

## INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Lage des Plangebiets .....	2
3	Übergeordnete Planung .....	2
4	Verfahren.....	2
4.1	Beschleunigtes Verfahren .....	2
4.2	Verfahrensdaten .....	3
5	Inhalte der Planung .....	3
6	Belange des Umweltschutzes .....	5
7	Kosten .....	6

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Rheinau hat am 07.11.2011 den Bebauungsplan „Hauptstraße – Freistett“ beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplans war es, die Zulässigkeit von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Versorgungskern des Ortsteils Freistett zu steuern. Aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des Ortes wurden Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sexshops, Videotheken) im Planungsgebiet ausgeschlossen. Bereits damals verfolgte die Stadt Rheinau außerdem das Ziel, über die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan „Hauptstraße – Freistett“ vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften hinaus keine weiteren Schank- und Speisewirtschaften zuzulassen, namentlich aus dem Grund, weil in Schank- und Speisewirtschaften nach den gewerberechtlichen Vorgaben ebenfalls in begrenztem Umfang Geldspielgeräte aufgestellt werden dürfen. Demgemäß wurde in Ziffer 1.1.1 der textlichen Festsetzungen planungsrechtlich festgesetzt, dass über die vorhandenen Schank- und Speisewirtschaften – einschließlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten – hinaus keine weiteren zulässig sein sollen.

Durch Normenkontrollurteil vom 09.08.2013 (– 8 S 2145/12 –) hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg die textliche Festsetzung Ziffer 1.1.1. des Bebauungsplans „Hauptstraße Freistett“ für unwirksam erklärt. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat gerügt, dass die nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet erforderlichen hinreichenden städtebaulichen Gründe nicht erkennbar seien. Darüber hinaus verstoße die „Fremdkörperfestsetzung“ zu Gunsten der bestehenden Schank- und Speisewirtschaften gegen § 1 Abs. 10 BauNVO und gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

Im Rahmen der vorliegenden zweiten Änderung des Bebauungsplans soll nun die planungsrechtliche Festsetzung 1.1.1. zum Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie die Fremdkörperfestsetzung rechtssicher und städtebaulich nachvollziehbar neu gefasst werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist damit eine rein textliche Änderung des im Normenkontrollantrag angegriffenen Bebauungsplans. Die Planzeichnung des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung bleibt somit unverändert erhalten.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann die vorliegende Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Siehe hierzu Kapitel 4.1 dieser Begründung.

## **2 LAGE DES PLANGEBIETS**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße – Freistett“ entspricht, mit Ausnahme des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße – Freistett“ (rechtswirksam seit 26.02.2016), dem räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Hauptstraße – Freistett“.

Das Gebiet umfasst überwiegend Flächen innerhalb der Ortslage von Rheinau - Freistett, die größtenteils bereits bebaut sind. Es erstreckt sich zu beiden Seiten der Ortsdurchfahrt L 75 (ehemals B 36), i.d.R. auf die gesamte Tiefe der angrenzenden Grundstücke (vgl. Abbildung Kapitel 5).

## **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet überwiegend Mischbauflächen dar.

Da ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, findet § 8 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

## **4 VERFAHREN**

### **4.1 Beschleunigtes Verfahren**

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Hauptstraße – Freistett“ rechts-wirksam seit 07.11.2011, in der Fassung der 1. Änderung vom 26.02.2016, werden durch die neu gefasste Festsetzung 1.1.1 bezüglich der Schank- und Speisewirt-schaften nicht berührt. Die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, wie auch die Planzeichnung des Be-bauungsplans „Hauptstraße - Freistett“ gelten unverändert fort. Das festgesetzte Baugebiet (Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO 1990 – MI) bleibt beibehalten, die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebiets bleibt gewahrt.

Mit der am 01.01.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen. Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nut-zung der innerörtlichen Bauflächen geschaffen.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht durch die vorlie-genden Bebauungsplanänderung geändert wird,
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungs-plänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammen-hang aufgestellt werden, nicht gegeben ist,

- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

#### 4.2 Verfahrensdaten

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 27.01.2016                 | Aufstellungsbeschluss der 2. Bebauungsplanänderung „Hauptstraße- Freistett“ durch den Gemeinderat.   |
| 21.12.2016                 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.  |
| 16.01.2017 -<br>17.02.2017 | Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.  |
| — . — . ———                | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Hauptstraße- Freistett“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. |

#### 5 INHALTE DER PLANUNG

Durch die zweite Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße - Freistett“ soll die Zulässigkeit neuer Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden. Die bestehenden Schank- und Speisewirtschaften auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2545, 2561, 4609/1, 4647 und 4655 sollen umfassenden aktiven Bestandsschutz erhalten. Zusätzliche Schank- und Speisewirtschaften außerhalb der vorgenannten Grundstücke sind damit unzulässig.

