

Stadt Rheinau



Vergnügungsstättenkonzept

Stand: 20.12.2017

Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
2	Definition und rechtlicher Rahmen	5
2.1	Begriffsdefinition	5
2.2	Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	5
2.3	Gewerberechtliche Vorgaben für Spielhallen	9
2.4	Landesglücksspielgesetz.....	9
2.5	Bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten	9
2.6	Städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten	11
3	Bestandsanalyse	13
3.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung	13
3.2	Methodik.....	15
3.3	Bestehende Vergnügungsstätten.....	15
3.4	Gaststätten mit Geldspielgeräten.....	17
4	Verträglichkeitsanalyse	18
4.1	Freistett	18
4.2	Rheinbischofsheim	34
4.3	Memprechtshofen.....	44
4.4	Linx / Hohbühn	49
4.5	Honau.....	53
4.6	Holzhausen	54
4.7	Helmlingen	56
4.8	Hausgereut.....	58
4.9	Diersheim	59
4.10	Fazit Verträglichkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet	61
5	Empfehlungen für die Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Rheinau	62
5.1	Vorgaben aus dem Landesglücksspielgesetz	62
5.2	Städtebauliche Ziele	62
5.3	Zulässigkeitsbereiche	63
6	Umsetzung des Konzeptes	64
6.1	Änderung von bisherigen Bebauungsplänen	64
6.2	Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB.....	64

1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Rheinau (11.123 Einwohner, Stand 31.12.2015) ist ein Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten spürbar, hier spielt die Nähe zu Frankreich, insbesondere zum Großraum Straßburg eine wesentliche Rolle. In Frankreich ist die Reglementierung von Glücksspielen deutlich strenger als in Deutschland.

Im Ortsteil Freistett ist die Stadt Rheinau bereits planerisch tätig geworden und hat im Jahr 2011 den einfachen Bebauungsplan „Hauptstraße – Freistett“ als Satzung beschlossen, mit dem Ziel, eine Abwertung des Gebietes als Wohn- und Einzelhandelsstandort zu vermeiden. In einer gerichtlichen Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg wurden das von der Stadt Rheinau im Kern verfolgte Ziel (Ausschluss von Vergnügungsstätten) und die entsprechenden Festsetzungen ausdrücklich bestätigt.

Im März 2013 wurde im Stadtteil Linx ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Spielhalle gestellt. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, hat die Stadt hierauf mit dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans in diesem Bereich und dem Erlass einer Veränderungssperre reagiert. Der einfache Bebauungsplan, mit dem innerhalb des Geltungsbereichs Vergnügungsstätten für den Stadtteil ausgeschlossen werden, wurde am 30.03.2015 zur Satzung beschlossen.

Derzeit gibt es in der Stadt Rheinau noch keine Spielhalle, der Ansiedlungsdruck wird jedoch durch verschiedene Anfragen verdeutlicht. Anfragen gab es in der Vergangenheit insbesondere in folgenden Bereichen: In Freistett an mehreren Standorten, im ehemaliger Edeka (heute Fitnessstudio), in der Hauptstraße sowie mehrere Anfragen an Rheinübergang; in den Stadtteilen Linx und Memprechtshofen (hier im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Table-Dance-Bar). Insgesamt zeigt sich, dass sich der Ansiedlungsdruck auf den Bereich des Rheinübergangs in Freistett sowie in den Stadtteilen, welche an der Landesstraße L 75 liegen, konzentriert.

Ein Ansiedlungsdruck von der Unterart „Spielhalle“ ist deutschlandweit feststellbar. Nach Untersuchungen des Arbeitskreises gegen Spielsucht e.V. zur Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland wurde festgestellt, dass auf ein Geldspielgerät in einer Spielhalle im Bundesdurchschnitt 378,11 Einwohner kommen. Die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen – von 2006 bis 2014 um gut 80 %. Dies ist in erster Linie auf eine hohe Zahl an Neueröffnungen von Spielhallen (knapp 4.000 an ca. 1.300 Standorten) zurückzuführen. Die Anzahl der Geldspielgeräte in der Gastronomie ist nahezu gleich geblieben (-0,20 % von 2006 bis 2012).¹ In Baden-Württemberg kommen 365,89 Einwohner auf ein Spielhallengerät und 515,37 auf ein Gastronomiegerät. Die Zahl der Geldspielgeräte in Spielhallen hat von 2006 bis 2014 um 134 % (von 8.288 auf 19.374) zugenommen. Geringer fällt die Steigerung bei Geldspielgeräten in der Gastronomie aus, diese betrug im gleichen Zeitraum 55 %². Sowohl bei den Geldspielgeräten in Spielhallen als auch bei den Geldspielgeräten in der Gastronomie war die Entwicklung in Baden-Württemberg deutlich dynamischer als im Bundesdurchschnitt.

In der Stadt Rheinau gibt es bisher keine Spielhalle. Es befinden sich jedoch insgesamt 48 Geldspielgeräte in Gaststätten und ähnlichen Einrichtungen. Dies entspricht 231,73 Einwohnern pro Spielgerät außerhalb von Spielhallen. Im Vergleich zum Durchschnitt in Baden-Württemberg ist die „Ausstattung“ mit Geldspielgeräten in

¹ Vgl. Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 3

² Vgl. Trümper / Heimann (2014): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland, Stand 01.01.2014

Spielhallen also schlechter (keine Spielgeräte in Spielhallen in der Stadt Rheinau vs. 365,89 Einwohner je Spielgerät in Spielhallen in Baden-Württemberg), dafür ist sie mit Geldspielgeräten außerhalb von Spielhallen (231,73 in Rheinau vs. 515,37 in Baden-Württemberg) deutlich höher. Werden die Spielgeräte insgesamt zusammengefasst so liegt die „Ausstattung“ in Rheinau mit 231,73 Einwohnern pro Geldspielgerät etwas unter dem Durchschnitt des Bundeslandes (214,96 Einwohner pro Geldspielgerät).

Mit den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes, welches in Baden-Württemberg seit Ende 2012 in Kraft getreten ist, hat sich der Ansiedlungsdruck etwas geändert. Bundesweit wird inzwischen eine deutliche Verlangsamung der Expansion des Spielhallenmarktes festgesellt. Während die Zahl der Geldspielgeräte in Gasstätten bis 2010 stetig und deutlich rückläufig war, ist seit 2010 wieder ein Wachstum zu verzeichnen.³

Die Stadt Rheinau hat bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Vergnügungsstätten bereits in vielen Gebieten planungsrechtlich ausgeschlossen. Ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten ist jedoch nicht möglich (Verhinderungsplanung). Nun soll ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet werden. Im Ergebnis sollen Räume im Stadtgebiet identifiziert werden, wo Vergnügungsstätten am ehesten städtebaulich verträglich angesiedelt werden können bzw. in denen die Konflikte am geringsten sind.

Mit dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept verfolgt die Stadt Rheinau insbesondere die folgenden Ziele:

- Weitestgehende Reduzierung städtebaulicher Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und anderen Nutzungen
- Definition von Bereichen in der Stadt, in denen Vergnügungsstätten städtebaulich am ehesten verträglich angesiedelt werden können / in denen die Konflikte am geringsten sind.
- Schutz schutzbedürftiger Nutzungen insbesondere dem Wohnen und sozialer Einrichtungen (insbes. Lärm zu Ruhezeiten, Verkehr).
- Erhalt der städtebaulichen Qualität und des Niveaus in den Ortszentren, insbesondere in Freistett und Rheinbischofsheim, und den angrenzenden Bereichen (Vermeidung vom Trading-Down-Effekt).
- Erhalt der städtebaulichen Qualität und des Niveaus der Gewerbe- und Industriegebiete (Vermeidung vom Trading-Down-Effekt).
- Sicherung der wertvollen gewerblichen Flächen in den Gewerbe- und Industriegebieten vorwiegend für produzierendes Gewerbe.
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbildes.

³ Vgl. Trümper / Heimann (2014): Angebotsstruktur der Spielhallen und Geldspielgeräte in Deutschland, Stand 01.01.2014

2 DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

2.1 Begriffsdefinition

Der städtebauliche Begriff „Vergnügungsstätte“ ist ein Sammelbegriff, der Gewerbebetriebe besonderer Art zusammenfasst. In der BauNVO ist nicht genauer definiert, welche Anlagen und Betriebe hierunter fallen. Dies ergibt sich erst aus der Rechtsprechung, wobei es auch in der Rechtsprechung keine eigenständige Definition gibt.

Nach Fickert/Fieseler sind Vergnügungsstätten *„gewerbliche Nutzungsarten [...], die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.“*⁴

„Der Begriff „Vergnügungsstätten“ in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung [...], steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung, insbes. mit der durch die Gemeinde vorgegebenen geordneten städtebaulichen Entwicklungen i.S. von § 1 Abs. 3 BauGB [...].“⁵ Entscheidend für den städtebaulichen Begriff der Vergnügungsstätten sind demnach die städtebaulichen Auswirkungen der unterschiedlichen Arten von „Vergnügungsstätten“ innerhalb der einzelnen Baugebiete.⁶

Unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen im Wesentlichen die drei folgenden Gruppen:

- Nachlokale jeglicher Art (z.B. Striptease-Lokale, Tanzbars, Table-Dance-Veranstaltungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Sexkino, Video-Peep-Show, Swinger-Clubs)
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros⁷.

Nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Theater, Oper, Schauspielhäuser, Kleinkunsthallen, übliche Kinos) sowie Einrichtungen und Anlagen, die im weitgefassten Verständnis sportlichen Zwecken dienen (z.B. Sportcenter, Bowlingbahnen, Tennishallen). Darüber hinaus gibt es einzelne Graubereiche, bei denen im Einzelfall zu prüfen ist, ob es sich um eine Vergnügungsstätte handelt (z.B. Billardcafés, Festhallen, Internet-Cafés).⁸

Bordelle fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte, sondern stellen Gewerbebetriebe dar.

2.2 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

2.2.1 BauNVO 1962, 1968 und 1977

In den Baunutzungsverordnungen aus den Jahren 1962, 1968 und 1977 wird der Begriff „Vergnügungsstätte“ lediglich für das Kerngebiet aufgeführt, wo sie seit jeher

⁴ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22

⁵ Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

⁶ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

⁷ In der Rechtsprechung und in der Literatur wird überwiegend angenommen, dass es sich bei Wettbüros regelmäßig um Vergnügungsstätten handelt.

⁸ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.5 und 22.61

allgemein zulässig sind. Die Zulässigkeit außerhalb der Kerngebiete war bis zur abschließenden Regelung durch die BauNVO 1990 jedoch strittig. Infrage gestellt wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Baugebieten, die vorwiegend oder gleichrangig mit (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben dem Wohnen dienen. Überwiegend wurde die Auffassung vertreten, dass Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe neben Kerngebieten und besonderen Wohngebieten (ausnahmsweise Zulässigkeit) auch in anderen Baugebieten zulässig sind, sofern in diesen Gewerbebetriebe zulässig sind.⁹

Damit sind Vergnügungsstätten in Satzungen, die auf der BauNVO 1962, 1968 oder 1977 beruhen, in den folgenden Baugebieten ausnahmsweise oder allgemein zulässig: Kerngebiet (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI), besondere Wohngebiete (WB, ab BauNVO 1977), Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI). In Gewerbe- und Industriegebieten nach der BauNVO 1968 und 1977 waren, nach obergerichtlicher Rechtsprechung, zunächst nur kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten zulässig¹⁰.

Der Ordnungsgeber erkannte, dass für Vergnügungsstätten vom städtebaulichen Begriffstypus her eine eigenständige, abschließende Regelung erforderlich ist. Dementsprechend wird dieser Nutzungstyp seit der BauNVO 1990 abschließend geregelt.

2.2.1.1 BauNVO 1990

Ausschlaggebend für die abschließende Regelung zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den einzelnen Baugebieten waren die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von diesen ausgehen sowie eine starke Zunahme an Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Zu den negativen städtebaulichen Auswirkungen zählen insbesondere die Verdrängung von Einzelhandelsgeschäften an den städtebaulich vorgesehen Standorten und die Beeinträchtigung der Wohnqualität besonders durch Spielhallen in wohnortnahen Bereichen.¹¹

Die Regelungen betreffen Vergnügungsstätten im Allgemeinen, worunter dann die verschiedenen Unterarten fallen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind selbst nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Wohnbaugebieten (§ 2 bis 4 BauNVO) unzulässig. Gleiches trifft natürlich auch auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten zu. In den Baugebieten, die auch dem Wohnen dienen (besondere Wohngebiete § 4a BauNVO, Dorfgebiete § 5 BauNVO, durch Wohnen geprägte Mischgebiete § 6 BauNVO) sind nur die nicht kerngebietstypischen ausnahmsweise zulässig. In gewerblich geprägten Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In Kerngebieten sind kerngebietstypische und damit auch nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

In Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) sind kerngebietstypische und nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

Unzulässig sind sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in Industriegebieten (§ 9 BauNVO).

⁹ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, Vorbem §§ 2-9, 12-14, RN 4.4, 4.5

¹⁰ Vgl. Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 51

¹¹ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, Vorbem §§ 2-9, 12-14, RN 4.7

In der folgenden Tabelle wird die Zulässigkeit nochmals zusammenfassend dargestellt.

Baugebiet (BauNVO)	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiete	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiete		
durch Wohnen geprägt	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
gewerblich geprägt	zulässig	nicht zulässig
§ 7 Kerngebiete	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiete	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebiets widersprechen. Hier ist auf folgenden Leitsatz zu verweisen: „Wenn es um die Zulassung eines bestimmten Vorhabens geht, kann diesem ein „trading-down-Effekt“ – als Umstand, der einen Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO begründet – nur dann entgegen gehalten werden, wenn dieser tatsächlich bereits eingetreten ist und durch die Zulassung des Vorhabens nachweislich einen „trading-down-Effekt“ konkret einleiten würde.“¹² STÜHLER nennt folgende Faustregel: Spätestens bei der dritten Vergnügungsstätte greift § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ein.

2.2.1.2 Abgrenzung kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten

Die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten richtet sich nach ihrer Zweckbestimmung und ihrem Umfang. Hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ anzusehen, die einen größeren Einzugsbereich haben und für ein „größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen.“ Hierbei kommt es jedoch nicht allein auf das Einzugsgebiet des Kundenstamms an, sondern auch auf die Größe der Einrichtung, denn maßgebend für die Unverträglichkeit einer Vergnügungsstätte mit der Wohnnutzung ist der Störungsgrad der Einrichtung. Bei größeren Einrichtungen mit einem größeren Einzugsgebiet ist die Gefahr verbunden, dass durch die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten Unruhe von außen in das Gebiet getragen wird. Nicht kerngebietstypisch sind Vergnügungsstätten i.d.R. dann, wenn sie der üblichen Freizeitbetätigung in einem (begrenzten) Stadtviertel dienen. Bei Spielhallen hängt die Einstufung im Wesentlichen von der Größe der Spielhalle ab, denn je größer die Spielhalle, umso mehr Spielgeräte werden dort aufgestellt und umso mehr Besucher sind dort in der Regel zu erwarten. Die Störungen werden insbes. durch den An-, Abfahrts- und Parksuchverkehr ausgelöst, der mit zunehmender Besucherzahl zunimmt. Dabei hatte sich in der Rechtsprechung ein Schwellenwert von 100 m² zur Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen eingependelt.¹³ Dieser Schwellenwert wird seit der Änderung der Spielverordnung zum 01.01.2006 jedoch angezweifelt. Aufgrund einer Änderung der Anforderungen an die Aufstellfläche pro Spielgerät (diese wurde reduziert)¹⁴ gibt es Hin-

¹² OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.03.2014, Az. 2 A 2679/12 in Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 60

¹³ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 23

¹⁴ Bis zum 31.12.2005 durfte ein Spielgerät je 15 m² Grundfläche aufgestellt werden, seit dem 01.01.2006 darf ein Spielgerät je 12 m² Grundfläche aufgestellt werden.

weise, dass der Schwellenwert nun bei weniger als 100 m² liegen müsse, da die Attraktivität einer Spielhalle weniger durch ihre Größe, sondern mehr durch die Zahl der vorhandenen Spielgeräte bestimmt würde. Gleichzeitig hat die Änderung der Spielverordnung jedoch zu einer deutlichen Veränderung der Struktur einer Spielhalle geführt, die sich auch auf deren baurechtlich relevantes Störpotenzial ausgewirkt hat. Durch das Verbot der sog. Fun Games hat sich die Zahl der Besucher pro gewerberechtlich konzessionierter Spielhalle oftmals reduziert, womit auch weniger Störungen der Wohnnutzung im Umfeld der Spielhalle einhergehen. Die Anzahl der Spielgeräte mit Fun Games war bis dahin nicht beschränkt, so dass zu der Anzahl der konzessionierten Geldspielgeräten oftmals noch eine größere Anzahl an Geräten mit Fun Games hinzukam. Damit war die Zahl an Besucherplätzen in Spielhallen vor der Novellierung der Spielverordnung i.d.R. deutlich höher als dies inzwischen der Fall ist. Es wird inzwischen z.T. vorgeschlagen, die kerngebietstypische von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (hier Spielhallen) nicht weiter anhand der Größe der Nutzfläche vorzunehmen, sondern auf die Anzahl der in dem Vorhaben geplanten Besucherplätze abzustellen, unabhängig von den Regelungen der Spielverordnung über die zulässige Anzahl an Geldspielgeräten. Zudem sollten nicht weiter zwischen Besucherplätzen an Geldspielgeräten, an sonstigen Spielgeräten oder Gastronomieplätzen unterschieden werden. Bei mehr als 40 Besucherplätzen könnte man bezüglich der Größe von einer kerngebietstypischen Spielhalle ausgehen.¹⁵ Abschließend scheint diese Frage jedoch noch nicht geklärt zu sein. Nach der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass eine Spielhalle ab 100 m² Nutzfläche oder mit mehr als 40 Besucherplätzen als kerngebietstypisch einzustufen ist.

Nachtlokale und Diskotheken zählen im Regelfall zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Bei Diskotheken ist die Größe ausschlaggebend, d.h. die Anzahl der Gäste auf welche die Diskothek ausgerichtet ist, auf die Häufigkeit oder Regelmäßigkeit kommt es hingegen nicht an. Kleinere abendliche Tanzbars hingegen können den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zugerechnet werden.¹⁶

Offen ist die Abgrenzung bei Wettbüros, wobei hier auch häufig ein Schwellenwert von 100 m² als Abgrenzungskriterium herangezogen wird. Swinger-clubs und Sex-Shops mit Videokabinen werden auch eher als kerngebietstypische Vergnügungsstätten eingestuft.¹⁷

2.2.2 Mini-Gaststätten als Kleinstspielhallen

In Gaststätten können bis zu drei Spielgeräte aufgestellt werden, ohne dass sie den Regelungen der Gewerbe- und Spielverordnung unterliegen. Diese Tatsache wird häufig (aus)genutzt und es werden kleine Gaststätten mit drei Spielgeräten eröffnet / umgenutzt. Z.T. wird versucht eine Gaststätte in mehrere zu unterteilen, um so in engen räumlichen Zusammenhang mehr als drei Geldspielgeräte aufstellen zu können. Ob es sich dabei um eine Vergnügungsstätte handelt oder nicht, ist nicht eindeutig. In verschiedenen Fällen haben die Gerichte das Vorliegen einer Spielhalle und damit einer Vergnügungsstätte bestätigt. Wenn Existenzzweck und –grundlage des Betriebes die Aufstellung von Geldspielgeräten ist bzw. der betriebliche Schwerpunkt der Spielbetrieb und nicht der Gaststättenbetrieb ist, kann es sich um eine Vergnügungsstätte im baurechtlichen Sinne handeln.¹⁸

¹⁵ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09

¹⁶ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 23

¹⁷ Vgl. Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 54f.

¹⁸ Vgl. Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 55ff.

2.2.3 Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich richtet sich nach der faktischen Nutzung des Gebietes. Handelt es sich um Gebiete, in denen Vergnügungsstätten nach den Regelungen der BauNVO nicht zulässig sind, so sind sie hier nicht zulässig (z.B. in reinen oder allgemeinen Wohngebieten oder in Industriegebieten).

Ist in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätte vorhanden, so fügt sich eine Vergnügungsstätte im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB nur ein, wenn sie die gegebene Situation nicht negativ in Bewegung bringt.¹⁹

2.3 Gewerberechtliche Vorgaben für Spielhallen

In den §§ 33c ff. der Gewerbeordnung (GewO) wird das gewerbliche Spielrecht geregelt. U.a. enthält es Regelungen dazu, wo Geldspielgeräte aufgestellt werden dürfen sowie die maximale Anzahl von Spielgeräten in einer Spielhalle und die Mindestaufstellfläche für ein Spielgerät.

