die Straßenprostitution gilt in Deutschland grundsätzlich nicht mehr als sittenwidrig.

Unzulässig ist die Prostitution dann, wenn eine Rechtsverordnung (sogenannte Sperrbezirksverordnung) bestimmte Orte oder Zeiten festlegt, an oder in denen die Prostitutionsausübung verboten ist. Innerhalb dieser Bereiche kann z.B. zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes verboten werden, auf Straßen, Wegen, Plätzen und Brücken, in Bahnhöfen sowie an allen Orten, die öffentlich sind oder von der Öffentlichkeit eingesehen werden können, der Prostitution nachzugehen. Verstöße gegen diese Regelungen stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld, im Wiederholungsfall auch als Straftaten geahndet werden können.

Die Sperrbezirksverordnungen werden in Hessen durch das zuständige Regierungspräsidium auf Antrag der Kommune erlassen.

In der Stadt Neckarsteinach gibt es keinen Sperrbezirk.

2. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich wird folgende Festsetzung getroffen:

„Innerhalb des Geltungsbereichs sind Vergnügungsstätten nicht zulässig“.

Des Weiteren wird der klarstellende Hinweis getroffen, dass sich im Übrigen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben dahingehend, dass der Bebauungsplan als Beurteilungsmaßstab herangezogen wird und im Übrigen § 34 BauGB gilt, vgl. § 30 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft nur eine Festsetzung: den Ausschluss von Vergnügungsstätten aller Art im gesamten Geltungsbereich. Eine Aufzählung der Betriebstypen, die unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen, findet sich unter Punkt D 1.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten jeder Art nicht ansiedeln können, auch wenn dies beispielsweise nach Hessischem Spielhallengesetz möglich wäre, also wenn eine andere Spielhalle mehr als 300 m Luftlinie entfernt wäre, vgl. § 2 Abs. 2 SpielhG HE.

Damit soll insbesondere der Wohnort Altstadt aber auch andere sensible Nutzungen (Kirchen, Gemeinderäume) geschützt werden, aber auch die Maßnahmen der Altstadtsanierung nachhaltig gesichert werden.

F BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.