Die von der Stadt Rheinau beabsichtigte Einschränkung der Schank- und Speisewirtschaften dient der aktiven Steuerung der von Schank- und Speisewirtschaften potentiell ausgehenden negativen Auswirkungen auf die vorhandene Struktur des Ortes. Die Notwendigkeit der Steuerung ergibt sich namentlich aus einem zu verzeichnenden Ansiedlungsdruck, der seine Ursache maßgeblich auch darin hat, dass nach den gewerberechtlichen Vorgaben in Schank- und Speisewirtschaften bis zu drei Geldspielgeräte aufgestellt werden dürfen.

Angesichts der Zunahme der Anträge zur Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften drängt sich der Verdacht auf, dass die Häufung von Schank- und Speisewirtschaften lediglich erfolgt, um die Anzahl der möglichen Geldspielgeräte zu erhöhen. Zwar bleiben die einzelnen Schank- und Speisewirtschaften für sich genommen jeweils innerhalb der gewerberechtlichen Vorgaben und stellen demgemäß keine Spielhalle bzw. keine Vergnügsstätte dar. Durch eine Häufung an Schank- und Speisewirtschaften können die Geldspielgeräte in der Summe jedoch die Wirkung ei-

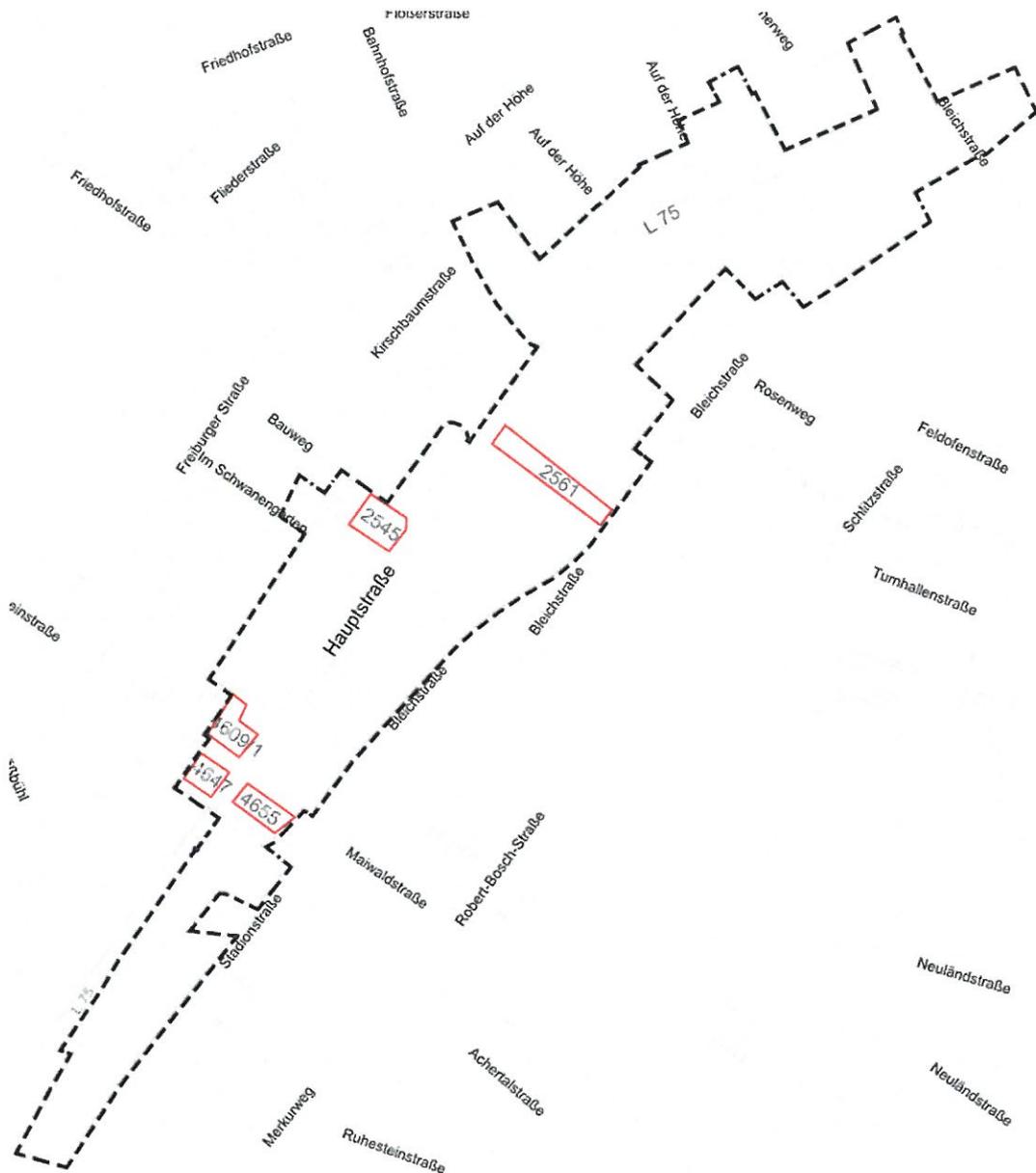
ner Spielhalle entfalten; die Hauptstraße in Rheinau-Freistett liefe Gefahr, zu einer „Vergnügungsmeile“ zu werden. Gerade aufgrund der räumlichen Nähe zu Frankreich, in dem die Reglementierung von Glücksspielen deutlich strenger ist als in Deutschland, ist die Stadt Rheinau und insbesondere Freistett sehr attraktiv für Nutzungen mit Geldspielgeräten.