2.4 Landesglückspielgesetz

Das Landesglückspielgesetz Baden-Württemberg ist seit dem 29.11.2012 gültig und ist ein Ausführungsgesetz zum Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrag. Im Landesglückspielgesetz werden Regelungen zu verschiedenen Glückspielbereichen (Lotterien, Pferdewetten, Sportwetten, Spielbanken und Spielhallen) getroffen. Hintergrund der Regelungen im Landesglückspielgesetz sind insbesondere Suchtprävention und Jugendschutz.

Im § 42 LGlüG sind die Anforderungen an die Errichtung von Spielhallen geregelt. Es ist ein Mindestabstand von 500 m zwischen Spielhallen sowie zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen einzuhalten. Der Abstand wird dabei von Eingangstür zu Eingangstür und als Luftlinie gemessen.

Wie die Definition von Vergnügungsstätten gezeigt hat, umfasst der Begriff vielfältige Unterarten an Vergnügungsstätten. Die Regelungen des Landesglückspielgesetzes betreffen jedoch nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros). Die Abstandsregelung bezieht sich nur auf Spielhallen. Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Rheinau, ist unabhängig von den Regelungen des Landesglückspielgesetzes eine Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich.

Dennoch sind die Regelungen des Landesglücksspielgesetzes zu beachten, da zu gewährleisten ist, dass es in der Stadt Rheinau auch Bereiche gibt, in denen Vergnügungsstätten sowohl aus bauplanungsrechtlicher Sicht als auch unter Anwendung des Landesglückspielgesetzes angesiedelt werden können. Anderenfalls bestünde die Gefahr einer Negativplanung, welche rechtlich nicht zulässig ist.

2.5 Bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten

§ 1 Abs. 5 BauNVO ermöglicht es, im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte Arten von Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten), die nach den §§ 2 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Voraussetzung für die Steuerung über § 1 Abs. 5 BauNVO ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe. Ein bauleitplanerischer Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit

¹⁹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 15.12.1994; Az 4 C 13.93

überprüft werden kann. Ein schlüssiges Plankonzept zum Ausschluss und zur räumlichen Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist vorliegendes Vergnügungsstättenkonzept.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete wird nicht beeinträchtigt, wenn Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist nur aus städtebaulichen Gründen möglich. „Denn Festsetzungen des Bebauungsplans als Bodennutzungsregelung (vgl. Art 74 Nr. 18 GG, worauf das BauGB gestützt ist) sind nur gerechtfertigt, wenn sie von dem Ziel bestimmt sind, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu leiten und eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 1, 3 und 6 BauGB). Die Gemeinde muss in Bezug auf Probleme, die nicht die Ordnung der Bodennutzung in der Gemeinde, sondern andere Bereiche betreffen, wie den allgemeinen Jugendschutz und die Vorsorge gegen die Förderung oder Ausbeutung der Spieleidenschaft, die Wertung des dafür zuständigen Bundesgesetzgebers hinnehmen, der die Gewerbefreiheit z. B., auch für Spielhallen gewährleistet und den durch sie möglichen Gefahren für die genannten Gemeinwohlbelange durch bestimmte Anforderungen in der Gewerbeordnung (z.B. § 33 o GewO) vorzubeugen sucht. Die Gemeinde darf nicht mit Mitteln der Bauleitplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende „Spielhallenpolitik“ betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt“ (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987; Az 4 N 4.86, RN 10).

Darüber hinaus kann nach § 1 Abs. 9 BauNVO noch eine feinere Differenzierung vorgenommen werden: Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Hiermit können z.B. einzelne Arten von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen oder Diskotheken) differenziert gesteuert werden. Für eine differenzierte Steuerung nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 bedarf es besondere städtebauliche Gründe. Hierbei genügt es, die sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen Aufgabenstellung ergebenden „speziellen“ Gründe plausibel darzulegen. Es ist nachvollziehbar darzulegen, dass die ausgeschlossene Anlagenart städtebaulich relevante Merkmale aufweist, die sie von den zugelassenen Arten unterscheidet.

Die (besonderen) städtebaulichen Gründe zur Steuerung von Spielhallen ergeben sich aus ihren städtebaulichen Auswirkungen (siehe Kap. 2.6) sowie der konkreten örtlichen Situation.

Ziel dieses Konzeptes ist es, Bereich innerhalb der Stadt Rheinau zu identifizieren, in denen Vergnügungsstätten am ehesten städtebaulich verträglich sind bzw. die Konflikte am geringsten sind. In den Bereichen, in denen Vergnügungsstätten städtebaulich nicht verträglich sind, sollen sie zukünftig ausgeschlossen werden. Für Bereiche, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen kann dies durch entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen. Ggf. sind entsprechende Bebauungsplanänderungen erforderlich. Für den unbeplanten Innenbereich gibt es zudem die Möglichkeit einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten

zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder
3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.“ (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten auf Basis des § 9 Abs. 2b ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern. Hintergrund für diese Steuerungsmöglichkeit ist die Gefahr des Eintretens von sog. „Trading-down-Effekten“ durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Gemeint ist damit insbesondere eine nachteilige Veränderung der Attraktivität von Standorten besonders für den Einzelhandel und kleinere Dienstleistungsbetriebe. Dies kann geschehen, wenn Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten nicht zu den sonst den Standort prägenden Angeboten passen und andere Nutzergruppen ansprechen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann dazu führen, dass sich die Nutzungsstruktur eines Gebietes nachhaltig zulasten der bestehenden Nutzungen verändert, mit der Folge, dass es zu einer sukzessiven Verdrängung der ursprünglichen Einzelhandelsbetriebe und kleiner Dienstleistungsbetriebe kommen kann. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen können auch entstehen, wenn – vorwiegend oder teilweise – dem Wohnen dienende Stadt- und Ortsteile betroffen sind.²⁰

2.6 Städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten

Durch die, seit der BauNVO 1990 abschließende, Regelung der Vergnügungsstätten in den Baugebieten soll erreicht werden, dass die von Vergnügungsstätten ausgehenden städtebaulichen Negativwirkungen im Rahmen geordneter städtebaulicher Entwicklung gesteuert, ggf. verhindert werden können.²¹

Ausschlaggebend für das Steuerungserfordernis von Vergnügungsstätten sind die städtebaulichen Negativwirkungen, die von Ihnen ausgehen können. Die städtebaulichen Negativwirkungen unterscheiden sich z.T. zwischen den verschiedenen Vergnügungsstättenarten gemäß den spezifischen Nutzungsprofilen. Im Allgemeinen sind folgende negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.²²

2.6.1 Trading-down-Effekt

Der Trading-down-Effekt (negative Strukturveränderung eines Gebietes) wird durch eine sog. „Sogwirkung“ verursacht, der von Vergnügungsstätten ausgeht. Je mehr solcher Nutzungen in einem Gebiet vorhanden sind, umso attraktiver ist es für weitere Vergnügungsstätten. Durch das verstärkte Nachrücken von Vergnügungsstätten in freiwerdenden Ladenlokalen verliert das Baugebiet an Attraktivität für andere Nutzungen, dies führt in der Folge zu weiterer Abwanderung von Einzelhandelsnutzungen und anderer gebietsverträglicher Nutzungen. Zudem haben Spielhallen i.d.R. einen geringen Investitionsbedarf und gleichzeitig eine hohe Ertragsstärke, was tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und somit zu einer Verdrängung von anderen Gewerbebetrieben mit schwächerer Finanzkraft

²⁰ Vgl. Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass); S. 10f.

²¹ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

²² Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.2 ff.

führt. Insgesamt können diese Prozesse zu einer schleichenden Verschlechterung der Gebietsqualität führen.²³

Durch die Verdrängung und in Verbindung mit dem negativen Image, das diesen Arten von Vergnügungsstätten i.d.R. anhaftet, besteht die Gefahr eines Trading-Down-Effektes. Der Trading-down-Effekt ist nicht nur in Misch- oder Kerngebieten, sondern auch in Gewerbegebieten (im Sinne einer Verdrängung von produzierendem Gewerbe etc.) zu berücksichtigen.

2.6.2 Lärm

Typisch für alle Arten von Vergnügungsstätten ist, dass sie meistens eine erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Verursacht wird der Lärm insbesondere durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sowie durch das Verhalten der durch den Besuch der Vergnügungsstätte animierten Besucher (dies trifft insbesondere auf Diskotheken zu). Von Bedeutung sind hierbei auch die i.d.R. langen Öffnungszeiten, sie erstrecken sich häufig auch auf die der Ruhe und Erholung der Wohnbevölkerung dienenden späten Abendstunden und Sonntage. Auch und gerade zu diesen Zeiten werden durch die Nutzung Besucher in das Gebiet gezogen, was dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung zuwider läuft.²⁴ Daher ist eine Unverträglichkeit mit dem Wohnen festzustellen, dies spiegelt sich auch im Nutzungskatalog der Wohnbaugebiete wider. Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind selbst die nicht kerngebietstypischen (kleineren) Vergnügungsstätten in den Wohnbaugebieten (§§ 2 bis 4 BauNVO) generell unzulässig. In den Gebieten, die nach ihrer Zweckbestimmung auch dem Wohnen dienen (besondere Wohngebiete, Dorfgebiete und durch Wohnen geprägte Mischgebiete) sind nur nicht kerngebietstypische (kleinere) Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.²⁵

Diese Systematik lässt die Logik erkennen, dass Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht mit Wohnnutzungen verträglich sind. Gleiches lässt sich dem § 9 Abs. 2b BauGB entnehmen, hier wird die Möglichkeit des Ausschlusses von Vergnügungsstätten oder von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten gegeben mit dem Ziel, eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftiger Anlagen (Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten) zu verhindern.

2.6.3 Werbung

Die oftmals aggressive Werbung von Vergnügungsstätten verstärken zudem noch die negativ prägenden Auswirkungen auf Wohnbereiche. Darüber hinaus führt die branchentypische Gestaltung von Spielhallen und Wettbüros (reißerisch und das Triebverhalten ansprechend aufgemacht) i.d.R. zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.²⁶

2.6.4 Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges

Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros können oftmals sehr hohe Boden- und Mietpreise zahlen. Daher kann die Ansiedlung einer Spielhalle oder eines Wettbüros zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Die Folge ist oftmals eine Verdrängung der traditionell ansässigen Betriebe (z.B Einzelhandel / Dienstleistungen in Innenstädten / Ortszentren). In Gewerbegebieten können steigende Bodenpreise dazu führen, dass diese Gebiete dem produzierenden Gewerbe faktisch nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf andere Vergnügungsstätten wie Diskotheken trifft dies hingegen nicht immer zu, da sie oftmals eine geringere Produktivität haben.

²³ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09, RN 38

²⁴ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09, RN 39

²⁵ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

²⁶ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.2

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einstufung

Die Stadt Rheinau liegt in der Oberrheinischen Tiefebene. Das Stadtgebiet befindet sich direkt am Rhein, in dessen Flussmitte die deutsch-französische Grenze verläuft; der Hauptort Freistett ist etwa 2 km vom dort etwa in Südwest-Nordost-Richtung fließenden Rhein entfernt. Von den südlichsten Ortsteilen Linx und Honau sind es etwa 9 km nach Kehl und 11 km in das französische Straßburg. Die Stadt grenzt im Norden an die Stadt Lichtenau im Landkreis Rastatt, im Osten an die Stadt Achern, im Südosten an die Stadt Renchen, im Süden an die Stadt Kehl und im Westen an die elsässischen Gemeinden La Wantzenau, Gamsheim und Offendorf. Die Stadt Rheinau ist 1975 im Zuge der Gemeindereform aus der Stadt Freistett und den Stadtteilen Rheinbischofsheim, Linx, Diersheim, Helmlingen, Memprechtshofen, Honau, Holzhausen und Hausgereut entstanden. Rheinau wird durch zwei Hauptverkehrsstraßen mit überörtlicher Bedeutung durchzogen. Durch das Stadtgebiet verläuft in West-Ost-Richtung die L87, über die Rheinau an die A5 im Osten angebunden wird. In Nord-Süd-Richtung verläuft die L75 durch Rheinau. Diese beiden Straßen kreuzen sich im Bereich zwischen Freistett und Rheinbischofsheim.

Abbildung 1: Struktur Stadt Rheinau

[Quelle: Stadtentwicklungskonzept Rheinau 2030]

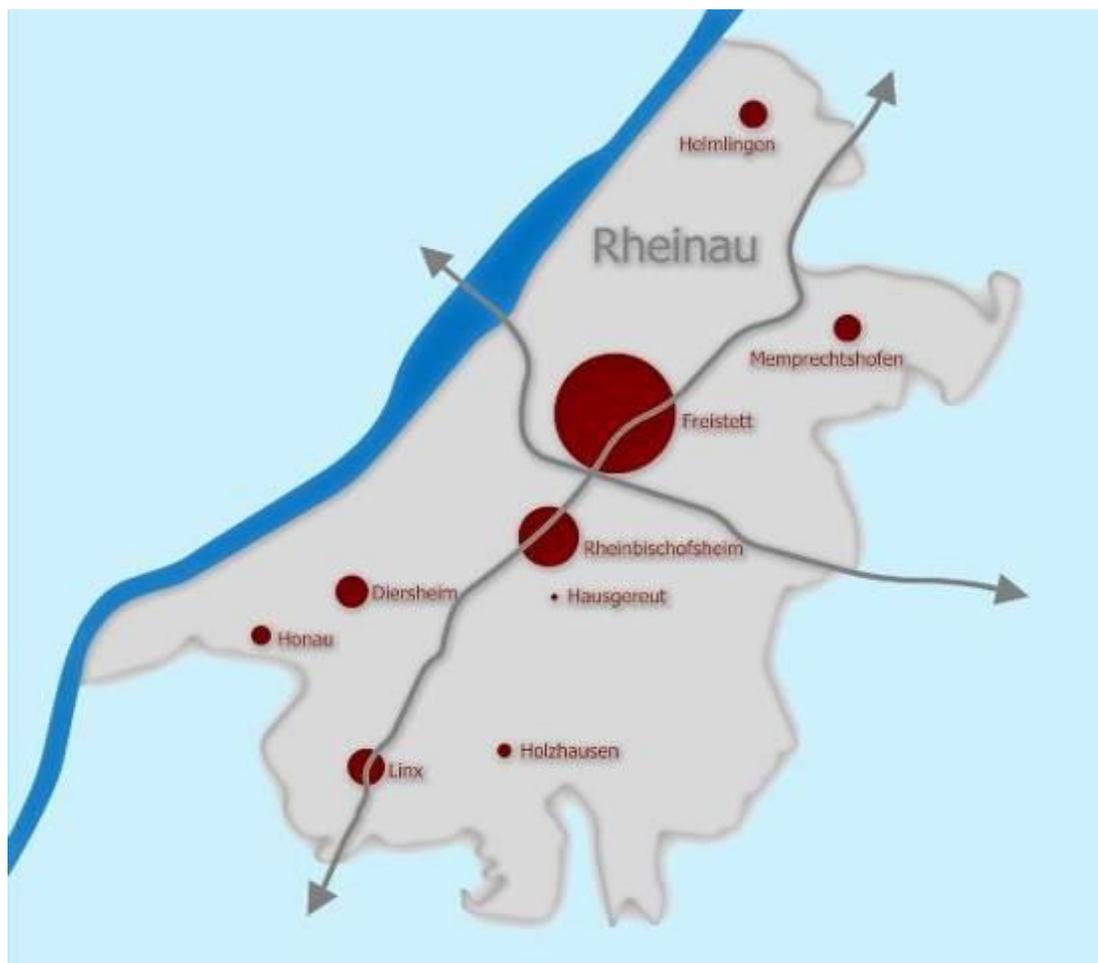
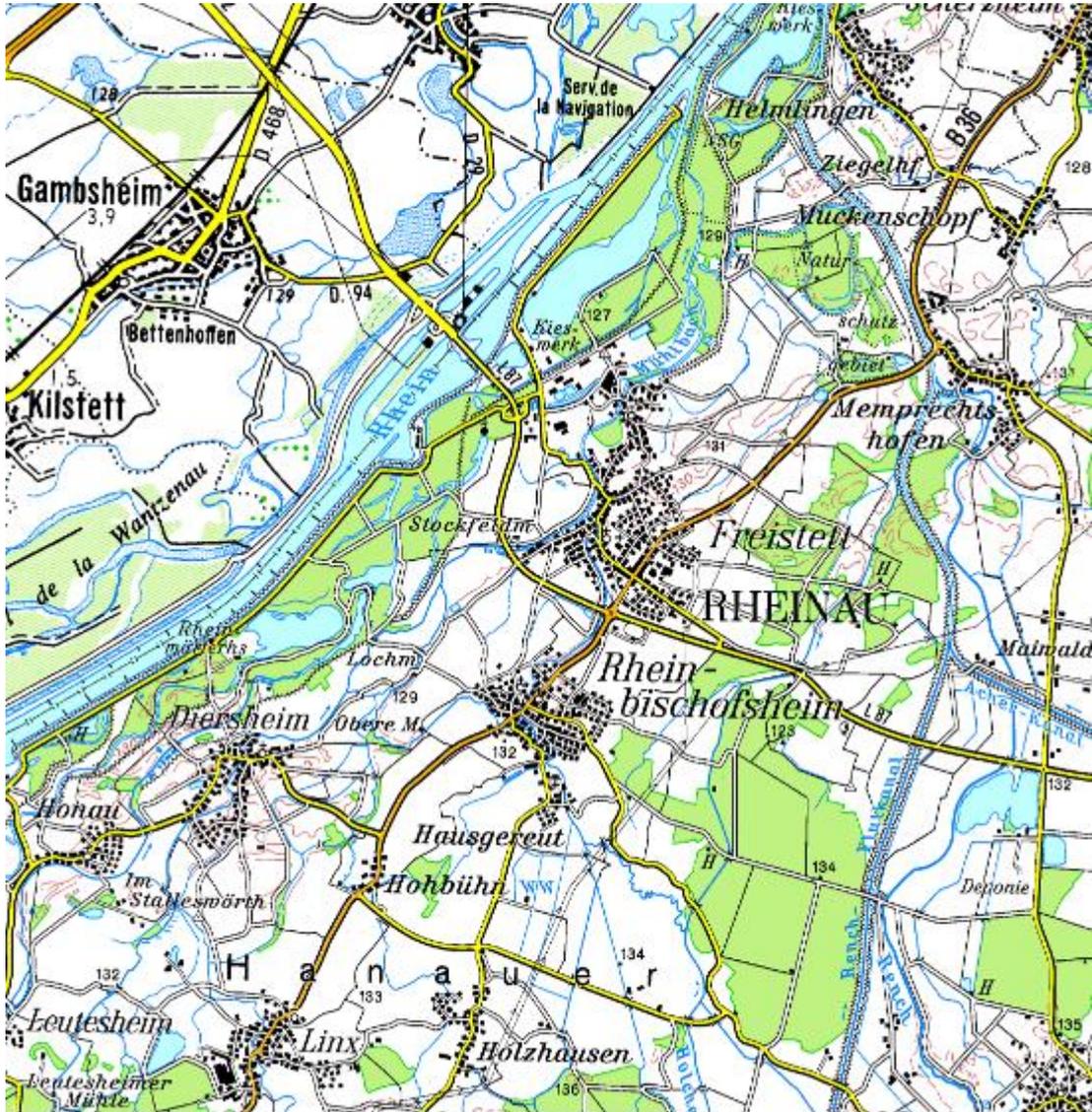


Abbildung 2: Stadt Rheinau [Quelle: Topographische Karte 25.000]



Es existiert eine Brücke über den Rhein, über die Rheinau direkt an Frankreich angebunden ist. Sie befindet sich westlich von Freistett. Durch die Nähe, die direkte Anbindung und die restriktivere Gesetzgebung in Frankreich bezüglich des Glücksspiels werden diese Nutzungen in Rheinau besonders von Franzosen nachgefragt.

Die Stadt Rheinau ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Unterzentrum eingestuft und liegt an einer in West-Ost-Richtung verlaufenden regionalen Entwicklungsachse. Zudem wird sie im Regionalplan als Siedlungsbereich für die Funktionen Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Das Ortszentrum von Freistett wird als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen, dieser Bereich der Stadt soll mithin die größte Zentralität innerhalb der Stadt haben. Ein Teilbereich einer vorwiegend gewerblich genutzten Fläche westlich von Freistett ist gemäß Regionalplan ein Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Stand Regionalplan September 2017).

3.2 Methodik

Es wurde eine Bestandsanalyse der vorhandenen Vergnügungsstätte in der Stadt Rheinau durchgeführt. Anhand dieser Bestandsanalyse wird verdeutlicht, inwiefern die allgemeinen dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.5) an der in der Stadt Rheinau vorhandenen Vergnügungsstätte ablesbar sind. Da in Rheinau lediglich eine Vergnügungsstätte ansässig ist und es sich hierbei um die Unterart „Table-Dance-Bar“ handelt, können von der bestehenden Vergnügungsstätte jedoch nur eingeschränkte Rückschlüsse gezogen werden. Kriterien waren dabei insbesondere die Gestaltung der Vergnügungsstätte (Werbung, Schaufenstergestaltung etc.), der Zustand des Gebäudes, die Wirkung auf den Außenraum, die Umgebungsnutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Anzeichen für Trading-Down-Tendenzen, etc.) sowie die Öffnungszeiten der Vergnügungsstätte. Die Aussagen haben in diesem Fall jedoch nur eine eingeschränkte Gültigkeit, da es in Rheinau derzeit nur eine Vergnügungsstätte gibt und zwar eine Table-Dance Bar, Spielhallen sind derzeit noch keine vorhanden.

Darüber hinaus wurde das gesamte Stadtgebiet im Hinblick auf eine mögliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten untersucht. Dazu wurden alle Gebiete, in denen Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich zulässig sind, untersucht. Dies sind gemischte Bauflächen (FNP-Ebene) sowie Gewerbegebiete und Industriegebiete (GI sofern BauNVO vor 1990). Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie faktische Wohngebiete (Wohnbauflächen auf FNP-Ebene) wurden nicht untersucht, da Vergnügungsstätten hier nicht zulässig sind. Besondere Wohngebiete, in denen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, sowie Kerngebiete sind in der Stadt Rheinau nicht vorhanden. Für die Gewerbegebiete und z.T. Industriegebiete (falls GI mit BauNVO von vor 1990) sowie für gewerblich geprägte Mischgebiete wurde eine Nutzungskartierung durchgeführt. Auch für die Innenstadt von Freistett sowie das Ortszentrum von Rheinbischofsheim und die angrenzenden Bereiche wurde eine Nutzungskartierung vorgenommen. Die Nutzungsstruktur der gemischten Bauflächen in den Stadtteilen (Memprechtshofen, Linx / Hohbühn, Honau, Holzhausen, Helmlingen, Hausgereut und Diersheim) wird anhand einer kurzen verbalen Beschreibung in Verbindung mit Fotos dargestellt. Eine Kartierung war hier i.d.R aufgrund der wenigen gewerblichen Nutzungen nicht erforderlich. Wesentliche Kriterien bei der städtebaulichen Analyse waren dabei, die Funktion des Gebietes im gesamtstädtischen Gefüge, die vorhandene Nutzungsstruktur, mögliche Nutzungskonflikte mit Vergnügungsstätten, Angebotsvielfalt und –qualität - insbesondere in der Innenstadt von Freistett bzw. dem Ortszentrum in Rheinbischofsheim und den angrenzenden Bereichen. Bei den gewerblichen Bauflächen standen hingegen Faktoren wie die Publikumsintensität der vorhandenen Nutzungen, die Struktur der Betriebe (homogen oder heterogen), besondere Anforderungen an Betriebsabläufe, Qualität und Image des Gebietes etc. im Vordergrund. Die Bestandsaufnahme erfolgte Ende März und Anfang April 2017.

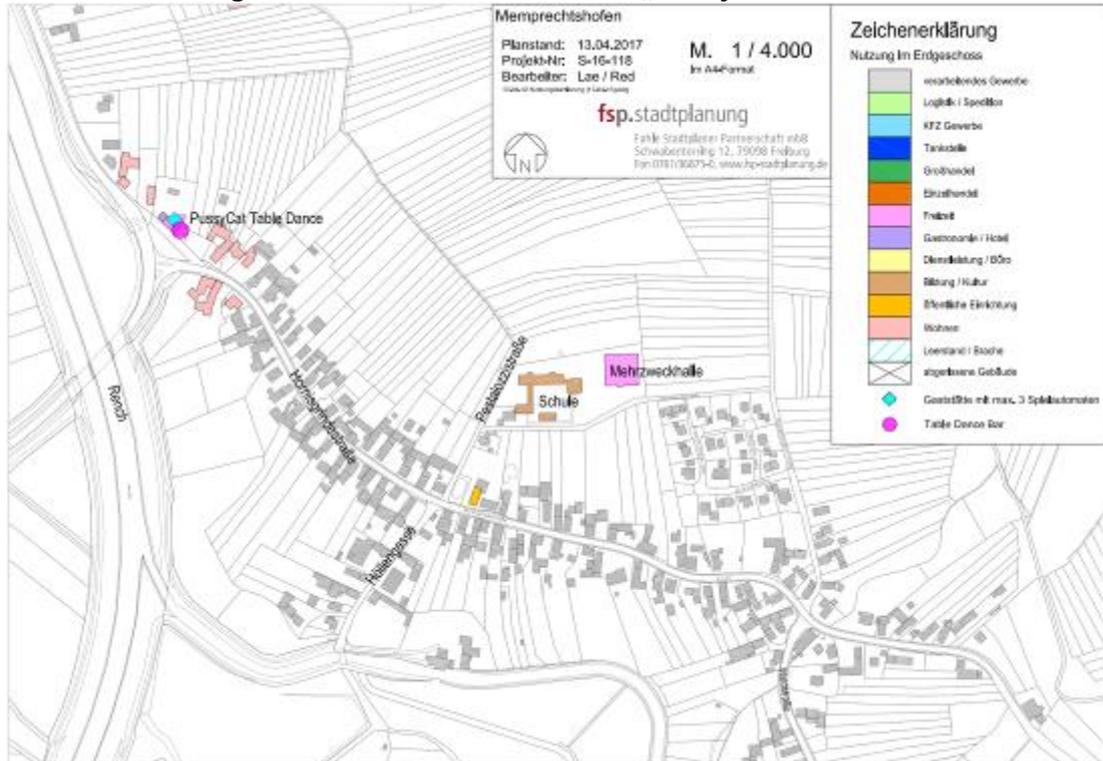
3.3 Bestehende Vergnügungsstätten

In der Stadt Rheinau gibt es derzeit lediglich eine Vergnügungsstätte. Hierbei handelt es sich um eine Table-Dance Bar im Stadtteil Memprechtshofen, direkt an der Landesstraße L 25. Innerhalb des Stadtteils befindet sich die Table-Dance-Bar am Ortseingang im Einmündungsbereich der Hornisgrindestraße in die Landesstraße L 25. Es handelt sich somit um einen exponierten Standort. In der Table-Dance-Bar gibt es zudem 3 Spielgeräte (Gaststättenkonzession). Die Vergnügungsstätte hat täglich von 21 Uhr bis 5 Uhr morgens geöffnet, damit fallen die Öffnungszeiten überwiegend in den Zeitraum der Nachtruhe. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein historisches Gebäude im Fachwerkstil. Die Fensterflächen im Erdgeschoss sind komplett geschlossen (Fensteröffnungen mit Holz o.ä. verschlossen), in einer Fensteröffnung befindet sich ein Schaukasten zu Werbezwecken (siehe Fotos 1 und 2).

Das direkte Umfeld um das Gebäude erscheint in einem mäßig gepflegten Zustand. Die angrenzende öffentliche Grünfläche mit dem dort befindlichen Denkmal ist sehr gepflegt. Die angrenzende Nutzung (Table-Dance-Bar) passt von der Funktion her nicht zu diesem Bereich.

Im gleichen Gebäude befindet sich ein Imbiss mit Außengastronomie im Innenhof. Bei den umgebenden Häusern handelt es sich um Wohnhäuser.

Karte 1: Nutzungen im Umfeld Table-Dance-Bar „Pussy Cat“



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Foto 1 und Foto 2: Eingang und Schaufenster Table-Dance-Bar

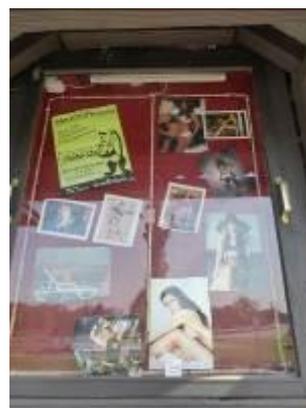


Foto 3 und Foto 4: Angrenzender Imbiss



Foto 5 und Foto 6: Exponierte Lage und Umgebungsnutzung, Table-Dance-Bar



Es sind insgesamt folgende städtebauliche Konflikte erkennbar: Störung der Wohnruhe für die umgebenden Wohnhäuser sowie negative Auswirkung auf das Stadt- und Ortsbild wegen der exponierten Lage sowie auf das Image.

3.4 Gaststätten mit Geldspielgeräten

Neben der vorhandenen Table-Dance Bar gibt es in Rheinau insgesamt 16 Gaststätten mit maximal drei Geldspielgeräten. Die genauen Standorte dieser Gaststätten ist den Karten im folgenden Kapitel 4 zu entnehmen.

13 Gaststätten mit Geldspielgeräten sind in Freistett (Hauptstraße/ Rheinstraße/ Rheinübergang) zu finden. In Rheinbischofsheim entlang der Hauptstraße befinden sich 2 derartige Gaststätten. Entlang der Tullastraße in Linx haben sich ebenfalls 2 Gaststätten angesiedelt, welche Geldspiel anbieten.

Die Gaststätten mit Geldspielgeräten konzentrieren sich im Ortszentrum von Freistett, am Rheinübergang sowie entlang der L 25 in Rheinbischofsheim und Linx. Dieses räumliche Verteilungsmuster spiegelt auch die bisherigen Anfragen zur Ansiedlung von Spielhallen annähernd wider. Da es sich bei Gaststätten mit Geldspielgeräten jedoch nicht um Vergnügungsstätten handelt, können sie nicht als solche bauplanungsrechtlich gesteuert werden.

4 VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

In Kapitel 4 wird die mögliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in den Bereichen, in denen sie planungsrechtlich grundsätzlich zulässig sind, untersucht.

4.1 Freistett

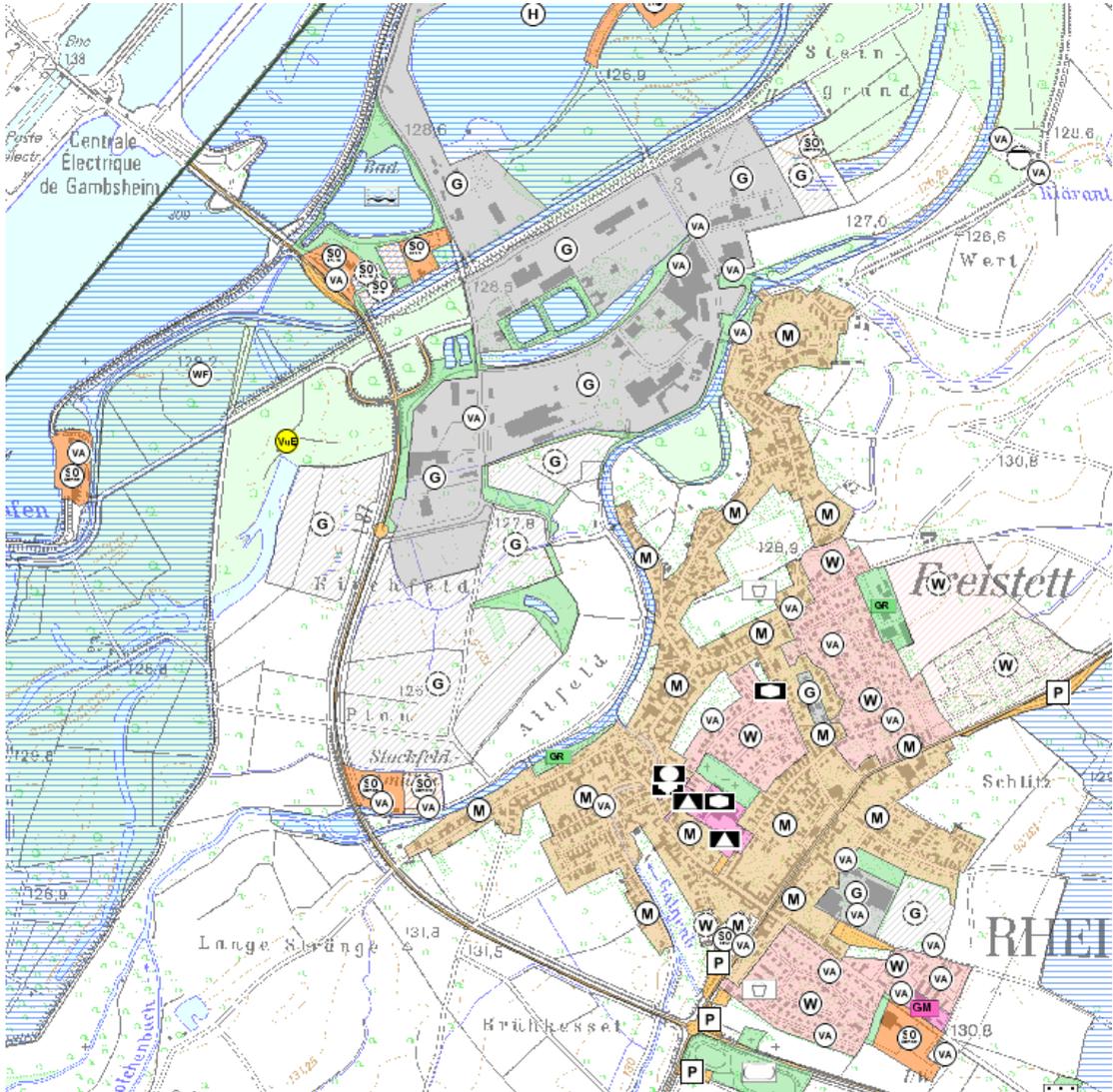
Der Stadtteil Freistett befindet sich zwischen Rheinbischofsheim und Memprechtshofen. Westlich von Freistett liegt die einzige Brücke, die von Rheinau aus über den Rhein führt und Rheinau mit Frankreich verbindet. Freistett wird dank der Landesstraße L 87, die als Ortsumgehung südwestlich vom Siedlungskörper verläuft, weitgehend vom überörtlichen Verkehr freigehalten. Freistett bildet den Hauptort der Stadt Rheinau mit dem zentralen Rathaus sowie weiteren öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Im Stadtentwicklungskonzept „Rheinau 2030“ wird ausgeführt, dass Freistett als der zentrale Wirtschafts- und Wohnstandort der Gesamtstadt weiter zu entwickeln ist.

Im Flächennutzungsplan sind große bestehende räumlich zusammenhängende gewerbliche Bauflächen nördlich bzw. nordwestlich von Freistett dargestellt, die im Zuge der Bestandsaufnahme vollständig kartiert wurden (siehe unten). Im Bereich Kirchfeld westlich von Freistett sind im Flächennutzungsplan geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt, die künftige Räume für gewerbliche Entwicklungen schaffen sollen. Große Teile von Freistett sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt (Hauptstraße, Rheinstraße, Bahnhofstraße, Krämerstraße, siehe Abbildung 3). Die gemischten Bauflächen wurden während der Bestandsaufnahme untersucht. Die Bereiche mit einer größeren Nutzungsmischung bzw. einem relevanten Anteil an gewerblichen Nutzungen wurden kartiert, dies betrifft insbesondere den Bereich entlang der Rheinstraße/Hauptstraße (siehe Karte 2). Die übrigen Bereiche wurden in Augenschein genommen, die entsprechenden Nutzungsstrukturen werden anhand kurzer verbaler Beschreibungen sowie Fotos dargestellt.

Als Wohnbauflächen sind Bereiche entlang der Achertalstraße südlich des Ortszentrums, Teile der Straße „Im Kirchfeld“ nördlich des Ortszentrums sowie östlich der Bahnhofstraße dargestellt. Diese Bereiche wurden, wie im Kapitel Methodik bereits erläutert, nicht näher untersucht.

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan am Grenzübergang, an der Ortsumgehung L 87 und an der Maiwaldstraße am östlichen Ortsrand dargestellt.

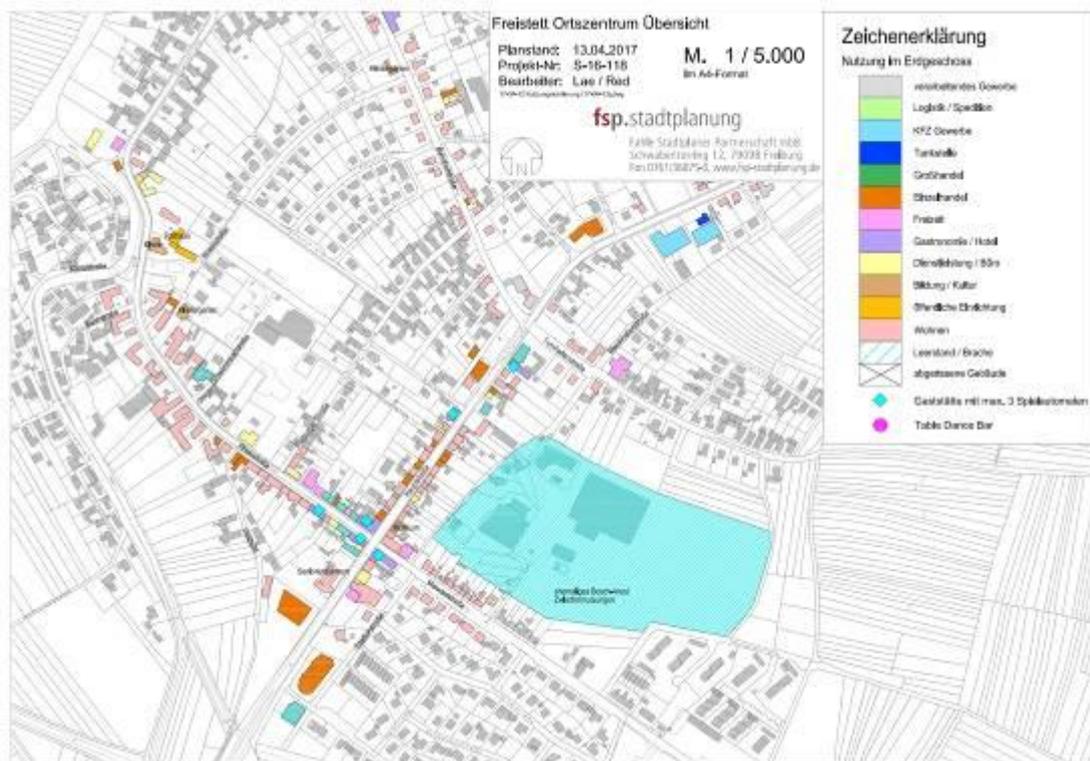
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Freistett
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



4.1.1 Ortszentrum Freistett

In der nachfolgenden Karte sind die Erdgeschossnutzungen im Ortszentrum (insbesondere Rheinstraße und Hauptstraße) dargestellt. Zudem wurden die Bahnhofstraße sowie die Turnhallenstraße teilweise kartiert. Hier ist jedoch bereits erkennbar, dass diese ganz überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind. Es wurden nur die Bereiche kartiert, die in der Karte farblich dargestellt sind.

Karte 2: Übersicht Freistett - Ortszentrum



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Der zentrale Bereich Freistetts wird im Wesentlichen von der Haupt- und Rheinstraße gebildet. Wichtige öffentliche und kulturelle Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Kindergarten, Schulen, Stadtbibliothek) befinden sich auf der nördlichen Seite der Rheinstraße etwa zwischen Freiburger Straße und der Straße Im Kirchfeld. Nördlich vom Rathaus gibt es noch eine kleine Konzentration an gewerblichen Nutzungen (u.a. Post-Shop, Fitnessstudio, Friseur, Zweiradwerkstatt, Landhandel). Zwischen Rathaus / Kirche und Freiburger Straße wird die Rheinstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Etwa auf der Höhe der Sparkasse beginnt der Besatz mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und erstreckt sich etwa bis zur Hauptstraße. In diesem Bereich sind u.a. folgende kleinteilige Nutzungen zu finden: Sparkasse, Raumausstatter, medizinische Dienstleistungen, Bekleidungsgeschäft, Elektrogeschäft, Reisebüro, Apotheke, Blumengeschäft, Optiker, Gastronomie, Finanzdienstleistung. Gleichzeitig sind in diesem Bereich jedoch auch mehrere Leerstände vorzufinden. In den vorhandenen gastronomischen Einrichtungen sind zudem Spielgeräte aufgestellt (Gaststättenkonzessionen), die oftmals entsprechend beworben werden. Aufgrund der Häufung von Leerständen in diesem Bereich in Kombination mit einer Häufung an Gaststätten mit Geldspielgeräten kann für diesen Bereich die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses konstatiert werden. Die Stadt versucht offensichtlich durch erhebliche Investitionen in den öffentlichen Raum gegenzusteuern (siehe unten). Nördlich der Rheinstraße, aber nicht direkt angrenzend befinden sich sozusagen in zweiter Reihe die o.g. wesentlichen Bildungseinrichtungen. Darüber hinaus hat die Stadt Rheinau für den zentralen Bereich von Freistett im November 2011 den Bebauungsplan „Hauptstraße-Freistett“ beschlossen, um damit Vergnügungsstätten im Geltungsbereich auszuschließen.

Foto 7 und Foto 8: Geringe funktionale Dichte Rheinstraße und Gaststätte mit Spielgeräten



Foto 9 und Foto 10: Leerstände Rheinstraße



Die östliche Verlängerung der Hauptstraße ist die Maiwaldstraße, diese wird, abgesehen von der Grundstückstiefe die direkt an der Hauptstraße liegt, durch Wohnnutzungen geprägt (siehe Kartierung). In der Hauptstraße südlich der Rheinstraße bzw. Maiwaldstraße sind z.T. große Einzelhandelsbetriebe (insbesondere Edeka und Penny, Elektrogeschäft, Metzger, Bäcker) sowie Dienstleistungsbetriebe zu finden (z.B. Geldinstitut, Fahrschule, Zahnarzt, Physiotherapie) ferner befinden sich hier ein Fitnessstudio und eine große Seniorenwohnanlage. Direkt am Kreisverkehr, gegenüber vom Edeka-Markt befindet sich ein größerer Leerstand. Der Bereich stellt gleichzeitig einen wichtigen Eingang zum Stadtteil Rheinau dar – am Kreisverkehr kreuzen sich die wesentlichen Verbindungsstraßen L 87 und L 75. Südöstlich des Kreisverkehrs soll mit dem „Rheinau-Carree“ eine neue grüne bzw. freizeitorientierte Mitte der Stadt Rheinau entstehen.

Foto 11 und Foto 12: Leerstand Hauptstraße am Kreisverkehr



Foto 13 und Foto 14: Eingangsbereich Freistett – südliche Hauptstraße



Ferner zum Ortszentrum zu zählen ist die Hauptstraße nördlich der Rheinstraße / Maiwaldstraße. Hier sind u.a. folgende Nutzungen zu finden: Heimatmuseum, Handwerk, Friseur, Nagel- und Sonnenstudio, Geschenkeladen, Optiker, Uhren- und Schmuckgeschäft, Gastronomie, Bekleidungsgeschäft, Dekoration, Lotto / Paketannahme, Getränkemarkt, Friseur, Gastronomie, Bäckerei, Fahrschule, Arzt. Allerdings wird der gewerbliche Besatz im Erdgeschoss häufig durch Wohnnutzungen unterbrochen, die Dichte der gewerblichen Nutzungen ist mithin gering. Leerstände sind in diesem Bereich kaum zu finden. Im nordöstlichen Bereich der Hauptstraße finden sich zudem größere gewerbliche Nutzungen (u.a. Raiffeisen, Autohaus, Tankstelle und Service für Nutzfahrzeuge sowie ein Handwerker).

Bahnhofstraße und Turnhallenstraße werden überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Als vereinzelte gewerbliche Nutzungen sind folgende zu nennen: Werkzeuge / Eisenwaren, Immobilien, Dekoration / Antiquitäten, Textildruck, Gastronomie.

Foto 15 und Foto 16: Bahnhofstraße und Turnhallenstraße



Das Ortszentrum von Freistett ist derzeit nur eingeschränkt im Zusammenhang erlebbar: die wichtigen öffentlichen Einrichtungen im Westen der Rheinstraße sind räumlich von den gewerblichen Nutzungen im Kreuzungsbereich Rheinstraße / Hauptstraße abgetrennt (Unterbrechung durch Wohnnutzung im Erdgeschoss). Insgesamt ist der funktionale Besatz relativ dünn, in der Erdgeschosszone wird der gewerbliche Besatz immer wieder durch Wohnnutzungen und Leerständen unterbrochen. Entlang der Haupt- und Rheinstraße sind bereits sechs Gaststätten mit Geldspielgeräten angesiedelt. In gewissem Kontrast hierzu steht der äußerst gut gestaltete öffentliche Raum in diesem Bereich. Hieran lassen sich die Bemühungen der Stadt Rheinau erkennen, den zum Teil im Ortszentrum bestehenden funktionalen Schwächen zu begegnen.

Im Regionalplan ist das Ortszentrum von Freistett als Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausgewiesen, hierbei handelt es sich somit um den raumordnerisch gesehen, geeigneten Standort für großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel. Dies unterstreicht die (gewünschte) Zentralität des Ortszentrums.

Die Bemühungen der Stadt Rheinau zur Stärkung des Ortszentrums ist auch an der Gestaltung des öffentlichen Raums erkennbar. Dieser ist ansprechend und modern gestaltet, es ist ablesbar, dass die Stadt Rheinau in der jüngeren Vergangenheit erhebliche Mittel in die Gestaltung des öffentlichen Raums des Ortszentrums investiert hat (siehe untenstehende Fotos).

Foto 17 und Foto 18: Rheinstraße und Rathaus – Gestaltung öffentlicher Raum



Foto 19 und Foto 20: Hauptstraße – Gestaltung öffentlicher Raum



Innerhalb des Ortszentrums des Stadtteils Freistett sind folgende städtebauliche Konflikte mit Vergnügungsstätten festzustellen:

- Nähe zum Wohnen (oftmals auch im Erdgeschoss), auch im zentralsten Bereich
- Gefahr Trading-Down-Prozesse; Verdrängung von Einzelhandels und anderen Dienstleistungsnutzungen (Leerstände im Bereich Rheinstraße / Hauptstraße sowie Konzentration an Gaststätten mit Geldspielgeräten)
- Negative Auswirkungen auf Stadtbild; insbesondere im südlichen Bereich der Hauptstraße (wichtiger Stadteingang angrenzend zur „neuen Mitte“ / Rheinau Carree) sowie Rheinstraße mit Kirche, Rathaus und stattlichen Bürgerhäusern („Kück´sche“ Bebauung), durch die auch heute noch deutlich die historische Bau- und Erschließungsstruktur erkennbar ist.
- Nähe zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen (Realschule Rheinau, Grund- und Hauptschule Freistett, Kindergarten Freistett)
- Widerspruch zu dem Ziel der Stadt Rheinau, Freistett als den zentralen Wirtschaftsstandort der Gesamtstadt weiter zu entwickeln bzw. zu den Bemühungen der Stadt, das Ortszentrum aufzuwerten

4.1.2 Sonstige gemischte Bauflächen

Neben dem Ortszentrum und den angrenzenden Bereichen befinden sich im Stadtteil Freistett in folgenden Bereichen gemischte Bauflächen:

- Bereich nordwestlich der Zieglerstraße bis zum Mühlbach
- Bereich südlich der Rheinstraße und westlich der Hauptstraße bis Mühlbach
- Turnhallenstraße mit Seitenstraßen (wurde bereits in Kap. 4.1.1 beschrieben)

Diese Bereiche werden überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, gewerbliche Nutzungen sind nur sehr vereinzelt zu finden. Beispielhaft können ein Reifenservice und ein Gasthaus in der Tiefentalstraße; ein Getränkemarkt und der Jugendtreff in der Zieglerstraße und ein Elektrofachgeschäft, eine Bäckerei, eine Schreinerei, ein Gasthaus im Bereich der Kronenstraße genannt werden. Hierbei handelt es sich nur um sehr wenige gewerbliche Nutzungen, die entweder der kleinräumigen Gebietsversorgung dienen (wie Gastronomie oder Bäcker) oder auf eine gewachsene Struktur zurückzuführen sind (Handwerksbetriebe beispielsweise). Insgesamt handelt es sich um eine dörflich geprägte Struktur. Die Struktur dieser Bereiche wird anhand untenstehender Fotos nochmals verdeutlicht.

Foto 21 und Foto 22: An das Ortszentrum angrenzende Bereiche



Anhand der Bestandsanalyse der sonstigen gemischten Bauflächen des Stadtteils Freistett lassen sich folgende städtebauliche Konflikte mit Vergnügungsstätten feststellen:

- Insbesondere die Nähe zum Wohnen; die Stadt Rheinau verfolgt das Ziel den Stadtteil Freistett als den zentralen Wohnstandort der Gesamtstadt weiterzuentwickeln
- Im Bereich der Krämerstraße die Nachbarschaft zum Jugendtreff
- Negative Auswirkungen auf das Stadtbild

4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet „Im Salmenkopf/Rheinstraße/Am Glockenloch“) befinden sich im Stadtteil Freistett in folgenden Bereichen:

- Im Nordwesten von Freistett etwa zwischen dem Mühlbach und dem Rhein (Viehgrund, Salmenkopf, Kirchkopf)
- Zwischen der Firma Xella Deutschland / Bausatzhaus Süd GmbH (Ytong) im Norden, der Rheinstraße im Süden und Westen sowie dem Mühlbach im Osten (Groß Bahnwörtel)
- Im Bereich Kirchkopf ist entlang der L 87 (südlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließend) eine große Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.
- Eine weitere kleinere gewerbliche Baufläche ist derzeit noch im Bereich des Bosch-Areals dargestellt

Für die im FNP als gewerbliche Bestandsbauflächen dargestellten Bereiche wurde eine vollständige Nutzungskartierung vorgenommen. Im Folgenden werden die einzelnen Gebiete anhand von Karten, Fotos und einer kurzen verbalen Beschreibung dargestellt. Anschließend werden mögliche städtebauliche Konflikte mit Vergnügungsstätten aufgeführt.

Bereich zwischen Rhein und der Straße „Im Salmenkopf“

In unmittelbarer Nähe zum Rhein befindet sich ein Kieswerk, hierbei handelt es sich um ein Industriegebiet, damit sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht zulässig. Eine weitere Analyse erübrigt sich damit. Der südlich angrenzende Bereich (nördlich der Straße Im Salmenkopf, südwestlich der Salmengrundstraße und östlich der Rheinstraße) wird von einem Baustoffwerk genutzt. Nordöstlich der Salmengrundstraße schließt ein weiteres Unternehmen aus dem Baugewerbe an (Dächer und Fassaden, Baustoffhandel). Diese Unternehmen sind im Zusammenhang mit dem angrenzenden Kiesabbau zu sehen. Es handelt sich um industriegebietstypische Nutzungen. In Industriegebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Bereich „Am Viehgrund“

Dieser Bereich im Osten der Gewerbeflächen wird geprägt durch Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (Präzisionswerkzeuge und -teile, Baugewerbe, Handwerk / Heizung- und Sanitär sowie einem großen Unternehmen aus der Abfallwirtschaft. Darüber hinaus ist am östlichen Rand des Gebiets eine eher gebietsfremde Wohnnutzung vorzufinden. Es scheint sich hierbei um eine Betriebsleiterwohnung zu handeln.

Bereich zwischen Im Salmenkopf, Salmengrundstraße und Mühlbach / Rheinstraße

Prägend sind auch hier Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Hervorzuheben sind insbesondere die z.T. weltweit agierenden Unternehmen Brunner (Möbel), Zimmer (Präzisionswerkzeuge und -teile) und Xella (Ytong). Ferner sind noch Unternehmen aus den Bereichen Elektrotechnik, Metallbau und aus dem Baugewerbe vorzufinden. Unmittelbar östlich der Rheinstraße wird ein großes Areal von dem Baustoffunternehmen Xella bzw. Ytong eingenommen, hier macht sich wieder die Nähe zum Kiesabbau bemerkbar. Insgesamt zeichnet sich das Gewerbegebiet in diesem Bereich durch eine homogene Nutzungsstruktur und überwiegend hochwertige Gestaltung (z.B. Architektur) aus.

Foto 23 und Foto 24: Unternehmen Brunner und Zimmer



Bereich südlich Ytong-Gelände (Xella) und nördlich Rheinstraße „Groß Bahnwörthel“

Südlich des Ytong-Geländes beabsichtigt die Stadt Rheinau das Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,9 ha zu entwickeln. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt und soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung künftig als Gewerbegebiet gemäß BauNVO eingestuft werden. Eine Nutzungskartierung konnte demnach nicht durchgeführt werden. Aktuell ist bereits eine Erschließungsstraße, die von der Rheinstraße nach Nordosten abzweigt, vorhanden (siehe folgendes Luftbild).

Abbildung 4: Ausschnitt Luftbild Groß Bahnwörthel
[Quelle: Google Maps]



Die ersten Grundstücke im geplanten Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“ sind bereits verkauft und bebaut. Das Gebiet befindet sich in Bezug auf die L 87 in „zweiter“ Reihe und ist demnach von der Hauptzufahrt von Frankreich nach Rheinau nicht einsehbar. Die Publikumsorientierung ist im Vergleich zum Bereich zwischen Rheinstraße und L 87 sowie entlang der L 87 als gering einzustufen. Trotzdem ist „Groß Bahnwörthel“ gut an die L 87 und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz in Richtung Frankreich sowie A 5 angebunden, ohne dass dabei der An- und Abfahrtsverkehr durch sensible Wohnlagen oder das Ortszentrum von Freistett fließt. Das neue Gewerbegebiet ist durch den Mühlbach sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen von den Wohnlagen Freistetts getrennt, so dass durch dessen Aufsiedlung keine Nutzungskonflikte mit Wohn- bzw. Mischnutzungen zu erwarten sind. Die Bodenpreise sind im „Groß Bahnwörthel“ deutlich höher als in den angrenzend gewerblich genutzten Bereichen. Im Vergleich zu weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen nordwestlich von Freistett weist das Gebiet „Groß Bahnwörthel“ die geringste Größe auf und bietet demnach aus räumlicher Sicht geringe Möglichkeiten, großräumig zusammenhängende Gewerbeflächen zu entwickeln.

Insbesondere wegen der isolierten Lage (in Bezug auf die Hauptverkehrsachse L 87), aber der gleichzeitigen Nähe zu Frankreich und der bereits überdurchschnittlich hohen Bodenpreise sowie den Plänen der Stadt andere Standorte, die direkt an der L 87 liegen, publikumswirksam zu entwickeln bzw. aufzuwerten, erscheint es geboten diesen Bereich im Hinblick auf eine mögliche Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten hin zu untersuchen.

Bereich zwischen Rheinstraße und L 87

Im Norden sind verschiedene Unternehmen aus dem Bereich Logistik / Spedition zu finden, die den Bereich prägen (Hauser Logistik), zudem gibt es hier ein Außenlager des Möbelherstellers Brunner sowie eine Kfz-Werkstatt. Dieser nördliche Bereich steht räumlich stärker im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet im Bereich „Im Salmenkopf“ als mit dem südlich angrenzenden Bereich, in dem sich verschiedene Einzelhandelsmärkte befinden.

An der L 87 bzw. der Straße „Am Glockenloch“ befindet sich ein Fachmarktzentrum, das stark auf französische Kundschaft ausgerichtet ist. Hier neben den Lebensmittelbetrieben Aldi und Lidl der Drogeriemarkt dm sowie die Bekleidungs- bzw. Schuhanbieter Takko, Deichmann und Kik anzutreffen. Ergänzend hierzu gibt es einen Bäcker sowie eine SB-Station eines Geldinstituts. Dieser Bereich zeichnet sich durch eine sehr hohe Publikumsorientierung aus. Zudem handelt es sich um einen sehr gut einsehbaren Standort unmittelbar an der Hauptzufahrtsstraße von Frankreich nach Rheinau.

Zwischen dem Fachmarktzentrum und der L 87 befindet sich derzeit noch ein Abstellplatz für Lkw. Dieser Bereich unterscheidet sich hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur und Publikumsorientierung deutlich von den übrigen gewerblichen Bereichen innerhalb des Stadtteils Freistett.

Foto 25 und Foto 26: Bereich zwischen Rheinstraße und L 87



Südlich der Straße „Am Glockenloch“ ist das weltweit tätige Unternehmen Zimmer (verarbeitendes Gewerbe) angesiedelt. Die Stadt Rheinau beabsichtigt in diesem Bereich die Gewerbeflächen in Richtung Süden entlang der L 87 zu erweitern.

Bereich westlich der L 87

Das Gebiet westlich der L 87 befindet sich derzeit noch in der Aufsiedlung. Ansässig sind bisher ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes sowie ein Getränkemarkt mit Tabak-Shop. Letzterer weist eine hohe Publikumsorientierung auf und verfügt über branchentypische Werbeanlagen (siehe folgendes Foto).

Foto 27: Getränkemarkt westlich L 87



Karte 3: Übersicht Gewerbe Freistett-Nord/Nordwest



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Mit Ausnahme der Einzelhandelsansiedlung im Bereich der L 87 weisen die gewerblichen Bauflächen im Norden des Stadtteils Freistett eine homogene Struktur auf. Westlich der Rheinstraße sind nahezu ausschließlich Betriebe des verarbeitenden Gewerbes vorzufinden. Einzige Ausnahme sind zwei Wohnnutzungen am Ende der Straße „Am Viehgrund“. Es ist ein deutlicher Schwerpunkt auf die Bereiche Kies / Beton / Baustoffe, Möbel (Fa. Brunner) und Dämpfungssysteme / Kunststofftechnik (Fa. Zimmer) erkennbar. Damit sind hier große, international tätige Unternehmen ansässig, für die Flächenreserven und Erweiterungsmöglichkeiten von besonderer Bedeutung sind.

Mit Blick auf Vergnügungsstätten sind im Bereich der gewerblichen Bauflächen folgende städtebauliche Konfliktpotentiale erkennbar:

- Konflikt mit dem Ziel, knappe gewerbliche Bauflächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten; insbesondere vor dem Hintergrund der ansässigen Unternehmen, die zum Teil sehr potent sind und auf entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten angewiesen sind
- Mögliche Verzerrung der Bodenpreise
- Mögliche negative Auswirkungen auf das Image des in großen Teilen hochwertigen Gebiets
- Zielkonflikt mit dem städtebaulichen Ziel, Freistett zum zentralen Wirtschaftsstandort der Gesamtstadt weiterzuentwickeln

Diese Konflikte treffen auf den Bereich des geplanten Gewerbegebiets „Groß Bahnwörthel“ sowie Fachmarktzentrums mit angeschlossenem Lkw-Stellplatz nicht bzw. nur eingeschränkt zu. Diese Flächen am Fachmarktzentrum stehen dem klassischen Gewerbe nicht zur Verfügung, die Bodenpreise im „Groß Bahnwörthel“ sind hier schon deutlich höher als in den angrenzenden Gewerbegebieten. Gleichzeitig sind im „Groß Bahnwörthel“ nur eingeschränkt und untergeordnet Wohnnutzungen in Form einer Betriebsleiterwohnung pro Betrieb zulässig. Insgesamt sind hier die städtebaulichen Konflikte mit Vergnügungsstätten somit geringer als in den anderen Bereichen der Gewerbegebiete. Zu erwarten sind jedoch negative Auswirkungen auf das Stadtbild im Bereich des Fachmarktzentrums mit angeschlossenem LKW-Stellplatz, insbesondere da der Standort unmittelbar an der Hauptzufahrt von Frankreich liegt. Im Bereich „Groß Bahnwörthel“ sind hingegen keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen des Stadtbilds zu erwarten, da sich dieses Gewerbegebiet in „zweiter Reihe“ bezogen auf die L 87 befindet, aber trotzdem gut an die L 87 und somit an übergeordnete Verkehrswege in Frankreich bzw. die A 5 angebunden ist. Darüber hinaus ist das geplante Gewerbegebiet vom Siedlungsbereich von Freistett, der von Wohn- und Mischnutzungen geprägt ist, durch den Mühlbach sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt ist. Aufgrund seiner Flächengröße bietet „Groß Bahnwörthel“ vergleichsweise geringe Möglichkeiten einer zusammenhängenden Gewerbeflächenentwicklung für die zum Teil sehr potenten ansässigen Unternehmen. Das Potential von „Groß Bahnwörthel“, Freistett zum zentralen Wirtschaftsstandort der Gesamtstadt weiterzuentwickeln ist im Vergleich zu anderen bestehenden und geplanten, weitaus größeren Gewerbeflächen daher gering.

Insgesamt ist festzustellen, dass die städtebaulichen Konflikte bezogen auf Vergnügungsstätten im geplanten Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“ geringer sind als in den übrigen in Frage kommenden Bereichen des Stadtteils Freistett.

Gewerbliche Baufläche ehemaliges Bosch-Areal

Östlich der Hauptstraße grenzt das ehemalige Bosch-Areal an, welches aktuell brach liegt und künftig im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung revitalisiert werden soll. Im Stadtentwicklungskonzept „Rheinau 2030“ wird empfohlen, das Bosch-Areal aufgrund seiner zentrumsnahen Lage mit verdichteten Wohnformen, z.B. Mehrgenerationenhäusern, zu bebauen. Aktuell wird im Bereich des ehemaligen Bosch-Areals der Bebauungsplan „Neuländ II“ aufgestellt, der ausschließlich Wohnnutzungen festsetzt und sich zurzeit in der Offenlage befindet. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist mit den geplanten Wohnnutzungen nicht verträglich.

Foto 28 und Foto 29: Ehemaliges Bosch-Areal



4.1.4 Sonderbaufläche am Grenzübergang zu Frankreich

Eine Sonderrolle innerhalb der Stadt Rheinau nimmt die Sonderbaufläche am Grenzübergang zu Frankreich ein. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tank und Rast“ dargestellt. Hier befinden sich eine Tankstelle mit Shop und Waschanlage, Tabak-Shops und mehrere gastronomische Einrichtungen, in denen sich auch Spielgeräte (Gaststättenkonzessionen) befinden. Insgesamt gibt es in diesem Bereich derzeit bereits 9 Geldspielgeräte. Vergnügungsstätten sind im Nutzungskatalog des Sondergebietes bisher zwar nicht vorgesehen, dennoch soll dieser Bereich im Rahmen des vorliegenden Konzeptes mit untersucht werden.

Da es sich um eine Sonderbaufläche handelt, wurde für diesen Bereich keine flächendeckende Kartierung vorgenommen. Nachfolgend ist der Bereich auf Grundlage eines Luftbildes dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild Grenzübergang
[Quelle: Google Maps]



Neben den o.g. Nutzungen werden große Teile der Sonderbaufläche zurzeit als LKW-Abstellplätze genutzt. Gestalterisch weist der Bereich derzeit deutliche Defizite auf, prägend sind zahlreiche und z.T. großformatige Werbeanlagen insbesondere für Tabakwaren.

Aufgrund der geringeren Bedeutung von Grenzkontrollen zwischen Deutschland und Frankreich hat auch der Grenzübergang in der Summe an Bedeutung verloren. Der Grenzübergang dient aktuell noch in der Summe als Durchgangsort mit geringer Aufenthalts- und Gestaltungsqualität, an dem sich für den überörtlichen Durchgangsverkehr typische Nutzungen wie z.B. Tankstelle, Rastanlage, LKW-Abstellplätze angesiedelt haben.

Foto 30 und Foto 31: Grenzübergang „Am Rheinübergang“





Es gibt derzeit Planungen diesen Standort weiter auszubauen und aufzuwerten. Im Stadtentwicklungskonzept „Rheinau 2030“ wird hierzu ausgeführt, dass sich der Grenzübergang am Brückenkopf als exponierter Standort präsentiert, der momentan ein negatives Erscheinungsbild abgibt und künftig entwickelt werden sollte. Im Themenschwerpunkt „Der Rhein und seine Auwälder“ des Stadtentwicklungskonzepts wird vorgeschlagen, die Nutzungspotentiale des Grenzübergangs Rheinau/Gambsheim zu aktivieren, den Brückenkopf neu zu definieren und zu gestalten. Die Stadt Rheinau soll sich künftig am Brückenkopf präsentieren. Die besondere Lage Rheinaus am Grenzübergang Rheinbrücke ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt, das zur Adressbildung genutzt werden sollte. Dabei stehen die frühere Zollabfertigungsanlage und der LKW-Parkplätze zur Disposition und bieten Entwicklungspotential. Der Rheinbrücke soll nordseitig ein neuer Fuß- und Radweg angefügt werden, der ein touristisch wichtiges Bindeglied Elsass-Schwarzwald im Rahmen des Konzepts „Passage 309“ bildet. Der Dammweg soll mit der neuen Fuß- und Radwegbrücke nach Nord und Süd möglichst direkt verknüpft werden. Beim Brückenkopf soll ferner ein Hotelstandort mit Bezug zum Rhein entwickelt werden. In Verbindung mit dem Hotel soll ein Aussichtspunkt (Turm) entstehen. Die derzeitigen Freizeitanlagen (Minigolf, Skateanlage etc.) am Badesee gehen diese Standortüberlegung ein. Die Entwicklung des Brückenkopfs wird somit im Stadtentwicklungskonzept nicht isoliert gesehen, so dass das seit längerem diskutierte Hotel die Nutzungssynergien mit den vorhandenen Freizeitanlagen wahrnehmen soll.

Wohnnutzungen sind im Bereich des Grenzübergangs keine vorhanden und auch in Zukunft nicht geplant.

Die folgende Grafik fasst die Planungen am Grenzübergang aus dem Stadtentwicklungskonzept zusammen.

Abbildung 6: Planungen am Grenzübergang
[Quelle: Stadtentwicklungskonzept Rheinau 2030]



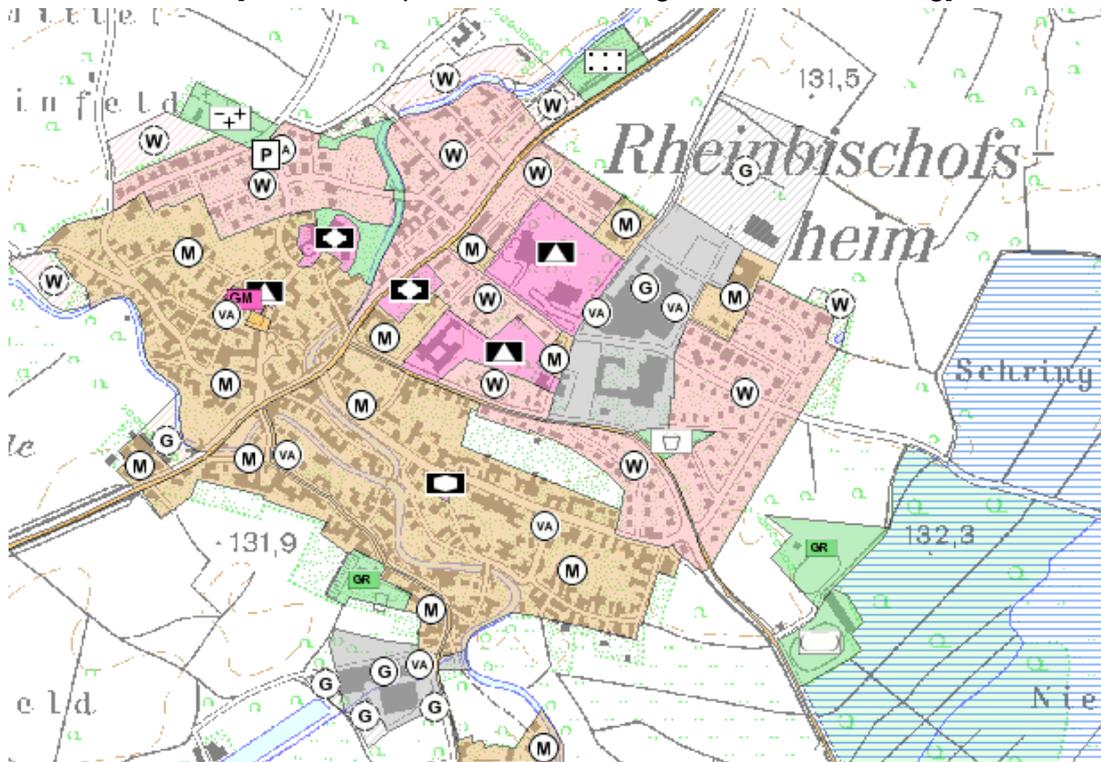
Insgesamt ist festzustellen, dass städtebauliche Konflikte bezogen auf Vergnügungsstätten mit den mittel- bis langfristigen Planungen des übergeordneten Stadtentwicklungskonzepts auftreten. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten widerspricht den Planungen der Stadt Rheinau den Grenzübergang als publikumswirksames, hochwertig gestaltetes Eingangstor zur Stadt zu entwickeln.

4.2 Rheinbischofsheim

Südlich von Freistett liegt der Stadtteil Rheinbischofsheim. Durch Rheinbischofsheim verläuft die Landesstraße L 75 (Hauptstraße), die die südlichen Stadtteile mit dem Norden der Stadt Rheinau verbindet.

Im Flächennutzungsplan werden das Ortszentrum und der Süden von Rheinbischofsheim als gemischte Bauflächen dargestellt, während der Norden vorwiegend als Wohnbaufläche dargestellt wird. Gewerbliche Bauflächen sind im Bereich Lichtenberg-, Hungerfeld- und Forsthausstraße sowie westlich der Karlstraße am südlichen Ortsrand dargestellt.

Abbildung 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Rheinbischofsheim
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



4.2.1 Ortszentrum und angrenzende Bereiche

Der historische Ortskern von Rheinbischofsheim befindet sich nördlich der Hauptstraße und erstreckt sich etwa von der evangelischen Kirche mit Pfarrhaus und Gemeindehaus im Norden, entlang der Kirchstraße, Schloßplatz und Lindenplatz bis zur Hauptstraße. Hier befinden sich wichtige öffentliche Einrichtungen wie eine Grundschule, das Rathaus, die Mehrzweckhalle und die Feuerwehr. Der Lindenplatz stellt einen städtebaulich attraktiven Bereich dar, wird jedoch nahezu vollständig von Wohnnutzungen umgeben. Insgesamt ist der funktionale Besatz im historischen Ortszentrum, abgesehen von den o.g. öffentlichen Einrichtungen, gering und wird auch in der Erdgeschosszone häufig durch Wohnnutzungen unterbrochen. Als gewerbliche Nutzungen sind in diesem Bereich beispielhaft eine Apotheke, Gastronomie, Metzger, Friseur, Arzt, Geldinstitut, Bäcker, Textildruck / Sportbekleidung zu nennen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Nahversorgungsangebote für die umgebende Wohnbevölkerung, eine hohe Zentralität ist für das Ortszentrum hingegen nicht feststellbar.

Fotos 32 - 37: Ortszentrum Rheinbischofsheim



Für diesen Bereich werden auch im Stadtentwicklungskonzept im Zusammenspiel mit der Qualität des Galgenbachs und seiner Zuflüsse reizvolle Entwicklungspotentiale gesehen. Gemäß der Ziele des Stadtentwicklungskonzepts sollen die öffentlichen Räume im historischen Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität attraktiv gestaltet werden.

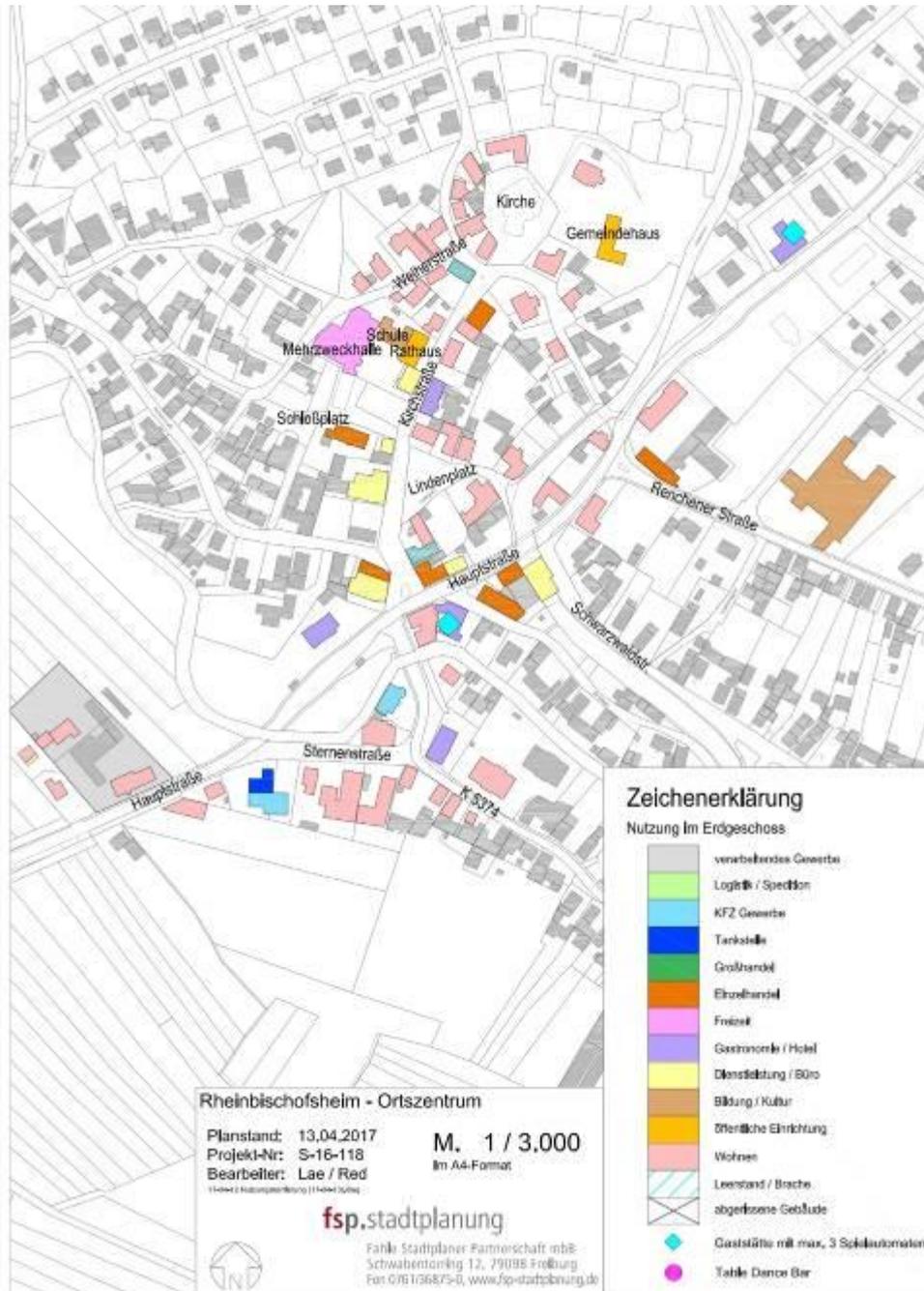
Weitere gewerbliche Nutzungen finden sich im Bereich der Hauptstraße (u.a. Tankstelle, Kfz-Gewerbe, Gastronomie – an zwei Standorten auch mit Geldspielgeräten im Rahmen von Gaststättenkonzessionen, Fahrschule, Versicherung, Einzelhandel: Glas/ Porzellan/ Eisenwaren und Werkzeuge, Hofladen, Physiotherapiepraxis, Gasthaus, katholische Kirche und Geldinstitut). Die Nutzungen erstrecken sich jedoch über eine längere Distanz und werden auch im Erdgeschoss immer wieder durch Wohnnutzungen unterbrochen. Darüber hinaus ist die Hauptstraße sehr durch den Verkehr belastet und bietet keine Aufenthaltsqualität.

Sowohl im historischen Ortszentrum als auch entlang der Hauptstraße sind vereinzelt Leerstände zu finden.

Fotos 38 - 41: Hauptstraße Rheinbischofsheim



Karte 4: Übersicht – Rheinbischofsheim Ortszentrum



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Städtebauliche Konfliktpotenziale:

- Mögliche Schwächung des ohnehin funktional schon schwachen Ortszentrums
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen → mögl. Einsetzen eines Trading-Down-Effektes
- Negative Auswirkungen auf das Ortsbild (entlang der Hauptstraße, da exponierte Lage; im Bereich Kirchstraße wegen der sensiblen historischen Bebauung)
- Die Aufenthaltsqualität des historischen Ortskerns mit dem Galgenbach soll entsprechend seinem Entwicklungspotential verbessert werden. Die Ansied-

lung von Vergnügungsstätten würde diesem Entwicklungsziel der Stadt Rheinau entgegenstehen.

- Nähe zu Wohnnutzung
- Nähe zu Grundschule sowie wichtigen öffentlichen Einrichtungen + Jugendtreff der evangelischen Kirchengemeinde Rheinbischofsheim

4.2.2 Sonstige gemischte Bauflächen

Neben dem Bereich um das Ortszentrum sind im FNP in folgenden Bereichen gemischte Bauflächen dargestellt:

- Altrheinstraße / Weiherstraße: überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, vereinzelt gewerbliche Nutzungen (z.B. Handwerk, Produktionsstätte Bäckerei, Sägen und Schneidewerkzeug, Kaminbauer)
- Bereich südlich der Schwarzwaldstraße: überwiegend durch Wohnnutzung geprägt mit einzelnen gewerblichen Nutzungen (z.B. häuslicher Pflegeservice, Gastronomie)

Städtebauliches Konfliktpotenzial

- Insbes. Nähe zum Wohnen

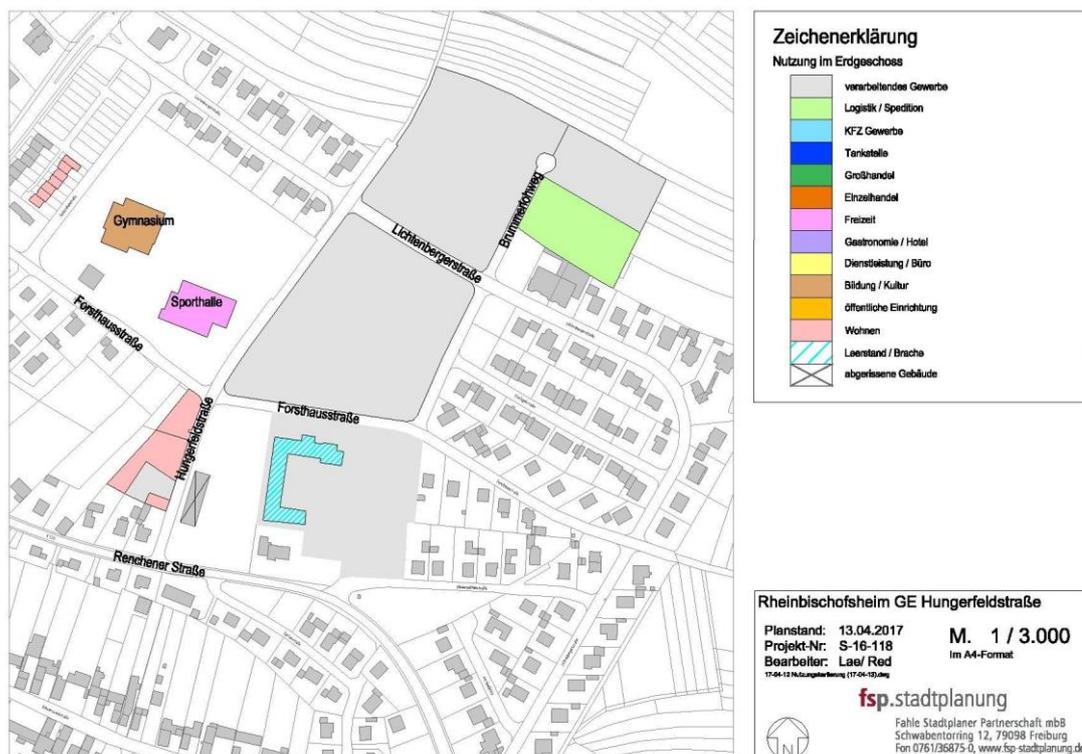
4.2.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen sind im Bereich Lichtenberg-, Hungerfeld- und Forsthausstraße sowie westlich der Karlstraße am südlichen Ortsrand dargestellt.

Bereich Lichtenberg-, Hungerfeld- und Forsthausstraße

In nachstehender Karte werden die im Bereich Lichtenberg-, Hungerfeld- und Forsthausstraße bestehenden Nutzungen aufgezeigt:

Karte 5: Übersicht – GE Lichtenberg-, Hungerfeld- und Forsthausstraße



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

- Prägender Betrieb „rma pipeline equipment“, weltweit tätiges Unternehmen ; für diesen Betrieb sind bei der geplanten Erweiterung des GE große Flächen vorgesehen

Foto 42: Firma rma



- Weiterer großer Betrieb Urban (Rohrleitungsbau, Apparatebau, Maschinenbau) südlich der Forsthausstraße sowie nördlich der Lichtenbergerstraße Betrieb R&W Urban (Zaunbau und Toranlagen) mit großem Außenlager

Foto 43: Firma R&W Urban



- Südlich der Forsthausstraße Teilleerstand
- Westlich des Brummerlohwegs zudem noch ein Logistikunternehmen für den Veranstaltungsbereich / Bühnenbau
- Insgesamt homogene Struktur des Gebiets

- Direkte Nachbarschaft zum Wohnen (Süden, Osten und z.T. Westen)

Foto 44: Wohnlagen in Rheinbischofsheim



- Direkte Nachbarschaft zu Gymnasium und Sporthalle sowie in Nähe zur Werkrealschule

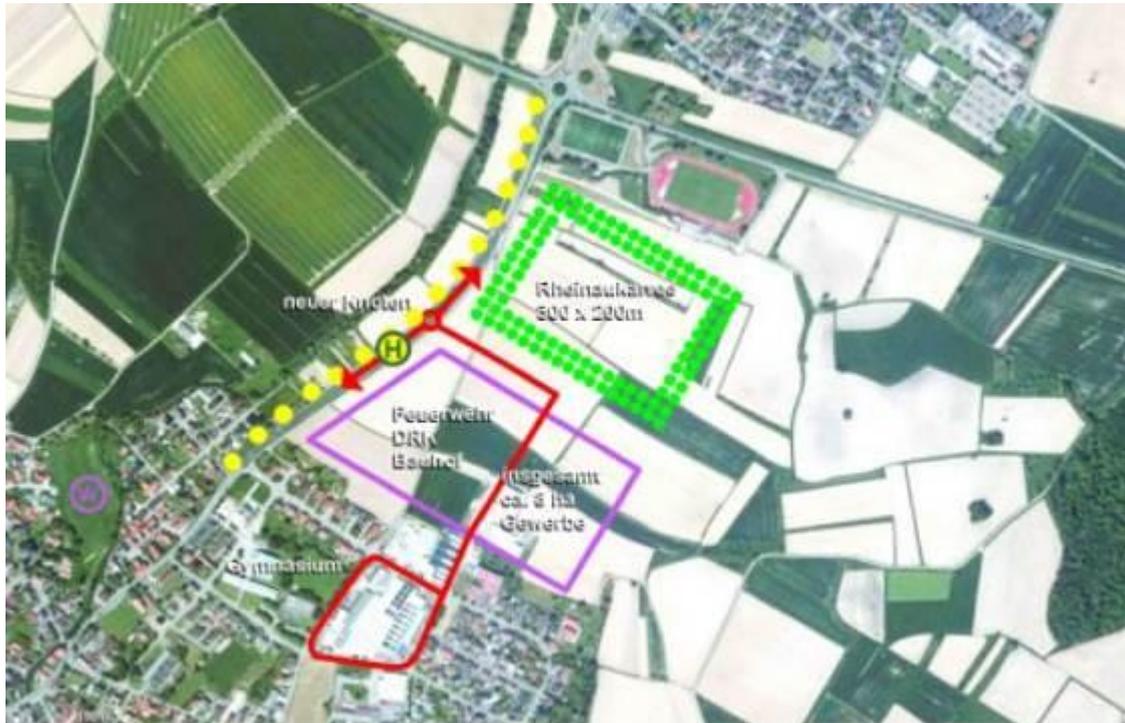
Foto 45: Schulen Rheinbischofsheim



- Nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet die Planung für „Rheinau Mitte“

Im Stadtentwicklungskonzept „Rheinau 2030“ wird dargelegt, dass zwischen Freistett und Rheinbischofsheim in der geographischen Mitte der Gesamtstadt eine Fläche („Rheinau Mitte“) entwickelt werden soll, auf der Sport- und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen sowie weitere zentrale Einrichtungen der Gesamtstadt zusammengefügt werden. Das „Rheinaukarree“ soll als große, baumumstandene und freiräumlich gegliederte Fläche für unterschiedlichste zentrale Einrichtungen dienen. Ein städtebauliches Zusammenwachsen der beiden Stadtteile Rheinbischofsheim und Freistett ist jedoch aus landschaftlichen Gründen nicht erwünscht. In folgender Abbildung wird die geplante Entwicklung von „Rheinau Mitte“ veranschaulicht.

Abbildung 8: Entwicklung „Rheinau Mitte“
[Quelle: Stadtentwicklungskonzept Rheinau 2030]



Städtebauliche Konfliktpotenziale:

- Vorhalten von knappen gewerblichen Bauflächen für klassisches Gewerbe (bestehende Betriebe haben Erweiterungsbedarf)
- Nähe zum Wohnen
- Nähe zu Gymnasium und Werkrealschule
- Widerspruch zu Planungen der Stadt Rheinau (Rheinau Mitte)

Bereich Karlstraße

Das Gewerbegebiet an der Karlstraße umfasst nur einen Betrieb (RUHSI – Möbelzulieferteile; siehe folgende Abbildung).

Karte 6: Übersicht – GE Karlstraße



Zeichenerklärung	
Nutzung im Erdgeschoss	
	verarbeitendes Gewerbe

Rheinbischofsheim GE

Planstand: 13.04.2017
Projekt-Nr: S-16-118
Bearbeiter: Lee / Red
17-04-12 M. Ausgabezeichnung (17-04-12).dwg

M. 1 / 2.000
Im A4-Format

fsp.stadtplanung
Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Nördlich grenzen Wohnnutzungen und ein Familienzentrum an. Südlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Darüber hinaus hat die Stadt Rheinau vor, dort den Bebauungsplan „Westendstraße“ aufzustellen, der eine weitere Wohnbauentwicklung am Ortsrand sichern soll.

Städtebauliches Konfliktpotenzial:

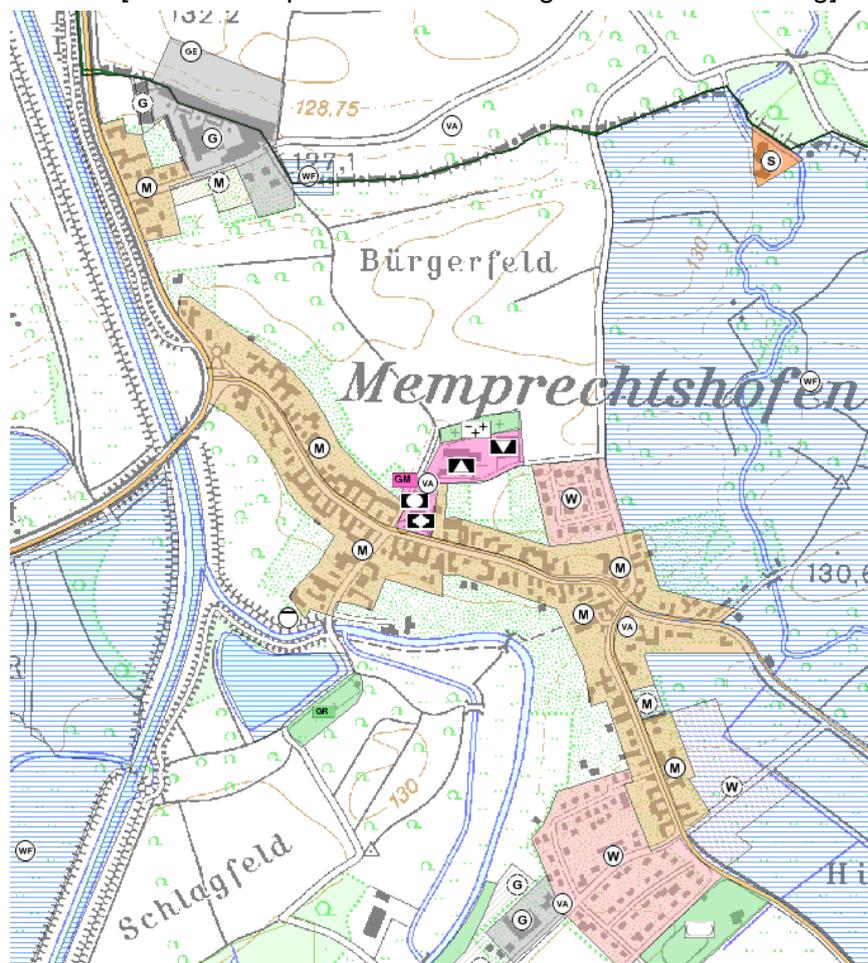
- Vorhalten von knappen gewerblichen Bauflächen für klassisches Gewerbe (bestehende Betriebe haben Erweiterungsbedarf)
- Nähe zum Wohnen

4.3 Memprechtshofen

Der Stadtteil Memprechtshofen liegt nördlich von Freistett an der Landesstraße L 25. Im Flächennutzungsplan sind zwei gewerbliche Bauflächen dargestellt: Im Norden im Bereich Maierhof und im Süden des Stadtteils im Bereich der Hebelstraße. Diese Bereiche wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme vollständig kartiert (siehe unten). Der überwiegende Teil des Stadtteils ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt (Hornisgrindestraße, Waldstraße sowie Seitenstraßen). Die gemischte Baufläche wurde während der Bestandsaufnahme in Augenschein genommen, aufgrund der sehr geringen funktionalen Dichte konnte auf eine Kartierung verzichtet werden. Anhand von Fotos werden die vorhandenen Nutzungen exemplarisch gezeigt.

Als Wohnbaufläche ist der Bereich Lenastraße, Hebelstraße, Umlandstraße und Schillerstraße im Süden dargestellt, hierbei handelt es sich um ein, im Verhältnis zum übrigen Stadtteil, neueres Gebiet. Nördlich davon (Steinhurstraße und Im Schänzle) ist im FNP eine geplante Wohnbaufläche dargestellt, dieser Bereich wird derzeit zum Teil aufgesiedelt.

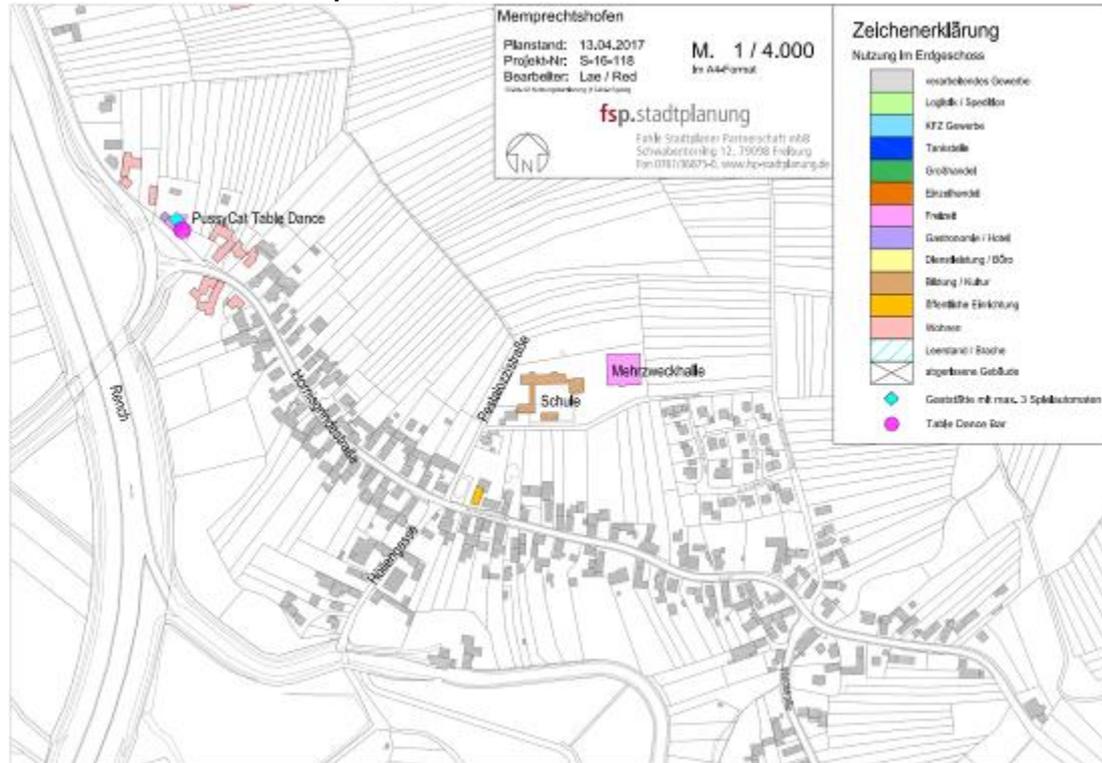
Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Memprechtshofen
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



4.3.1 Gemischte Bauflächen

In der folgenden Karte ist der Bereich dargestellt, der im FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist. Wie bereits erwähnt, wurde auf eine vollständige Kartierung verzichtet, die Karte dient als Übersicht über die Struktur des Ortskerns.

Karte 7: Übersicht Membrechtshofen - Ortskern



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Es handelt sich im Wesentlichen um ein Straßendorf, das entlang der Hornisgrindstraße bzw. der Waldstraße entstanden ist. Am westlichen Ortseingangsbereich befindet sich mit der Table-Dance-Bar „Pussy Cat“ eine Vergnügungsstätte (siehe Kap. 3.3). Der Ortskern von Membrechtshofen ist durch Wohnnutzung geprägt, es sind nur vereinzelt andere Nutzungen vorzufinden. Hier sind das Rathaus, die Kirche, die Förderschule (Pestalozzi Schule) sowie sehr vereinzelt gewerbliche Nutzungen (z.B. Metzger, Handwerker) vorzufinden. In der Pestalozzi Schule werden neben Kindern auch Jugendliche unterrichtet. Gemäß Landesglückspielgesetz sind Spielhallen im Umkreisradius von 500 m zu dieser Schule nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind innerhalb der gemischten Bauflächen von Membrechtshofen, insbesondere wegen dem hohen Wohnanteil und der Absicht der Stadt, die Wohnfunktion in den Stadtteilen zu stärken, aber auch wegen möglicher negativer Auswirkungen auf das Ortsbild städtebaulich nicht verträglich.

Foto 46 und Foto 47: Ortskern Membrechtshofen



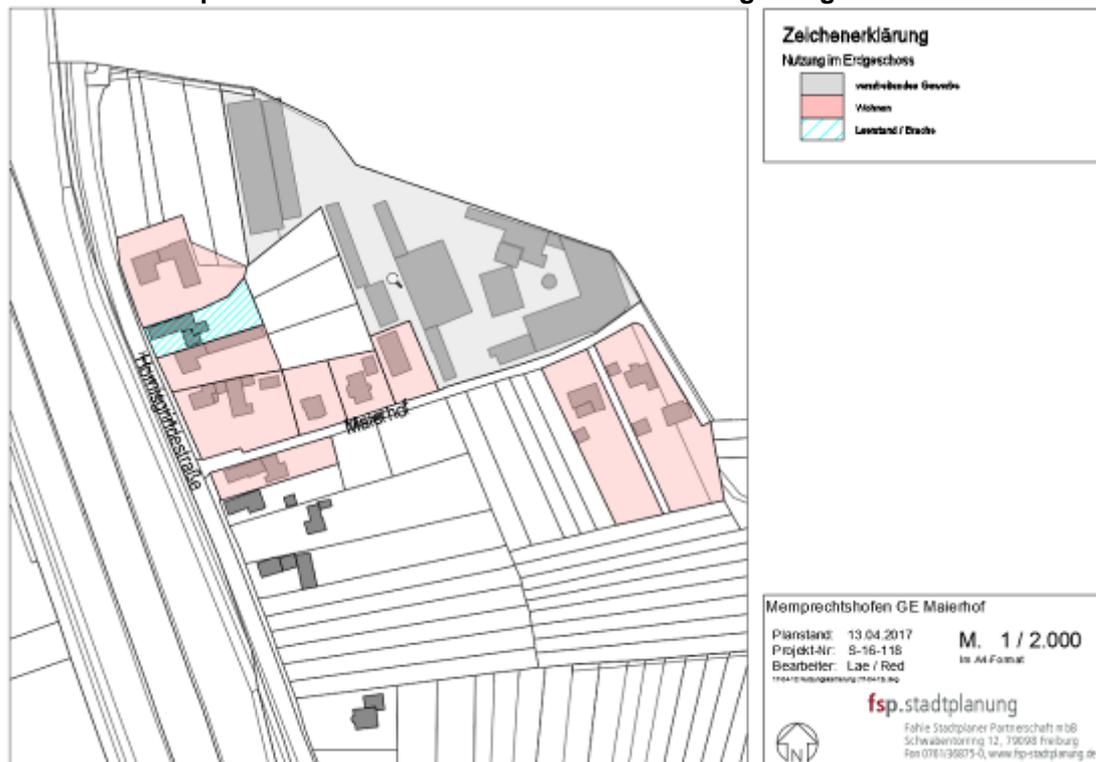
4.3.2 Gewerbliche Bauflächen

Wie eingangs beschrieben sind im Flächennutzungsplan im Stadtteil Membrechtshofen zwei gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden gibt es im Bereich der Straße Maierhof eine gewerbliche Baufläche. Diese wird geprägt durch einen großen Holzverarbeitenden Betrieb (vgl. Fotos 48 und 49). Bei dem westlich angrenzenden Gebäude scheint es sich um ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude zu handeln, es macht den Eindruck, als würde es derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Im Bereich südlich der Maierhofstraße waren neben Wohnnutzungen keine anderen Nutzungen erkennbar. Westlich des Gewerbebetriebs schließen weitere Wohnnutzungen an.

Foto 48 und Foto 49: Gewerbe Maierhof



Karte 8: Membrechtshofen – Gewerbe Maierhof und Umgebung



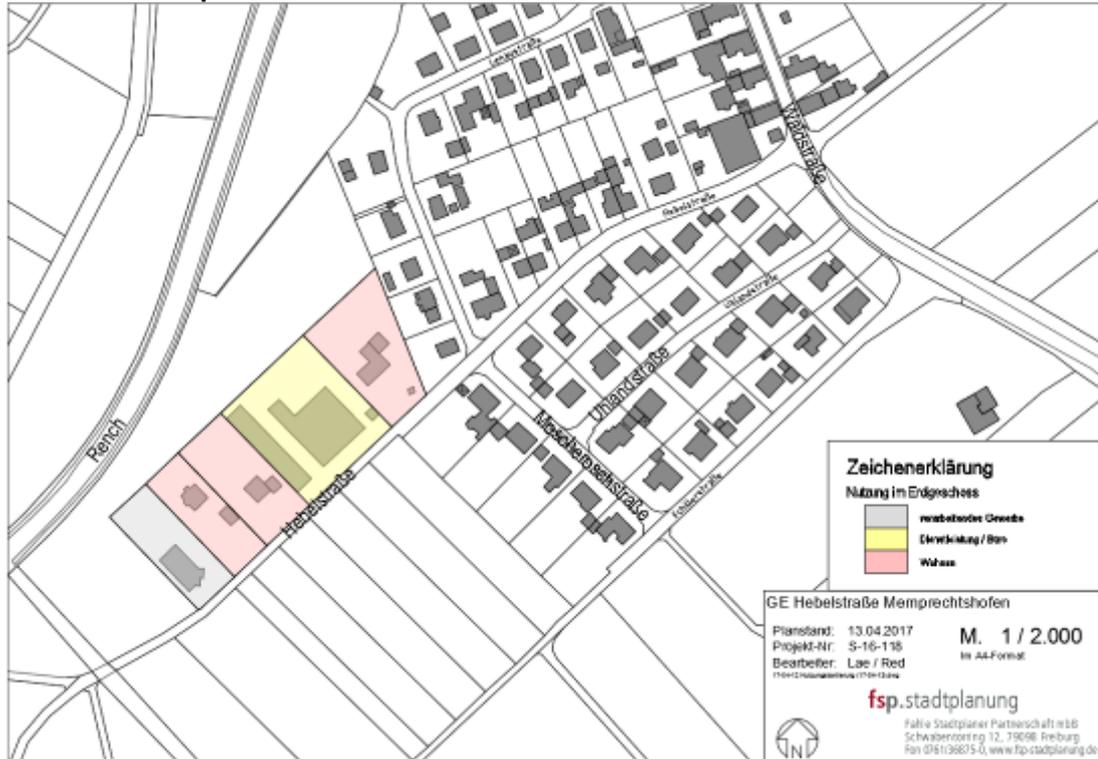
Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

In diesem Bereich sind folgende städtebauliche Konfliktpotenziale mit Vergnügungsstätten feststellbar:

- Konflikt mit dem Ziel, knappe gewerbliche Bauflächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten; gerade in den Stadtteilen sind Flächen für gewerbliche Entwicklungen knapp
- Mögliche Verzerrung der Bodenpreise
- Nähe zum Wohnen

Eine weitere gewerbliche Baufläche befindet sich im Süden des Stadtteils im südwestlichen Bereich der Hebelstraße. Hier befinden sich ein Betrieb aus dem Dienstleistungsbereich (Software, Beratung, Coaching) sowie eine Druckerei. Ferner ist das Gebiet mit Wohnnutzung durchsetzt (siehe untenstehende Karte). Um das Gebiet zu erreichen muss zuvor das Wohngebiet (nordöstlicher Bereich der Hebelstraße) durchfahren werden.

Karte 9: Membrechtshofen – Gewerbe Hebelstraße



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Foto 50 und Foto 51: Gewerbe Hebelstraße



In diesem Bereich sind folgende städtebauliche Konfliktpotenziale mit Vergnügungsstätten feststellbar:

- Nähe zum Wohnen (innerhalb des Gebiets sowie Zufahrt zum Gebiet)
- Konflikt mit dem Ziel, knappe gewerbliche Bauflächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten; gerade in den Stadtteilen sind Flächen für gewerbliche Entwicklungen knapp
- Mögliche Verzerrung der Bodenpreise

4.4 Linx / Hohbühn

Im Stadtteil Linx sind im FNP entlang der Tullastraße und der Holzhauserstraße gemischte Bauflächen dargestellt. Für den überwiegenden Teil dieses Bereiches wurde im Jahr 2015 bereits ein einfacher Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgestellt. Dieser schließt Vergnügungsstätten aus. Hinsichtlich einer möglichen Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten sind für den Stadtteil Linx somit nur noch die beiden gewerblichen Bauflächen im Westen und Osten des Stadtteils weiter zu untersuchen.

Abbildung 10: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Linx
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]

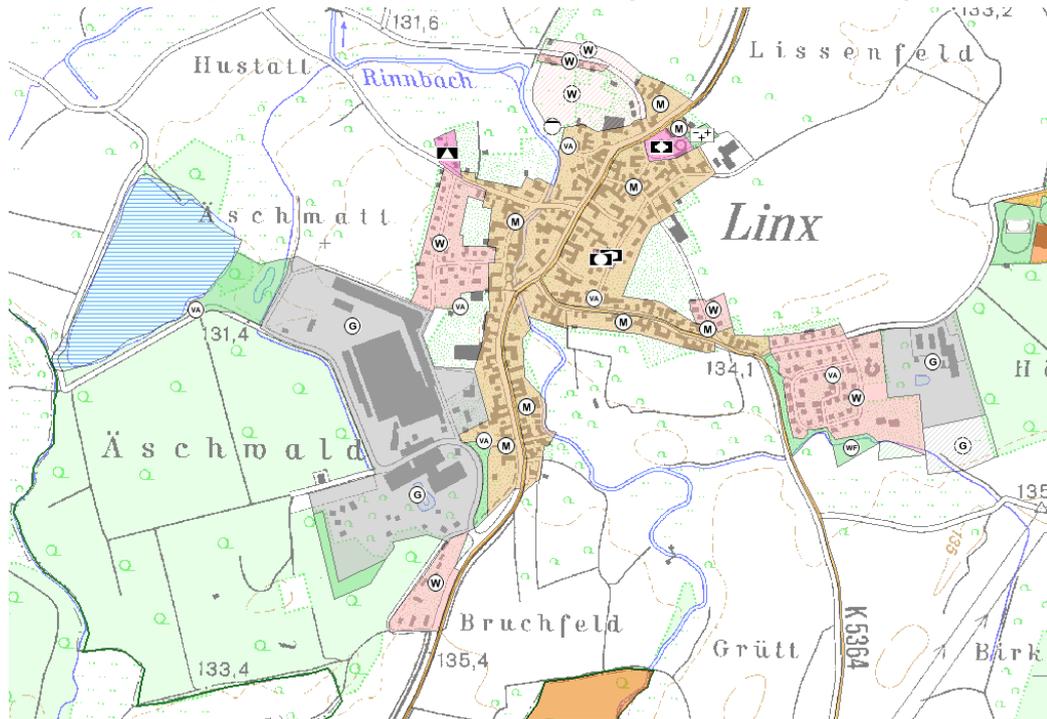
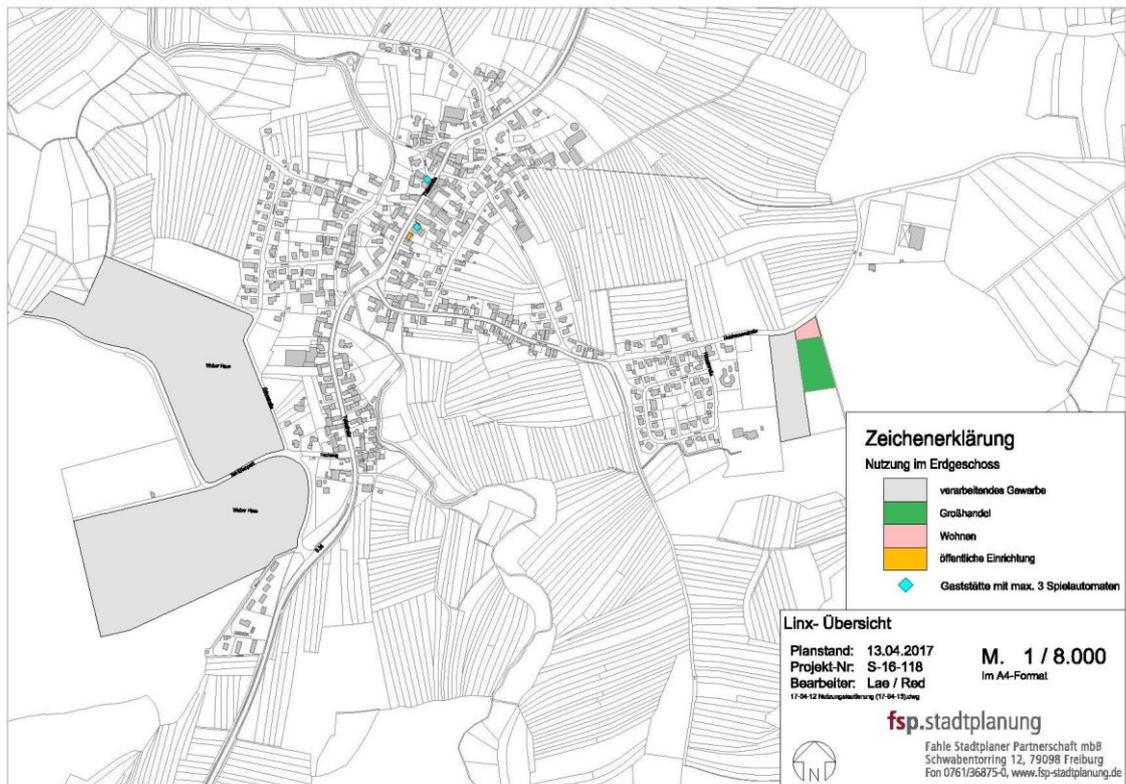


Foto 52 und Foto 53: Linx - Tullastraße



Karte 10: Linx - Übersicht



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

4.4.1

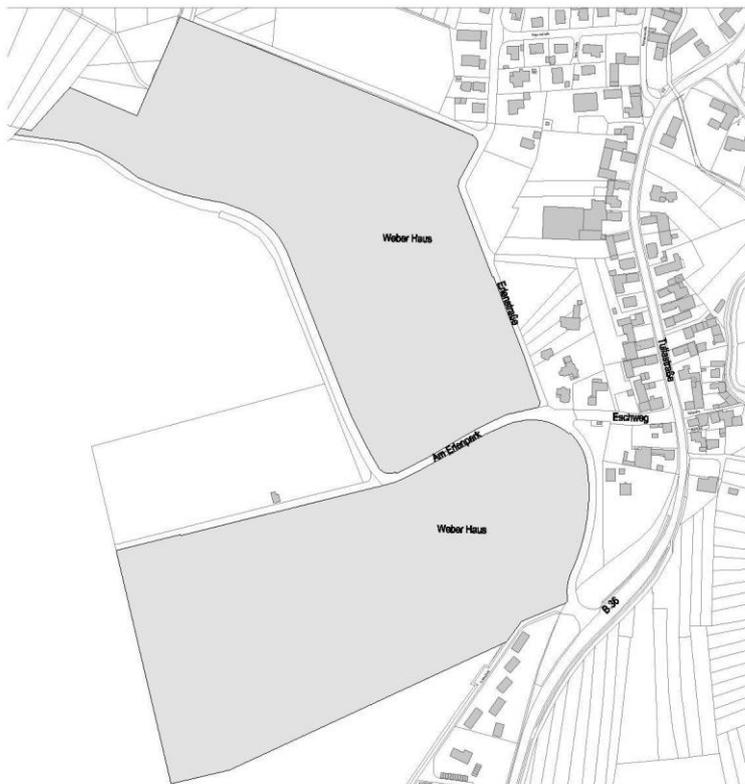
Gewerbliche Bauflächen

Die gewerbliche Baufläche im Südwesten des Stadtteils wird vollständig von dem Fertighaushersteller „WeberHaus“ in Anspruch genommen. Es handelt sich somit um eine homogene Nutzung, das Gebiet ist hochwertig gestaltet (Architektur sowie Grünflächen).

Foto 54 und Foto 55: Linx – gewerbliche Baufläche Weber Haus



Karte 11: Linx – GE Weber Haus



Zeichenerklärung

Nutzung im Erdgeschoss

verarbeitendes Gewerbe

Linx GE Am Erlenpark

Planstand: 13.04.2017
Projekt-Nr: S-16-118
Bearbeiter: Lae / Red
17-04-12 Nutzungsänderung (17-04-12)mg

M. 1 / 8.000
im A4-Format



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

Foto 56: Linx – gewerbliche Baufläche im Osten (Holzhauser Straße)



Karte 12: Linx – GE Holzhauser Straße



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

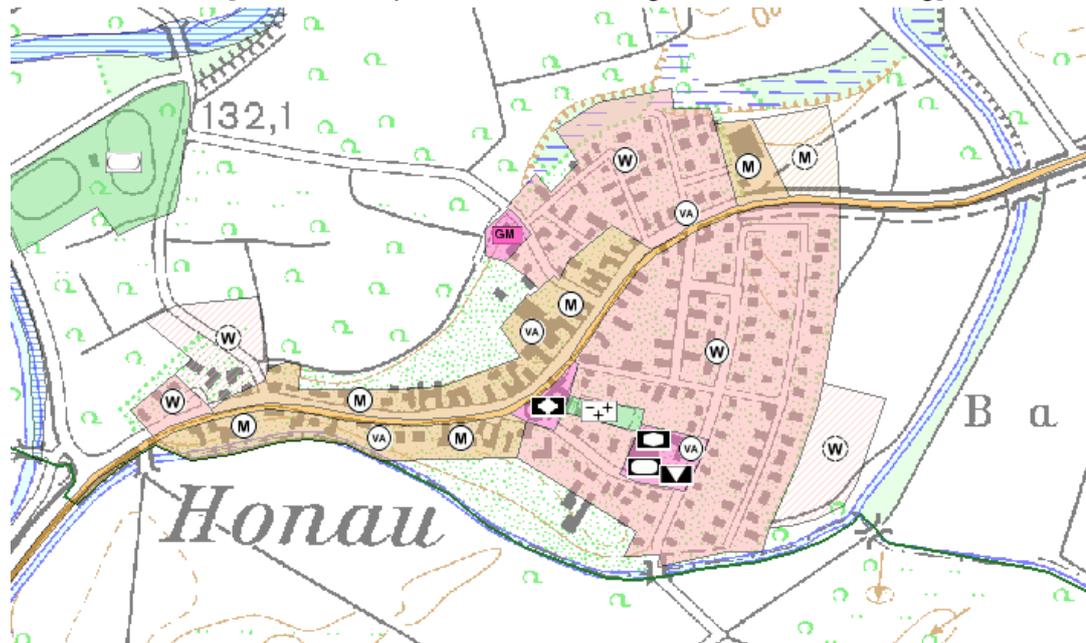
In diesem Bereich sind folgende städtebauliche Konfliktpotenziale mit Vergnügungsstätten feststellbar:

- Nähe zum Wohnen (Zufahrt zum Gebiet)
- Konflikt mit dem Ziel, knappe gewerbliche Bauflächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten; gerade in den Stadtteilen sind Flächen für gewerbliche Entwicklungen knapp
- Mögliche Verzerrung der Bodenpreise

4.5 **Honau**

Im Stadtteil Honau, der überwiegend durch Wohnen geprägt ist, stellt der Flächennutzungsplan keine gewerblichen Flächen dar. Entlang der Straßburger Straße sind gemischte Bauflächen ausgewiesen. Im Ortszentrum befinden sich das Gasthaus Rappen, ein Dorfladen sowie die Katholische Kirche St. Michael. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb dieser gemischten Bauflächen ist aufgrund der angrenzenden Wohngebiete nicht erwünscht.

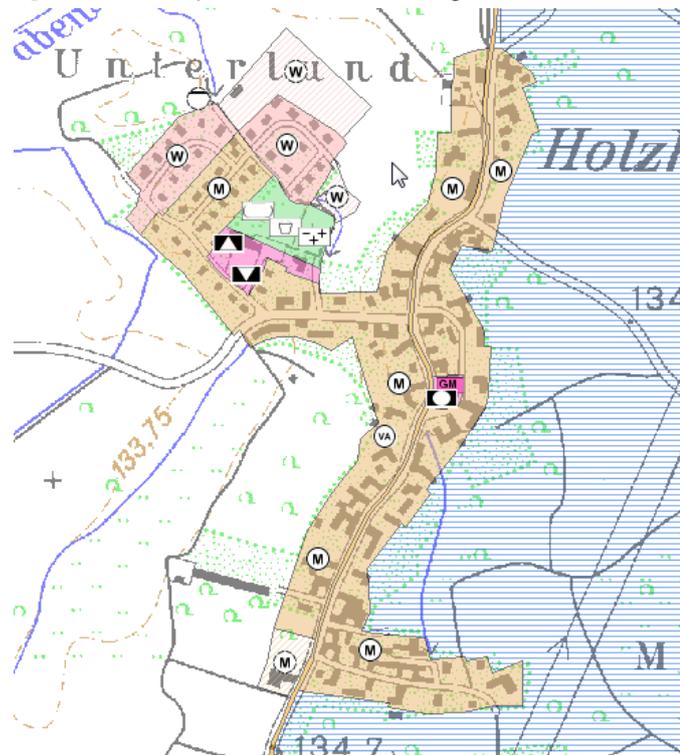
Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Honau
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



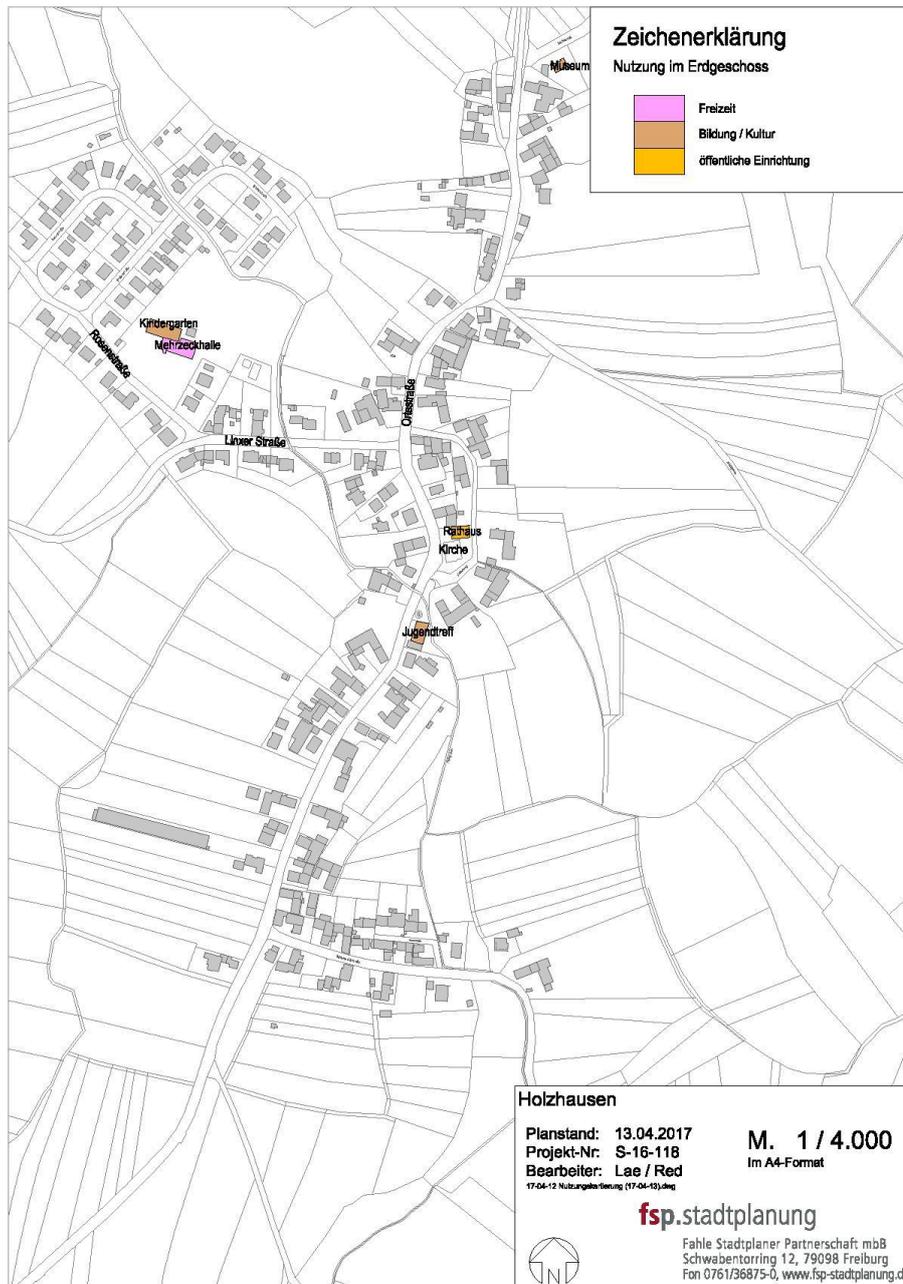
4.6 **Holzhausen**

In Holzhausen weist der Flächennutzungsplan wie für Honau keine gewerblichen Bauflächen aus. Große Teile des Stadtteils sind als gemischte Bauflächen dargestellt, die einen vergleichsweise hohen Anteil an Wohnen vorweisen. Der Stadtteil ist durch eine dörfliche Struktur geprägt und wird heute vorwiegend als Wohnstandort genutzt. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb dieser gemischten Bauflächen ist vor allem aufgrund der angrenzenden Wohngebiete nicht erwünscht. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Ortsstraße ein Jugendtreff sowie in der Rosenstraße ein Kindergarten. Diese Infrastrukturen sind ebenfalls nicht mit Vergnügungsstätten verträglich.

Abbildung 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Holzhausen
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



Karte 13: Holzhausen - Übersicht



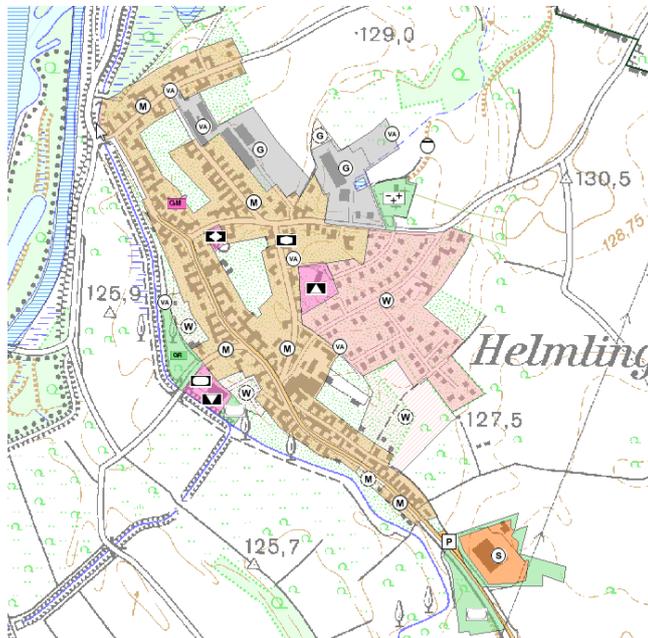
Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Rheinau

4.7 Helmlingen

Gewerbliche Bauflächen werden im Flächennutzungsplan innerhalb von Helmlingen im Norden des Stadtteils dargestellt. Dort befinden sich die Firma Bickel-tec sowie Stauffer Holz. An diese beiden Firmen grenzt unmittelbar Wohnbebauung an. Der Bereich um die Dorfstraße wird als gemischte Baufläche dargestellt, die allerdings einen hohen Anteil an Wohnen vorweist. Entlang der Dorfstraße befinden sich Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs. Südlich der Dorfstraße ist die Rhein-Rench-Halle angesiedelt, die als Sporthalle dient. Des Weiteren bilden eine Grundschule und ein Kindergarten das Bildungsangebot Helmlingens ab.

Gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten innerhalb von Helmlingen sprechen die vorhandenen Wohnnutzungen, die Grundschule bzw. der Kindergarten sowie die bereits aufgesiedelten Gewerbeflächen, die auch künftig für die ortsansässigen Betriebe vorbehalten sind.

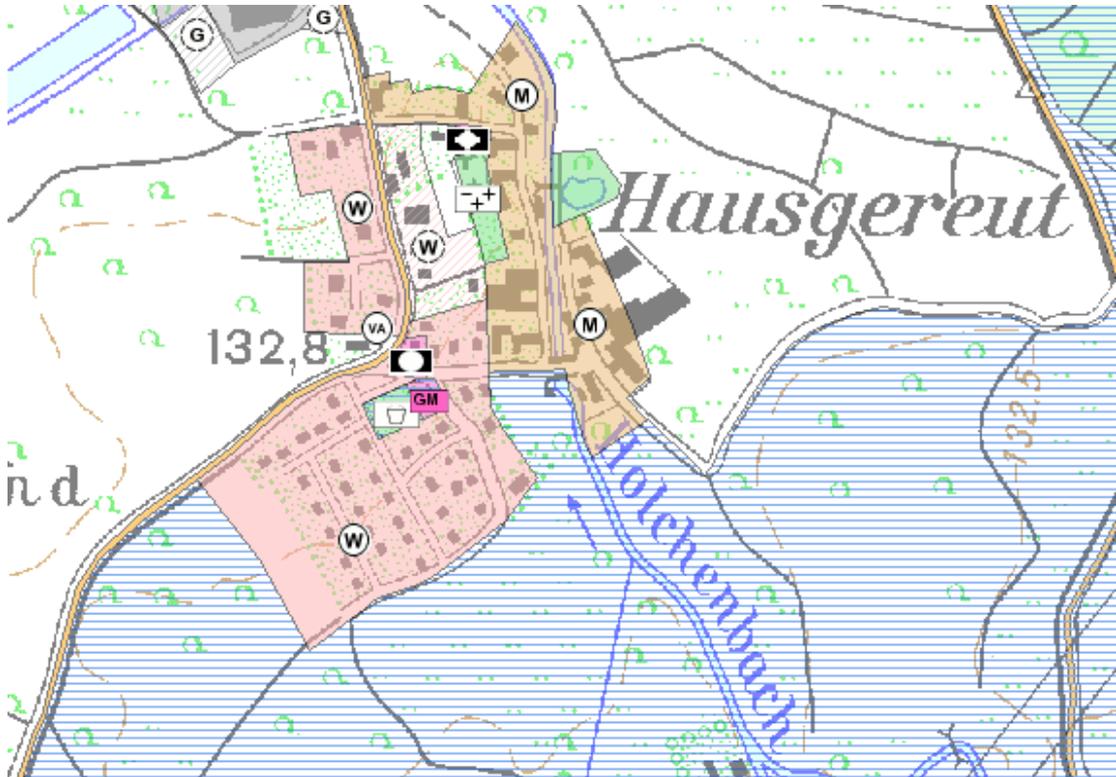
Abbildung 13: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Helmlingen
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



4.8 Hausgereut

Der Flächennutzungsplan stellt für Hausgereut nur gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar.

Abbildung 14: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Hausgereut
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



Entlang der Kaiserstraße befinden sich z.T. ehemalige landwirtschaftliche genutzte Gebäude. Aktuell ist fast ausschließlich Wohnen vorzufinden. Östlich des Holchenbachs sind noch landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Abgesehen davon gibt es im Bereich der Lindenstraße eine Gaststätte sowie eine kleine Schnapsbrennerei in der Kaiserstraße. Die restlichen Flächen in Hausgereut sind durch Wohnen geprägt.

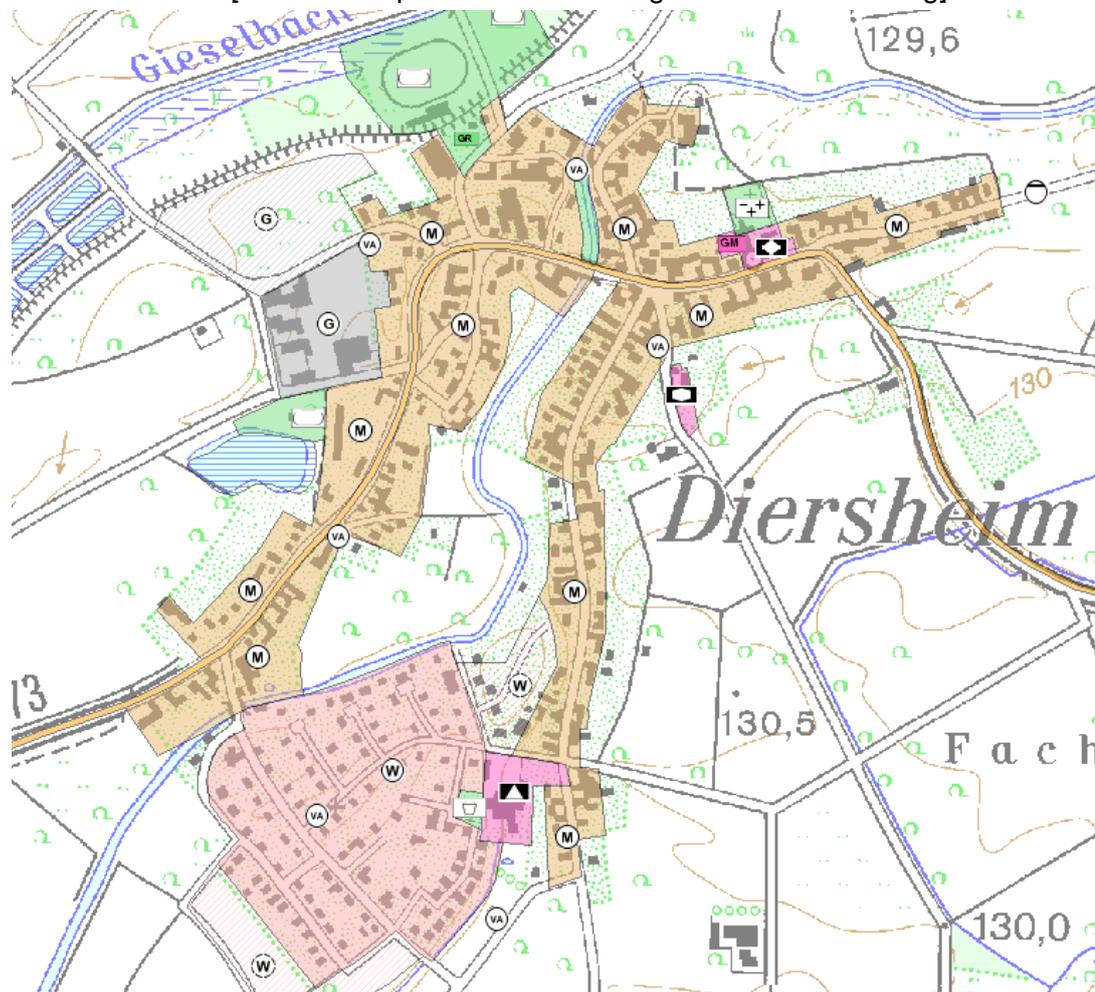
Insgesamt weist der Stadtteil eine dörfliche Struktur auf, da er ehemals durch Landwirtschaft geprägt war und sich heute als Wohnstandort präsentiert. Es sind keine Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs vorhanden; dies unterstreicht die nahezu ausschließliche Wohnfunktion des Stadtteils. Vergnügungsstätten sollen aufgrund von Nutzungskonflikten mit dem Wohnen nicht angesiedelt werden.

4.9 **Diersheim**

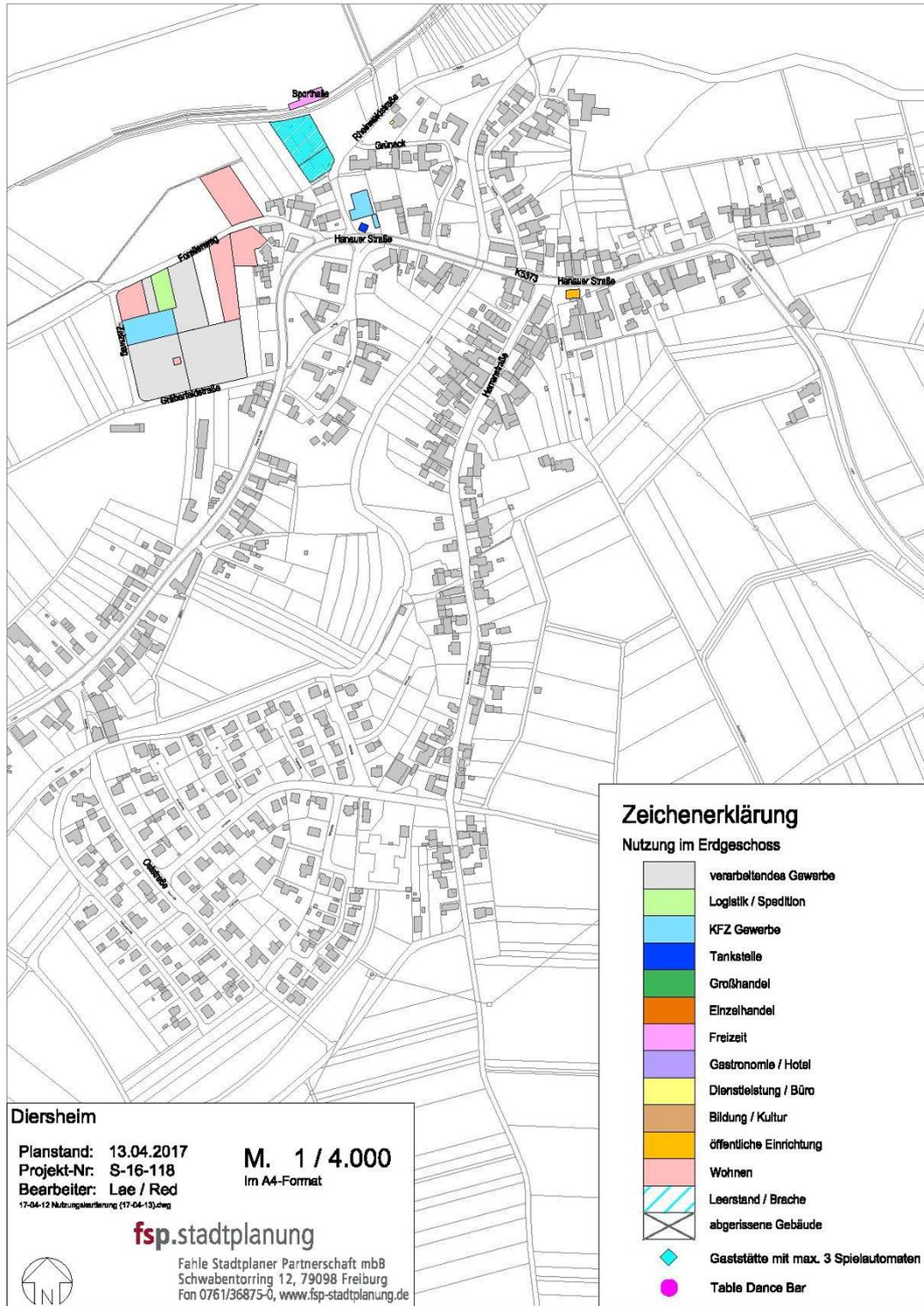
In Diersheim weist der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche im Nordwesten des Stadtteils aus. In dieser Fläche sind aktuell 3 Unternehmen angesiedelt, denen diese Gewerbefläche auch weiterhin für weitere Unternehmensentwicklung vorbehalten ist. Entlang der Hanauer Straße sowie der Herrenstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt, die vorwiegend durch Wohnen geprägt sind. An der Hanauer Straße sowie der Herrenstraße sind Versorgungsangebote des täglichen Bedarfs untergebracht. An der Kreuzung Hanauer Straße / Rheinwaldstraße befindet sich eine Gaststätte mit bis zu drei Spielautomaten. Im Süden von Diersheim ist im Flächennutzungsplan eine große Wohnbaufläche dargestellt.

Vergnügungsstätten sollen in Diersheim aufgrund der dort vorhandenen Wohnnutzung nicht angesiedelt werden.

Abbildung 15: Ausschnitt Flächennutzungsplan Rheinau-Diersheim
[Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg]



Karte 15: Diersheim - Übersicht



4.10 Fazit Verträglichkeit von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet

In den Gewerbegebieten bzw. den gewerblichen Bauflächen wurden verschiedene Konfliktpotenziale festgestellt. Auf alle Gebiete trifft der Konflikt mit dem Ziel, Flächen für klassisches Gewerbe vorhalten zu wollen, zu. Hier entfalten insbesondere Spielhallen und Wettbüros, trotz eines eher geringen Platzbedarfs, eine negative Wirkung, da sie oftmals zu einer Verzerrung der Bodenpreise führen können. Andere Vergnügungsstätten wie Diskotheken haben zwar geringere Auswirkungen auf die Bodenpreise, nehmen jedoch mehr Fläche in Anspruch. Ferner wurden Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen vor allem in den kleineren Stadtteilen festgestellt.

Völlig konfliktfreie Bereiche konnten innerhalb der gewerblichen Bauflächen somit nicht identifiziert werden. Dennoch gibt es einen Teilbereich, bei dem die Konflikte aufgrund seiner Lage in „zweiter“ Reihe zur L 87, die Nähe zu Frankreich sowie die verkehrsmäßig gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz und die dort vergleichsweise hohen Bodenpreise geringer sind. Hierbei handelt es sich um das geplante Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“ im Nordwesten von Freistett, das im Vergleich mit anderen geplanten Gewerbegebieten flächenmäßig kleiner ist und demnach auch weniger zusammenhängende Entwicklungsflächen für klassisches Gewerbe bietet.

Der Grenzübergang zu Frankreich, der aktuell noch gestalterische Defizite aufweist, soll entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu einer publikumswirksamen, hochwertig gestalteten Eingangssituation entwickelt werden. Vergnügungsstätten konterkarieren die übergeordneten Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzepts.

Innerhalb der gemischten Bauflächen von Freistett und Rheinbischofsheim sind Vergnügungsstätten nicht verträglich, da dort insbesondere die zentrale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die städtebauliche Qualität dieser zentralen Lagen gestärkt werden sollen. In den Wohnlagen von Freistett und Rheinbischofsheim beeinträchtigen Vergnügungsstätten das Wohnen.

Die Stadtteile Memprechtshofen, Linx / Hohnbühn, Honau, Holzhausen, Helmlingen, Hausgereut und Diersheim weisen alle eine dörfliche Struktur auf, wobei die Wohnnutzung die prägende Nutzung ist. Vergnügungsstätten sind dort, wegen der Nähe zum Wohnen, möglicher negativer Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild und z.T. wegen der Gefahr der Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen und der damit einhergehenden Gefahr der Veränderung der Gebietsfunktion städtebaulich nicht verträglich.

5 EMPFEHLUNGEN FÜR DIE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER STADT RHEINAU

5.1 Vorgaben aus dem Landesglücksspielgesetz

Nach dem Landesglücksspielgesetz ist für Spielhallen ein Mindestabstand von 500 m zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen einzuhalten. Gemäß der Anwendungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) für den Bereich der Spielhallen müssen diese Einrichtungen dem Aufenthalt sowohl von Kindern als auch von Jugendlichen dienen, und zwar in erster Linie dem Aufenthalt dieser Personen. Zu Einrichtungen in diesem Sinne zählen insbesondere Schulen oder Jugendheime, Jugendherbergen, Jugendmusikschulen, Wohngruppen von Jugendlichen, die unter der Betreuung des Jugendamts stehen, sowie Einrichtungen für den Schulsport. Nicht hierzu zählen – reine – Grundschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Kinderspielplätze, da der Schutzzweck der Norm darin besteht, Jugendliche vor den Gefahren der Spielsucht zu schützen. Kinder, die solche Einrichtungen nutzen, sind auf Grund ihres Entwicklungsstandes nicht in der Lage, die Gefahren des Glücksspiels zu realisieren und sind daher insoweit nicht schutzbedürftig. Bei Sportanlagen, die wie dies häufig der Fall sein dürfte – auch dem Jugendsport dienen, kommt es auf die konkrete Nutzung insbesondere in zeitlicher Hinsicht vor Ort an.

Der im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse herausgearbeitete potentielle Standort für Vergnügungsstätten, das geplante Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“ im Nordwesten Freistetts, liegt in ca. 750 m Entfernung zur nächstgelegenen Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche, dem Jugendtreff Freistett in der Zieglerstraße.

Die Vorgaben des LGlüG Baden-Württemberg stehen daher der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im geplanten Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“ nicht entgegen.

5.2 Städtebauliche Ziele

Mit dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept sollen insbesondere die folgenden städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Weitestgehende Reduzierung städtebaulicher Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und anderen Nutzungen.
- Definition von Bereichen in der Stadt Rheinau, in denen Vergnügungsstätten städtebaulich am ehesten verträglich angesiedelt werden können bzw. in denen die städtebaulichen Konflikte am geringsten sind.
- Schutz schutzbedürftiger Nutzungen insbesondere dem Wohnen und sozialer Einrichtungen (insbes. Lärm zu Ruhezeiten, Verkehr).
- Erhalt der städtebaulichen Qualität und des Niveaus in der Innenstadt und den angrenzenden Bereichen (Vermeidung vom Trading-down-Effekt).
- Schutz der Versorgungsfunktion der Innenstadt im Stadtteil Freistett und Rheinbischofsheims.
- Sicherung der bestehenden Planungen zur Entwicklung der „Rheinau Mitte“
- Entwicklung des Grenzübergangs zu einer publikumswirksamen, hochwertig gestalteten Eingangssituation als ein Alleinstellungsmerkmal für die Gesamtstadt Rheinau
- Sicherung der wertvollen gewerblichen Flächen in den Gewerbegebieten vorwiegend für verarbeitendes Gewerbe und Schutz des Bodenpreisgefüges.

- Erhalt der städtebaulichen Qualität und des Niveaus der Gewerbegebiete (Vermeidung vom Trading-down-Effekt).
- Insbesondere in den kleineren Stadtteilen: Schutz der Wohnnutzung, der sozialen Einrichtungen, der Versorgungsfunktion (sofern vorhanden) sowie Wahrung des Ortsbildes.
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbildes.

Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich um eine informelle Planung, die erst durch die planungsrechtliche Umsetzung ihre volle Wirkung entfaltet. Das Konzept liefert die Grundlage, die städtebauliche Begründung, für die Steuerung von Vergnügungsstätten mittels Bauleitplanung.

5.3 Zulässigkeitsbereiche

Eine allgemeine Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sieht der Gesetzgeber nur für Kerngebiete vor. Kerngebiete (festgesetzt oder faktisch) sind in der Stadt Rheinau jedoch nicht vorhanden.

Im Gewerbegebiet sind generell sowohl kerngebietstypische als auch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sollen in Rheinau nur im Bereich des Gewerbegebiets „Groß Bahnwörthel“ zugelassen werden. Dort befinden sie sich in „zweiter“ Reihe in Bezug auf die Hauptverkehrsachse L 87, sind aber dennoch verkehrlich gut an Frankreich und das übergeordnete Verkehrsnetz Deutschlands (A 5) angebunden. Nutzungskonflikte mit schutzwürdigen Nutzungen insbesondere mit Wohnen und Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sind durch Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“ nicht zu erwarten. Zudem sind die Bodenpreise dort bereits überdurchschnittlich hoch.

In den anderen Gewerbegebieten in Rheinau sollen Vergnügungsstätten hingegen ausgeschlossen werden, da sie mit der dort vorhandenen Gewerbestruktur nicht verträglich sind, sie in diesen Gebieten zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen und vor allem in den kleineren Stadtteilen die eher kleinteiligeren Gewerbeflächen zur Sicherung der örtlichen Betriebe benötigt werden. Viele örtliche Betriebe liegen oftmals in enger Nachbarschaft zum Wohnen.

Mischgebiete zeichnen sich ganz überwiegend durch sehr hohen Wohnanteil aus wie dies insbesondere in den kleineren, ländlich strukturierten Stadtteilen Rheinaus der Fall ist. Gemischte Bauflächen sind oftmals faktisch Wohngebiete, gewerbliche Nutzungen sind dort nur noch vereinzelt vorhanden.

Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Sonderbaufläche „Tank und Rast“ eine Sonderstellung innerhalb der Stadt Rheinau einnimmt. Diese Sonderstellung soll entsprechend den Zielen des Stadtentwicklungskonzepts in Zukunft durch eine hochwertige Gestaltung betont werden. Vergnügungsstätten sind daher dort nicht verträglich.

Damit kann innerhalb der Stadt Rheinau ein Bereich, das Gewerbegebiet „Groß Bahnwörthel“, identifiziert werden, in dem die städtebaulichen Konflikte mit der Nutzung Vergnügungsstätten – im Vergleich zu den anderen theoretisch in Frage kommenden Bereichen – geringer ist. Es wird vorgeschlagen, in diesem Bereich Vergnügungsstätten aller Art allgemein zuzulassen, in allen anderen Bereichen sollen sie aufgrund der identifizierten städtebaulichen Konflikte ausgeschlossen werden.

6 UMSETZUNG DES KONZEPTEES

6.1 Änderung von bisherigen Bebauungsplänen

Für Gebiete, in denen es keinen direkten Anlass gibt, kann die Anpassung im Zuge mit evtl. anderen Änderungen der jeweiligen Bebauungspläne erfolgen. Sollte eine entsprechende Anfrage für ein Gebiet gestellt werden und ist der Bebauungsplan noch nicht angepasst, so kann zunächst mit einer Veränderungssperre reagiert und die Änderung des Bebauungsplans eingeleitet werden. Das vorliegende Konzept liefert die entsprechende städtebauliche Begründung hierzu.

6.2 Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB

Für den unbeplanten Innenbereich gibt es die Möglichkeit einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten,
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets oder
3. eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten

zu verhindern.“ (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Ziel der Steuerung von Vergnügungsstätten auf Basis des § 9 Abs. 2b ist, eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2b BauGB bietet sich insbesondere für die Stadtteile an, in denen es größere unbeplante Innenbereiche gibt.