Vergleicht man die Situation in den Schank- und Speisewirtschaften in der Hauptstraße von Freistett mit typischen Vergnügungsstätten, so hätte eine Häufung von Schank- und Speisewirtschaften aus Sicht der Stadt Rheinau ähnlich negative städtebauliche Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sowie auf die Geschäftsbereiche in der Hauptstraße. Insbesondere bei der kleinräumlichen städtebaulichen Struktur des Ortsteils Freistett besteht die Gefahr, dass eine Häufung von Schank- und Speisewirtschaften mit der Möglichkeit der Aufstellung von Geldspielgeräten zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führt. Neben beispielsweise Lärmbeeinträchtigungen führt die Standortnahme dieser Schank- und Speisewirtschaften längs der Ortsdurchfahrt - unabhängig von generellen Veränderungen der Einzelhandelsstruktur und des Kaufverhaltens - auch zu Strukturveränderungen in den Geschäftsbereichen; die in der Regel finanzielle Unabhängigkeit dieser Einrichtungen hat nachteiligen Einfluss auf das Mietpreisgefüge für Geschäftsflächen und kann damit die Verdrängung von Facheinzelhandel zur Folge haben (Trading-Down-Effekt).

Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht kommt noch hinzu, dass gerade Schank- und Speisewirtschaften, in denen Geldspielgeräte aufgestellt sind, entsprechend auffällig beworben werden, denn in der Werbung steht nicht selten weniger die Qualität der Speisen und Getränke, als vielmehr die Spielmöglichkeiten im Vordergrund, was sich gestalterisch negativ auf das Stadtbild auswirkt. Ein weiteres Problem, welches durch die Zunahme von Schank- und Speisewirtschaften aufgeworfen wird, ist die Flächeninanspruchnahme der Mischbauflächen im Plangebiet.

Vom Ausschluss der Schank- und Speisewirtschaften wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets nicht tangiert. In dem Mischgebiet entlang der Hauptstraße bleiben auch weiterhin Wohnnutzungen sowie nahezu alle mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen zulässig.

Gesichert wird jedoch der Fortbestand der bereits bestehenden und genehmigten Schank- und Speisewirtschaften auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2545, 2561, 4609/1, 4647 und 4655 (vgl. rote grobe Umrandungen auf folgender Abbildung). Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen dieser Schank- und Speisewirtschaften bleiben auch weiterhin allgemein zulässig. Damit ist aus Sicht der Stadt Rheinau die Versorgung der Bevölkerung mit Schank- und Speisewirtschaften auf der Hauptstraße im Ortsteil Freistett gewährleistet und der Bedarf ausreichend gedeckt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets wird dabei in seinen übrigen Teilen gewahrt, und zwar sowohl die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO wie auch die allgemeine Zweckbestimmung des durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften geprägten Mischgebiets.



Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie sämtliche zeichnerische Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Die allgemeine Zielsetzung des Baugebiets bleibt durch diese Änderung weiterhin gewahrt.

## 6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich die Art der baulichen Nutzung textlich modifiziert wird. Dadurch ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter im Planbereich.

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und

damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

**7 KOSTEN**

Da es sich um ein bestehendes, bebautes und erschlossenes Gebiet handelt und die Bebauungsplanänderung lediglich die textliche Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Inhalt hat, sind außer den Kosten für die Bebauungsplanänderung keine weiteren Kosten für die öffentliche Hand zu erwarten.

Stadt Rheinau

Michael Welsche  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser