

Tagesordnung

Sitzung des Gemeinderats

am Montag, 30.04.2018, 19:30 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
3. Vergnügungsstättenkonzept, Beschluss des Konzeptes
Vorlage: 074/2018
4. Neubau einer Kindertagesstätte im Wuhrlochpark;
Beauftragung von Planungsleistungen
Vorlage: 069/2018
5. Quartier „Schlüsselstraße/Metzgerstraße“, Sicherung der Archäologischen Ausgrabungen, überplanmäßige Ausgabe (Bekanntgabe einer Eilentscheidung) und Baugrundgutachten, überplanmäßige Ausgabe
Vorlage: 068/2018
6. Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum Verkehrswert des Grundstücks nach § 28 Abs. 3 BauGB, hier: Grundstück Flst. Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, Kaufvertrag vom 24.05.2017 des Notariats Müllheim –, klarstellender Beschluss
Vorlage: 087/2018
7. Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit der Stadt Müllheim und evtl. anderen Gemeinden
Vorlage: 047/2018
8. 2. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften "Am Neuenburger Weg" im Stadtteil Grißheim, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 084/2018

9. Bebauungsplan „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften, Konkretisierung der Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.12.2017
Vorlage: 075/2018
10. Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplans „Ortskern Grißheim“, Gemarkung Grißheim mit örtlichen Bauvorschriften
Vorlage: 076/2018
11. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Konkretisierung der Planungsziele gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 29.01.2018
Vorlage: 080/2018
12. Veränderungssperre für den Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Anpassung des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 29.01.2018
Vorlage: 081/2018
13. Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“, Konkretisierung des Sanierungsziels, eine attraktive und erlebbare Innenstadt zu schaffen
Vorlage: 082/2018
14. Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ mit örtlichen Bauvorschriften, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 088/2018
15. Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ mit örtlichen Bauvorschriften
Vorlage: 089/2018
16. Antrag von Herrn Ulrich Bölk auf Ausscheiden aus dem Gemeinderat
Vorlage: 053/2018

Vorlage an den Gemeinderat

Vergnügungsstättenkonzept, Beschluss des Konzeptes

Teilnehmer: Herr Dipl. Ing. Christian Sammel
FBL Dieter Branghofer

I. Sachvortrag

Die Stadt Neuenburg am Rhein sieht sich mehrfach mit Anträgen zur Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- bzw. Industriegebieten und von Vergnügungsstätten konfrontiert.

Der Gemeinderat hat deshalb am 27.07.2015 die Erarbeitung einer gesamtstädtischen Gaststätten- und Vergnügungsstättenkonzeption beschlossen.

Mit dem Konzept möchte die Stadt Neuenburg am Rhein folgende städtebaulichen Ziele verfolgen:

- Verhinderung des Absinkens der städtebaulichen Qualität und des Niveaus (Trading-Down-Effekt)
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbilds
- Lenkung der Errichtung von weiteren Schank- und Speisewirtschaften
- Lenkung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten an städtebaulich akzeptable Standorte

Das Vergnügungsstättenkonzept beinhaltet Aussagen zu den Schank- und Speisewirtschaften.

Das beigefügte Konzept wurde vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg und Herrn Dr. Burmeister, Freiburg erarbeitet. Bei dem Konzept handelt es sich um eine sogenannte informelle Planung. Zur rechtlichen Umsetzung des Konzeptes ist die Neuaufstellung oder die Änderung von Bebauungsplänen erforderlich.

In der Klausurtagung am 17.02.2018 wurde das Konzept dem Gemeinderat vorgestellt und diskutiert.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 09.04.2018 die Angelegenheit behandelt und schlägt dem Gemeinderat vor, dem Vergnügungsstättenkonzept und der Umsetzung nach und nach in der Bauleitplanung zuzustimmen.

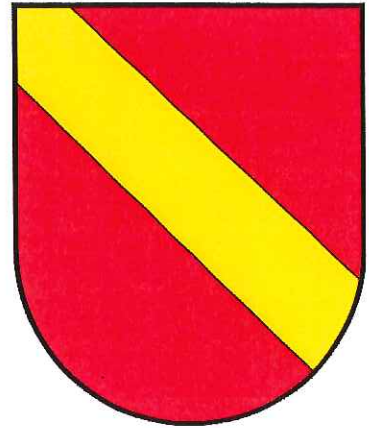
Herr Dipl. Ing. Sammel, FSP Stadtplanung, wird das Vergnügungsstättenkonzept vorstellen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, dem Vergnügungsstättenkonzept und der Umsetzung nach und nach in der Bauleitplanung zuzustimmen.

13.04.2018 / Müller, Cornelia

Stadt Neuenburg am Rhein



Vergnügungstättenkonzzept

Stand: 09.04.2018

fsp.stadtplanung

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

INHALT

1	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	3
2	DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	5
2.1	Begriffsdefinition	5
2.2	Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	6
2.2.1	BauNVO 1962, 1968 und 1977	6
2.2.2	BauNVO 1990	6
2.2.3	Mini-Gaststätten als Kleinstspielhallen	9
2.2.4	Abgrenzung Wettbüro und Wettannahmestelle	11
2.2.5	Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich	12
2.3	Gewerberechtliche Vorgaben für Spielhallen	12
2.4	Landesglücksspielgesetz	12
2.5	Bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten	13
2.6	Städtebauliche Auswirkungen von Vergnügungsstätten	14
2.6.1	Trading-down-Effekt	15
2.6.2	Lärm	15
2.6.3	Werbung	15
2.6.4	Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges	16
3	BESTANDSANALYSE	16
3.1	Bestehende Vergnügungsstätten	17
3.1.1	Spielhalle „Game Palace“, Fischerstraße 12 (Mehrfachspielhalle)	19
3.1.2	Spielhalle „Funny Land“, Rudolf Diesel Str. 3a	24
3.1.3	Wettbüro „tipcom“, Müllheimer Straße / Im Safranzehnten	26
4	VERTRÄGLICHKEITSANALYSE	29
4.1	Verträglichkeit Kernstadt	29
4.1.1	Innenstadt und angrenzende Bereiche	30
4.1.2	Sonstige gemischte Bauflächen	43
4.1.3	Gewerbliche Bauflächen	51
4.2	Verträglichkeit in den Stadtteilen	68
4.2.1	Grißheim	68
4.2.2	Zienken	71
4.2.3	Steinenstadt	73
5	VORGABEN AUS DEM LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ	75
6	STRATEGIE FÜR DIE KÜNFTIGE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER BAULEITPLANUNG IN DER STADT NEUENBURG AM RHEIN	77
6.1	Steuerungsgrundsätze	77
6.1.1	Positivliste / Zukünftige Standorte für Vergnügungsstätten in der Stadt Neuenburg am Rhein	77
6.1.2	Grundsätzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten im restlichen Stadtgebiet von Neuenburg am Rhein	79
6.2	Umsetzung der Steuerungsgrundsätze	80
6.2.1	Sukzessive Anpassung bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne	81
6.2.2	Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB	82
6.2.3	Abwägungsgrundlage bei anlassbezogenen planändernden Maßnahmen	83

1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Neuenburg am Rhein ist ein Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten spürbar, hier spielt die Nähe zu Frankreich - wo die Reglementierung von Glücksspielen deutlich strenger als in Deutschland ist – eine wesentliche Rolle.

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 Einwohner 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 Neuenburg am Rhein kommen ca. 503 Einwohner auf ein Geldspielgerät in einer Spielhalle (24 Geldspielgeräte in Spielhallen, 12.081 Einwohner Stand 2017 bzw. 2015). Hinzu kommen in Neuenburg am Rhein jedoch noch 33 Geldspielgeräte außerhalb von Spielhallen, z.B. in Gaststätten (Stand Februar 2018). Dies entspricht 366,09 Einwohnern pro Spielgerät außerhalb von Spielhallen. Im Vergleich zum Durchschnitt in Baden-Württemberg ist die „Ausstattung“ mit Geldspielgeräten in Spielhallen also schlechter (503 Einwohner pro Spielgerät in Neuenburg am Rhein vs. 365,89 Einwohner pro Spielgerät in Baden-Württemberg), dafür ist sie mit Geldspielgeräten außerhalb von Spielhallen (366,09 Einwohner pro Spielgerät in Neuenburg am Rhein vs. 515,37 Einwohner pro Spielgerät in Baden-Württemberg) deutlich höher. Werden die Spielgeräte insgesamt zusammengefasst so liegt die „Ausstattung“ in Neuenburg am Rhein mit 211,95 Einwohnern pro Geldspielgerät etwa im Durchschnitt des Bundeslandes (214,96 Einwohner pro Geldspielgerät). Bis 2017 gab es im Bereich der Robert-Bosch-Straße darüber hinaus vier Gaststätten mit jeweils drei Geldspielgeräten, was zu einem Verhältnis von 175,09 Einwohnern je Geldspielgerät (in Spielhallen und Gaststätten) führte. Diesen Gaststätten wurde nach einer Überprüfung die Geeignetheitsbestätigung als Aufstellungsort für Geldspielgeräte widerrufen und die Entfernung der Geräte angeordnet (vgl. auch Kap. 2.2.3). Bis zur Entfernung dieser 12 Geldspielgeräte lag die Ausstattung mit Geldspielgeräten somit deutlich über dem Durchschnitt des Bundeslandes.

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 Gaststätten bis

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

2010 stetig und deutlich rückläufig war, ist seit 2010 wieder ein Wachstum zu verzeichnen.³

In der Stadt Neuenburg am Rhein ist neben den Anfragen für Spielhallen die Zunahme an Anträgen zur Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten auffällig. Häufig werden dabei mehrere kleine Gaststätten in engem räumlichen Zusammenhang geschaffen. Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Gaststätten lediglich errichtet werden, um die Anzahl der möglichen Spielgeräte zu erhöhen. Die einzelnen Gaststätten stellen zwar nur drei Spielgeräte auf, womit sich unterhalb der Schwelle zur Spielhalle liegen, durch die Häufung der Gaststätten entfalten die Spielgeräte jedoch in der Summe z.T. die Wirkung einer Spielhalle. Auch die Gestaltung ähnelt häufig eher der einer Spielhalle als einer Gaststätte.

Nach aktueller Rechtsprechung kann es sich bei diesen Mini-Gaststätten im Einzelfall auch um Spielhallen handeln. Dies ist dann der Fall, wenn die Gaststätte ausschließlich oder überwiegend der gewerbsmäßigen Aufstellung von Spielgeräten dient. Auch bei der Unterteilung einer Gaststätte in mehrere kleine Gaststätten, in denen jeweils drei Spielgeräte aufgestellt werden, kann es sich um eine Spielhalle handeln bzw. kann es sein, dass es sich faktisch um eine statt um mehrere Gaststätten handelt, entsprechend wären dann nur max. drei Spielgeräte zulässig (ausführlich hierzu in Kap. 2.2.3). Diejenigen (Mini)-Gaststätten, die als Spielhalle einzuordnen sind, werden durch das Vergnügungsstättenkonzept erfasst.

Nicht unter die Regelungen des Vergnügungsstättenkonzepts fallen Gaststätten, in denen bis zu drei Spielgeräte aufgestellt sind, die aber nicht überwiegend oder ausschließlich der gewerbsmäßigen Aufstellung von Spielgeräten dienen.

Aufgrund konkreter Anfragen wurden für die Bebauungsplangebiete „Innere Basleren“ und „Sandroggen“ Veränderungssperren erlassen und die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderungen des jeweiligen Bebauungsplans im Jahr 2015 beschlossen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein hat bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Vergnügungsstätten bereits in vielen Gebieten planungsrechtlich ausgeschlossen. Ein Totalausschluss von Vergnügungsstätten ist jedoch nicht möglich (Verhinderungsplanung). Nun wurde ein gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet. Im Ergebnis werden Räume im Stadtgebiet identifiziert, wo Vergnügungsstätten am ehesten städtebaulich verträglich angesiedelt werden können bzw. wo die Konflikte am geringsten sind. Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt eine geeignete Abwägungsgrundlage für weitere Bebauungsplanverfahren dar. Ferner liefert das vorliegende Konzept eine tragfähige Grundlage zur Einleitung planändernder Maßnahmen, wenn ein Antrag zur Ansiedlung einer Vergnügungsstätte an einem unerwünschten Standort gestellt wird und Vergnügungsstätten an dem diese planungsrechtlich noch nicht ausgeschlossen sind (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre).

Mit dem vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein insbesondere die folgenden städtebaulichen Ziele:

- Weitestgehende Reduzierung städtebaulicher Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und anderen Nutzungen.

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

- Definition von Bereichen in der Stadt Neuenburg am Rhein, 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 sowie der Stadtteilzentren.
- Sicherung der bestehenden Planungen zur Aufwertung der östlichen Innenstadt.
- 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 Stadtteilen: Schutz der Wohnnutzung, der sozialen Einrichtungen, der Versorgungsfunktion (sofern vorhanden) sowie Wahrung des Ortsbildes.
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbildes.

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 Geselligkeitstrieb 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:

- Nachtlokale 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)

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

- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros⁷.

Nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Theater, Oper, Schauspielhäuser, Kleinkunsthäuser, 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 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. Zur Abgrenzung zwischen kerngebietsuntypischen und kerngebietstypischen Vergnügungsstätten siehe Kap. 2.2.2.1.

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.

2.2.2 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

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

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

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 (siehe Kap. 2.1) 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 kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) sind nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

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

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

In der folgenden Tabelle wird die Zulässigkeit nochmals zusammenfassend dargestellt.

Baugebiet (BauNVO)	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 4a besondere Wohngebiete	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 5 Dorfgebiete	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
§ 6 Mischgebiete		
durch Wohnen geprägt	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
gewerblich geprägt	zulässig	nicht zulässig
§ 6a Urbane Gebiete	ausnahmsweise 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.

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

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

2.2.2.1 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 Hinweise, 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 Geldspielgeräte 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 Regelmäßig-

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.

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

keit 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

2.2.3 Mini-Gaststätten als Kleinstspielhallen

In Gaststätten können i.d.R. 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 oft 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. Es gibt verschiedene Urteile, in denen das Vorliegen einer Vergnügungsstätte bestätigt wurde:¹⁸

- Das VG Berlin hat im Falle einer Gaststätte (Saftbar) mit einer Fläche von 35,02 m² bestätigt, dass es sich nicht mehr um eine Gaststätte handelt. „Der betriebliche Schwerpunkt würde bei der Aufstellung von mehr als einem Geldspielgerät wohl nicht im Gaststättenbetrieb, sondern in der Bereitstellung der Geldspielgeräte liegen. Für die Einschätzung sprechen Größe und Ausgestaltung des Betriebes. Das Vorfinden von Wertscheinen und eines Computers mit Sportwetten spricht außerdem gegen die Annahme, dass es sich primär um einen Gaststättenbetrieb handelt.“ (VG Berlin, Beschluss vom 20. Januar 2010 – VG 4 L 357.09, in Stühler (2017), S. 64f.).
- Das OVG Niedersachsen hat bestätigt, dass es sich bei einem als Stehausschank genehmigten kleinen Ladenlokal, das in unmittelbarer Nachbarschaft genehmigter und betriebener Spielhallen liegt und mit denen einen gemeinsamen Eingang hat, das drei Geldspielgeräte sowie zwei Internetplätze aufgestellt bzw. eingerichtet hat, nicht mehr um den genehmigten Stehausschank handelt, sondern eine nicht genehmigte Spielhalle entstanden ist. (Nds. OVG, Beschluss vom 30.03.2010, in Stühler (2017), S. 65).
- Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 16.12.2016 folgendes ergänzend aufgeführt: „Vielmehr stellt die Definition von Spielhallen in § 1 SpielhG BE, die zur Anwendbarkeit der nachfolgenden Regelungen führt, entsprechend der bisherigen Rechtsprechung zu § 33i GewO darauf ab, ob das betreffende Unternehmen ausschließlich oder überwiegend der gewerbsmäßigen Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele nach der Gewerbeordnung dient. Ergänzend hat der Landesgesetzgeber die Spielhallendefinition mit Wirkung zum 6. April 2016 in § 1 Abs. 2 SpielhG BE präzisiert, um eine Umgehung des Spielhallenrechts zu verhindern. Danach ist eine Spielhalle

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 und vgl. Stühler (2017): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 64 ff.

ungeachtet einer anderslautenden Anzeige und Bestätigung des Aufstellungsortes für Spielautomaten anzunehmen, wenn bei einer Gesamtschau der objektiven Betriebsmerkmale die anderweitige Gewerbeausübung lediglich eine untergeordnete Rolle spielt. Bei Vorliegen bestimmter äußerlich erkennbarer Merkmale wird eine Spielhalle gesetzlich vermutet.“ (BVerwG, Urteil vom 16.12.2016 – 8 C 6.15 – ZfWG 2017, 127 = NVwZ 2017, 791, Rn 47 zu OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11.06.2016 – OVG 1 B 5.13 – Rn 157 in Stühler (2017), S. 65f.).

- Das Oberverwaltungsgericht des Saarlandes hat in seinem Beschluss zur Untersagung einer unerlaubten Spielhalle (laut Gewerbebeanmeldung mehrere Schankwirtschaften, ein Bistro mit 32,08 m² Grundfläche und ein Bistro mit 34,32 m², in einem Anwesen) folgende zwei Leitsätze aufgestellt: Ob ein kleiner als Bistro bezeichneter Bereich, in dem ausschließlich Getränke angeboten werden und drei Geldspielgeräte vorgehalten werden, als Schankwirtschaft oder als Spielhalle zu beurteilen ist, richtet sich danach, ob die Bewirtungsleistung oder die Möglichkeit des Spielens im Vordergrund der gewerblichen Betätigung steht (§ 1 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 SpielV und – im Saarland - § 1 Abs. 2 SSpielhG). Dass eine Spielhalle, in der drei Geldgeräte aufgestellt sind, gemäß § 3 Abs. 2 SpielV mindestens eine Grundfläche von 36 m² aufweisen muss, bedingt, dass eine Gaststätte, in der drei Geldspielgeräte aufgestellt werden sollen, deutlich größer als 36 m² sein muss. Allgemein verbindliche Zahlen zum Flächenbedarf können insoweit nicht vorgegeben werden, da das Kriterium des Untergeordnetseins des Spielbetriebs im Einzelfall nicht gänzlich losgelöst von den räumlichen Gegebenheiten beurteilt werden kann. Feste Grenzen, etwa in Prozentzahlen, verbieten sich jedenfalls, wenn sie nicht durch den Gesetzgeber selbst vorgegeben sind. (OVG des Saarlandes, Beschluss vom 07.09.2017 – 1 B 628/17, in Stühler (2017), S. 67f.)
- Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat den Antrag auf Nutzungsänderung eines als Lagerhalle genutzten Gebäudes in drei einzelne Gaststätten mit jeweils einem Gastraum von je 55,37 m², 29,89 m² und 20,93 m², um dort insgesamt neun Geld- oder Warenspielgeräte aufstellen zu können, nicht als im maßgeblichen Plangebiet unzulässige kerngebietstypische Vergnügungsstätte (Spielhalle) angesehen. Er hat vielmehr in betrieblicher Hinsicht eine einheitliche Gaststätte mit drei zugehörigen Schankräumen angenommen. In der Gaststätte sein deshalb insgesamt nur drei Geld- und Warenspielgeräte – und nicht wie beantragt neun – zulässig. (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 15.09.2010 – 3 S 1105/10, in Stühler (2017), S. 69).

In der Stadt Neuenburg am Rhein befanden sich im Bereich der Robert-Bosch-Straße vier Gaststätten mit jeweils drei Spielgeräten. Eine Überprüfung hatte ergeben, dass es sich nicht mehr um Vollgaststätten handelt. Gemäß § 33 c Abs. 3 GewO i.V. mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 SpielV darf ein Geldspielgerät nur in Räumen von Schank- oder Speisewirtschaften, in denen Getränke oder zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht werden, aufgestellt werden. Bei diesen Räumen muss es sich um „Vollgaststätten“ handeln, die Erbringung gastronomischer Leistungen muss den Hauptzweck des Betriebes bilden. Wenn der Betrieb jedoch anderen Zwecken dient und die Einnahme von Speisen und Getränken nur ein untergeordnetes Angebot darstellt, handelt es sich nicht um eine „Vollgaststätte“. In diesen Räumen ist das Aufstellen von Geldspielgeräten nicht gestattet. Die betreffenden Gaststätten machten zum Zeitpunkt der Überprüfung ihren Hauptumsatz mit Geldspielgeräten und nicht mit den gastronomischen Leistungen. Daher wurde die Geeignetheitsbestätigung widerrufen und die Entfernung der Geldspielgeräte angeordnet.

2.2.4 Abgrenzung Wettbüro und Wettannahmestelle

Eine Regulierung von Sportwettgeschäften im glückspielrechtlichen Sinne findet derzeit nicht statt. Die bestehenden Sportwettgeschäfte haben i.d.R. keine glückspielrechtliche Erlaubnis. Eine Schließung der Betriebe wird in den meisten Bundesländern dennoch nicht gefordert, da die im Glücksspielstaatsvertrag vorgesehene Vergabe einer bestimmten Anzahl von Konzessionen an Bewerber bisher nicht rechtswirksam gelungen ist. Gemäß eines Urteils des Europäischen Gerichtshofes ist eine Strafverfolgung eines Sportwettenanbieters derzeit nicht mehr möglich, solange dieser in einem anderen Mitgliedsstaat eine Lizenz besitzt, da die nationalen Gerichte die Erlaubnispflicht für die Veranstaltung oder Vermittlung von Sportwetten im Rahmen eines staatlichen Monopols für unionswidrig befunden haben (Az 4.2.2016 –C-336/14 – NVwZ 2016).¹⁹

Umstritten ist derzeit, ob Sportwettgeschäfte den Charakter eines Wettbüros als Vergnügungsstätte haben und sich von einer Wettannahmestelle als Ladengeschäft (Gewerbebetrieb) unterscheiden und damit abgrenzbar sind. Reine Wettannahmestellen für Sportwetten sind mit den Annahmestellen für Lotto und Toto gleichgestellt, stellen also einen Gewerbebetrieb dar. Wettbüros hingegen sind als Vergnügungsstätten zu behandeln. Zur Abgrenzung dieser beiden Arten gibt es bisher noch keine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, aber es gibt zunehmende Einigkeit zu den wesentlichen Unterscheidungskriterien in der obergerichtlichen Rechtsprechung. Nach Fickert/Fieseler wird als Wettbüro eine bauliche Anlage bezeichnet, „in der zwischen einem Wettunternehmen und interessierter Kundschaft auf den Ausgang eines bestimmten (Sport)Ereignisses zu festen Gewinnquoten gewettet werden kann. Der Betreiber einer solchen Wettannahmestelle tritt dabei in aller Regel nicht selbst als Veranstalter auf, sondern vermittelt die Transaktionen zwischen dem Kunden und einem Buchmacher über eine bestimmte Software. Die Entgegennahme der Wetten und die Auszahlung der Gewinne erfolgt durch hierfür beschäftigte Personen über ein nur vom Personal zu bedienendes Kassensystem. Für das Ausfüllen der Wertscheine stehen im Wettbüro Tische und Sitzgelegenheiten zur Verfügung. Die aktuellen Quoten und die Ergebnisse der Wettkämpfe kann der Wettkunde auf Wandmonitoren verfolgen. Im Unterschied zu einem Ladengeschäft, in dem Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, kommt es den Besuchern eines Wettbüros typischerweise nicht auf die bloße Auswahl und den Erwerb eines Produktes an. Vielmehr macht es den Reiz des Besuches eines Wettbüros aus, sich dort aufzuhalten, um sich nach Möglichkeit mit anderen auszutauschen, in der Zeit bis zum Eintritt des Wettergebnisses in einer als angenehm empfunden Weise zu verweilen und gemeinsam vor Monitoren oder einem Beamer dem Wettereignis und Wettergebnis „entgegenzufiebern“. Im Unterschied zur Lottoannahme bedarf das Wetten der ständigen elektronischen Information der Kundschaft, wozu immer ein Bildschirm erforderlich ist, der den notwendigen Aufenthalt der Wettkundschaft belegt. Wettbüros ziehen aber ähnlich wie Spielhallen oder Geschäfte mit erotischer Ausstrahlung und abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen ein anderes Publikum an als ein Ladengeschäft. Sie können wie Spielhallen einen „Trading-down-Effekt“ auslösen (Ende des Zitats im Fickert/Fiesler, § 4a Rn 323.69).“²⁰

Auch der VGH Baden-Württemberg nennt als Abgrenzungskriterium zwischen einem Wettbüro als Vergnügungsstätte und einer Lotto-Toto-Annahmestelle als Laden, dass die Räumlichkeiten eines Wettbüros nicht nur Gelegenheit zur Abgabe von Wetten und zur Entgegennahme von Gewinnen bieten, sondern auch zur Unterhaltung und zum

¹⁹ Vgl. Stühler (2016): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 11f.

²⁰ Vgl. Stühler (2017): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 15f.

Spiel in der Zeit bis zur Bekanntgabe des Ereignisses aktueller Wetten (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 1.2.2007).²¹

Dabei reicht für die Annahme einer Vergnügungsstätte schon die Möglichkeit aus, sich in den Räumlichkeiten aufzuhalten, um die aktuellen Quoten und Ergebnisse live zu verfolgen²². Dies ergibt sich aus dem Konzept, dass ein Wettbüro in dieser Form es ermöglicht, während laufender Sportereignisse auf diese zu wetten und insbesondere auf eine Reihe von bestimmten Ereignissen nacheinander zu wetten. Daraus begründen sich der Verweilcharakter und die Annahme einer kommerziellen Unterhaltung, wie sie eine Vergnügungsstätte bietet. Das Bereitstellen von Sitzgelegenheiten, Speisen und Getränken und von weiteren Unterhaltungsangeboten wie Fernsehbildschirmen und Unterhaltungsspielen sind dabei nur weitere Indizien für den Verweilcharakter, dafür aber nicht zwingend erforderlich²³.

2.2.5 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 (vgl. Kap. 2.2.2), 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.²⁴

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 (Loterien, Pferdewetten, Sportwetten, Spielbanken und Spielhallen) getroffen. Hintergrund der Regelungen im Landesglückspielgesetz sind insbesondere Suchtprävention und Jugendschutz.

Im § 42 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 die-

²¹ Vgl. Stühler (2017): Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO und deren Steuerung nach § 9 BauGB, S. 17f.

²² Vgl. Bay VGH, Beschl. V. 19.5.2016 – 15 CS 16.300 – juris Rn. 24; VG Augsburg Urte. v. 13.04.2017 – Au 5 K 16.1560 -, juris.

²³ Vgl. Bay VGH, Beschl. V. 19.5.2016 – 15 CS 16.300 – juris Rn. 24; VG Augsburg Urte. v. 13.04.2017 – Au 5 K 16.1560 -, juris.

²⁴ Vgl. BVerwG, Urteil vom 15.12.1994; Az 4 C 13.93

sem Grund und vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Neuenburg am Rhein, ist unabhängig von den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes eine Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich.

Dennoch sind die Regelungen des Landesglücksspielgesetzes zu beachten, da zu gewährleisten ist, dass es in der Stadt Neuenburg am Rhein auch Bereiche gibt, in denen Vergnügungsstätten sowohl aus bauplanungsrechtlicher Sicht als auch unter Anwendung des Landesglücksspielgesetzes 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.

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 Spielleidenschaft, 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 besonderer städtebaulicher 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, Bereiche innerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein 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.²⁵

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.²⁶

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 (vgl. Kap. 2.1). Im Allgemeinen sind folgende negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.²⁷

²⁵ Vgl. Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass); S. 10f.

²⁶ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

²⁷ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.2 ff.

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 führt. Insgesamt können diese Prozesse zu einer schleichenden Verschlechterung der Gebietsqualität führen.²⁸

Durch die Verdrängung und in Verbindung mit dem negativen Image, das bestimmten 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.²⁹ 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.³⁰

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.³¹

²⁸ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09, RN 38

²⁹ Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09, RN 39

³⁰ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

³¹ Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.2

Das Verkleben der Schaufenster führt i.d.R. auch zu einem Bruch der Nutzungen in der Erdgeschosszone, eine Interaktion zwischen der Nutzung im Inneren und dem öffentlichen Raum, wie es bei gastronomischen Einrichtungen sehr ausgeprägt ist, kann nicht stattfinden. Die Nutzungen schotten sich vielmehr nach außen hin ab.

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 Vergnügungstättens wie Diskotheken trifft dies hingegen nicht immer zu, da sie oftmals eine geringere Produktivität haben.

3 BESTANDSANALYSE

Die Stadt Neuenburg am Rhein erstreckt sich östlich des Rheins in nordsüdlicher Richtung. Die Stadt umfasst neben der Kernstadt die Ortsteile Grißheim und Zienken im Norden sowie Steinenstadt südlich der Kernstadt. Im Norden liegen die Gemeinden Hartheim und Eschbach, im Westen grenzen die Gemeinden Heitersheim, Buggingen, Müllheim, Auggen an und im Süden liegen Schliengen und Bad Bellingen (von Nord nach Süd). Nördlich von Neuenburg am Rhein liegt der interkommunale Gewerbepark Breisgau. Der Rhein stellt die Grenze zu Frankreich dar.

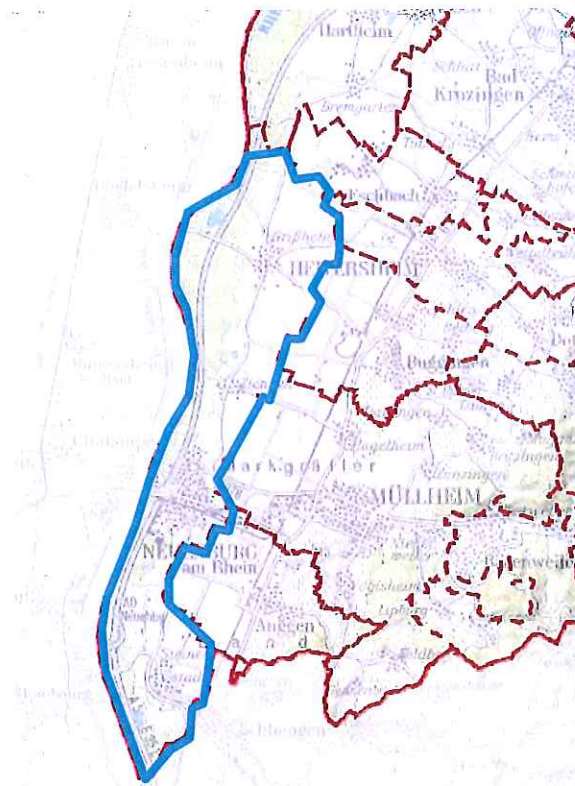


Abbildung 1: Stadt Neuenburg am Rhein
[Quelle: LRA Breisgau Hochschwarzwald, GIS Zentrum]

Es gibt zwei Brücken über den Rhein, mit denen Frankreich direkt angebunden ist. Sie befinden sich im Kernort sowie nördlich von Steinenstadt (Autobahnübergang). Durch die Nähe, die direkte Anbindung und die restriktivere Gesetzgebung in Frankreich bezüglich des Glücksspiels werden diese Nutzungen in Neuenburg am Rhein besonders von Franzosen nachgefragt.

Die Stadt Neuenburg am Rhein ist im Regionalplan als Unterzentrum und als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe, Kategorie C eingestuft.

Es wurde eine Bestandsanalyse der vorhandenen Vergnügungstättens in der Stadt Neuenburg am Rhein durchgeführt. Anhand dieser Bestandsanalyse wird verdeutlicht, inwiefern die allgemeinen dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.5) an den in der Stadt Neuenburg am Rhein vorhandenen Vergnügungstättens ablesbar sind. Kriterien waren dabei insbesondere die Gestaltung der Vergnügungstättens (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.

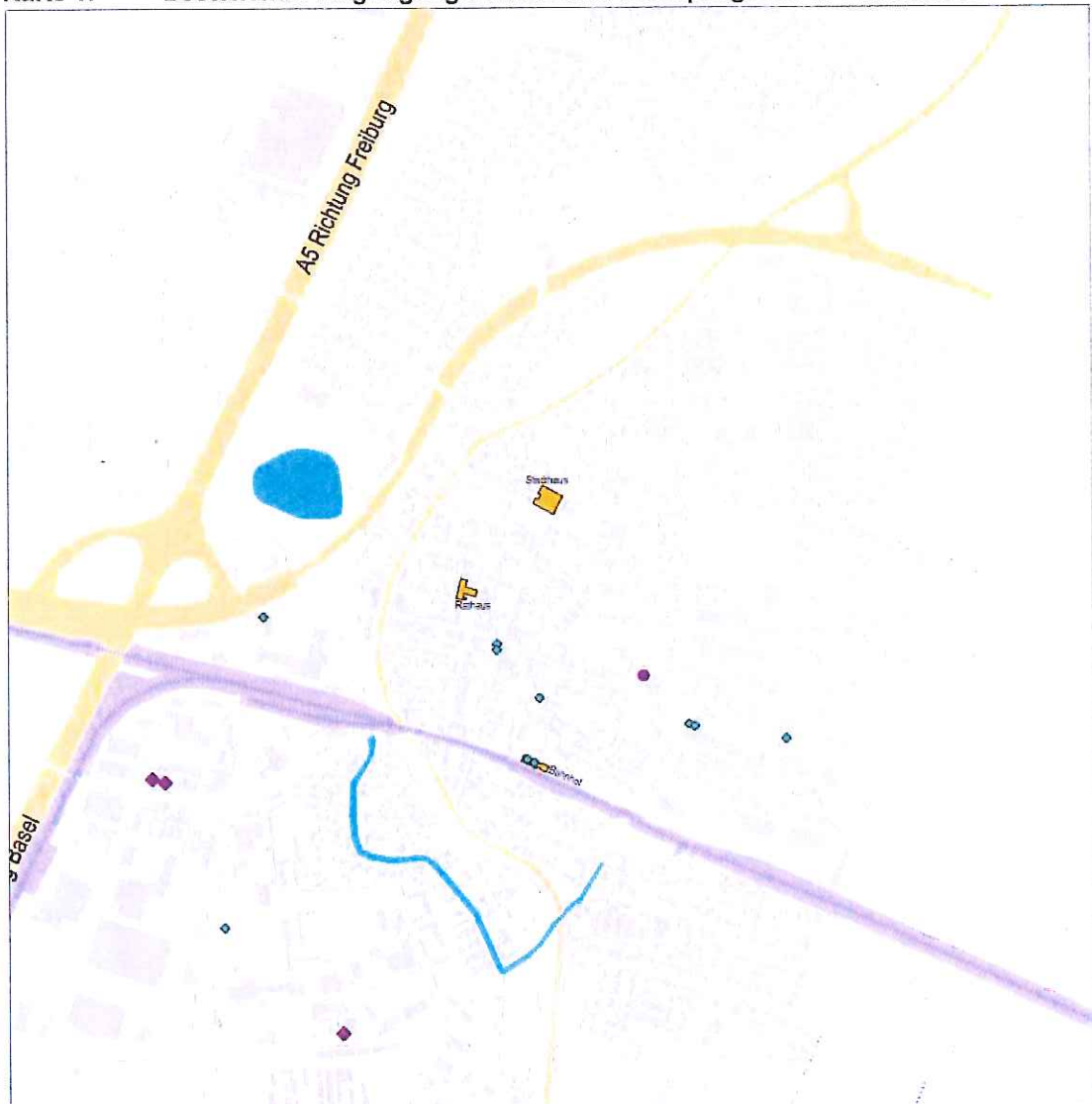
Darüber hinaus wurde das gesamte Stadtgebiet im Hinblick auf eine mögliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten untersucht. Dazu wurden alle Gebiete, in denen Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich zulässig sind, analysiert. Dies sind gemischte Bauflächen (FNP-Ebene) sowie Gewerbegebiete und Industriegebiete (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, sind in der Stadt Neuenburg am Rhein nicht vorhanden. Für die Gewerbegebiete und z.T. Industriegebiete, letztere nur sofern diese auf einer BauNVO von vor 1990 basieren, sowie für gewerblich geprägte Mischgebiete wurde eine Nutzungskartierung durchgeführt. Auch für die Innenstadt und die angrenzenden Bereiche wurde eine Nutzungskartierung vorgenommen. Die Nutzungsstruktur der gemischten Bauflächen in den Ortsteilen (Grißheim, Zienken und Steinenstadt) wird anhand einer kurzen verbalen Beschreibung in Verbindung mit Fotos dargestellt. Eine Kartierung war hier 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 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 im September 2015 und im August / September 2016. Darüber hinaus wurden einige Änderungen, die seit der Bestandsaufnahme erfolgt sind und für das vorliegende Konzept relevant sind, in das Vergnügungsstättenkonzept eingearbeitet. Hierzu zählen insbesondere die Vorgänge zum Wettbüro in der Müllheimer Straße / Im Safranzehnten sowie zu den „Mini-Gaststätten“ im Bereich der Robert-Bosch-Straße.

3.1 Bestehende Vergnügungsstätten




In der Stadt Neuenburg am Rhein gibt es derzeit zwei Spielhallenstandorte, wobei es sich bei einer Spielhalle um eine sog. Mehrfachspielhalle (mit zwei Konzessionen und insgesamt 16 Geräten) handelt. Jede der bestehenden Spielhallen verfügt über 8 Geräte, damit handelt es sich um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (siehe Kap. 2.2.2.1). Beide Standorte befinden sich in Gewerbegebieten. Die Konzession für die Spielhalle in der Rudolf-Diesel-Straße wurde Ende 2016 bis zum Jahr 2032 verlängert. Darüber hinaus befindet sich in der Innenstadt (Müllheimer Straße / Im Safranzehnten) ein (nicht genehmigtes) Wettbüro. Nach Auffassung des Betreibers handelt es sich hierbei um eine Wettannahmestelle. Die tatsächliche Ausgestaltung der Einrichtung entspricht jedoch der eines Wettbüros. Das Gerichtsverfahren hierzu ist noch nicht abgeschlossen.

Die Vergnügungsstättenstandorte sind in Karte 1 dargestellt. Ferner sind in der Karte auch die Standorte der Gaststätten, in denen jeweils drei Spielgeräte aufgestellt sind, dargestellt. Von den insgesamt 11 Standorten solcher Gaststätten, befinden sich 10 im Kernort. Darüber hinaus gibt es in Steinenstadt noch eine Gaststätte mit drei Spielgeräten.

Karte 1: Bestehende Vergnügungsstätten und Geldspielgeräte in Gaststätten



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Spielhalle (bis zu 8 Spielautomaten)
-  Wettbüro
-  Gaststätte mit max. 3 Spielautomaten

Neuenburg am Rhein
Vergnügungsstättenkonzept
 Bestehende Vergnügungsstätten
 u. Gaststätten mit Geldspielgeräten



Planstand: 02.02.2018
 Projekt-Nr: S-15-138
 Bearbeiter: Sam / Red

M. 1 / 10.000
 Im A4-Format

18.02.02 Bspnema V2 199

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabenring 12, 79098 Freiburg
 Fon: 0761/96875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Neben den Spielgeräten in Spielhallen (insgesamt 24 Geräte) gibt es im Kernort von Neuenburg am Rhein insgesamt 33 Geräte außerhalb von Spielhallen in Gaststätten (Stand Februar 2018). Hier sind räumliche Schwerpunkte im Bereich der Müllheimer

Straße sowie im Bahnhofsumfeld zu erkennen. Bis Ende 2017 gab es darüber hinaus vier weitere Gaststätten mit jeweils drei Geräten im Bereich der Robert-Bosch-Straße. Damit war eine Konzentration im Umfeld der bestehenden Spielhalle in der Fischerstraße gegeben. Diese „Mini-Spielhallen“ befanden sich zudem an einem gut sichtbaren Standort (von der Gottlieb-Daimler-Straße aus). Im Rahmen der Geeignetheitsprüfung wurde festgestellt, dass der Schwerpunkt der Betriebe in der Aufstellung der Spielgeräte und nicht in der Gastronomie lag. Daher wurde per Sofortvollzug die Aufstellung der Geldspielgeräte in diesen vier Gastronomiebetrieben untersagt (vgl. ausführlicher Kap. 3.1.1) Im Stadtteil Steinenstadt gibt es in der Hauptstraße eine Gaststätte mit Spielgeräten. Abgesehen davon sind in den Stadtteilen keine Vergnügungsstätten oder Gaststätten mit Vergnügungsstätten vorhanden.

3.1.1 Spielhalle „Game Palace“, Fischerstraße 12 (Mehrfachspielhalle)

Die Spielhalle befindet sich im Kernort von Neuenburg am Rhein im Norden des Gewerbegebiets zwischen Westtangente und der Autobahn A5. Von der Autobahnabfahrt ist der Standort ca. 1 km und von der Rheinbrücke (B 378) ca. 1,7 km entfernt. Damit ist die Spielhalle insbesondere für Besucher, die von außerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein kommen, sehr gut erreichbar.

Der Zustand des Gebäudes ist mäßig, es sind keine gravierenden Mängel festzustellen, gleichwohl weisen das Dach und die Einfriedung hinten am Haus (siehe Foto unten) Defizite auf. Zuvor wurde das Gebäude als Tanzlokal bzw. als Diskothek genutzt. Das Gebäude entspricht zunächst nicht der typischen Gestaltung von Spielhallen, z.B. hat es keine Schaufenster die meist mit aggressiver Werbung belegt sind. Es befinden sich am Gebäude zwei Werbeanlagen, von denen eine beleuchtet ist. Ferner befindet sich an der Straße eine freistehende Werbeanlage, die angestrahlt wird. Das Obergeschoss wird durch Wohnen genutzt. Die Grünfläche vor der Spielhalle macht einen gepflegten Eindruck.

Foto 1 und Foto 2: Spielhalle „Game Palace“, Fischerstraße



Die Nutzungen im direkten Umfeld machen einen stabilen Eindruck: im Westen befindet sich ein großer Maschinenbaubetrieb, im Norden eine Lagerfläche, im Osten ein Maschinenbaubetrieb mit Schulungscenter und südlich der Fischerstraße ein Betrieb aus dem Bereich Maschinenbau / Stahlbau.

In der direkten Umgebung sind keine unmittelbaren negativen Auswirkungen erkennbar. Südwestlich der Spielhalle stehen seit einiger Zeit kleinere Flächen zur Vermietung (700 m² Bürofläche und 650 m² Lagerflächen), darüber hinaus ist im direkten Umfeld jedoch kein augenscheinlicher Leerstand erkennbar.

Foto 3, Foto 4, Foto 5, Foto 6: Umgebung Spielhalle „Game Palace“, Fischerstraße



Lagernutzung im Norden



Maschinenbaubetrieb im Westen



Maschinenbau / Stahlbau im Süden



Maschinenbau im Osten

Foto 7: Fischerstraße, Blickrichtung nach Westen



Die Spielhalle tritt verhältnismäßig dezent in Erscheinung, wozu auch die Eingrünung beiträgt.

Die Öffnungszeiten der Spielhalle erstrecken sich bis in die Nacht, werktags ist sie von 6 bis 24 Uhr und sonn- und feiertags von 9 bis 24 Uhr geöffnet. Ein Konflikt bzgl. Lärm ist nur für die Wohnnutzung oberhalb der Spielhalle zu konstatieren.

Es ist eine Differenz zwischen den seriösen, traditionellen Gewerbebetrieben im direkten Umfeld und der Vergnügungsstätte festzustellen. Auch wenn im unmittelbaren Um-

feld bisher keine Trading-down-Tendenzen feststellbar sind (was vermutlich auf die Stabilität der ansässigen Betriebe sowie die für Spielhallen verhältnismäßig zurückhaltende Werbung zurückzuführen ist), sind doch im weiteren Umfeld Trading-down-Tendenzen erkennbar. Hier ist eine Häufung „spielhallenaffiner“ bzw. spielhallenähnlicher Nutzungen vorzufinden. Hierbei handelt es sich um mehrere Gaststätten mit Spielgeräten, ein Billard-Café und ein Wettbüro bzw. eine Wettannahmestelle. Eine Genehmigung für ein Wettbüro liegt für diesen Standort nicht vor, dennoch wirbt der Anbieter tipico an dieser Stelle.

Inzwischen wurde diesen Gaststätten die Geeignetheitsbestätigung als Aufstellungsort für Geldspielgeräte nach § 33c Abs. 3 der Gewerbeordnung widerrufen (Herbst 2017). Eine Überprüfung hatte ergeben, dass es sich nicht mehr um Vollgaststätten handelt. Die betreffenden Gaststätten machten zum Zeitpunkt der Überprüfung ihren Hauptumsatz mit Geldspielgeräten und nicht mit den gastronomischen Leistungen. Daher wurde die Geeignetheitsbestätigung widerrufen und die Entfernung der Geldspielgeräte angeordnet.

Während der Bestandsaufnahme (September 2015 und im August / September 2016) gab es verschiedene Aspekte, die eher auf Vergnügungstätten als auf Gaststätten hindeuteten:

Die äußere Gestaltung lässt bei diesen Einrichtungen eher auf eine Spielhalle als auf Gaststätten schließen. Dazu trägt insbesondere die Werbung bei: die Fenster sind vollständig verklebt, auf einem großen Anteil der Werbefläche werden Glücksspiele beworben (siehe Foto unten). Die Namensgebung „Casino Bar“, „Casino Shisha Bar“ und „Billiard Red Play“ sucht die Anlehnung an Vergnügungstätten.

Auffällig sind auch die Öffnungszeiten, die eher denen einer Spielhalle als einer Gaststätte ähneln. So hat das Billiard-Café an fünf Tagen in der Woche von 6 Uhr bis 3 Uhr geöffnet (also 21 Stunden pro Tag) und zweimal pro Woche von 8 Uhr bis 5 Uhr (ebenfalls 21 Stunden pro Tag). Das Bistro 24 hat ähnliche Öffnungszeiten zweimal pro Woche von 6 Uhr bis 5 Uhr (23 Stunden pro Tag) und fünfmal pro Woche von 7 Uhr bis 3 Uhr (20 Stunden pro Tag). Auch der Zugang der Einrichtungen bzw. einzelner Einrichtungen ab 18 ist für normale Gaststätten eher unüblich.

Foto 8 und Foto 9: Spielhallenähnliche Nutzungen, Robert-Bosch-Straße



„Billiard Red Play“ und „Casino Shisha Bar“ „Cafe 24“ und „Casino Bar“

Foto 10 und Foto 11: Öffnungszeiten „Billiard Red Play“ und „Bistro 24“



Für ein Zusammenwirken dieser Einrichtungen spricht auch die gemeinsame Werbung an der Westtangente (siehe Foto).

Aufgrund der exponierten Lage an der Westtangente bzw. im Kreuzungsbereich Westtangente / Fischerstraße und der auffälligen Werbeanlagen geht von diesen Nutzungen eine negative städtebauliche Wirkung aus.

Foto 12 und Foto 13: Gemeinsame Werbeanlage an Westtangente



Umfeld Billiard Red Play und Casino Shisha Bar

Neuenburg International Church, Fischerstraße 13

Im Umfeld dieser spielhallenähnlichen Nutzungen sind erste Anzeichen von Trading-down Tendenzen erkennbar. Es ist eine Konzentration von spielhallenähnlichen Nutzungen festzustellen, die Gebäude lassen darauf schließen, dass es sich hierbei um Nachnutzungen ehemals klassischen Gewerbes handelt. Nach und nach wurden wohl verschiedene Gebäude entsprechend umgenutzt, woraus eine Abwertung der Qualität des Bereiches abgeleitet werden kann. Im nahen Umfeld gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme einen Teilleerstand festzustellen (ehemaliges Fitnessstudio, Fischerstraße 15), inzwischen wird dieser durch einen Bäcker mit Verkauf nachgenutzt. Sowohl die Werbung der Nutzungen als auch die Gestaltung des Umfeldes wirken sich negativ auf die städtebauliche Qualität aus.

Ein Konfliktpotenzial ist mit einer benachbarten kirchlichen Einrichtung (Neuenburg International Church) festzustellen, sie befindet sich östlich der Westtangente in der Fischerstraße 13 (siehe Foto 15).

Die exponierte Lage unmittelbar an der Westtangente im „Eingangsbereich“ des Gewerbegebietes verstärkt die negative städtebauliche Wirkung nochmals. Es besteht die Gefahr eines Imageverlustes für das Gewerbegebiet.

Foto 14 und Foto 15:

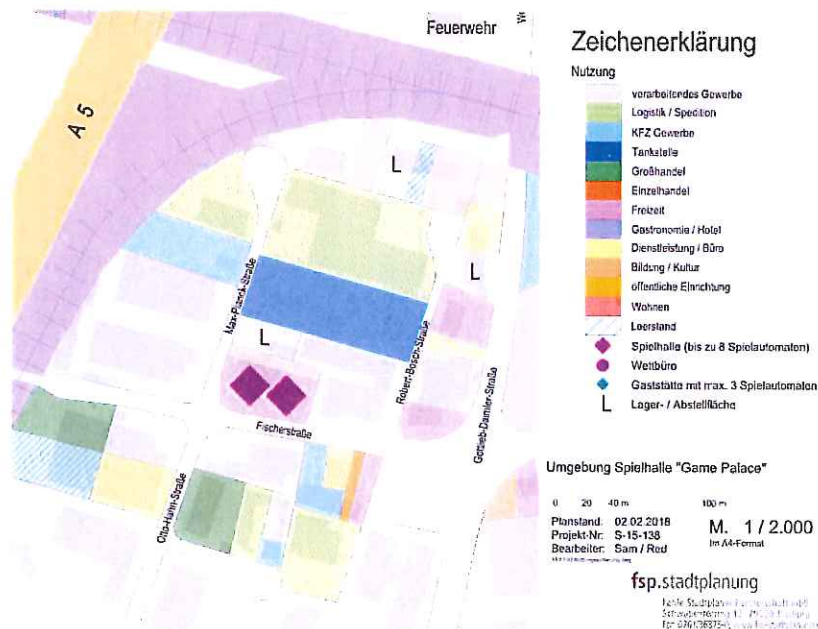


Umfeld Billiard Red Play und Casino Shisha Bar



Neuenburg International Church, Fischerstraße 13

Karte 2: Nutzungen im Umfeld Spielhalle „Game Palace“, Fischerstraße



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

Der Standort der Spielhalle liegt im Bebauungsplangebiet „Innere Basleren“, der Vergnügungsstätten bisher nicht ausschließt. Die spielhallenähnlichen Nutzungen liegen im Bebauungsplangebiet „Sandroggen“, in dem Vergnügungsstätten bisher ausgeschlossen sind. Aufgrund einer Zunahme an Anfragen zur Errichtung von Spielhallen sowie einer Zunahme an Anträgen zur Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften

und dem Verdacht, dass diese lediglich erfolgt, um die Anzahl der möglichen Spielgeräte zu erhöhen wurde für die Bebauungspläne „Innere Basleren“ und „Sandroggen“ im April 2015 eine Veränderungssperre erlassen und der Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne gefasst.

3.1.2 Spielhalle „Funny Land“, Rudolf Diesel Str. 3a

Die Spielhalle befindet sich im Kernort von Neuenburg am Rhein im Osten des Gewerbegebiets in der Rudolf-Diesel-Straße. Von der Autobahnabfahrt ist der Standort ca. 1,6 km und von der Rheinbrücke (B 378) ca. 2 km entfernt. Damit ist die Spielhalle insbesondere für Besucher, die von außerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein kommen, gut erreichbar.

Foto 16 und Foto 17: Spielhalle „Funny Land“, Rudolf Diesel Straße



Foto 18 und Foto 19: Spielhalle „Funny Land“, Rudolf Diesel Straße



Die Spielhalle befindet sich im Erdgeschoss eines neueren, oder eines zumindest renovierten Gebäudes, das in einem guten baulichen Zustand ist. Die Größe des Gebäudes und die hauptsächliche Nutzung (Kfz Werkstatt) lässt darauf schließen, dass dieser Teil des Gebäudes nach- bzw. umgenutzt wurde. Die Werbeanlagen sind im Vergleich zu anderen Spielhallen eher zurückhaltend. Am Gebäude ist eine Neonwerbeanlage angebracht, darüber hinaus ist an der Straße bzw. am Gehweg eine kleinere freistehende Werbeanlage platziert. Positiv fällt insbesondere auf, dass die Fenster nicht wie sonst branchenüblich mit Werbung verklebt sind. Stattdessen erfolgt die Abschirmung durch innen angebrachte Jalousien, ähnlich wie bei anderen Dienstleistern

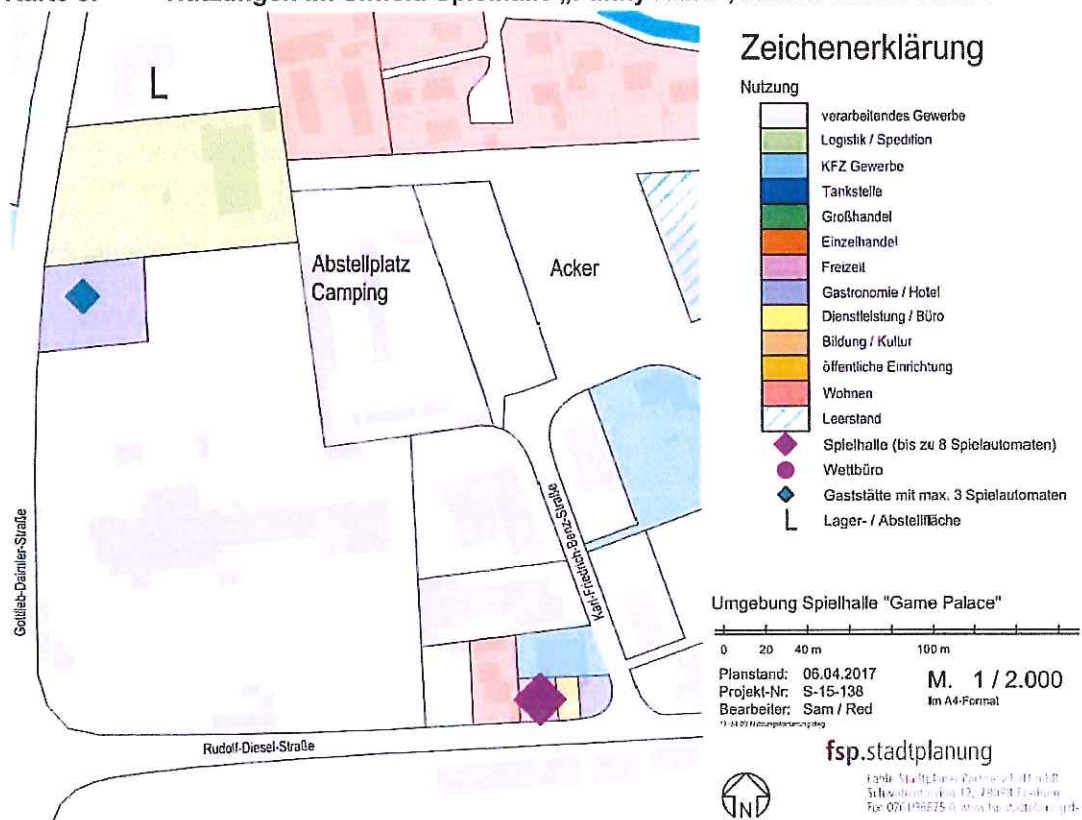
oder z.B. Praxen. Der Außenraum ist gepflegt: gepflasterte Parkplatzfläche, ansprechende Begrünung des Parkplatzes, Pflanzen im Eingangsbereich der Spielhalle.

Im gleichen Gebäude befinden sich neben der Spielhalle ein Kfz-Betrieb (der den größten Teil des Gebäudes einnimmt), ein Friseur und ein Imbiss. Diese nicht gewerbegebietstypischen Nutzungen scheinen die Nähe zu suchen und sich gegenseitig zu bedingen. Insgesamt machen das Gebäude und die Außenanlagen einen gepflegten Eindruck. Im Westen grenzt ein Handwerksbetrieb mit angeschlossener Solartankstelle sowie einem Wohnhaus an, nördlich befindet sich ein Handwerksbetrieb (Holzbau), östlich der Karl-Friedrich-Benz-Straße finden sich ein Maschinenbauunternehmen und die Produktion einer Metzgerei.

Die weitere Umgebung ist geprägt durch Industrie (südlich der Rudolf-Diesel-Straße) sowie verarbeitendes Gewerbe, Lagerflächen und Kfz-Handel (Wohnmobilhändler). Die Nutzungen Spielhalle, Imbiss und Friseur sind somit eher Fremdkörper in diesem Gebiet.

Es sind insbesondere folgende Konfliktpotenziale erkennbar: Wohnen in der Nachbarschaft (in geringem Umfang), Verzerrung der Bodenpreise, z.T. negative Auswirkungen auf das Image und damit eine potenzielle Gefahr eines Trading-down-Prozesses.

Karte 3: Nutzungen im Umfeld Spielhalle „Funny Land“, Rudolf-Diesel-Straße



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

Der Standort der Spielhalle liegt im Bebauungsplangebiet „Sandroggen“, der Vergnügungsstätten bisher ausschließt. Aufgrund einer Zunahme an Anfragen zur Errichtung von Spielhallen sowie einer Zunahme an Anträgen zur Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und dem Verdacht, dass diese lediglich erfolgt, um die Anzahl der

möglichen Spielgeräte zu erhöhen wurde für den Bebauungsplan „Sandroggen“ im April 2015 eine Veränderungssperre erlassen und der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst.

3.1.3 Wettbüro „tipcom,, Müllheimer Straße / Im Safranzehnten

Das Wettbüro befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus im Kreuzungsbereich der Straßen „Im Safranzehnten“ und „Müllheimer Straße“. Das Wettbüro hat derzeit keine baurechtliche Genehmigung. Der Betreiber hatte die Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Wettannahmestelle ohne Verweilmöglichkeit beantragt. Aufgrund der tatsächlichen Ausgestaltung der Einrichtung ist es nach Auffassung der Stadt Neuenburg am Rhein jedoch ein Wettbüro und damit eine Vergnügungsstätte. Der Rechtsstreit hierzu ist noch nicht abgeschlossen (Stand Februar 2018).

Der Eingang ist zur Straße „Im Safranzehnten“ ausgerichtet. Von der Müllheimer Straße aus ist das Wettbüro nicht direkt wahrnehmbar. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind weitere gewerbliche Nutzungen zu finden (Sparkassen-SB-Center, Fahrschule, Reinigung). Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Im Safranzehnten“ befinden sich ein Geschäft für Künstlerbedarf sowie ein Kfz-Betrieb mit Tabak-Shop und Paketdienst. Unmittelbar nördlich grenzt ein Wohnhaus an das bestehende Wettbüro an. Die Obergeschosse sind ebenfalls mit Wohnnutzungen belegt. In geringer Entfernung (ca. 100 m Luftlinie) befindet sich der Schulkomplex an der Zähringerstraße.

Der Standort liegt außerhalb der abgegrenzten Innenstadt und innerhalb des Bereichs der östlichen Innenstadt, für die mit dem Projekt „Innenentwicklung Östliche Innenstadt“ ein umfassendes Aufwertungsprogramm erarbeitet wurde (siehe Kap. 4.1.1). Das weitere Umfeld entlang der Müllheimer Straße weist derzeit z.T. erhebliche Defizite auf, es sind erste Anzeichen von Trading-down-Tendenzen erkennbar: derzeit abgeräumtes Gelände im Bereich „Unser Park“³², leerstehendes ehemaliges Cusenier Areal mit Gastronomie / Tabak-Shop und Spielgeräten in Verbindung mit der gegenüberliegenden Tankstelle mit Tabak-Shop, diese Nutzungen sind durch sehr aggressive Werbungen charakterisiert und wirken sich entsprechend negativ auf das Ortsbild und das Image aus. Gleichzeitig werden die anstehenden und z.T. bereits angestoßenen Planungen diesen Bereich deutlich aufwerten. Bereits jetzt sind in diesem Bereich der Müllheimer Straße vielfach Wohnnutzungen im Erdgeschoss vorzufinden (siehe Karte 4), auch die zukünftigen Planungen sehen schwerpunktmäßig eine Wohnentwicklung in diesem Bereich vor, z.T. mit kleinteiligen, ergänzenden gewerblichen Nutzungen entlang der Müllheimer Straße. Auch gemäß des Einzelhandelskonzeptes ist dieser Bereich lediglich ein Ergänzungsstandort für die Innenstadt. Die Straße „Im Safranzehnten“ in Richtung Norden ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Der öffentliche Raum im direkten Umfeld des Wohn- und Geschäftshauses ist gepflegt, im weiteren Umfeld sind jedoch z.T. Defizite erkennbar. Die Schaufenster des Wettbüros sind vollständig verklebt, wodurch ein Bruch in der Erdgeschosszone entsteht. Dies stellt einen Unterschied zu den benachbarten Dienstleistungsnutzungen dar (siehe Foto 20f.). Positiv zu bewerten ist, dass im öffentlichen Raum keine weiteren Werbeanlagen (Aufsteller, Fahnen etc.) aufgestellt sind, um auf das Wettbüro aufmerksam zu machen.

Konkret sind folgende städtebauliche Konflikte erkennbar: Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen im direkten und weiteren Umfeld sowie in den Obergeschossen, Nähe zum Schulzentrum (schutzbedürftige Einrichtung), Widerspruch zu derzeitigen Planungen (Aufwertung der östlichen Innenstadt und überwiegend Stärkung als attraktiver

32

Wird inzwischen bebaut, Stand Februar 2018

Wohnstandort), mögliche Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen und negative Auswirkungen auf das Image.

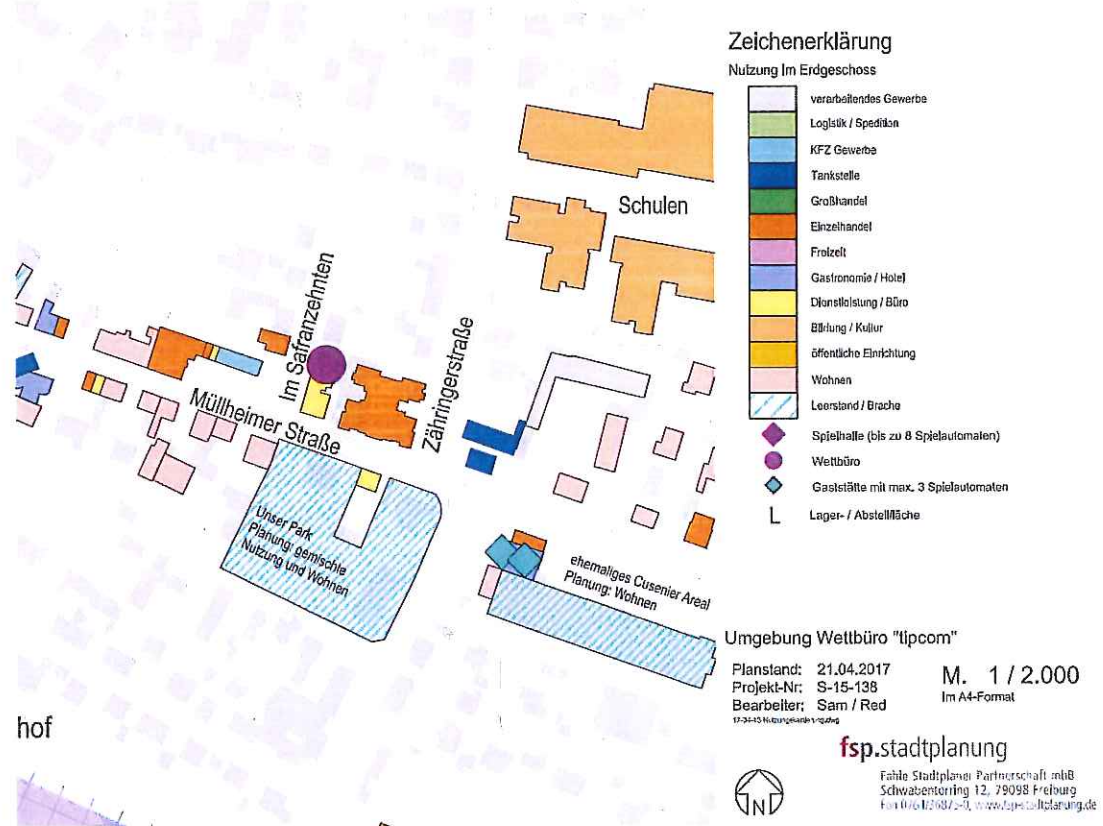
Foto 20 und Foto 21: Wettbüro, Müllheimer Straße / Im Safranzehnten



Foto 22 und Foto 23: Umgebung Wettbüro tipcom, Müllheimer Straße



Karte 4: Nutzungen im Umfeld Wettbüro „Tipcom“, Im Safranzehnten



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

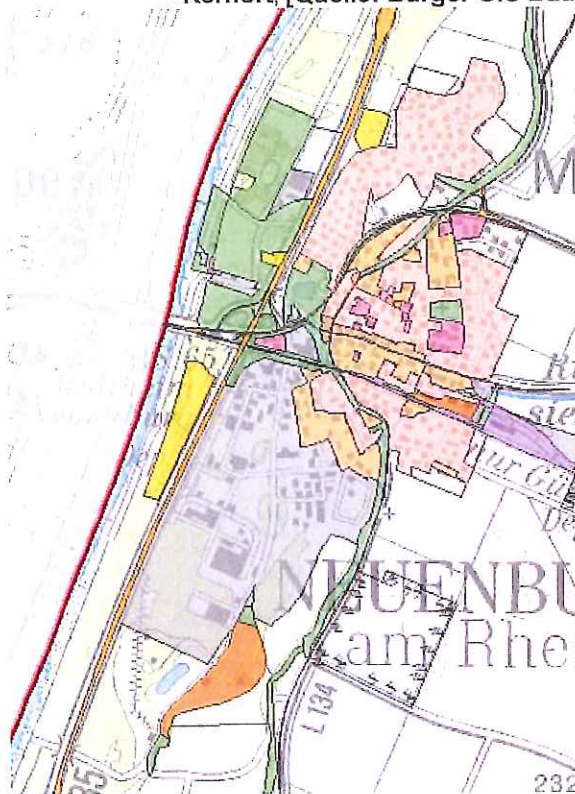
4 VERTRÄGLICHKEITSANALYSE

Im Kap. 4.1 wird die mögliche Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in den Bereichen der Kernstadt, in denen sie planungsrechtlich grundsätzlich zulässig sind untersucht; im Kap. 4.2 werden die Stadtteile Grißheim, Zienken und Steinensadt dahingehend analysiert.

4.1 Verträglichkeit Kernstadt

In der folgenden Abbildung ist ein Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans für die Kernstadt dargestellt. Zu untersuchen sind hier die Bereiche, in denen Vergnügungsstätten planungsrechtlich zulässig sein können. Auf FNP-Ebene sind dies die gewerblichen Bauflächen und die gemischten Bauflächen.

**Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999 in der Fassung der 5. Änderung
- Kernort; [Quelle: Bürger GIS Bau]**



Gemischte Bauflächen befinden sich in folgenden Bereichen:

- Innenstadt – etwa zwischen Schlüsselstraße / Müllheimer Straße und der Bahntrasse,
- Nördlich der Bahn
 - nördlich des Friedhofs zwischen Freiburger Straße und Zähringerstraße;
 - kleiner Bereich zwischen Tullastraße / Breisacher Straße und Zähringerstraße
 - Teilbereiche beidseits der Tennenbacherstraße
 - Bereich zwischen Pfarrer-Christen-Straße, Spitalstraße und Breisacher Straße
 - Bereich entlang der Wolfsgrünstraße sowie Jahnstraße, Dammweg und Bleichweg bis zur B 378
 - kleiner Bereich an der Ecke Westtangente / Colmarer Straße
- Südlich der Bahn
 - westlich der Werner-von-Siemens-Straße / Leibnizweg / Fischerstraße;
 - kleiner Bereich zwischen Mühlenstraße und Basler Straße;

- kleiner Teil im Bereich der Liszt-Straße;
- kleiner Bereich zwischen Gutnauweg, Bahntrasse und Klemmbach;

Gewerbliche Bauflächen befinden sich in den folgenden Bereichen

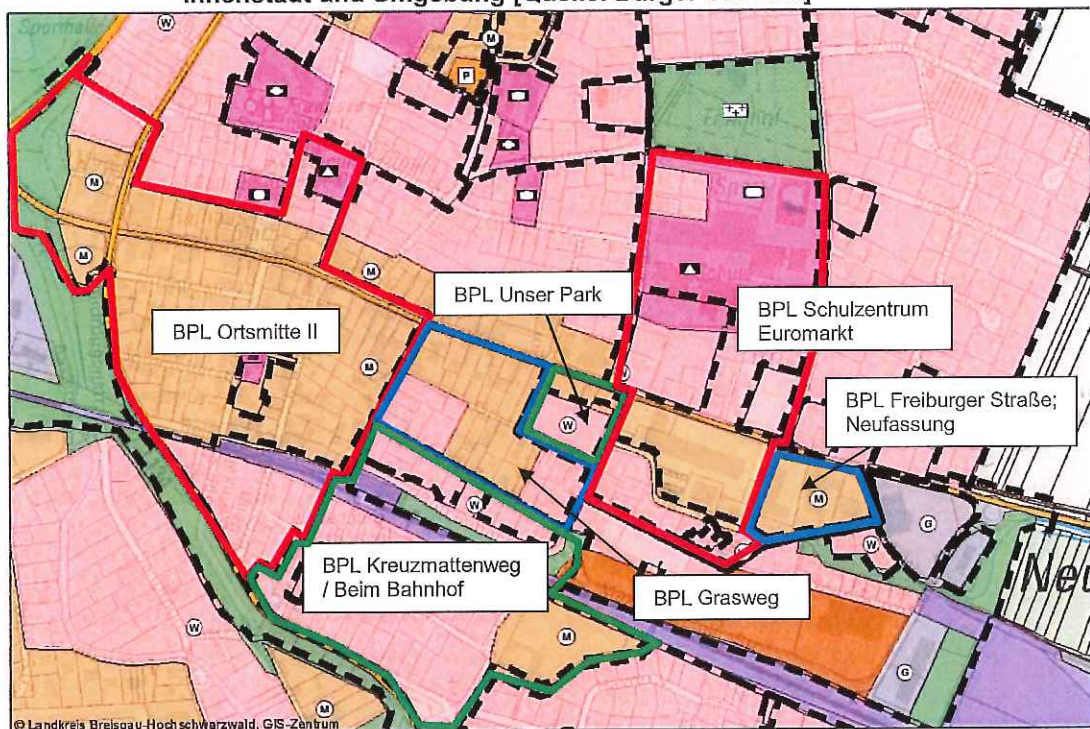
- Südlich der Bahn beidseits der Gottlieb-Daimler-Straße, beidseits der Rudolf-Diesel-Straße sowie im Bereich der Robert-Koch-Straße
- Unmittelbar östlich der Autobahnzu- und -abfahrt nördlich und südlich der Bundesstraße B378
- Westlich der Autobahn A 5 im Bereich der Müllhauser Straße sowie westlich der Rheinwaldstraße

Diese Bereiche werden im Folgenden näher untersucht. Im Kap. 4.1.1 wird die Innenstadt mit den angrenzenden Bereichen untersucht, in Kap. 4.1.2 werden die übrigen gemischten Bauflächen innerhalb der Kernstadt analysiert, während sich das Kap. 4.1.3 mit den gewerblichen Bauflächen innerhalb der Kernstadt auseinandersetzt.

4.1.1 Innenstadt und angrenzende Bereiche

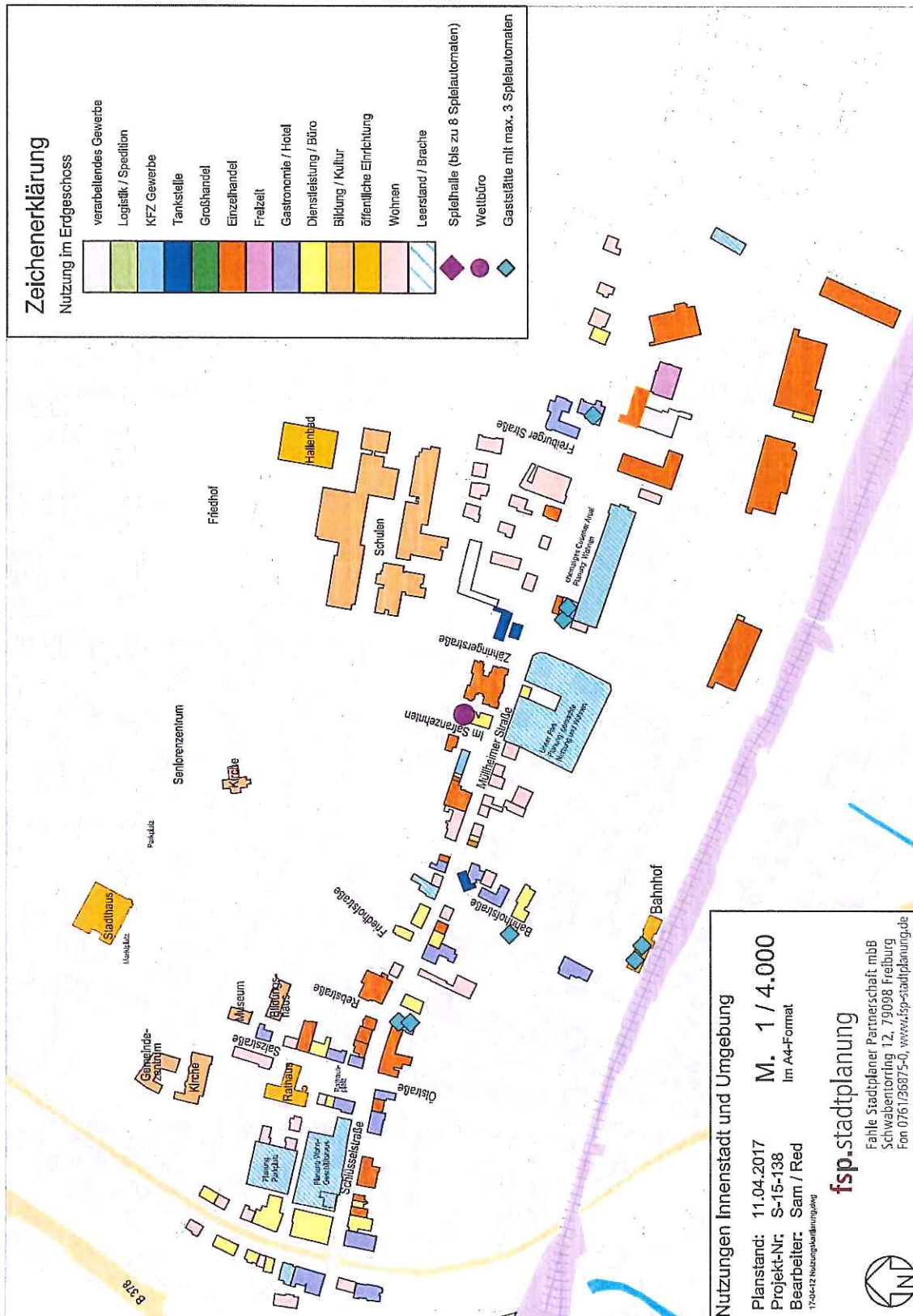
Die folgende Karte zeigt einen Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Neuenburg am Rhein. Hervorgehoben sind die Bebauungsplangebiete, die gemischte Bauflächen umfassen. Die gemischten Bauflächen werden in diesem Kapitel im Hinblick auf eine mögliche Verträglichkeit mit Vergnügungstättten hin analysiert. Am Ende des Kapitels werden die derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen der entsprechenden Bebauungspläne hinsichtlich Vergnügungstättten dargestellt.

Karte 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999, in der Fassung der 5. Änderung - Innenstadt und Umgebung [Quelle: Bürger GIS Bau]



In Karte 6 (folgende Seite) sind die Erdgeschossnutzungen der Innenstadt und der Umgebung dargestellt. Wohnnutzungen wurden nur für die Bereiche explizit dargestellt, in denen gewerbliche Nutzungen einen größeren Anteil ausmachen. Bei den nicht eingefärbten Gebäuden handelt es sich somit überwiegend um Wohnnutzungen.

Karte 6: Nutzungen Innenstadt und Umfeld



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

Innenstadt

Die Kartierung (vgl. Karte 6) verdeutlicht, dass sich die Innenstadt im Wesentlichen entlang der Schlüsselstraße und Müllheimer Straße zwischen Breisacher Straße im Westen und Bahnhofstraße im Osten erstreckt. Auffällig ist, dass der Einzelhandelsbesatz im Bereich der Schlüsselstraße relativ gering ist; gastronomische Einrichtungen (Hotels, Gasthäuser, Cafés etc.) und Dienstleistungsnutzungen machen einen höheren Anteil aus. Als Schwächen sind die hohe Verkehrsbelastung, z.T. die Aufenthaltsqualität und die Gestaltung einiger Läden zu nennen. Insbesondere sog. Tabak-Shops, die sich durch sehr aggressive Werbung auszeichnen, wirken sich negativ auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität aus. Auf den untenstehenden Fotos ist die Schlüsselstraße zu sehen – hierbei handelt es sich um den Bereich mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz, sozusagen um den stabilsten Bereich der Innenstadt. Selbst in diesem zentralsten Bereich werden die Obergeschosse ganz überwiegend durch Wohnen genutzt.

Foto 24 und Foto 25: westliche und östliche Schlüsselstraße



Foto 26: Schlüsselstraße - Tabakladen



Nördlich der Schlüsselstraße liegt der Rathausplatz (siehe Foto 27f.). Dieser weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf und wird insbesondere durch gastronomische Nutzungen und das Rathaus geprägt, Einzelhandelsnutzungen sind nur vereinzelt zu finden (z.B. Bekleidungsgeschäft).

Foto 27 und Foto 28: Rathausplatz - Aufenthaltsqualität



Der Rathausplatz sowie der Bereich um das Rathaus (zwischen Rebstraße und Salzstraße) etwa bis zur Dekan-Martin-Straße sind ebenfalls zur Innenstadt zu zählen. Etwas weiter nördlich befinden sich noch der Marktplatz mit dem Stadthaus (siehe Foto 29) sowie verschiedene soziale, kulturelle und kirchliche Nutzungen (Stadthaus, katholische und evangelische Kirche z.T. mit Pfarramt, Gemeindesaal, Kindergarten). Rathausplatz und Marktplatz sind jedoch nicht im Zusammenhang erlebbar, da der funktionale Besatz vielfach durch Wohnnutzung unterbrochen wird (siehe Foto 30f. und Karte 6). Aufgrund der geringen funktionalen Dichte und des hohen Wohnanteils ist der Bereich um den Marktplatz zwar nicht mehr der Innenstadt zuzuordnen, ihm kommt jedoch eine wichtige Bedeutung als soziales, kirchliches bzw. kulturelles Zentrum innerhalb der Stadt zu.

Foto 29: Marktplatz / Stadthaus



Foto 30 und Foto 31: Salzstraße und östliche Dekan-Martin-Straße



Die Rebstraße stellt eine wesentliche Verbindung zwischen Marktplatz und Schlüsselstraße dar. Hier befinden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen, es überwiegen jedoch Wohnnutzungen. Als wichtige Einrichtungen sind hier das Bildungshaus und das Museum zu finden. Siehe hierzu auch die nachstehenden Fotos.

Foto 32 und Foto 33: südliche Rebstraße und Museum / Bildungshaus



Der Marktplatz und der Rathausplatz verfügen über eine hohe Aufenthaltsqualität. Am Marktplatz ist der funktionale Besatz gering, während der Rathausplatz überwiegend gastronomisch und für kulturelle Zwecke genutzt wird. Der Bereich mit dem dichtesten funktionalen Besatz (Schlüsselstraße) weist eine deutlich geringere Aufenthaltsqualität auf. In den Obergeschossen dominiert in allen Bereichen die Wohnnutzung. Zudem grenzen Wohnnutzungen in vielen Bereichen gleich an den Hauptgeschäftsbereich an, insbesondere in den Randlagen werden die gewerblichen Nutzungen auch im Erdgeschoss von Wohnnutzungen unterbrochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Innenstadt der Stadt Neuenburg am Rhein funktional bezogen auf die Einzelhandelsnutzung relativ schwach aufgestellt ist. Dies liegt z.T. auch an den großflächigen Einzelhandelsansiedlungen im Fachmarktzentrum. Zudem ist die Aufenthaltsqualität insbesondere im Bereich der Schlüsselstraße / Mühlheimer Straße eher gering, hierzu tragen insbesondere die Verkehrssituation und die Gestaltung der Läden und z.T. des öffentlichen Raumes bei. Ferner ist der gewerbliche Besatz an vielen Stellen von Wohnnutzungen unterbrochen, nahezu in allen Bereichen grenzen Wohnnutzungen an die gewerblichen Nutzungen an und auch die Obergeschosse werden überwiegend durch Wohnen genutzt. Zudem befindet sich mit dem Bildungshaus eine wichtige Bildungseinrichtung in der Innenstadt.

Ergänzungsbereich zur Innenstadt

Zwischen Bahnhofstraße und Zähringerstraße werden die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss vielfach durch Wohnnutzungen unterbrochen, insbesondere auf der südlichen Seite der Müllheimer Straße. Hier befinden sich jedoch auch noch verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. zwei Textildiscounter, Apotheke, Friseur, Fotostudio etc.). Siehe hierzu Foto 34f. Auf der südlichen Seite der Müllheimer Straße befindet sich der Bereich „Unser Park“, dieser Bereich wird inzwischen bebaut. Hier sollen zukünftig eine gemischte Nutzung entlang der Müllheimer Straße sowie Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich realisiert werden.

Im Einzelhandelskonzept wird dieser Bereich auch nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen (siehe unten).

Foto 34 und Foto 35: Müllheimer Straße



Östlich der Zähringerstraße zählen eine Tankstelle, ein großer Leerstand (ehemaliges Cusenier-Areal) sowie einige z.T. nachgenutzte Einzelhandelsmärkte (Kik, Mix-Markt, Elektrogeschäft sowie Penny) zu den prägenden Nutzungen; auf der nördlichen Seite finden sich zudem vielfache Wohnnutzungen. In diesem Bereich sind auch drei Gaststätten mit Spielgeräten sowie Tabak-Shops zu finden. Gegenüber dem westlichen Bereich der Müllheimer Straße ist ein deutlicher Qualitätsabfall festzustellen. Erste Trading-down-Tendenzen sind hier bereits erkennbar. Dieser Bereich stellt den östlichen Stadt- und gleichzeitig den Innenstadteingang dar.

Foto 36 und Foto 37: ehemaliges Cusenier Areal



Foto 38 und Foto 39: östliche Müllheimer Straße – Einzelhandelsnutzungen



Gemischte Bauflächen südlich und westlich der Innenstadt

Im Bereich südlich der Innenstadt (Schlüsselstraße / Müllheimer Straße) und nördlich der Bahntrasse befindet sich noch ein relativ großer Bereich, der im FNP als gemischte Baufläche dargestellt ist, im Bebauungsplan „Ortsmitte II“ sind hier Mischgebiete festgesetzt. Der Bereich entlang der Straßen Spiegelstraße, Johanniterstraße, Ölstraße, Kreuzstraße sowie westlich der Bahnhofstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Westlich der Breisacher Straße befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen (Hotel, Gastronomie). Die Nutzungen grenzen an den Kreisverkehr (ehemaliges Zähringerkreuz), an dem sich wichtige Verkehrsachsen der Stadt treffen: Kronenrain (Innenstadtzugang von Frankreich, von der Autobahn und von der B 378 aus kommend). Damit stellt dieser Bereich den westlichen Stadt- und Innenstadteingang dar und ist städtebaulich sehr präsent.

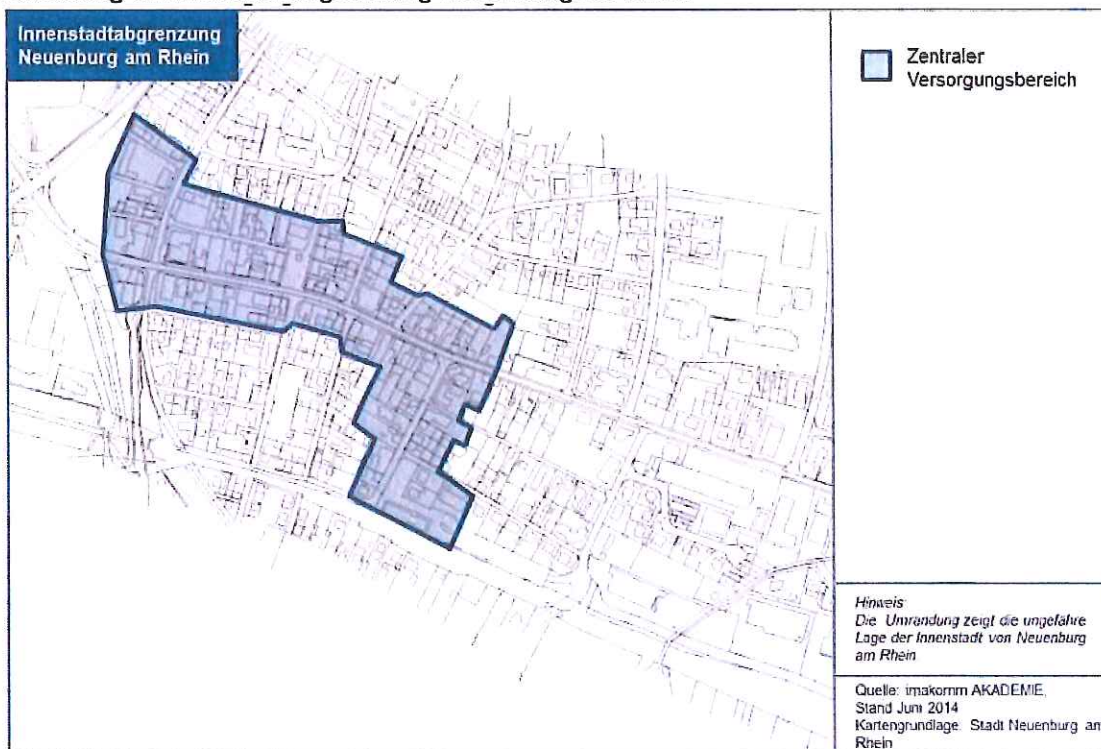
Planungsabsichten der Stadt Neuenburg am Rhein

Einzelhandelsentwicklung

Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung wurde im Auftrag der Stadt Neuenburg am Rhein die Untersuchung „Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein“ von der Imakomm AKADEMIE durchgeführt. Im Ergebnis wird hier u.a. festgehalten, dass die Innenstadt durch eine zu lang gezogene Struktur und einen unterbrochenen Einzelhandelsbesatz gekennzeichnet ist. Als weitere Schwächen werden die hohe Verkehrsbelastung im Bereich Schlüsselstraße und Müllheimer Straße sowie gestalterische Defizite im öffentlichen und privaten Raum festgestellt. Als wichtigster Einkaufsstandort wird nicht die Innenstadt, sondern das Fachmarktzentrum an der Max-Schweinlin-Straße identifiziert. Die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels wird als zentrale Maßnahme zur Stärkung der Innenstadt hervorgehoben.

Weiter wird für die Stadt Neuenburg am Rhein der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt (siehe untenstehende Abbildung). Zentrenrelevanter Einzelhandel soll zukünftig vorrangig in diesem Bereich angesiedelt werden.

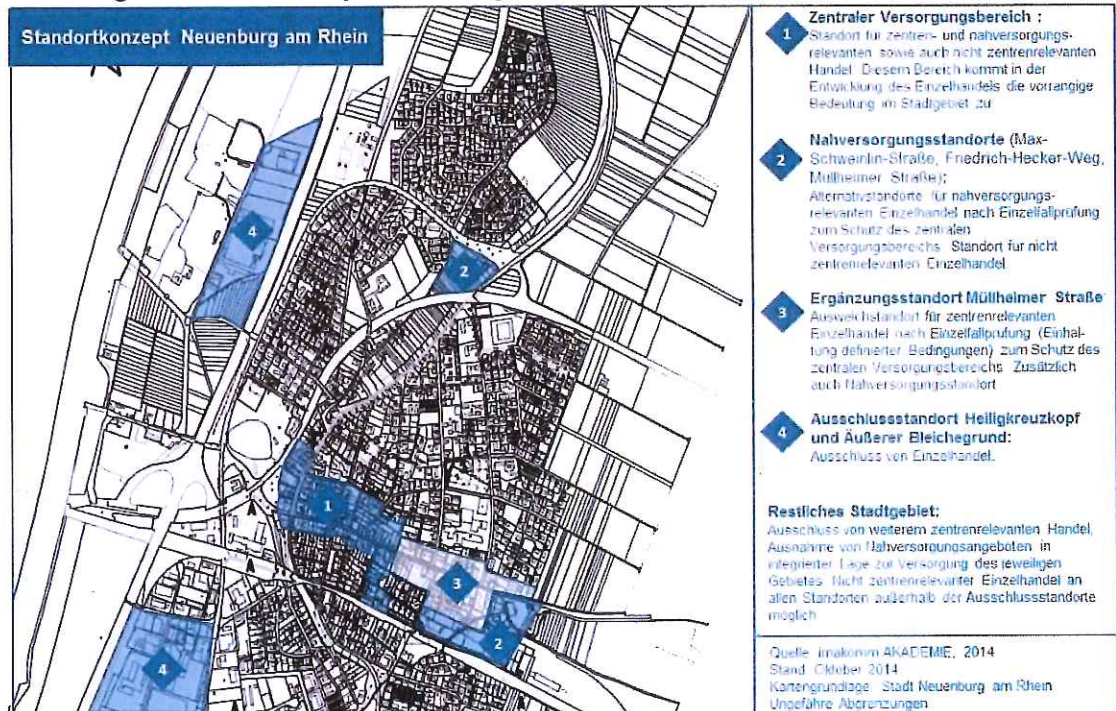
Abbildung 3: Innenstadtabgrenzung Neuenburg am Rhein



Quelle: Imakomm AKADEMIE GmbH (2015): Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein

Das Standortkonzept sieht darüber hinaus einen Ergänzungsstandort im Bereich der Müllheimer Straße vor (Bereich zwischen zentralem Versorgungsbereich und dem Fachmarktzentrum Max-Schweinlin-Straße). Hier kann unter bestimmten Bedingungen zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden. Die Bereiche des Fachmarktzentrum Max-Schweinlin-Straße sowie die Nahversorgungsstandorte Friedrich-Hecker-Weg und Müllheimer Straße stellen Nahversorgungsstandorte dar, hierbei handelt es sich gemäß des Standortkonzeptes um Alternativstandorte für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel – Voraussetzung ist, dass eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen ist. Weiter sieht das Standortkonzept Ausschlussbereiche für Einzelhandel vor – diese beziehen sich auf den Bereich westlich der Gottlieb-Daimler-Straße und südlich der Fischerstraße sowie auf den Bereich Äußerer Bleichgrund.

Abbildung 4: Standortkonzept Neuenburg am Rhein



Quelle: Imakomm AKADEMIE GmbH (2015): Innenstadtoffensive Neuenburg am Rhein

Neben dieser grundsätzlichen und strategischen Planungsabsicht der Stadt Neuenburg am Rhein sind für die Innenstadt insbesondere auf folgende Planungen von Bedeutung:

Projektentwicklung Schlüsselstraße

Auf dem in Karte 6 als „Leerstand / Brache“ gekennzeichneten Bereich in der Schlüsselstraße ist die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Auf einer Fläche von ca. 2.700 m² sollen im Erdgeschoss mehrere jeweils kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und in den Obergeschossen Gesundheitsdienstleistungen, sowie weitere Dienstleistungen und im Dachgeschoss voraussichtlich Wohnnutzung untergebracht werden. Ferner sind Flächen für das Parken vorgesehen.

InnenEntwicklung Östliche Innenstadt³³

Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt die östliche Innenstadt aufzuwerten. Hierzu wurde im Jahr 2011 das geförderte Projekt „InnenEntwicklung Östliche Innenstadt“ durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich entlang der Müllheimer Straße zwischen der Straße „Im Safranzehnten“ im Westen etwa bis zur Freiburger Straße im Osten. Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 07.11.2011 einstimmig zur Kenntnis genommen. Im Folgenden werden die sechs Entwicklungsbereiche und die verfolgten Ziele kurz dargestellt:

Unser Park

Hier befand sich ursprünglich die Baufirma „Unser“, die im Jahr 2010 endgültig aufgegeben wurde. Der Bereich soll entlang der Müllheimer Straße mit einer gemischten Nutzung, d.h. auch gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, und mit Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich entwickelt werden. Für diesen Bereich wurde inzwischen das Baurecht entsprechend der Planung geschaffen bzw. geändert. Das Gelände ist abgeräumt und mit dem Bau wurde inzwischen begonnen.

Tankstelle / Gewerbeareal

Für diesen Bereich wird das Ziel verfolgt, die Tankstellennutzung perspektivisch aufzugeben. Eine so viel frequentierte Nutzung wie eine Tankstelle steht in Widerspruch zu den Zielen, die Schlüsselstraße und die Müllheimer Straße verkehrlich zu entlasten und gestalterisch aufzuwerten. Zudem sind durch die Tankstellennutzung Konflikte mit den wichtigen Entwicklungsbereichen „Unser Park“ und „ehemaliges Cusenier-Areal“ zu erwarten. Die Entwicklung dieser Fläche kann zudem die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich Zähringerstraße bzw. Pommernstraße und Müllheimer Straße verbessern. Ein „kräftigeres“ Gebäude an dieser Stelle würde zudem den Straßenraum besser fassen und ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereichs „Unser Park“ zu sehen.

Kessler Areal / Klemmbach

Hier befand sich bis zur Entwicklung des Fachmarktzentruns ein kleinflächiger Discounter, der inzwischen ins Fachmarktzentrum verlagert wurde. Inzwischen wird der Bereich von einem Lebensmittelmarkt mit osteuropäischem Fokus sowie einem Textildiscounter nachgenutzt. Langfristig sind für diesen Bereich die Aufgabe der Einzelhandelsnutzung und die Entwicklung von Wohnen sowie ggf. Dienstleistungen entlang der Müllheimer Straße und gehobenen Wohnen im südlichen Bereich am Klemmbach angedacht. Städtebaulich sollte dieser Bereich als „Tor zur Innenstadt“ aufgewertet werden. In diese Überlegungen sind auch die beiden östlich angrenzenden Grundstücke (derzeit Elektrofachgeschäft mit Laden, Lager und Werkstatt sowie Fitnessstudio) einzubeziehen. Das Elektrofachgeschäft wird in absehbarer Zeit aus Altersgründen vermutlich aufgegeben werden.

Gärtnerei Saurer

Die Gärtnerei befindet sich im Kreuzungsbereich Zähringerstraße / Müllheimer Straße. Zum Betrieb gehören auf den westlich benachbarten Grundstücken ein Ladengeschäft sowie ein Wohnhaus und Wohnungen. Der Betrieb ist noch in voller Funktion und wird voraussichtlich noch einige Jahre betrieben werden. Voraussichtlich wird dieser Bereich jedoch mittel- bis langfristig für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Das Grundstück korrespondiert räumlich mit dem Cusenier Areal und stellt eine wichtige Teilfläche für die Gesamtentwicklung der östlichen Innenstadt dar. Für diese Fläche wurden folgende Entwicklungsziele formuliert: Wohnnutzung, wobei im Erdgeschoss entlang der Müllheimer Straße auch gewerbliche Nutzungen vorstellbar sind; zudem sollte eine zukünftige Bebauung zur Raumbildung entlang der Müllheimer Straße beitragen und gleichzeitig den rückwärtigen Bereich vor Lärm abschirmen.

In dem Bereich, wo sich früher die Gewächshäuser befanden wurde inzwischen ein Mehrfamilienhaus errichtet.

Octogone Areal

Hierbei handelt es sich um den Bereich zwischen Cusenier Areal und Danzinger Straße. Der Bereich umfasst etwa 25 private Garagen sowie ein gewerbliches Gebäude, das ursprünglich zur Cusenier Fabrik gehörte. Für diesen Bereich wird das Ziel formuliert, die Parkierungssituation neu zu ordnen und den östlichen Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen, als Ergänzung zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet.

Ehemaliges Cusenier Areal

Auf dem Gelände befindet sich die 1925 errichtete ehemalige Likörfabrik Cusenier mit dem unmittelbar angebauten herrschaftlichen Doppelwohnhaus. Das bauliche Ensemble steht unter Denkmalschutz. Anfang der 1970er Jahre wurde die Fabrikation aufgegeben, das Gebäude wurde anschließend zum „Einkaufszentrum Markgräfler Land“ und das Wohnhaus zu einem Hotel umgenutzt. Der Markt wurde vor einigen Jahren in das Fachmarktzentrum verlagert. Derzeit steht das Fabrikgebäude leer und das Hotel wurde zu Apartments umgebaut. Zudem befinden sich hier ein Tabak-Shop sowie zwei gastronomische Einrichtungen mit jeweils 3 Geldspielgeräten. Der Leerstand und die vorhandenen Nutzungen wirken sich städtebaulich negativ auf diesen Bereich aus. Im Rahmen des Projektes „InnenEntwicklung Östliche Innenstadt“ waren für diesen Bereich verschiedene Nutzungen angedacht worden. Inzwischen gibt es Planungen dieses Areal zu Wohnzwecken umzunutzen.

Zur Umsetzung des Konzepts „InnenEntwicklung Östliche Innenstadt“ wurde für verschiedene Bereiche mit der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen begonnen. Gleichzeitig wurden für die betreffenden Bereiche Veränderungssperren erlassen. Die Planungen zielen insbesondere auf eine Stärkung der östlichen Innenstadt als Wohnstandort sowie eine Verhinderung des Absinkens der städtebaulichen Qualität und des Niveaus der Wohngebiete sowie eine Vermeidung weiterer Benachteiligungen des Stadtbildes ab. Dementsprechend ist es vorgesehen die Bereiche als allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Ferner hat die Stadt Neuenburg am Rhein im Januar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße /Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ beschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, im zentralen Bereich der Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße eine Einzelhandelsstruktur zu schaffen bzw. wiederherzustellen, die in erster Linie Einzelhandelsbetriebe umfasst, die der Versorgung des Verflechtungsbereiches des Unterzentrums dienen. Um ein städtebauliches Umkippen der Einzelhandelsstruktur zu verhindern, soll die Neuansiedlung von Tabakgeschäften generell und Tabakwaren in Randsortimenten sowie von ähnlichen Geschäften, die einen Trading-down-Effekt auslösen können, verhindert werden. Stattdessen sollen im Zuge des anstehenden Generationenwechsels Läden für den täglichen Bedarf sowie klassische Facheinzelhandelsgeschäfte angesiedelt werden. Ferner sollen Vergnügungsstätten und Gaststätten, die ihren Schwerpunkt nicht im Gaststättengewerbe, sondern in der Bereitstellung von Spielgeräten haben, ausgeschlossen werden. Weiteres Planungsziel ist es, Tankstellen im Plangebiet auszuschließen.

Fazit Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in der Innenstadt und angrenzenden Bereichen

Für die Innenstadt ist festzustellen, dass diese funktional, bezogen auf den Einzelhandel, relativ schwach aufgestellt ist und auch gestalterisch z.T. Defizite aufweist (insbesondere im Bereich Schlüsselstraße und Müllheimer Straße). Ferner sind in den Obergeschossen, selbst im zentralsten Bereich, überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. In der Innenstadt befindet sich mit dem Bildungshaus eine wichtige Bildungseinrichtung.

tung. Mit den aktuellen Planungen (insbes. Einzelhandelskonzept und Projektentwicklung Schlüsselstraße sowie Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße/Müllheimer Straße/Breisacher Straße“) verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein das Ziel die Innenstadt zu stärken und aufzuwerten.

Aufgrund der funktionalen Schwäche der Innenstadt, der gestalterischen Defizite und der Gefahr des Einsetzens von sog. Trading-down Prozessen, die durch Vergnügungstättten ausgelöst werden können, den negativen Auswirkungen auf das Stadtbild, die von Vergnügungstättten i.d.R. ausgehen sowie der Nähe zu Wohnnutzungen und zu Bildungseinrichtungen, mit welchen Vergnügungstättten nicht verträglich sind, können Vergnügungstättten in der Innenstadt von Neuenburg am Rhein städtebaulich nicht verträglich angesiedelt werden.

Müllheimer Straße: Im Bereich östlich der Bahnhofstraße nimmt die funktionale Dichte erheblich ab, im Erdgeschoss sind hier vielfach Wohnnutzungen vorzufinden. Der Bereich zwischen der Straße „Im Safranzehnten“ und der Freiburger Straße (östliche Innenstadt) befindet sich derzeit in einem Umstrukturierungsprozess. Derzeit sind erste Anzeichen von Trading-down Tendenzen erkennbar. Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt diesen Bereich deutlich aufzuwerten, wesentliche Projekte hierbei sind die Entwicklung des Bereichs „Unser Park“ (wird aktuell umgesetzt) und „ehemaliges Cusenier Areal“. In beiden Bereichen werden zukünftig Wohnnutzungen dominieren. In geringer Entfernung zu diesem Bereich liegt das Schulzentrum in der Zähringerstraße. Aufgrund der derzeitigen städtebaulichen Missstände und der Anzeichen für das Einsetzen von Trading-down Prozessen, der Nähe zu Wohnnutzungen, den negativen Auswirkungen auf das Stadtbild an einem wichtigen (Innen)Stadteingang sowie der Nähe zum Schulzentrum, sind Vergnügungstättten in diesem Bereich städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln. Vergnügungstättten würden die Entwicklungsabsichten der Stadt Neuenburg am Rhein (funktionale und gestalterische Aufwertung des Bereichs sowie insbesondere Weiterentwicklung als Wohnstandort mit einem geringeren Anteil an gewerblichen Nutzungen) konterkarieren.

Gemischte Bauflächen südlich und westlich der Innenstadt: Im Bereich südlich der Innenstadt (Schlüsselstraße / Müllheimer Straße) und nördlich der Bahntrasse sind Vergnügungstättten insbesondere wegen der Nähe zu Wohnnutzungen städtebaulich nicht verträglich. Westlich der Breisacher Straße sind Vergnügungstättten wegen der besonderen Lage (Stadt- und Innenstadteingang; wichtiger Kreuzungsbereich) und vor dem Hintergrund des Ziels, das Stadt- und Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, nicht verträglich anzusiedeln.

Derzeitige Planungsrechtliche Situation

In den Bebauungsplänen „Ortsmitte II“, „Grasweg“ und „Unser Park“ sind Vergnügungstättten in den Mischgebieten sowohl als allgemein zulässige Nutzung (§ 6 Abs. 2 BauNVO) als auch als ausnahmsweise zulässige Nutzung (§ 6 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen.

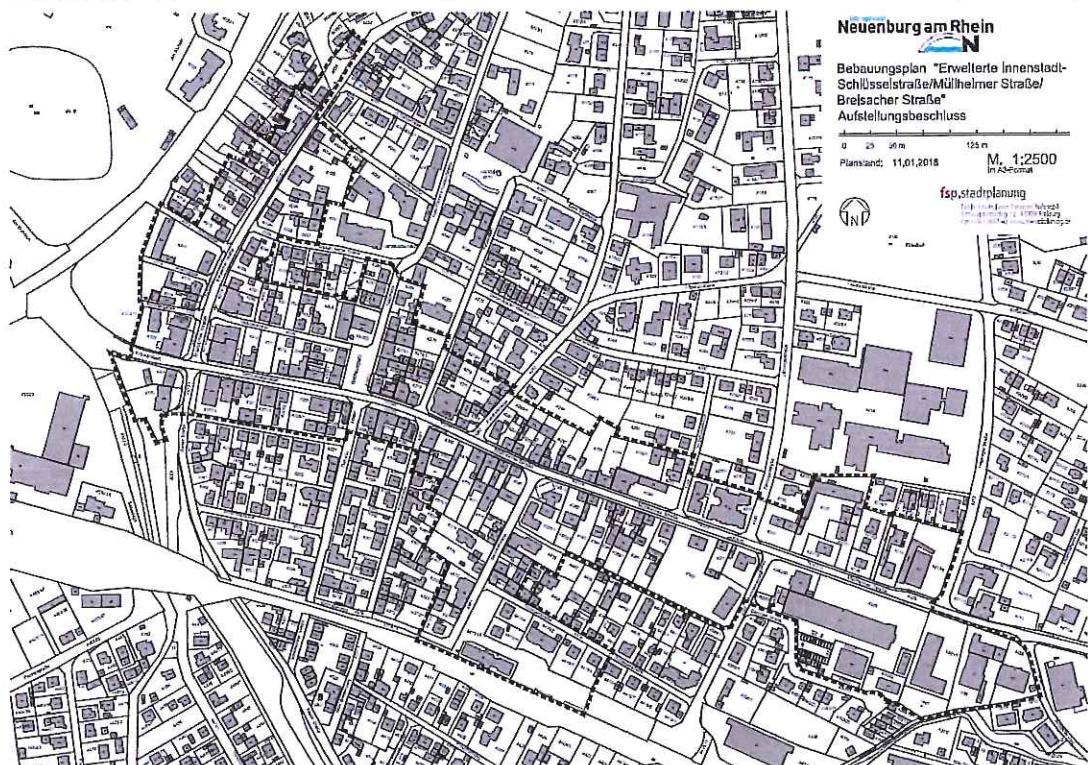
Im BPL „Schulzentrum Euromarkt“ sind Vergnügungstättten nicht zulässig.

Im BPL „Freiburger Straße Neufassung“ ist ein Mischgebiet festgesetzt; der BPL basiert auf der BauNVO 1977 und trifft keine speziellen Regelungen zu Vergnügungstättten, damit sind diese hier als Gewerbebetriebe zulässig. Für diesen Bereich wird jedoch derzeit der Bebauungsplan „Müllheimer Straße, westlich des Auggener Weges“ aufgestellt. Im Bebauungsplan soll hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein insbes. die städtebaulichen Ziele ein Absinken der städtebaulichen Qualität und des Niveaus des

Wohngebiets zu verhindern, weitere Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden und die Wohnfunktion zu stärken. Damit sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Sicherung der Planung wurde für diesen Bereich am 25.04.2016 eine Veränderungssperre erlassen.

Für den Bereich nördlich der Müllheimer Straße, zwischen Zähringer Straße und Rebstraße, liegt kein Bebauungsplan vor, es handelt sich um unbeplanten Innenbereich. Für den Bereich zwischen Müllheimer Straße, Friedhofstraße, Merianstraße und der Straße Im Safranzehnten hat die Stadt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Stadtmitte III“ bereits gefasst. Zunächst soll jedoch der Teilbereich Müllheimer Straße zwischen Friedhofstraße und der Straße Im Safranzehnten überplant werden. Hierfür wird der gesonderte Bebauungsplan „Müllheimer Straße zwischen Friedhofstraße und der Straße Im Safranzehnten“ aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Neuenburg am Rhein insbes. die städtebaulichen Ziele ein Absinken der städtebaulichen Qualität und des Niveaus des Wohngebiets zu verhindern, weitere Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden und die Wohnfunktion zu stärken. In diesem Bereich soll als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Damit sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Sicherung der Planung wurde für diesen Bereich am 25.04.2016 eine Veränderungssperre erlassen. Die Wohn- und Geschäftsgebäude zwischen der Straße Im Safranzehnten und der Zähringerstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Innenstadt I“, der aufgestellt werden soll. Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat am 23.02.2015 hierzu bereits eine Veränderungssperre beschlossen, diese wurde Anfang 2017 verlängert.

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in der Sitzung vom 29.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterte Innenstadt – Schlüsselstraße /Müllheimer Straße/Breisacher Straße“ beschlossen. Die Stadt Neuenburg am Rhein verfolgt damit u.a. das Ziel Vergnügungsstätten im Plangebiet auszuschließen (in den Gebietstypen, in denen sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären).

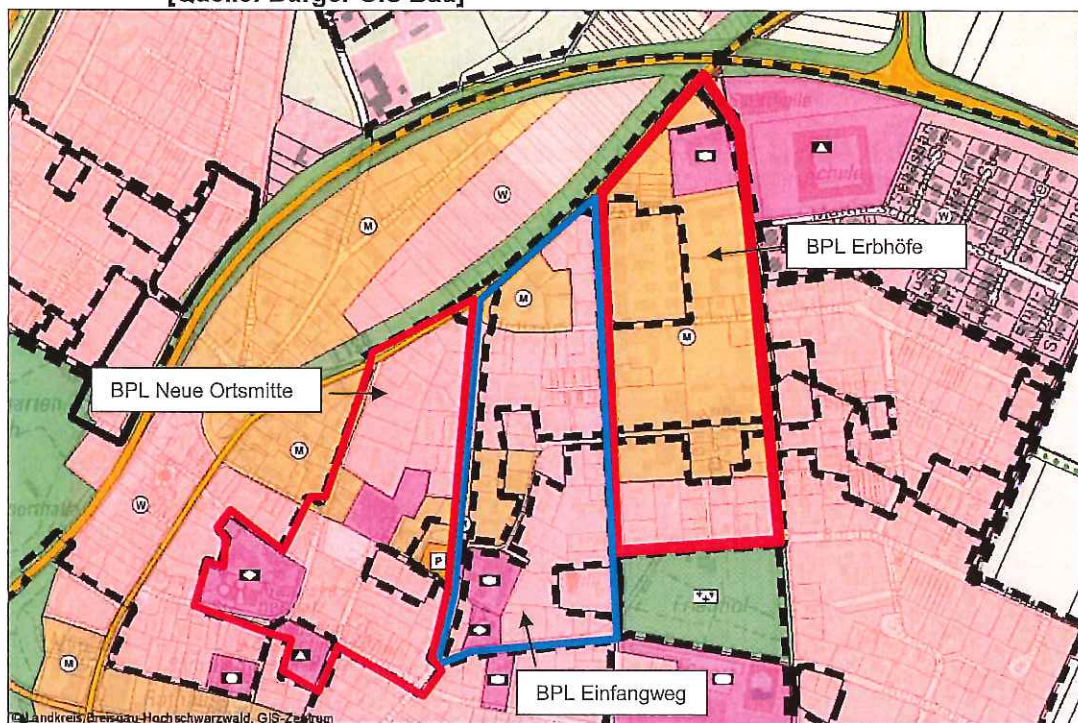


Das Plangebiet umfasst Teilbereiche folgender Bebauungspläne: „Ortsmitte II“, „Quartier Schlüsselstraße/Metzgerstraße/Dekan-Martin-Straße“, „Grasweg“, „Kreuzmattenweg/Beim Bahnhof“, „Schulzentrum/Euromarkt“, „Unser Park“, „Freiburger Straße“, „Östlich der Breisacher Straße“, „Müllheimer Straße zwischen der Friedhofstraße und der Straße Im Safranzehnten“, „Müllheimer Straße, westlich des Auggener Weges“, „Östliche Innenstadt“ und „Östliche Innenstadt I“. Die genaue Abgrenzung ist dem Plan auf der vorherigen Seite zu entnehmen:

4.1.2 Sonstige gemischte Bauflächen

In Karte 7 sind die gemischten Bauflächen nördlich der Innenstadt dargestellt. Hervorgehoben sind die Bebauungsplangebiete, die gemischte Bauflächen umfassen.

Karte 7: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999, Bereich nördliche Innenstadt, in der Fassung der 5. Änderung
[Quelle: Bürger GIS Bau]



In folgenden Bereichen sind gemischte Bauflächen zu finden:

- Nördlich des Friedhofs zwischen Freiburger Straße und Zähringerstraße; für diesen Bereich gilt der BPL „Erbhöfe“ (BauNVO 1990); hier sind westlich der Freiburger Straße ein Misch- und ein Dorfgebiet festgesetzt; im Bereich Breisacher Straße / Zähringerstraße ist ein weiteres Mischgebiet festgesetzt; östlich der Zähringer Straße zwischen Tullastraße und der Straße „In den Erbhöfen“ ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auch der südliche Bereich zwischen Römerstraße, Zähringerstraße und Freiburger Straße ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten in den Dorfgebieten und Mischgebieten ausgeschlossen.
- kleiner Bereich zwischen Tullastraße / Breisacher Straße und Zähringerstraße sowie Teilbereiche östlich der Tennenbacherstraße; dieser Bereich liegt im Bebauungsplangebiet „Einfangweg“ (BauNVO 1990). Nördlich der Tullastraße so-

wie südlich und östlich des Einfangwegs ist jeweils ein Mischgebiet festgesetzt. Westlich bzw. nördlich des Einfangwegs und östlich der Tennenbacherstraße ist ein Dorfgebiet festgesetzt.

- Kleiner Bereich östlich und westlich sowie des Stadthauses. Dieser Bereich liegt im Geltungsbereich des BPL „Neue Ortsmitte“ (BauNVO 1977). Aufgrund der BauNVO werden Vergnügungsstätten noch nicht gesondert geregelt. Nach § 6 (3) sind Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt.
- Bereich zwischen Pfarrer-Christen-Straße, Spitalstraße und Breisacher Straße, kein BPL
- Bereich entlang der Wolfgrünstraße sowie Jahnstraße, Dammweg und Bleicheweg bis zur B 378, kein BPL
- kleiner Bereich an der Ecke Westtangente / Colmarer Straße, kein BPL

Im Folgenden werden die oben aufgeführten gemischten Bauflächen hinsichtlich ihrer Struktur und möglicher städtebaulicher Konflikte bzw. hinsichtlich einer möglichen Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten analysiert und dargestellt. Die Beschreibung erfolgt für die jeweiligen Bebauungsplangebiete bzw. für die unbeplanten Bereiche. Wegen der besseren Übersichtlichkeit wird die Empfehlung hinsichtlich Vergnügungsstätten nicht erst im Fazit benannt, sondern gleich im Anschluss an die Gebietsbeschreibung. Die entsprechenden Stellen sind unterstrichen hervorgehoben. Ebenso wird für jedes Bebauungsplangebiet am Ende dargestellt, wie die derzeitigen Regelungen bzgl. Vergnügungsstätten sind.

BPL „Erbhöfe“

Das Mischgebiet zwischen Breisacher Straße und Zähringerstraße ist durch Wohnnutzung geprägt. Südlich und südwestlich grenzt ebenfalls Wohnnutzung an. Im Osten grenzt der Kindergarten an. Das Kreisgymnasium ist ca. 130 m entfernt (Luftlinie).

Das Misch- und das Dorfgebiet westlich der Freiburger Straße grenzt im Norden an den Kindergarten und schließt im Süden die Straße „Bei den Erbhöfen“ mit ein. Dieser Bereich umfasst (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude und Wohnhäuser. Insgesamt ist dieser Bereich durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden grenzt der Kindergarten an diesen Bereich, nordöstlich befindet sich das Kreisgymnasium, im Westen, Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an.

Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da Vergnügungsstätten hier bereits ausgeschlossen sind.

BPL „Einfangweg“

Der Bereich zwischen Tullastraße / Breisacher Straße und Zähringerstraße wird im Osten durch Wohnnutzung und im Westen durch eine gemischte Nutzung (Gewerbe und Wohnen) geprägt, hier befinden sich ein KFZ-Betrieb und ein Mineralienhandel. Im Osten, Süden und Südwesten grenzt Wohnnutzung an. Im Nordwesten stellt die Breisacher Straße die Begrenzung dar. Das Gymnasium ist ca. 230 m Luftlinie entfernt.

Das Mischgebiet südlich und östlich des Einfangwegs wird durch Wohnnutzung geprägt, gleichwohl sind hier auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen (Bäcker, Metzger) und ein landwirtschaftliches Gebäude vorzufinden. Im Norden und Osten grenzen Wohnnutzungen an, im Süden eine Gemeinbedarfsfläche Schule und Kindertagesbetreuung, südwestlich liegen das Seniorenzentrum St. Georg und die Evangelische Kir-

che Neuenburg, im Westen grenzt ein Dorfgebiet an. Aktuell gibt es Planungen zur Errichtung eines Familienzentrums, der Bereich umfasst das bestehende Seniorenzentrum, die Gemeinbedarfsfläche Schule und Kindertagesbetreuung sowie den dazwischen liegenden Bereich. Hier sind vielfältige Einrichtungen vorgesehen – von Alten- und Pflegeeinrichtungen, betreutem Wohnen, Beratungs- und Serviceangeboten für Senioren über Jugendeinrichtungen, Schüler- sowie Kinderbetreuungsangebote. Östlich der Zähringer Straße, zwischen Römerstraße und Friedhofstraße, befindet sich der Friedhof. In geringer Entfernung liegt die Realschule (zwischen Zähringerstraße, Friedhofstraße und Freiburger Straße).

Das Dorfgebiet westlich bzw. nördlich des Eingangswegs und östlich der Tennenbacherstraße wird durch (ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude / Nutzungen sowie Wohnnutzung geprägt. Im Süden grenzen das Seniorenzentrum St. Georg und die evangelische Kirche an, darüber hinaus wird der Bereich überwiegend von Wohnnutzungen umgeben.

Im Bebauungsplan „Eingangsweg“ sind Vergnügungsstätten in Misch- und Dorfgebieten ausgeschlossen, eine Anpassung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

BPL „Neue Ortsmitte“

Im Geltungsbereich des BPL „Neue Ortsmitte“ (BauNVO 1977) ist in kleinen Teilbereichen östlich und westlich des heutigen Stadthauses jeweils ein Mischgebiet festgesetzt. Zwischen Pfarrer-Christen-Straße und Rebstraße ist ein Dorfgebiet festgesetzt (siehe hierzu Ausschnitt aus dem BPL auf der nachfolgenden Seite). Die genannten Bereiche sind durch Wohnnutzung geprägt, auch wenn sich hier z.T. noch alte Wirtschaftsgebäude befinden. Im Umfeld dieser Bereiche wird überwiegend gewohnt, zudem befinden sich hier das Stadthaus, der Marktplatz, ein Hotel sowie die katholische Kirche St. Bernhard mit Gemeindesaal und Kindergarten, das Bildungshaus und ein Museum. Die Innenstadt beginnt südlich dieses Bereichs und ist über die Salzstraße und die Rebstraße angebunden.

Abbildung 5: Misch- und Dorfgebiete im BPL Neue Ortsmitte

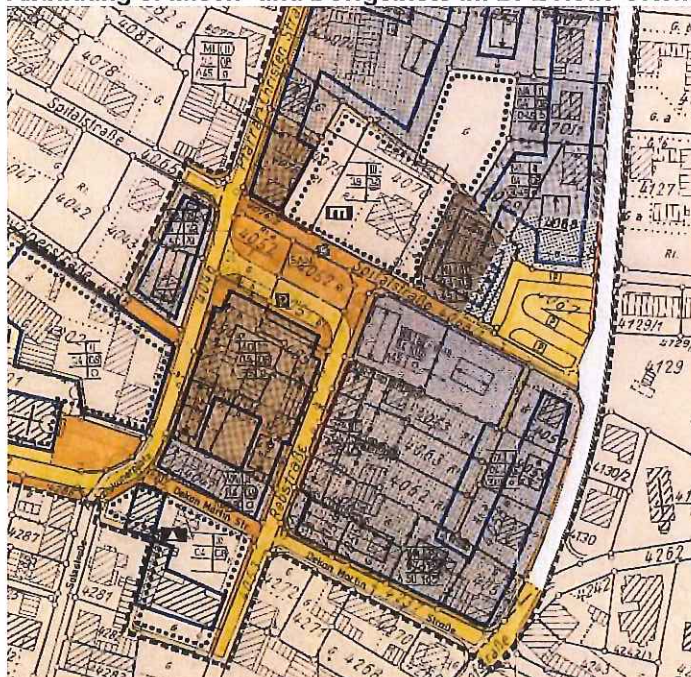


Foto 40 und Foto 41: Pfarrer-Christen-Straße und Spitalstraße



Im Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ (BauNVO 1977) werden Vergnügungsstätten nicht gesondert geregelt. Nach § 6 (3) sind Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes wäre eine Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

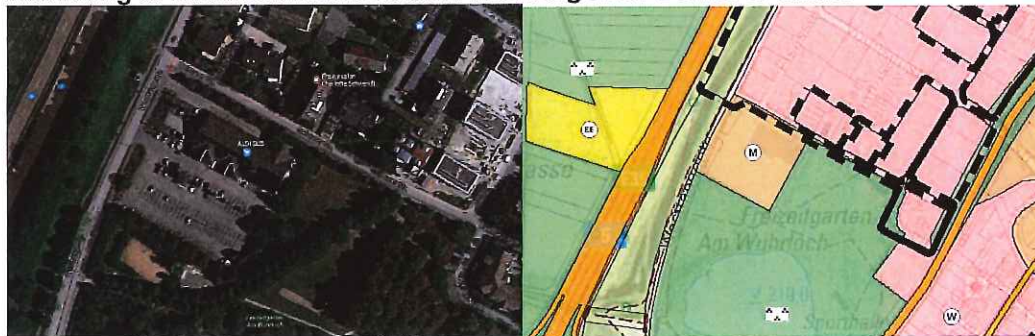
Mischbauflächen – unbeplanter Innenbereich

Für den Bereich zwischen Pfarrer-Christen-Straße, Spitalstraße und Breisacher Straße gibt es keinen Bebauungsplan. Dieser Bereich ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Gemäß der faktischen Nutzung wäre dieser Bereich wahrscheinlich als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Auch für den Bereich entlang der Wolfsgrünstraße sowie Jahnstraße, Dammweg und Bleicheweg bis zur B 378 gibt es keinen Bebauungsplan. Das Gebiet wird durch Wohnnutzung geprägt, faktisch würde es wahrscheinlich als Wohngebiet eingestuft werden. Damit sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich nicht zulässig.

Für den kleinen Bereich an der Ecke Westtangente / Colmarer Straße (siehe Abbildung 6) liegt ebenfalls kein Bebauungsplan vor. Hier befindet sich ein Lebensmitteldiscounter. Im Norden grenzt Wohnbebauung an, im Osten liegt ein Jugendtreff (weniger als 100 m Entfernung), im Süden befinden sich Grünflächen und ein Gewässer (Wuhrlochpark) während der Bereich im Westen von der Westtangente begrenzt wird an welche die Autobahn A 5 anschließt.

Abbildung 6: Mischbaufläche Bereich Westtangente / Colmarer Straße

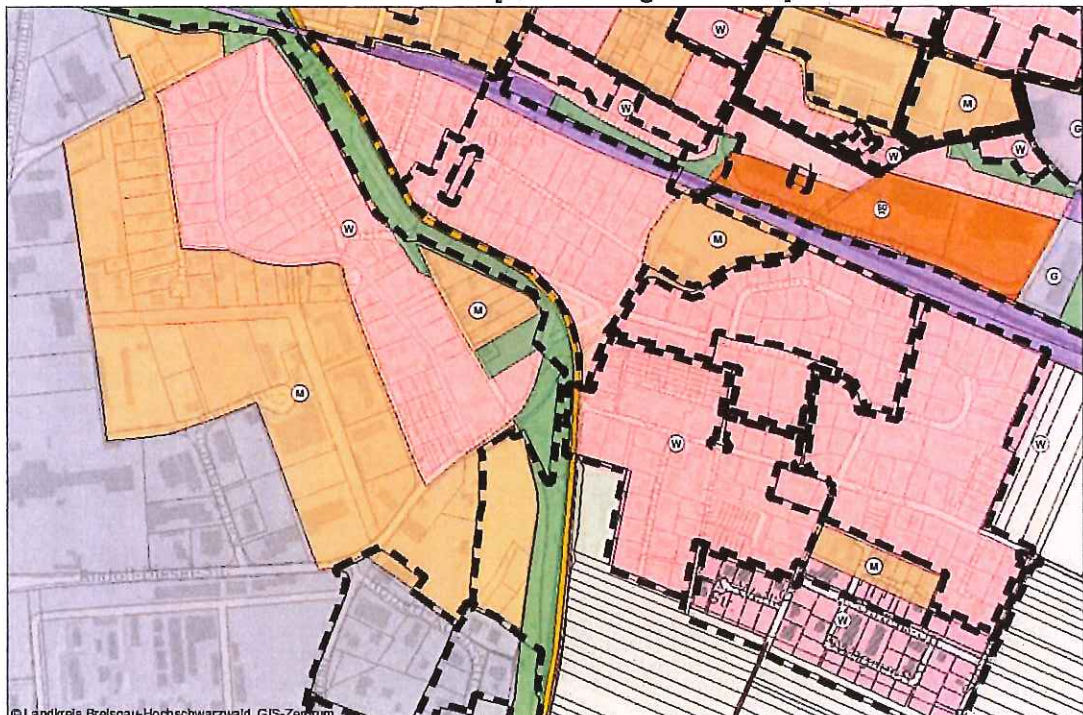


Quellen: Google Maps und BürgerGIS Bau

In der folgenden Karte sind die gemischten Bauflächen südlich der Bahn dargestellt. Gemischte Bauflächen sind in folgenden Bereichen zu finden:

- westlich der Werner-von-Siemens-Straße / Leibnizweg / Fischerstraße, dieser Bereich liegt im BPL „Sandroggen“ (BauNVO 1977). Mischgebiete sind hier nördlich der Fischerstraße, in einem kleinen Bereich südlich der Fischerstraße sowie in zwei kleinen Bereichen nördlich der Saarengrünstraße festgesetzt. Im Bereich der Werner-von-Siemens-Straße, der Mühlenstraße, der Sandroggenstraße und der Franz-Josef-von-Weiß-Straße sind Wohngebiete festgesetzt. In Wohngebieten sind Vergnügungstätten grundsätzlich nicht zulässig. Der BPL schließt Vergnügungstätten in Form von Spielhallen, Spielotheken, Spielkasinos und dgl. aus (§ 17 Bebauungsvorschriften)
- kleiner Bereich zwischen Mühlenstraße und Basler Straße, dieser ist im BPL „Sandroggen“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, damit sind Vergnügungstätten in diesem Bereich nicht zulässig. Eine weitergehende Untersuchung dieses Bereichs ist somit nicht erforderlich.
- kleiner Teil im Bereich der Franz-Liszt-Straße – in diesem Bereich gibt es den Bebauungsplan „Vogelwäldle“, BauNVO 1990. Dieser setzt hier allgemeine Wohngebiete fest, so dass Vergnügungstätten in diesem Bereich nicht zulässig sind. Eine weitergehende Untersuchung dieses Bereichs ist somit nicht erforderlich.
- kleiner Bereich zwischen Gutnauweg, Bahntrasse und Klemmbach; der Bebauungsplan „Kreuzmattweg – Beim Bahnhof“, BauNVO 1990, setzt hier ein Dorfgebiet fest. Nach dem BPL sind Vergnügungstätten in diesem Bereich auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Karte 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999, in der Fassung der 5. Änderung - Bereich südlich der Bahn [Quelle: Bürger GIS Bau]



Im Folgenden werden die oben aufgeführten gemischten Bauflächen hinsichtlich ihrer Struktur und möglicher städtebaulicher Konflikte bzw. hinsichtlich einer möglichen Ver-

träglichkeit mit Vergnügungsstätten analysiert und dargestellt. Die Beschreibung erfolgt für die jeweiligen Bebauungsplangebiete. Wegen der besseren Übersichtlichkeit wird die Empfehlung hinsichtlich Vergnügungsstätten nicht erst im Fazit benannt, sondern gleich im Anschluss an die Gebietsbeschreibung. Die entsprechenden Stellen sind unterstrichen hervorgehoben. Ebenso wird für jedes Bebauungsplangebiet am Ende dargestellt, wie die derzeitigen Regelungen bzgl. Vergnügungsstätten sind.

BPL „Sandroggen“

In der folgenden Abbildung sind die Bereiche ersichtlich, die im BPL „Sandroggen“ als Mischgebiete festgesetzt sind.

Abbildung 7: Mischgebiete im BPL Sandroggen



Im Mischgebiet nördlich der Fischerstraße sind neben einem Betrieb des Kfz-Handels und einem handwerklichen Betrieb mehrere Wohnhäuser zu finden (vgl. Karte 9). Südlich der Fischerstraße befindet sich nahezu ausschließlich Wohnnutzung. Das Mischgebiet südlich der Fischerstraße umfasst insbesondere Wohnnutzung sowie Garagen und Lagerflächen.

Eine weitere kleine Mischgebietsfläche befindet sich nördlich der Saarengrünstraße und westlich der Werner-von-Siemens-Straße. Hierbei handelt es sich überwiegend um eine Lagerfläche für einen Betrieb der Metallverwertung, insgesamt erscheint dieser Bereich mindergenutzt. Im Norden und Osten grenzen unmittelbar Wohnnutzungen an (vgl. Karte 10). Zudem befindet sich das Gebäude an einer exponierten Lage.

Zwischen Saarengrünstraße, Mühlenstraße und Klemmbach liegt ein kleines Dorfgebiet. Hierbei handelt es sich um eine Hofstätte mit angeschlossener Wohnnutzung. In diesem Bereich befinden sich mehrere Wohneinheiten, zudem ist dieser Bereich im Westen, Norden und Osten von Wohnnutzungen umgeben (vgl. Karte 10).

Karte 9: Nutzungen im Bereich Fischerstraße



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

Karte 10: Nutzungen im Bereich Saarengrünstraße



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

BPL „Kreuzmattweg – Beim Bahnhof“

Zwischen Gutnauweg, Bahntrasse und Klemmbach ist ein Dorfgebiet festgesetzt (Lage siehe Abbildung 8). Hier befindet sich ein Hof, welcher im Westen, Süden und Osten von Wohnnutzungen umgeben ist. Nördlich grenzt die Bahntrasse an, jenseits welcher ein Drogeriemarkt und ein Textildiscounter angesiedelt sind. Die Nähe zu den Märkten wäre für eine Vergnügungsstätte, aus Betreibersicht, vermutlich attraktiv.

Abbildung 8: Dorfgebiet zwischen Gutnauweg und Klemmbach



Quelle: Google Maps

Fazit Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in sonstigen gemischten Bauflächen

Die Analyse der sonstigen gemischten Bauflächen innerhalb der Kernstadt hat gezeigt, dass diese überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. In den Misch- und Dorfgebieten nördlich der Innenstadt ist neben der Nähe zur Wohnnutzung (sowohl innerhalb der Gebiete als auch der angrenzenden Bereiche) die Nähe zu schulischen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen (insbes. Kreisgymnasium, Realschule, evangelische und katholische Kirche, Kindergärten, geplantes Familienzentrum, Stadthaus, Jugendtreff) als besonderer Konflikt zu nennen. In den unbeplanten Bereichen liegen die Konflikte insbesondere im hohen Wohnanteil der Gebiete (z.T. eher Charakter eines allgemeinen Wohngebiets) sowie der z.T. exponierten Lage und den damit einhergehenden möglichen Auswirkungen auf das Stadtbild. Die gemischten Bauflächen südlich der Bahn sind nahezu alle mit Bebauungsplänen überplant. Diese Gebiete zeichnen sich durch eine große Nähe zu Wohnnutzungen aus, worin ein Konflikt zu einer möglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht. Im Bereich der Fischerstraße ist zudem die Nähe zu einer kirchlichen Einrichtung als Konfliktpotenzial zu nennen.

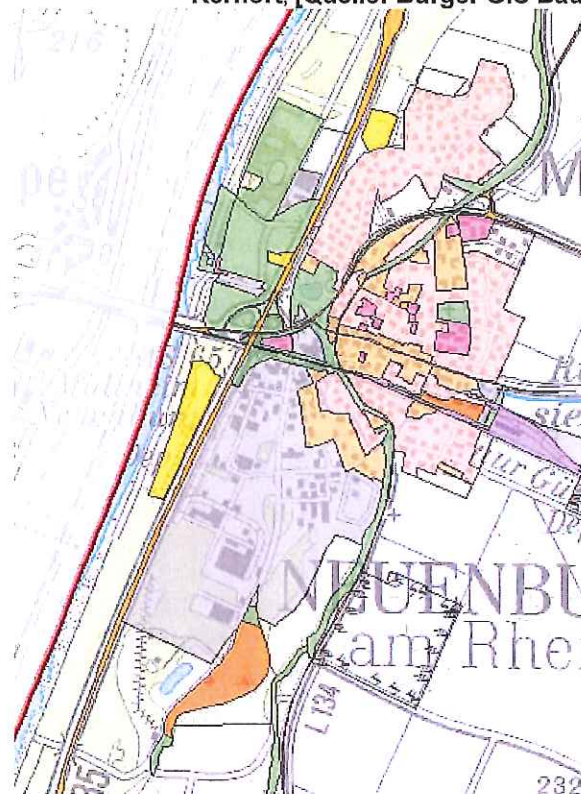
In den sonstigen gemischten Bauflächen innerhalb der Kernstadt von Neuenburg am Rhein wurden erhebliche Konfliktpotenziale mit Vergnügungsstätten festgestellt. Hierzu zählen insbesondere: Die Nähe zu Wohnnutzungen (insbesondere Störung der Wohnruhe), die Nähe zu anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen oder Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen und mögliche negati-

ve Auswirkungen auf das Stadtbild durch die Lage an exponierten Stellen. Vergnügungsstätten sind in diesen Bereichen somit nicht städtebaulich verträglich anzusiedeln. Dementsprechend sollten Vergnügungsstätten in diesen Bereichen insbesondere zum Schutz der Wohnfunktion, zum Schutz weiterer schutzbedürftiger Anlagen (Schulen, Kirchen, Jugendzentrum, Familienzentrum, etc.), zum Schutz des Stadtbildes und zum Erhalt der Eigenart der Gebiete ausgeschlossen werden.

4.1.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen befinden sich in der Kernstadt der Stadt Neuenburg am Rhein fast vollständig im Bereich südlich der Bahn und westlich der L 134 (Basler Straße), siehe Abbildung 9.

**Abbildung 9: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999 in der Fassung der 5. Änderung
- Kernort; [Quelle: Bürger GIS Bau]**



Die gewerblichen Bauflächen umfassen die folgenden Bebauungsplangebiete:

Südlich der Bahn:

- „Heiligkreuzkopf“ (genehmigt am 18.11.1997, BauNVO 1990),
- „Sandroggen“ (genehmigt am 28.02.1985, BauNVO 1977)
- „Freudenberg“ (genehmigt am 20.11.1970, BauNVO 1962)
- „Innere Basleren“ (genehmigt am 29.11.1976, BauNVO 1962)

Nördlich der Bahn:

- „Beim Wuhrloch“ (BauNVO 1990)
- „Am Klemmbach“ (BauNVO 1990)

- „Äußerer Bleichegrund I“ (BauNVO 1990)

Gewerbliche Bauflächen, die nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind, befinden sich zudem in den folgenden Bereichen:

- südlich an den BPL „Sandroggen“ angrenzend / östlich der Gottlieb-Daimler-Straße
- isolierter Standort zwischen Bahn, Westtangente und B 378 (Baslerkopf)
- westlich der Autobahn A 5 im Bereich der Müllhauser Straße sowie westlich der Rheinwaldstraße

In den Stadtteilen ist nur in Zienken eine gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe hierzu Kap. 4.2.2).

Im Folgenden werden die oben aufgeführten gewerblichen Bauflächen hinsichtlich ihrer Struktur und möglicher städtebaulicher Konflikte bzw. hinsichtlich einer möglichen Verträglichkeit mit Vergnügungsstätten analysiert und dargestellt. Die Beschreibung erfolgt nach den jeweiligen Bebauungsplangebietten bzw. den einzelnen unbeplanten Bereichen strukturiert. Für jedes Bebauungsplangebiet wird am Ende dargestellt, wie die derzeitigen Regelungen bzgl. Vergnügungsstätten sind. Die gewerblichen Bauflächen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme vollständig hinsichtlich ihrer Nutzung kartiert. Häufig war eine Fläche mit mehreren Nutzungen belegt, in diesen Fällen wurden alle Nutzungen dargestellt. Die Aufteilung der Fläche kann in diesen Fällen von der tatsächlichen Aufteilung abweichen, oftmals war es nicht eindeutig erkennbar welcher Teil der Fläche genau mit welcher Nutzung belegt ist. Dies ist für die Kartierung und die Analyse der Gebiete jedoch auch nicht entscheidend, vielmehr sollen die verschiedenen Nutzungsarten Aussagen über die Struktur und die Publikumsintensität der Gebiete ermöglichen, geringe Abweichungen des Umfangs der einzelnen Nutzungen sind dabei zu vernachlässigen. Die Zuordnung der tatsächlichen Nutzungen zu den verwendeten Kategorien / Branchen erfolgte durch Inaugenscheinnahme der Gebiete, auch hier kann es in einzelnen Fällen vorkommen, dass die Branche einzelner Nutzung zweifelhaft war (z.B. Abgrenzung zwischen verarbeitendem Gewerbe und Großhandel), aber auch in diesem Fall ist festzustellen, dass evtl. einzelne fehlerhafte Zuordnungen für die Gesamtbewertung und Beschreibung eines Gebietes nicht relevant sind.

BPL Sandroggen

Das Bebauungsplangebiet Sandroggen gliedert sich in mehrere Bereiche. Der Bereich südlich der Rudolf-Diesel-Straße ist als Industriegebiet festgesetzt, die Bereiche unmittelbar westlich und östlich der Gottlieb-Daimler-Straße, entlang der Karl-Friedrich-Benz-Straße sowie südlich der Saarengrünstraße sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Mischgebiete sind nördlich der Fischerstraße, in einem kleinen Bereich südlich der Fischerstraße sowie in zwei kleinen Bereichen nördlich der Saarengrünstraße festgesetzt (vgl. Kap. 4.1.2). Im Bereich der Werner-von-Siemens-Straße, der Mühlenstraße, der Sandroggenstraße und der Franz-Josef-von-Weiß-Straße sind Wohngebiete festgesetzt. In Wohngebieten sind Vergnügungsstätten grundsätzlich nicht zulässig.

Die einzelnen Teilbereiche der Gewerbe- und Industriegebiete werden bezüglich der Verträglichkeit von Vergnügungsstätten im Folgenden beschrieben:

Bereich unmittelbar östlich Gottlieb-Daimler-Str. (zw. Fischerstr. und Rudolf-Diesel-Str.)

Dieser Bereich ist durch verarbeitendes Gewerbe (insbes. Fertigaragen), Logistik und Lagerflächen geprägt. Im Kreuzungsbereich Fischerstraße / Gottlieb-Daimler-Straße befindet sich darüber hinaus ein Gebäude mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie einer kirchlichen Einrichtung (International Church Neuenburg). Als eher gewerbegebietsuntypische Nutzung ist noch ein Imbiss, in dem auch Geldspielgeräte aufgestellt sind, zu nennen. In diesem Bereich gab es eine Anfrage zu Errichtung einer Festhalle, die in diesem Fall ebenfalls als Vergnügungsstätte einzustufen ist. *Aufgrund der überwiegend homogenen Nutzungsstruktur und dem Ziel, die knappen gewerblichen Flächen für das klassische Gewerbe vorzuhalten, der lagebedingten hohen Wirksamkeit auf das Ortsbild und im nördlichen Bereich wegen der Nutzungskonflikte mit der kirchlichen Einrichtung sowie der im Nordosten angrenzenden Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich städtebaulich jedoch nicht verträglich.*

Bereich unmittelbar westlich Gottlieb-Daimler-Str. (zw. Freudenbergstraße und Bahn)

Dieser „Streifen“ entlang der Gottlieb-Daimler Straße weist eine etwas heterogene Nutzungsstruktur auf. Wobei in dem Bereich südlich der Fischerstraße bei Betrachtung des westlich anschließenden Gewerbe- bzw. Industriegebietes wiederum insgesamt von einer homogenen Nutzungsstruktur zu sprechen ist. Hier sind ganz überwiegend großflächige Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes ansässig (siehe Beschreibung zum BPL „Innere Basleren“).

Ganz im Süden (Freudenbergstraße) befindet sich ein Wohnhaus, es folgen in Richtung Norden ein Betrieb aus dem Anlagenbau, ein Kfz Betrieb (Reifenhandel) sowie Gebäude eines Pharmaunternehmens. Nördlich der Fischerstraße folgen die spielhallenähnlichen Nutzungen (Cafe 24, Casino Bar, Casino Shisha Bar und Billiard Red Play, siehe Kap. 3.1.1), ein Handwerksbetrieb, ein Lagergebäude und ein Bürogebäude. Im Bereich nördlich der Fischerstraße ist bereits eine Konzentration spielhallenähnlicher Nutzungen erkennbar. Die Gestaltung wirkt sich negativ auf das Stadtbild und das Image aus, insbesondere wegen der exponierten Lage und der Einsehbarkeit von der Gottlieb-Daimler-Straße aus sind hier Beeinträchtigungen des Stadtbildes bereits erkennbar. *Vor dem Hintergrund der Zielsetzung eine weitere Verschlechterung des Bereiches zu verhindern und das Stadtbild zu wahren, sind Vergnügungsstätten in diesem Bereich städtebaulich nicht verträglich. Auch die Nähe zu der kirchlichen Einrichtung Ecke Fischerstraße / Gottlieb-Daimler-Straße sowie das Ziel knappe Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten, stellen weitere Konflikte dar.*

Karl-Friedrich-Benz-Straße

Das Gebiet ist geprägt durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Lager-/ Abstellflächen sowie einen großen Wohnmobilhändler. Als publikumsintensive Nutzungen sind ein Wohnmobilhändler, ein Küchenstudio sowie verschiedene Nutzungen (Kfz-Betrieb, Imbiss, Friseur und Spielhalle), welche sich alle in einem Gebäude an der Ecke Rudolf-Diesel-Straße / Karl-Friedrich-Benz-Straße befinden, zu nennen. Ferner befinden sich im Bereich der Wendeschleife Wohnnutzungen, die grundsätzlich nicht mit Vergnügungsstätten verträglich sind. Im Gebiet gibt es noch ein großes unbebautes Grundstück. Die bestehende Spielhalle fällt aufgrund der, im Vergleich zu anderen branchentypischen Spielhallen, durch eine eher positive und dezente Gestaltung auf, auch ist das Umfeld der Spielhalle in einem sehr gepflegten Zustand (siehe auch Kap. 3.1.2). Dadurch ist die städtebauliche Präsenz der Spielhalle relativ gering. Dennoch lassen die Nutzungen im direkten Umfeld darauf schließen, dass durch die Spielhalle auch andere gewerbegebietsuntypische Nutzungen angezogen werden.

Es sind folgende Konfliktpotenziale festzustellen: „Verlust“ von Flächen für klassisches Gewerbe (dies betrifft insbesondere den derzeit tendenziell mindergenutzten Abstellplatz für Campingwagen sowie die noch unbebaute Fläche), mögliches Absinken der Qualität des Gebietes durch Vergnügungsstätten sowie nachrangig (wegen der geringeren Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten) auch Nähe zum Wohnen (im Bereich der Wendeschleife).

Bereich südlich der Rudolf-Diesel-Straße

Dieser Bereich ist als Industriegebiet festgesetzt und wird von einem großen Unternehmen der Rüstungsindustrie (Rheinmetall) genutzt. Auch wenn aufgrund der alten BauNVO Vergnügungsstätten in Industriegebieten grundsätzlich noch zulässig wären, ist dies hier nicht der Fall, da der Bebauungsplan Vergnügungsstätten aller Art ausschließt (siehe unten). Aufgrund der beschriebenen Nutzungsstruktur sind sie hier auch nicht verträglich.

Bereich südlich der Saarengrünstraße

Dieser Bereich umfasst das Gebiet zwischen Saarengrünstraße (im Nordwesten), Herrenweier (im Osten) und dem BPL-Gebiet Heiligkreuzkopf (im Südwesten). Hier befinden sich ein Lagergebäude mit Außenfläche sowie zwei Wohnhäuser. Südlich und nördlich des Gebietes grenzen Wohnnutzungen an. *Insbesondere aufgrund der Wohnnutzung im Gebiet sowie der angrenzenden Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten hier nicht verträglich anzusiedeln.*

Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der BPL „Sandroggen“ schließt Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Spielotheken, Spielkasinos und dgl. aus (§ 17 Bebauungsvorschriften). Andere Arten von Vergnügungsstätten sind nicht geregelt und damit zulässig.

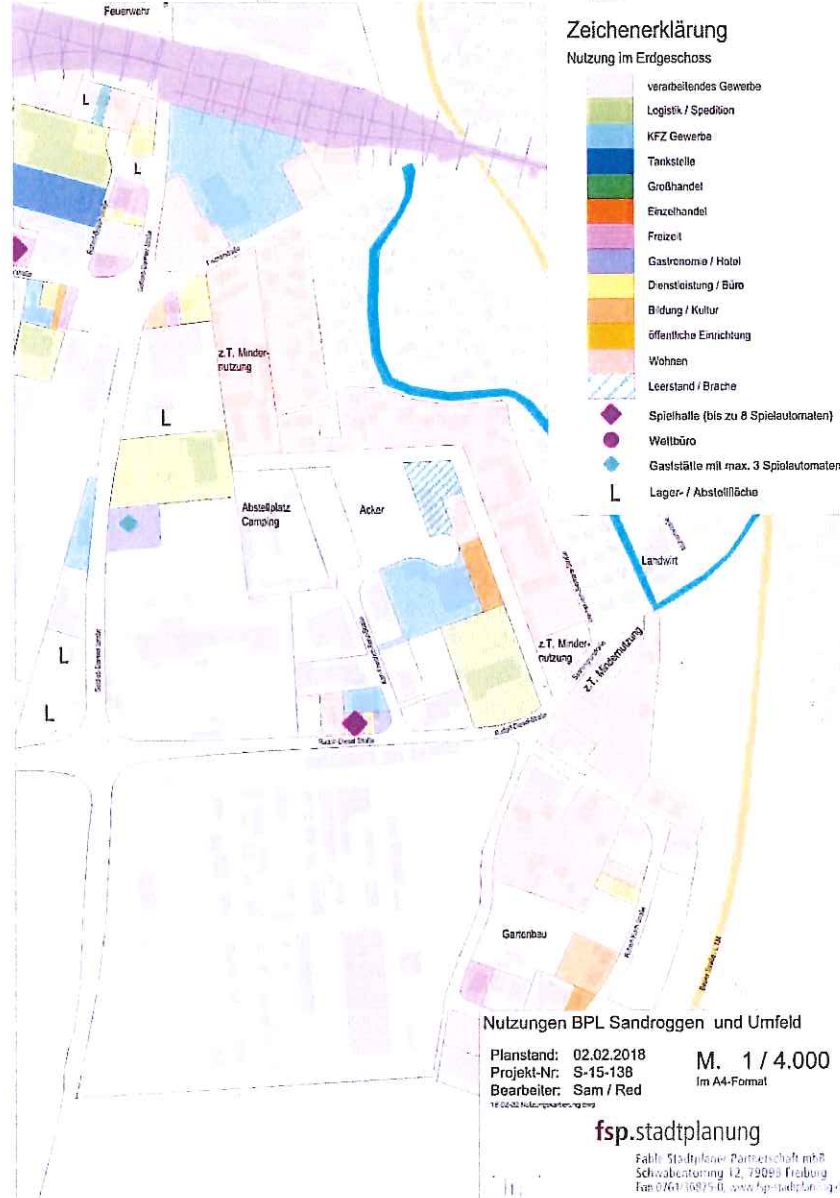
Für das Bebauungsplangebiet „Sandroggen“ wurde im Jahr 2015 ein Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften (Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften in Gewerbe- und Industriegebieten und von Vergnügungsstätten) beschlossen, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

Foto 42 und Foto 43:

Karl-Friedrich-Benz-Straße und Rudolf-Diesel-Straße



Karte 11: Nutzungen im Bereich BPL Sandroggen



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

BPL „Innere Basleren“

Das Bebauungsplangebiet „Innere Basleren“ erstreckt sich entlang der Max-Plank-Straße, Otto-Hahn-Straße sowie westlich der Robert-Bosch-Straße. Im Norden grenzt das Gebiet an die Bahntrasse und im Süden wird es durch die Freudenbergstraße begrenzt. Es kann grob in einen nördlichen und südlichen Teilbereich untergliedert werden. Südlich des in ost-westlicher Richtung verlaufenden Stichts der Otto-Hahn-Straße befinden sich, mit Ausnahme einer Wohnnutzung an der Freudenbergstraße, ausschließlich Betriebe des verarbeitenden Gewerbes. Hierbei handelt es sich überwiegend um große und namhafte Unternehmen (z.B. Möbelhersteller, Pharmaunternehmen). Dieser Bereich des Gewerbegebiets ist somit homogen strukturiert und weist keine publikumsintensiven Nutzungen auf. *Inbesondere wegen der homogenen und hochwertigen Struktur des Gewerbegebiets, vor dem Hintergrund der Ziele Sicherung der Qualität des Gebiets und Sicherung knapper Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe sind Vergnügungsstätten aller Art hier städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln.*

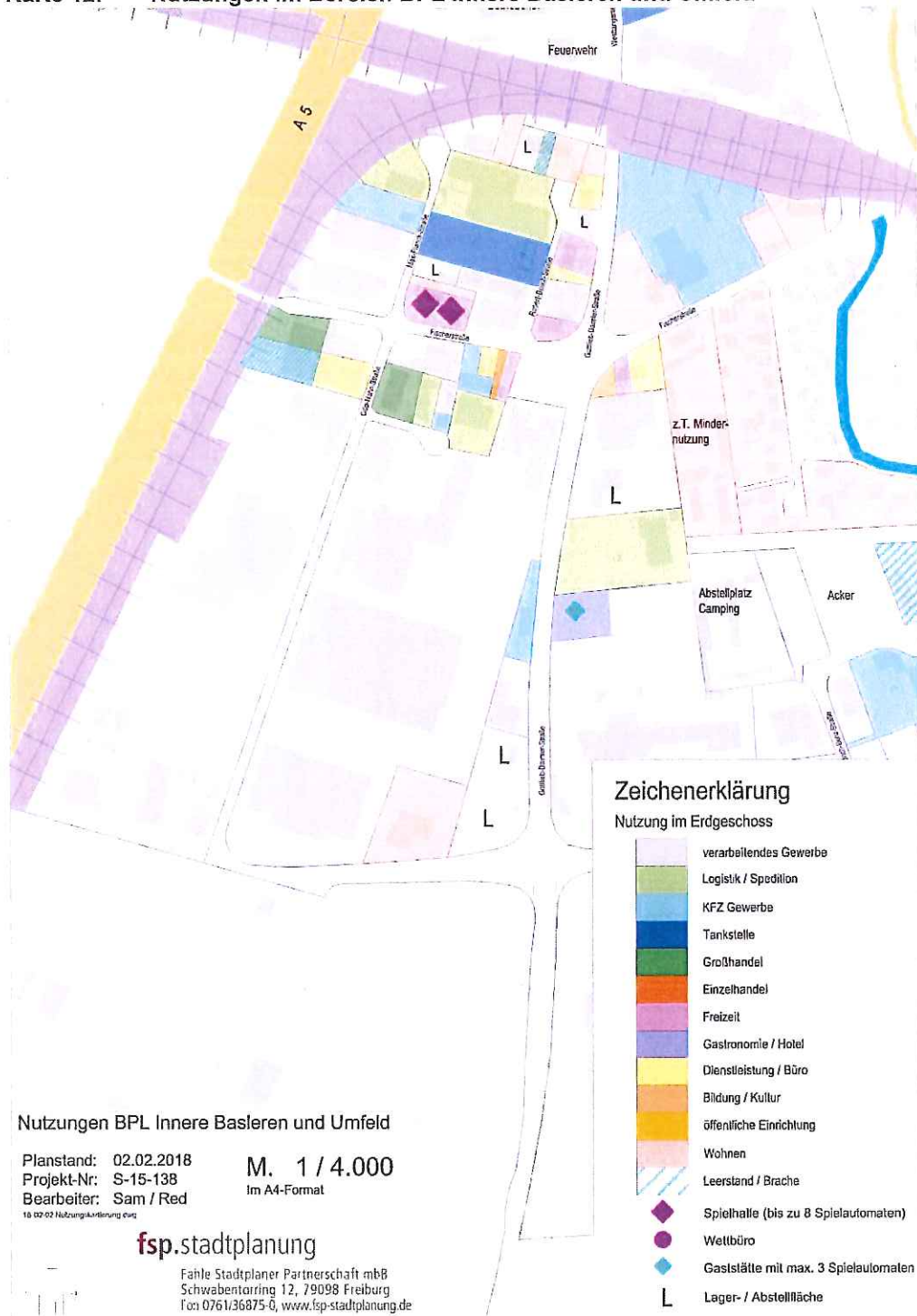
Der nördliche Teilbereich des Gewerbegebiets zeichnet sich durch etwas kleinteiligere Nutzungen und eine größere Branchenvielfalt aus. Dennoch überwiegen auch hier Betriebe des klassischen Gewerbes (verarbeitendes Gewerbe, Logistik). Als publikumsintensivere Nutzungen sind drei Betriebe des Kfz-Gewerbes (Werkstätte und Reifenservice), eine Lkw-Tankstelle, ein Fitnessstudio und eine Mehrfachspielhalle zu nennen. Ganz im Norden des Gebietes sind noch zwei Wohnnutzungen zu erwähnen und auch das Obergeschoss über der Spielhalle ist mit Wohnnutzung belegt. Die im Norden vorhandenen Wohnnutzungen werden durch die publikumsintensiveren Nutzungen nicht gestört. Entlang der Fischerstraße sind zwei Teilleerstände vorhanden. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die eher gebietsfremden Nutzungen (Spielhalle, Fitnessstudio, Bürodienstleistung) alle entlang der Fischerstraße befinden (vgl. auch Kap. 3.1.1). Die spielhallenähnlichen Nutzungen im Bereich Fischerstraße / Robert-Bosch-Straße, welche im BLP-Gebiet „Sandroggen“ (siehe oben) liegen, stehen in einem räumlichen Zusammenhang mit diesen Nutzungen. Es ist erkennbar, dass die freizeitorientierten Nutzungen (Spielhalle, Gaststätten mit Geldspielgeräten, Billiard-Café, nachrangig auch das Fitnessstudio) die räumliche Nähe zueinander suchen. Gerade die spielhallenähnlichen Nutzungen wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Der Bereich entlang der Fischerstraße zeichnet sich durch eine Vorprägung mit freizeitorientierten Nutzungen aus. Der Bereich, der nicht direkt an die Gottlieb-Daimler-Straße grenzt, ist städtebaulich deutlich weniger präsent und wirksam als der Bereich zwischen Gottlieb-Daimler-Straße und Robert-Bosch-Straße. *Die nördlich und südlich der Fischerstraße gelegenen Bereiche weisen hingegen keine freizeitorientierten Nutzungen auf. In diesen Bereichen sind Vergnügungsstätten insbesondere vor dem Hintergrund der Ziele die Flächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten, ein mögliches Absinken der Qualität des Gebiets zu vermeiden sowie im Norden nachrangig auch wegen der Nähe zum Wohnen städtebaulich nicht verträglich. Im Bereich der Fischerstraße sind zwar auch Konflikte feststellbar, aufgrund der Vorprägung wäre es hier jedoch denkbar, Vergnügungsstätten zuzulassen. Allerdings ist der Zulässigkeitsbereich so zu begrenzen, dass eine Verstärkung der bereits erkennbaren negativen Auswirkungen auf das Stadtbild im Bereich der Gottlieb-Daimler-Straße vermieden wird. Siehe hierzu auch Kap.6.1.1.*

Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der BPL „Innere Basleren“ (BauNVO 1962) trifft keine Regelungen zu Vergnügungsstätten. Damit sind diese als Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet zulässig.

Für das Bebauungsplangebiet „Innere Basleren“ wurde im Jahr 2015 ein Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften (Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und von Vergnügungstätten) beschlossen, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen.

Karte 12: Nutzungen im Bereich BPL Innere Basleren und Umfeld



Nutzungen BPL Innere Basleren und Umfeld

Planstand: 02.02.2018
 Projekt-Nr: S-15-138
 Bearbeiter: Sam / Red

M. 1 / 4.000
 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 Neuenburg am Rhein

Foto 44 und Foto 45: Fischerstraße und Otto-Hahn-Straße



BPL „Heiligkreuzkopf“

Das Bebauungsplangebiet „Heiligkreuzkopf“ befindet sich südöstlich der Rudolf-Diesel-Straße und umfasst den südlichen Teil der Saarengrünstraße sowie die Robert-Koch-Straße (vgl. Karte 13). Der südliche Teil des Gebiets ist noch relativ „jung“ und befindet sich noch in der Aufsiedlung. Der nördliche Teil ist stark mit Wohnnutzung durchmischelt, im Nordosten befinden sich neu errichtete Flüchtlingsunterkünfte. Der südliche Bereich wird überwiegend durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes geprägt, daneben sind jedoch auch Wohnnutzungen (vermutlich Betriebsleiterwohnungen), ein touristisches Unternehmen sowie ein privates Schulungszentrum ansässig. *Vergnügungstättensind in diesem Bereich insbesondere wegen der Nähe zum Wohnen (inkl. Flüchtlingsunterkunft), zu einer Bildungseinrichtung, sowie vor dem Hintergrund der Ziele knappe gewerbliche Flächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten und ein Absenken der Qualität des Gebiets zu vermeiden, städtebaulich nicht verträglich.*

Foto 46 und Foto 47: Robert-Koch-Straße mit Schulungs-Center



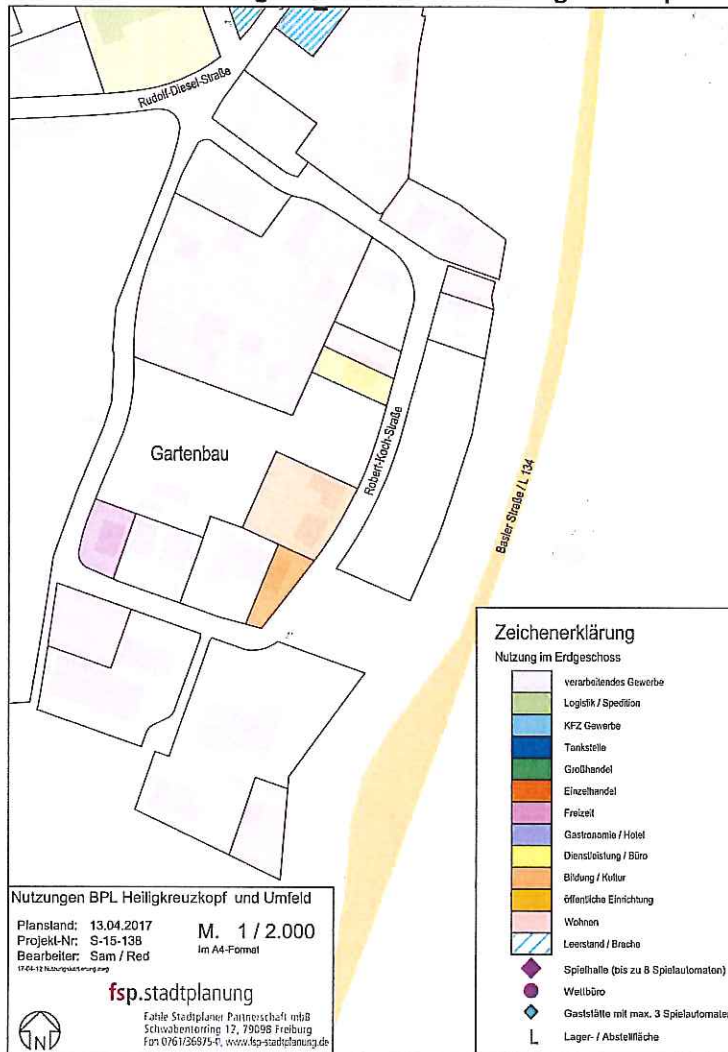
Foto 46 und Foto 47: Robert-Koch-Straße mit Schulungs-Center



Derzeitige planungsrechtliche Situation

Vergnügungsstätten sind im Bebauungsplan „Heiligkreuzkopf“ nicht zulässig.

Karte 13: Nutzungen im Bereich BPL Heiligkreuzkopf und Umfeld



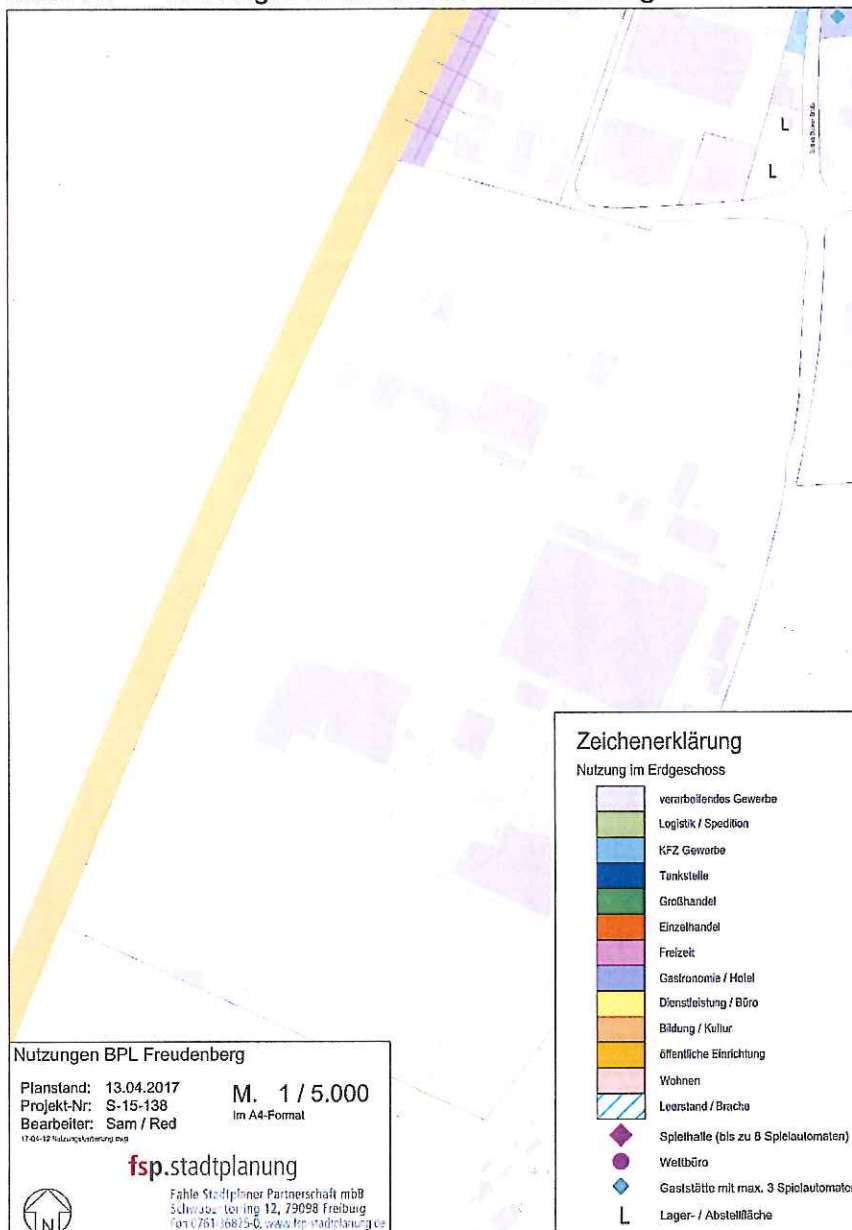
Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

BPL Freudenberg

Im Bebauungsplan ist in diesem Bereich ein GI festgesetzt. Allerdings stammt der Bebauungsplan aus dem Jahr 1970, somit sind Vergnügungsstätten hier noch nicht gesondert geregelt.

In diesem Bereich befindet sich der Industriepark Neuenburg. Der Industriepark stellt einen abgeschlossenen Bereich dar. *Aufgrund der Nutzung als Industriegebiet sollten Vergnügungsstätten hier auch planungsrechtlich ausgeschlossen werden.*

Karte 14: Nutzungen im Bereich BPL Freudenberg



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

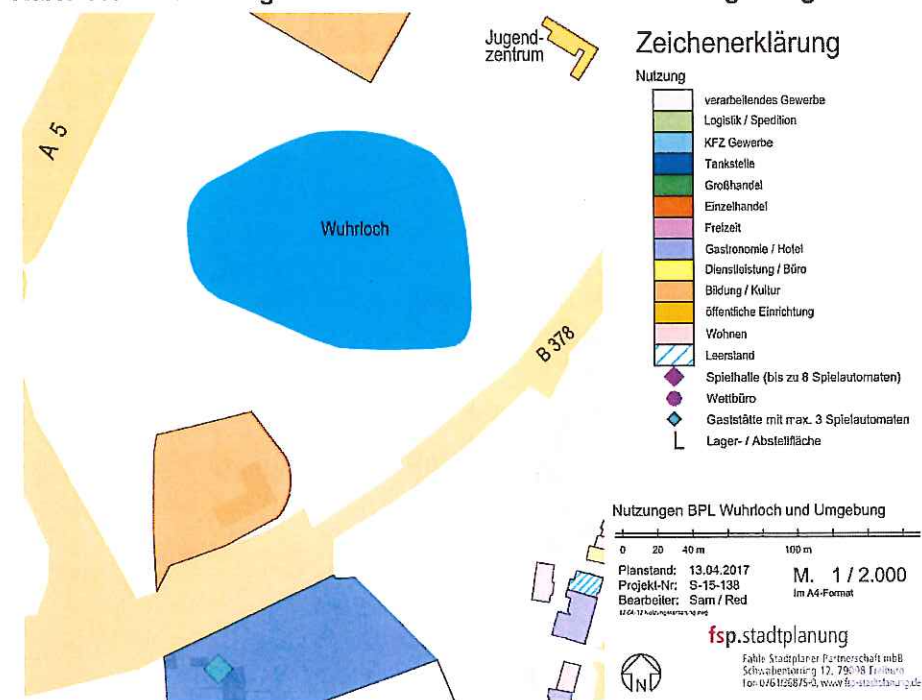
BPL „Beim Wuhrlloch“

Das Bebauungsplangebiet „Beim Wuhrlloch“ umfasst lediglich den isolierten Bereich zwischen Westtangente, B 378 und der Straße „Am Wuhrlloch“ (vgl. Karte 15). Hier befindet sich ein Fahrradgeschäft. Aufgrund seiner Lage unmittelbar am Stadteingang (zwischen Autobahnzufahrt und B 378) in Verbindung mit der guten Einsehbarkeit weist der Standort eine hohe städtebauliche Präsenz und Wirksamkeit auf. In der Nähe befindet sich zudem das Jugendzentrum. *Wegen der möglichen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild an einem wichtigen Stadteingang sowie die Nähe zum Jugendzentrum, sind Vergnügungsstätten hier städtebaulich nicht verträglich.*

Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im Bebauungsplan „Beim Wuhrlloch“ sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Karte 15: Nutzungen im Bereich BPL Wuhrlloch und Umgebung

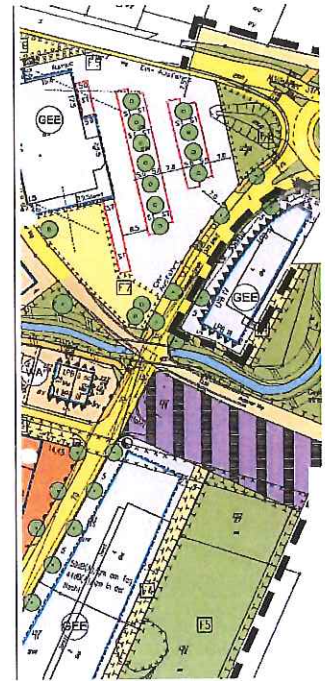


Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

BPL Am Klemmbach

Im Bebauungsplan „Am Klemmbach“ sind drei Teilbereiche als Gewerbegebiete festgesetzt.

Der Bereich zwischen Auggener Weg und Müllheimer Straße wird durch einen Lebensmittelmarkt genutzt, das Gebäude im Bereich westlich der Max-Schweinlin-Straße zwischen Auggener Weg und Müllheimer Straße steht derzeit leer (Sachverhalt zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2015 / 2016, seit 2017 wird es wieder als Gaststätte genutzt). Der dritte Bereich befindet sich im Süden auf der nebenstehenden Abbildung (östlich der Max-Schweinlin-Straße), hier sind zwei Fachmärkte angesiedelt. Bei diesem Standort handelt es sich um einen wichtigen Stadteingang und gleichzeitig um den Zugangsbereich zur Neuenburger Innenstadt. Der Kreisverkehr wird von allen Besuchern des anschließenden Fachmarktzentrums (u.a. dm, Rewe, Lidl, Deichmann und Takko) durchfahren. In direkter Nachbarschaft befindet sich Wohnnutzung (im Bereich des Klemmbachs). Dieser Bereich ist zwar bereits durch eine sehr hohe Publikumsintensität charakterisiert, dennoch wird die Wohnruhe durch die Öffnungszeiten der Märkte sowie weitere Maßnahmen gewährleistet. *Vergnügungsstätten aller Art sind hier, insbesondere wegen möglicher negativer Auswirkungen auf das Stadtbild und wegen eines möglichen Absinkens der Qualität des Gebiets, zur Sicherung der Aufwertungsabsichten der Stadt Neuenburg am Rhein für die östliche Innenstadt (siehe hierzu ausführlich Kap. 4.1.1) und auch wegen der Nähe zum Wohnen städtebaulich nicht verträglich.*



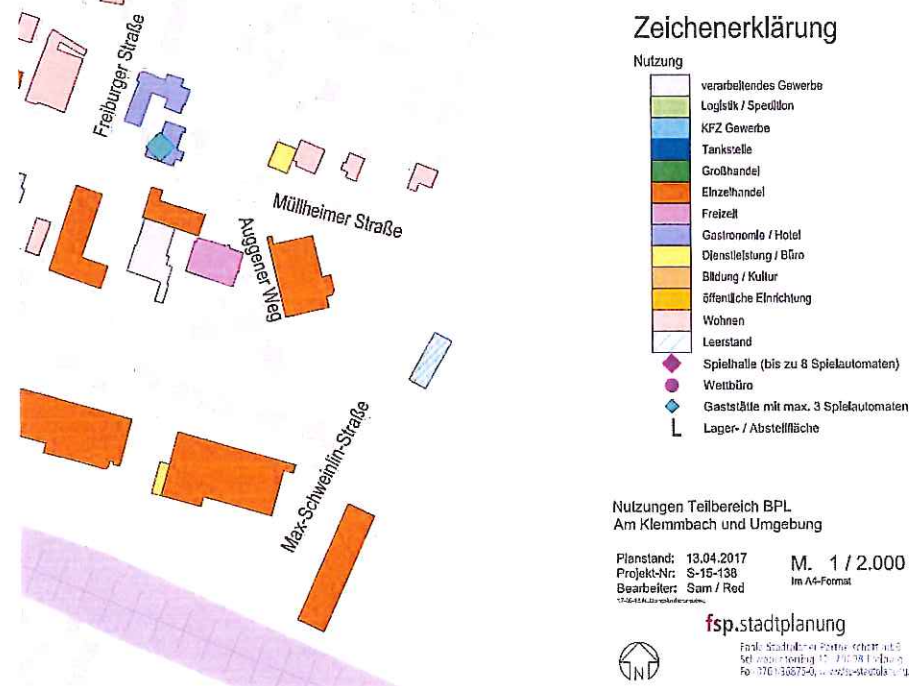
Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Am Klemmbach“ schließt Vergnügungsstätten aus.

Foto 48 und Foto 49: Penny und Leerstand im GE Klemmbach



Karte 16: Nutzungen im Bereich BPL „Am Klemmbach“



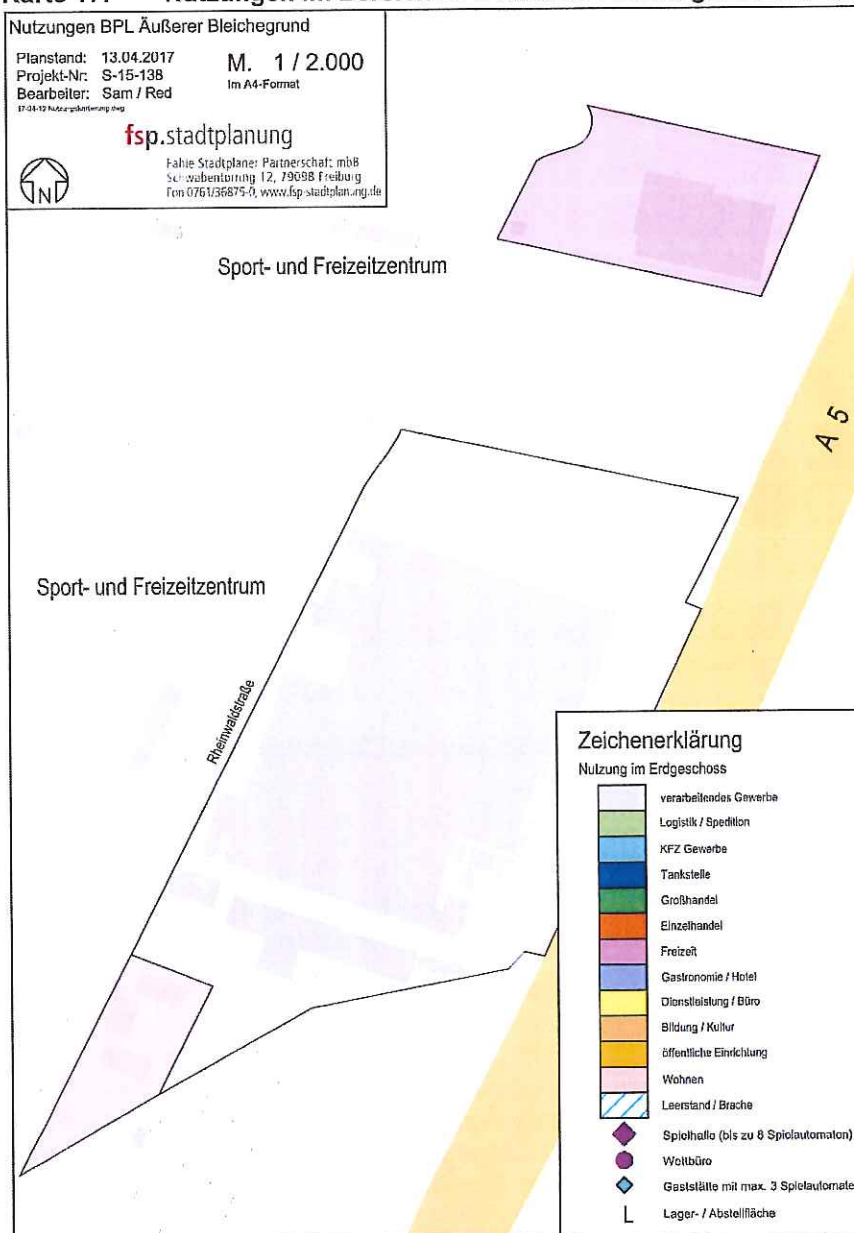
Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

BPL „Äußere Bleichegrund I“

Der Bebauungsplan „Äußerer Bleichegrund I“ umfasst einen Bereich zwischen Rheinwaldstraße im Westen und Autobahn A 5 im Osten (siehe Karte 17).

Im Süden des Gebietes befindet sich Wohnnutzung, der überwiegende Teil wird jedoch durch ein Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes (Pharmaindustrie) geprägt. Neben diesem, das Gebiet prägende Unternehmen, ist noch eine Freifläche vorhanden, ferner ist in diesem Gebiet ein Indoor-Kinderspielplatz ansässig. Unmittelbar westlich des Gebietes befindet sich das Sport- und Freizeitzentrum. *Vergnügungstättensind in diesem Bereich wegen der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen (Sport- und Freizeiteinrichtungen, Indoorspielplatz, Wohnen) sowie wegen des Ziels Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe vorzuhalten, städtebaulich nicht verträglich.*

Karte 17: Nutzungen im Bereich BPL Äußerer Bleichegrund und Umgebung



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

Derzeitige planungsrechtliche Situation

Vergnügungsstätten sind im Bebauungsplangebiet „Äußerer Bleichegrund I“ ausgeschlossen.

Gewerbliche Bauflächen (FNP), ohne BPL

Gewerbliche Bauflächen (FNP), die nicht mit einem Bebauungsplan überplant sind in der Kernstadt in folgenden Bereichen zu finden:

Im Süden der Kernstadt zwischen Hans-Buck-Straße im Westen, L 134 im Osten und dem Bebauungsplangebiet „Sandroggen“ im Norden (vgl. Abbildung 10). Dieses Gebiet ist noch nicht bebaut. Die Verträglichkeit von Vergnügungsstätten richtet sich hier

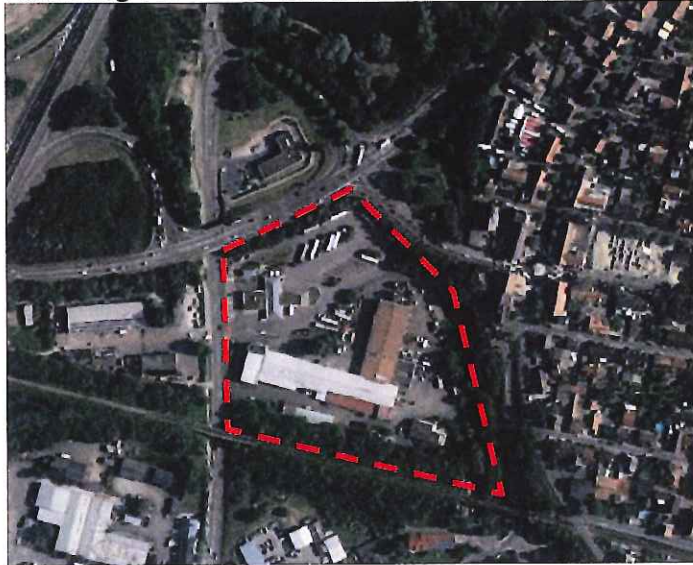
nach den Zielsetzungen für das dort zu entwickelnde Gewerbe-/ Industriegebiet. Grundsätzlich bietet sich hier die Möglichkeit ein hochwertiges, Gewerbe- oder Industriegebiet zu entwickeln. Zu beachten ist die Nähe im Süden des Gebiets zum Campingplatz. *Zur Sicherung von knappen gewerblichen Bauflächen für klassisches Gewerbe sollten Vergnügungsstätten im Falle einer späteren Überplanung dieses Bereiches ausgeschlossen werden.*

Abbildung 10: Bereich zwischen Hans-Buck-Straße, L 134 und BPL „Sandroggen“

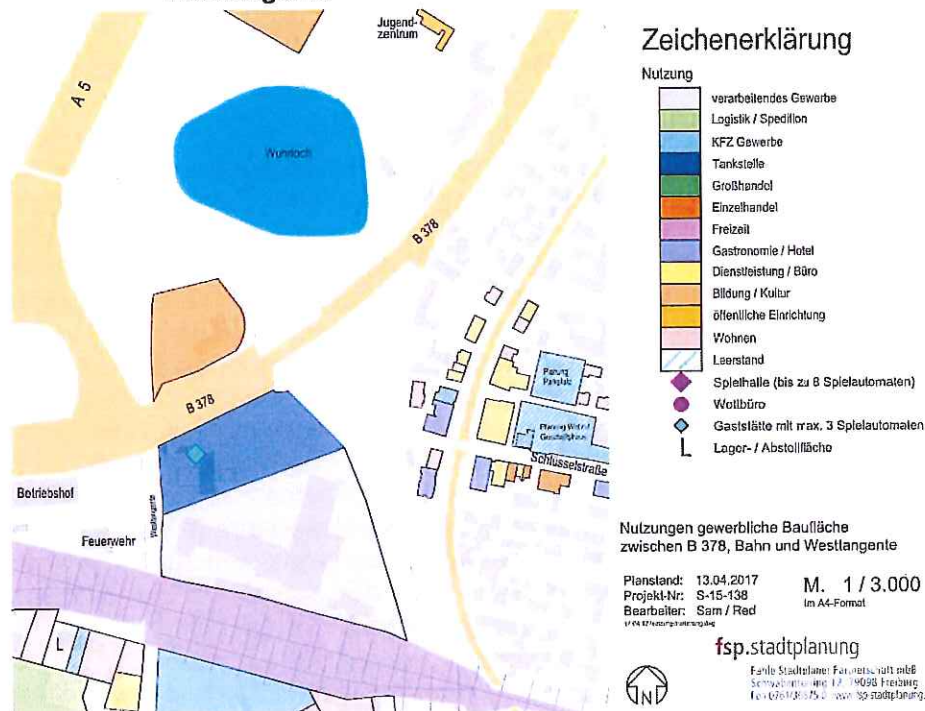


Eine weitere gewerbliche Baufläche, die nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist, befindet sich nördlich der Bahntrasse im Bereich der Straße „Baslerkopf“ (vgl. Abbildung 11 und Karte 18). Dieser Bereich wird umgeben von der Feuerwehr im Westen, der B 378 im Norden, der Straße Kronenrain bzw. Sandroggenstraße im Osten und der Bahntrasse im Süden. Er liegt durch die umgebenen Verkehrsachsen weitgehend isoliert im Stadtgefüge. Hier befinden sich der Autohof Neuenburg und ein Betrieb des verarbeitenden Gewerbes (Fahrzeugbau). Im direkten Umfeld sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden und mit dem Autohof existiert hier schon eine schon sehr publikumsintensive Nutzung. Beim Autohof sind auch drei Geldspielgeräte aufgestellt. Bei dem Standort handelt es sich um einen wichtigen Stadteingang, aufgrund der topographischen Situation ist dieser städtebaulich jedoch weniger präsent. In räumlicher Nähe, funktional durch die vorhandenen Verkehrsachsen jedoch deutlich abgetrennt, befindet sich das Jugendzentrum. Aufgrund der Nähe zum Jugendzentrum (ca. 330 m bis ca. 500 m) sind in diesem Bereich nach den derzeitigen Regelungen des Landesglücksspielgesetzes derzeit keine Spielhallen und Wettbüros zulässig. Städtebauliche Konflikte bezüglich Vergnügungsstätten sind insbesondere in möglichen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild an einem wichtigen Eingangstor zur Stadt Neuenburg am Rhein, einhergehend mit einer Verschlechterung der Qualität des Gebietes zu sehen. Zudem würde eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros) die Planungen im Zuge der Landesgartenschau konterkarieren.

Abbildung 11: Bereich zwischen Bahn, Feuerwehr und B 378



Karte 18: Nutzungen im Bereich gewerbliche Baufläche zwischen B 378, Bahn und Westtangente



Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

Darüber hinaus ist im Bereich der Müllhauser Straße noch eine gewerbliche Baufläche zu finden, die nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist. Hier befinden sich derzeit das Wasser- und Schifffahrtsamt, einzelne Wohnnutzungen; südlich der Müllhauser Straße beginnen Kleingartenanlagen. Dieser Bereich wird im Zuge der Landesgartenschau überplant.

Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich wegen der Nähe zum Wohnen und insbesondere wegen der Planungen der Stadt Neuenburg am Rhein im Zuge der Landesgartenschau in Verbindung mit einer möglichen Absenkung der Gebietsqualität durch Vergnügungsstätten städtebaulich nicht verträglich.



Fazit Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in gewerblichen Bauflächen

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. Bei der Analyse der Gewerbegebiete ist positiv festzustellen, dass dort kaum andere Nutzungen zu finden sind, die zu einer Steigerung der Bodenpreise führen (wie z.B. Einzelhandelsbetriebe). Eine Ausnahme stellt der Bereich „Am Klemmbach“ dar, wo sich die Fachmärkte befinden. Dies spiegelt sich auch in den Bodenrichtwerten der Stadt Neuenburg am Rhein wider: Während der Richtwert für baureifes Land (inkl. Erschließung) in für die gewerblichen Bauflächen innerhalb des Kernortes bei 70 Euro / m² (Gewerbegebiete) bzw. 80 Euro / m² (Industriegebiete) liegt, beträgt er für die gewerbliche Baufläche im Wohn- und Gewerbegebiet „Am Klemmbach“ bei 160 Euro / m².³⁴

In den Bereichen südlich Fischerstraße und westlich der Gottlieb-Daimler-Straße (BPL „Innere Basleren“ und kleiner Teilbereich BPL „Sandroggen“) sowie im BPL „Äußerer Bleichegrund“ soll gemäß Einzelhandelskonzept Einzelhandel vollständig ausgeschlossen werden (auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel). Hintergrund ist u.a. die Sicherung der Flächen für klassisches Gewerbe (Handwerk, Logistik, Dienstleistungsbetriebe). In diesem Zusammenhang wird auch aufgeführt, dass hier ggf. auch für Vergnügungsstätten Flächen vorzuhalten sind.³⁵ Die Zulassung von Vergnügungsstätten in diesen Bereichen steht jedoch in Widerspruch mit dem Ziel diese Flächen für

³⁴

Quelle Stadt Neuenburg am Rhein, Stand 31.12.2016

³⁵

Vgl. Imakomm: Innenstadtoffensive Stadt Neuenburg am Rhein (2015), S. 116

„klassisches“ Gewerbe vorzuhalten. Gerade bei den genannten Bereichen handelt es sich um (überwiegend) homogen strukturierte Gebiete. Der genannte Bereich im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Innere Basleren“ und „Sandroggen“ weist keinerlei freizeitorientierte Prägung auf. Innerhalb des Gebietes „Äußerer Bleichegrund“ sowie in den westlich angrenzenden Bereichen ist zwar eine Freizeitorientierung feststellbar, hierbei handelt es sich jedoch um schutzbedürftige Anlagen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen, so dass hier zumindest die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros städtebaulich nicht verträglich ist.

Vielfach wurde darüber hinaus ein Konflikt festgestellt, der sich aus den möglichen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild ergibt. Hier hat die Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten gezeigt, dass von den spielhallenähnlichen Nutzungen im Bereich Robert-Bosch-Straße / Gottlieb-Daimler-Straße eine negative städtebauliche Wirkung ausgeht. Dieses Konfliktpotenzial betrifft somit insbesondere Standorte, an viel frequentierten Straßen und insbesondere an Stadteingängen (insbes. Gottlieb-Daimler-Straße, östliche Müllheimer Straße, Bereich Wuhroch und Autohof).

Ferner wurden Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen festgestellt (insbesondere Teilbereich BPL „Sandroggen“ sowie BPL „Heiligkreuzkopf“, nachrangig auch BPL „Klemmbach“ und „Äußerer Bleichegrund I“). Aufgrund der geringeren Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten ist dies jedoch z.T. nur von nachrangiger Bedeutung. Anders verhält es sich in den Gebieten, in denen Wohnnutzungen (außerhalb von Gewerbegebieten) angrenzen und beeinträchtigt werden könnten.

Völlig konfliktfreie Bereiche konnten innerhalb der gewerblichen Bauflächen somit nicht identifiziert werden. Dennoch gibt es zwei Teilbereiche, die bereits eine entsprechende Vorprägung aufweisen und in denen die Konflikte – im Vergleich zu anderen Standorten – etwas geringer sind. Hierbei handelt es sich um einen Teilbereich in der Fischerstraße sowie um einen Teilbereich in der Rudolf-Diesel-Straße.

4.2 Verträglichkeit in den Stadtteilen

4.2.1 Grißheim

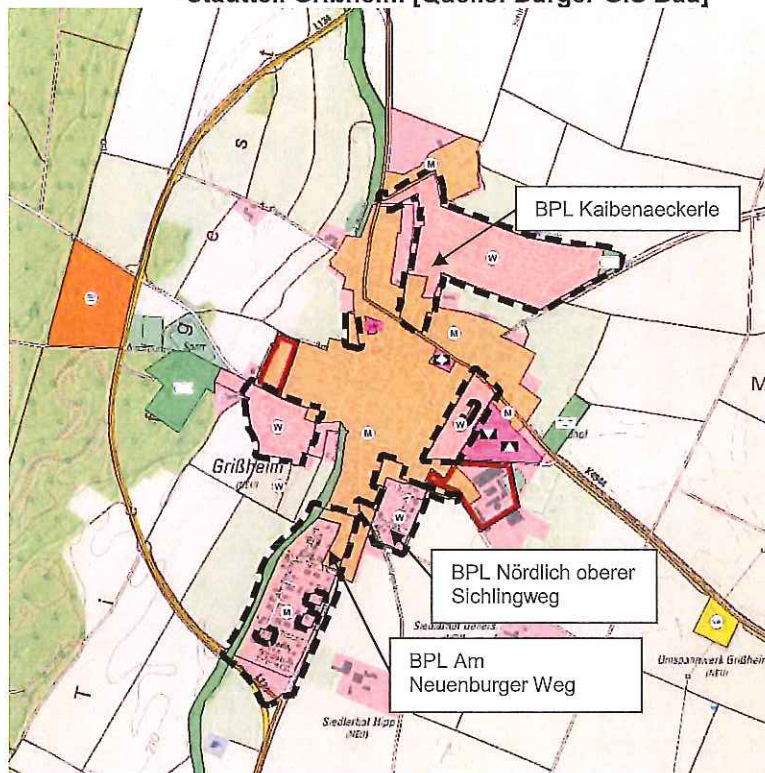
Der Stadtteil Grißheim liegt im Norden der Gemarkung der Stadt Neuenburg am Rhein und umfasst ca. 1.400 Einwohner. Der Stadtteil ist entsprechend dörflich geprägt. Es sind einzelne Nahversorgungseinrichtungen vorhanden (z.B. Bankfiliale, Bäckerei mit ergänzendem Lebensmittelangebot sowie Floristik- und Elektrogeschäft), ferner sind in Grißheim verschiedene gastronomische Angebote sowie handwerkliche Betriebe zu finden. Insgesamt ist der Stadtteil jedoch durch Wohnen geprägt.

Abbildung 12: Luftbild Grißheim [Quelle: Google]



Im Flächennutzungsplan (vgl. Karte 19) sind im Stadtteil Grißheim keine gewerblichen Bauflächen dargestellt. Mischbauflächen befinden sich im Wesentlichen entlang der Rheinstraße, der Bugginger Straße sowie in dem Bereich zwischen Bugginger Straße, Rheinstraße, Meierstraße und Neue Straße.

Karte 19: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999, in der Fassung der 5. Änderung - Stadtteil Grißheim [Quelle: Bürger GIS Bau]



Der Stadtteil Grißheim wird durch Wohnen geprägt und weist nur wenige Versorgungseinrichtungen auf, die alle auf die Gebietsversorgung ausgerichtet sind. In Bezug

auf eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind folgende Konflikte erkennbar: Störung der Wohnruhe, wobei das Wohnen die überwiegende Funktion im Stadtteil darstellt; mögliche negative Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild; Verdrängung von Einzelhandels- oder Dienstleistungseinrichtungen. *Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten aller Art im Stadtteil Grißheim städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln.*

Planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil der gemischten Baufläche im Stadtteil Grißheim ist nicht mit Bebauungsplänen überplant, es handelt sich hier um unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich somit nach der faktischen Gebietsart und den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

Folgende Bereiche sind mit Bebauungsplänen überplant: BPL „Kaibenäckerle“, BPL „Nördlich Oberer Sichlingweg“ und „Am Neuenburger Weg“. Im BPL „Kaibenäckerle“ ist im Südwesten entlang der Gustav-Wick-Straße ein kleiner Bereich als Dorfgebiet festgesetzt. In diesem Bereich sind Vergnügungsstätten (Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig. Ein kleiner Teilbereich der Mischbaufläche liegt im Geltungsbereich des BPL „Nördlich Oberer Sichlingweg“, im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, damit sind hier Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im BPL „Am Neuenburger Weg“ sind im Nordosten und im Süden jeweils ein Mischgebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 und § 6 Abs. 3 BauNVO in den Mischgebieten ausgeschlossen. Die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt, das südliche Mischgebiet in ein Wohngebiet umzuplanen. Dies verstärkt nochmals die Bedeutung als Wohnstandort.

Foto 50, Foto 51, Foto 52, Foto 53: Grißheim



4.2.2 Zienken

Der Stadtteil Zienken liegt etwa 2 km nördlich der Kernstadt, er umfasst etwa 930 Einwohner und ist entsprechend dörflich strukturiert. Versorgungsangebote und andere gewerbliche Nutzungen sind nahezu keine vorhanden. Zienken ist ein Wohnstandort mit einzelnen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Gebäuden.

Abbildung 13: Luftbild Zienken [Quelle: Google]



Im Flächennutzungsplan (vgl. Karte 20) ist im Stadtteil Zienken eine gewerbliche Baufläche im Westen des Stadtteils dargestellt, der Standort ist vom Siedlungskörper etwas abgesetzt. Die Fläche wird von einem Betrieb des verarbeitenden Gewerbes (Maschinenbau) genutzt. Für diesen Bereich wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, Vergnügungststätten sollen hier ausgeschlossen werden.

Der Stadtteil Zienken wird durch Wohnen geprägt und weist kaum Versorgungseinrichtungen auf. In Bezug auf eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungststätten sind folgende Konflikte erkennbar: Störung der Wohnruhe, wobei das Wohnen die überwiegende Funktion im Stadtteil darstellt sowie mögliche negative Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild. Aus diesen Gründen sind Vergnügungststätten im Stadtteil Zienken städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln.

Karte 20: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999, in der Fassung der 5. Änderung - Stadtteil Zienken [Quelle: Bürger GIS Bau]

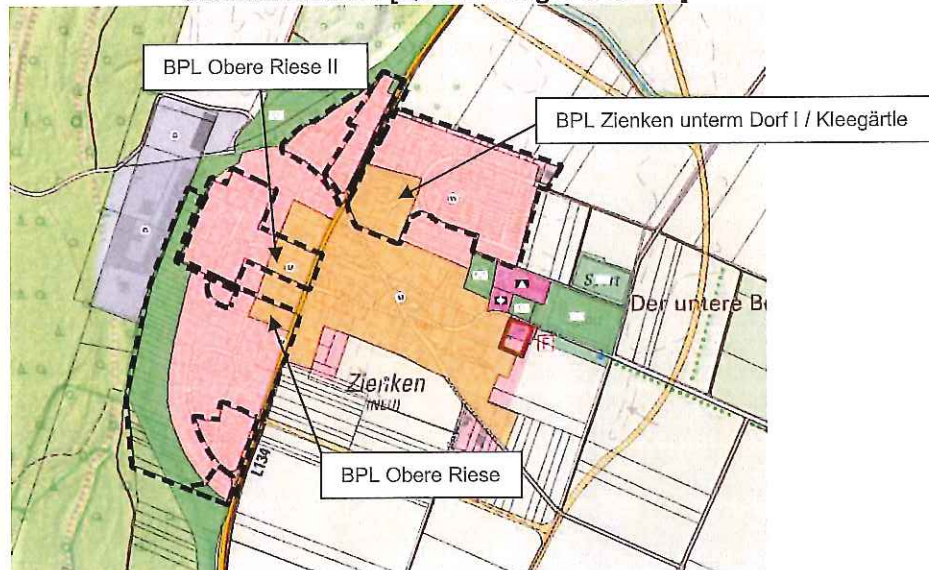


Foto 54, Foto 55, Foto 56, Foto 57: Zienken



Planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil der gemischten Baufläche im Stadtteil Zienken ist nicht mit Bebauungsplänen überplant (insbesondere entlang der Hülgelheimer Straße, Brunnen-gasse und Obere Dorfstraße), es handelt sich hier um unbeplanten Innenbereich. Die

Zulässigkeit von Vergnügungstättten richtet sich somit nach der faktischen Gebietsart und den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

Folgende Bereiche sind mit Bebauungsplänen überplant: BPL „Obere Riese II“, BPL „Zienken unterm Dorf“ und BPL „Obere Riese“.

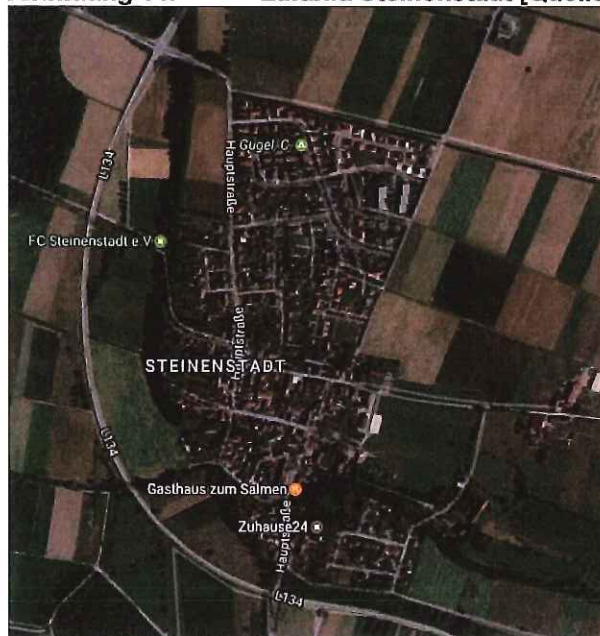
In den BPL „Obere Riese II“ und „Zienken unterm Dorf“ sind in Teilbereichen Dorfgebiete festgesetzt. Die Satzungen basieren auf einer BauNVO von vor 1990, damit sind Vergnügungstättten hier als Gewerbebetriebe zulässig. Im BPL „Obere Riese“ ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, Vergnügungstättten sind hier somit nicht zulässig.

4.2.3 Steinenstadt

Der Stadtteil Steinenstadt befindet sich im südlichen Bereich des Gebiets der Stadt Neuenburg am Rhein, im Stadtteil leben etwa 1.400 Einwohner. Der Stadtteil ist dörflich geprägt, er dient nahezu ausschließlich dem Wohnen. Gewerbliche Nutzungen sind nur sehr wenige vorhanden (z.B. Friseure oder einzelne gastronomische Angebote). In der Hauptstraße befindet sich auch eine Gaststätte mit Spielgeräten.

Im Flächennutzungsplan (vgl. Karte 21) sind im Stadtteil Steinenstadt keine gewerblichen Bauflächen dargestellt. Mischbauflächen befinden sich im Wesentlichen entlang der südlichen Hauptstraße und der Kirchstraße.

Abbildung 14: Luftbild Steinenstadt [Quelle: Google]



Karte 21: Ausschnitt Flächennutzungsplan 1999, in der Fassung der 5. Änderung - Stadtteil Steinensstadt [Quelle: Bürger GIS Bau]

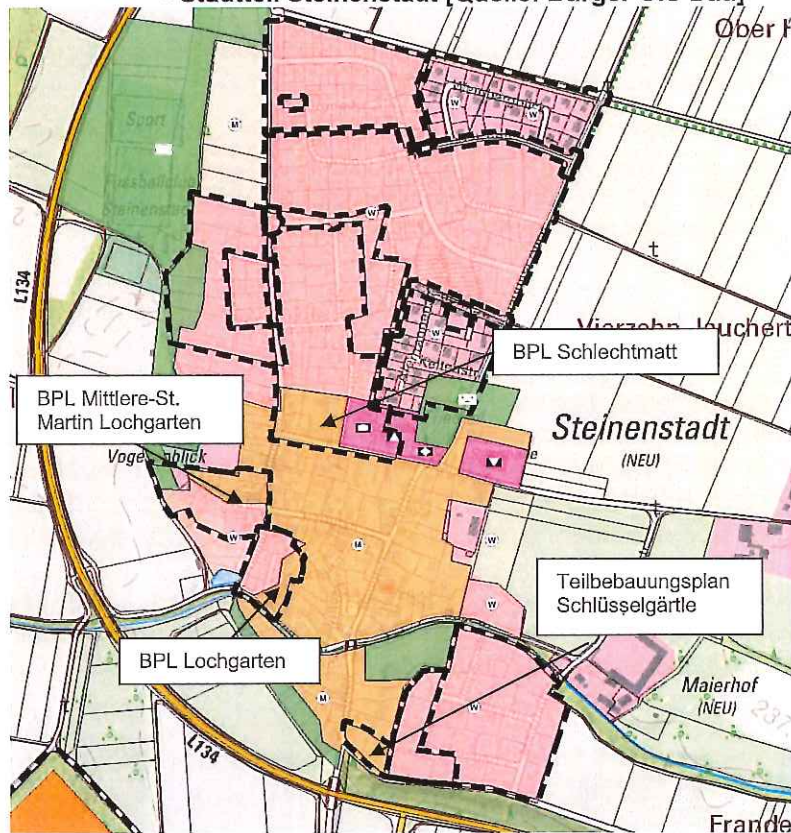


Foto 58: Steinensstadt



Der Stadtteil Steinensstadt wird durch Wohnen geprägt und weist kaum Versorgungseinrichtungen auf. In Bezug auf eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind folgende Konflikte erkennbar: Störung der Wohnruhe, wobei das Wohnen die überwiegende Funktion im Stadtteil darstellt sowie mögliche negative Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild. Aus diesen Gründen sind Vergnügungsstätten im Stadtteil Steinensstadt städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln.

Planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil der gemischten Baufläche im Stadtteil Steinenstadt ist nicht mit Bebauungsplänen überplant (insbesondere entlang der südlichen Hauptstraße und der Kirchstraße), es handelt sich hier um unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich somit nach der faktischen Gebietsart und den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

Folgende Bereiche sind mit Bebauungsplänen überplant: BPL „Schlechtmatt“, BPL „Mittlere St. Martin Lochgarten“, BPL „Lochgarten“ und BPL „Teilbebauungsplan Schlüsselgärtle“.

In den BPL „Lochgarten“, „Mittlere St. Martin Lochgarten“ und „Teilbebauungsplan Schlüsselgärtle“ sind auch in den gemischten Bauflächen (FNP) allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vergnügungsstätten sind in diesen Bereichen daher nicht zulässig. Bei dem BPL „Schlechtmatt“ handelt es sich lediglich um eine Polizeiverordnung, damit gibt es hier keine Gebietsfestsetzung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten richtet sich damit nach der faktischen Nutzung des Gebietes.

Fazit Verträglichkeit von Vergnügungsstätten in den Stadtteilen von Neuenburg am Rhein

Die drei Stadtteile Grißheim, Zienken und Steinenstadt 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 VORGABEN AUS DEM LANDESGLÜCKSSPIELGESETZ

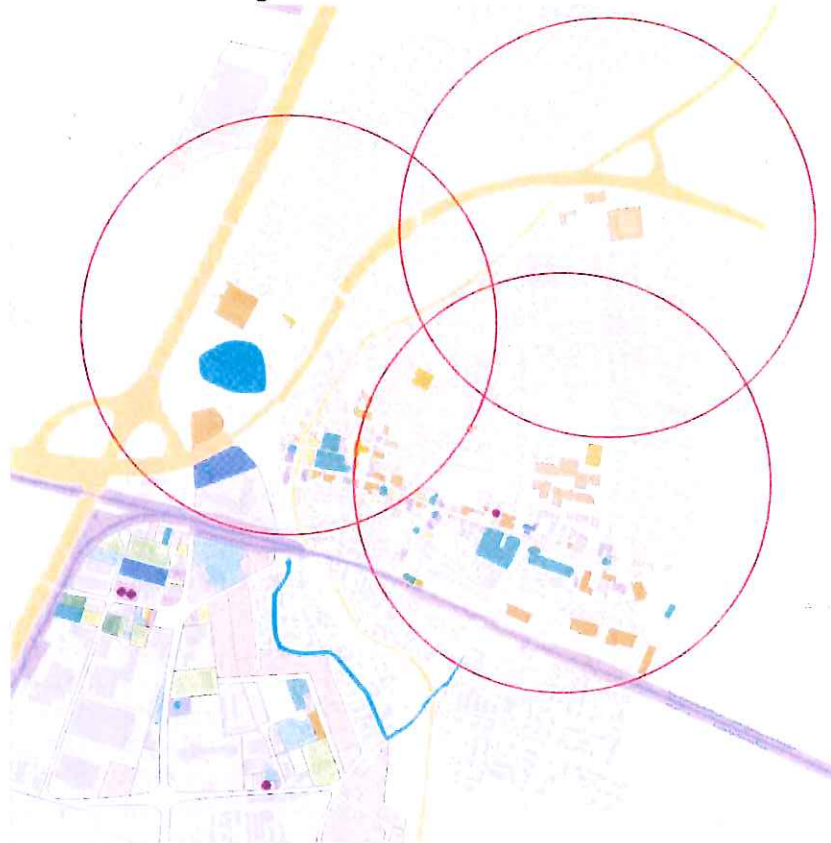
Nach dem Landesglücksspielgesetz ist zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ein Mindestabstand von 500 m einzuhalten. Gemäß der Anwendungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) für den Bereich der Spielhallen müssen 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.





In der Stadt Neuenburg am Rhein sind in diesem Bereich folgende relevante Einrichtungen zu berücksichtigen: Das Jugendzentrum im Bereich Wuhrloch, das Kreisgymnasium Neuenburg inkl. Sporthalle an der Freiburger Straße / B 378 sowie die Mathias von Neuenburg Realschule und das Hallenbad zwischen Friedhofstraße und Freiburger Straße.

In Karte 22 sind diese Einrichtungen eingetragen und mit einem 500 m Radius versehen. Damit werden die Bereiche deutlich, in denen aufgrund bestehender Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen Spielhallen nach dem Landesglücksspielgesetz nicht genehmigungsfähig sind. Es wird deutlich, dass im Kernort nahezu der vollständige Bereich nördlich der Bahn bis zur Bundesstraße B 378 nicht als Standort für Spielhallen in Frage kommt.

Folglich müssen in den übrigen Bereichen Standorte gefunden werden, in denen Spielhallen auch planungsrechtlich zulässig sind. Anderenfalls gäbe es durch die Kombination beider Vorgaben (Landesglücksspielgesetz und Bauplanungsrecht) keinen Standort innerhalb der Stadt Neuenburg am Rhein, an dem Spielhallen angesiedelt werden könnten. Dann würde es sich um eine unzulässige Negativplanung handeln.

Karte 22: 500 m Radius um bestehende Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen



ZEICHENERKLÄRUNG	
	Spielhalle (bis zu 8 Spielautomaten)
	Wettbüro
	Gaststätte mit max. 3 Spielautomaten
	500 m um Einrichtungen für Kinder / Jugendliche

Neuenburg am Rhein Vergnügungstättenskonzept 500 m Radius um bestehende Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen		
Planstand: 02.02.2018 Projekt-Nr: S-15-138 Bearbeiter: Sam / Red <small>18.02.2018 11:42 am</small>	M. 1 / 10.000 im A4-Format	
fsp.stadtplanung <small>Für die Stadtplaner Partnerschaft mbH Schwabenstrasse 12, 79098 Leimbach Fon 0761-92873-0, www.fsp-stadtplanung.de</small>		

Quelle: Eigene Erhebung sowie Angaben Stadt Neuenburg am Rhein

6 STRATEGIE FÜR DIE KÜNFTIGE STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN DER BAULEITPLANUNG IN DER STADT NEUENBURG AM RHEIN

Im Folgenden wird die Strategie für die künftige Steuerung von Vergnügungsstätten in der Bauleitplanung in der Stadt Neuenburg am Rhein aufgezeigt. Das vorliegende Konzept stellt eine geeignete Abwägungsgrundlage für einzelne konkrete Bebauungsplanverfahren dar. Es enthält eine das gesamte Gemeindegebiet umfassende Analyse und formuliert für das gesamte Stadtgebiet Steuerungsgrundsätze. Die Umsetzung der Steuerungsgrundsätze wird in Kap. 6.2 dargelegt.

6.1 Steuerungsgrundsätze

Das Kap. 6.1.1 enthält eine Positivliste, die Gebiete und Standorte umfasst, an denen Vergnügungsstätten städtebaulich vertretbar erscheinen. Im restlichen Stadtgebiet von Neuenburg am Rhein sollen Vergnügungsstätten zukünftig grundsätzlich ausgeschlossen werden (Kap. 6.1.2).

Die Positivliste wurde unter Berücksichtigung der voranstehenden gesamtstädtischen Bestands- und Verträglichkeitsanalysen, der Vorgaben aus dem Landesglücksspielgesetz und der folgenden städtebaulichen Ziele der Stadt Neuenburg am Rhein erarbeitet:

- Weitestgehende Reduzierung städtebaulicher Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und anderen Nutzungen.
- Definition von Bereichen in der Stadt Neuenburg am Rhein, 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.
- Sicherung der bestehenden Planungen zur Aufwertung der östlichen Innenstadt.
- 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 Stadtteilen: Schutz der Wohnnutzung, der sozialen Einrichtungen, der Versorgungsfunktion (sofern vorhanden) sowie Wahrung des Ortsbildes.
- Vermeidung einer weiteren Beeinträchtigung des Stadtbildes.

6.1.1 Positivliste / Zukünftige Standorte für Vergnügungsstätten in der Stadt Neuenburg am Rhein

Im Folgenden werden die Standorte benannt, an denen die städtebaulichen Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und den städtebaulichen Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein am geringsten sind und die sich am ehesten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen.

Untersucht wurden alle Gebiete in denen Vergnügungsstätten planungsrechtlich theoretisch zulässig sein können (besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete, Kerngebiete und Gewerbegebiete). Besondere Wohngebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete gibt es in der Stadt Neuenburg am Rhein nicht. In den Dorfgebieten und Mischgebieten sind Vergnügungsstätten städtebaulich nicht verträglich.

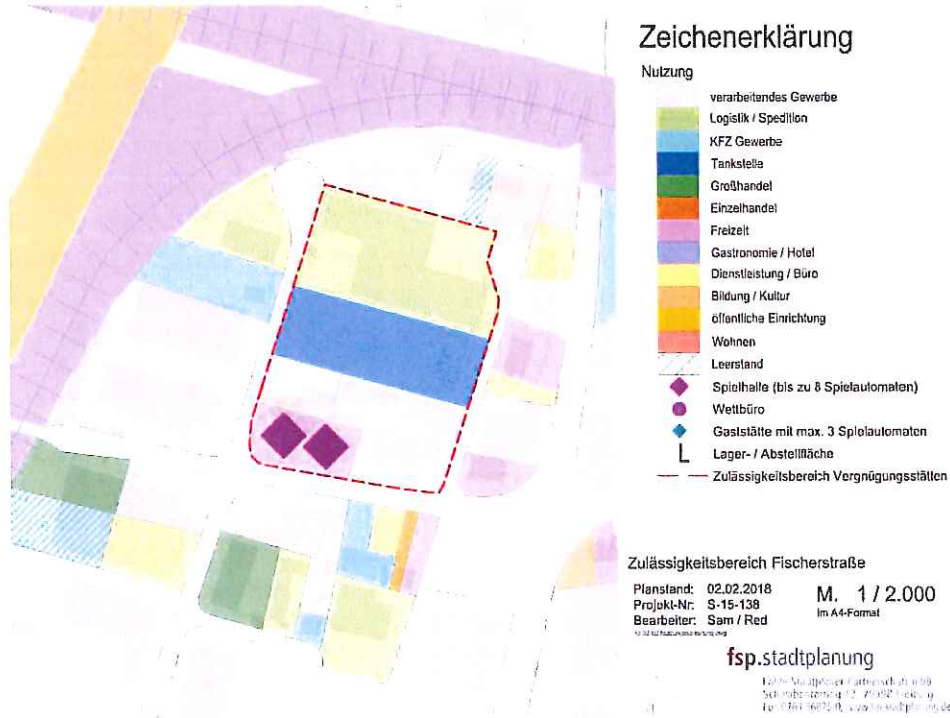
Wie die Analyse in Kap. 4.1.3 gezeigt hat, sind auch in den Gewerbegebieten deutliche Konflikte erkennbar. Grundsätzlich besteht für alle Flächen der Konflikt, dass diese nach den Zielen der Stadt Neuenburg am Rhein eigentlich für das „klassische“ Gewerbe vorbehalten werden sollen. Darüber hinaus sind in einigen Bereichen Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen, oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen oder Anlagen vorhanden. Vielfach ist auch ein Konflikt in Form von negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild erkennbar.

Auch wenn es in der Stadt Neuenburg am Rhein keine Bereiche gibt, die konfliktfrei sind, gilt es dennoch Standorte zu finden, in denen sich diese legalen Nutzungen ansiedeln können.

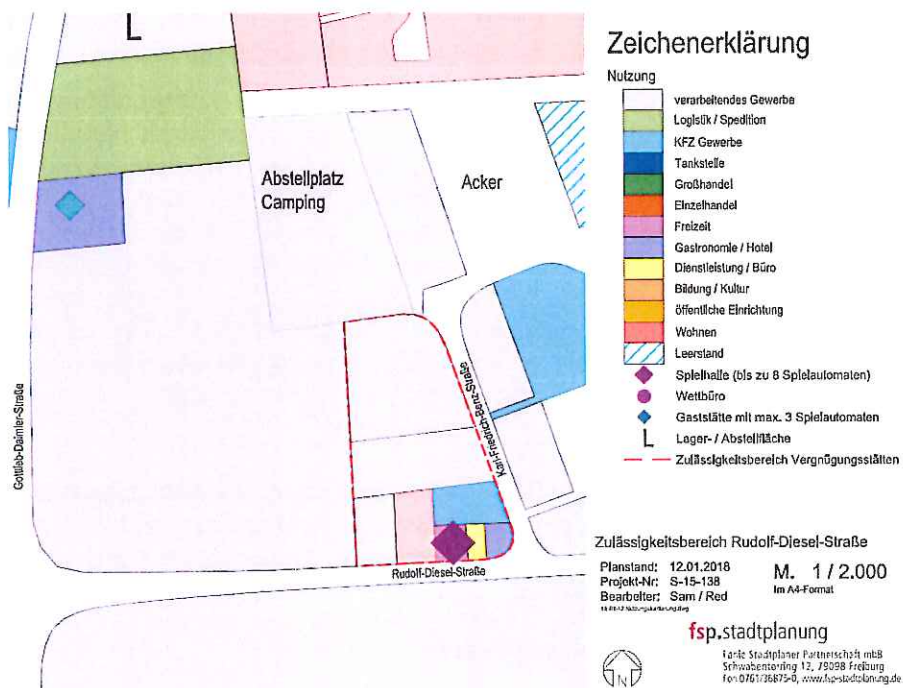
Innerhalb der untersuchten Gewerbegebiete gibt es zwei Standorte die bereits eine Vorprägung durch freizeitorientierte Nutzungen im Allgemeinen und Spielhallen im Speziellen aufweisen. Gleichzeitig befinden sich diese in Lagen, die städtebaulich nicht zu exponiert sind, d.h. wo sich die negativen Auswirkungen auf das Stadtbild in Grenzen halten. Auch ist das Konfliktpotenzial mit benachbarter Wohnnutzung oder anderer schutzbedürftiger Anlagen verhältnismäßig gering. Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen im Bereich der beiden Bestandsstandorte Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten auszuweisen. Gleichzeitig hat die Bestandsanalyse aber auch gezeigt, dass die Ansiedlung dieser Nutzungen vielfach ähnliche Nutzungen anziehen und sich die Konzentration solcher Nutzungen oftmals negativ auf das Stadtbild und die Gebietsqualität auswirken. Daher sollen die Zulässigkeitsbereiche kleinräumig abgegrenzt werden und möglichst nicht an den Hauptverkehrsstraßen liegen.

In den folgenden Karten sind die beiden Bereiche dargestellt, in denen (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein sollen (Regelabweichung).

Karte 23: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Fischerstraße



Karte 24: Zulässigkeitsbereich Vergnügungsstätten Rudolf-Diesel-Straße



6.1.2 Grundsätzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten im restlichen Stadtgebiet von Neuenburg am Rhein

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind gemäß der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten allgemein zulässig. Kerngebiete sind in der

Stadt Neuenburg am Rhein jedoch weder als festgesetzte Gebiete noch als faktische Gebiete vorhanden (siehe hierzu auch Verträglichkeitsanalyse in Kap. 4). Darüber hinaus sind sie in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig, in allen anderen Gebietsarten sind sie nicht zulässig. In zwei Gewerbegebieten wurden Bereiche benannt, in denen (kerngebietstypische) Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind (Regelausnahme). **In allen anderen Bereichen kam die Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass Vergnügungsstätten aller Art städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln und daher planungsrechtlich auszuschließen sind.**

Kleinere, d.h. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind darüber hinaus außer in Kerngebieten auch in gewerblich geprägten Mischgebieten allgemein zulässig. D.h. gewerblich geprägte Mischgebiete sind die Bereiche, in denen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach der Logik des Ordnungsgebers grundsätzlich anzusiedeln sind, wenn es keine Kerngebiete gibt. In der Stadt Neuenburg am Rhein sind gewerblich geprägte Mischgebiete lediglich in der Kernstadt und dort in der Innenstadt und in der östlichen Innenstadt (entlang der Müllheimer Straße) zu finden. In der Innenstadt sind aus städtebaulicher Sicht folgende Konflikte vorhanden: Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen in einer ohnehin funktional schwach aufgestellten Innenstadt, negative Auswirkungen auf Image und Stadtbild sowie die Gefahr eines einsetzenden Trading-down-Prozesses; Widerspruch zum Ziel der Stadt die Innenstadt aufzuwerten und zu stärken; eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde die aktuellen Planungen der Stadt konterkarieren. Für den Bereich der östlichen Innenstadt bestehenden die städtebaulichen Konflikte insbesondere in der Nähe zum Wohnen, der Gefahr von Trading-down-Effekten (erste Anzeichen sind bereits erkennbar) sowie ein Widerspruch zu den erheblichen Aufwertungsmaßnahmen der Stadt Neuenburg am Rhein und der geplanten Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich. Darüber hinaus wären diese Bereiche wegen der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes derzeit für Spielhallen ohnehin nicht umsetzbar.

Besondere Wohngebiete, in denen zumindest nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind, sind in der Stadt Neuenburg am Rhein ebenfalls nicht vorhanden. In den Dorfgebieten und den durch Wohnen geprägten Mischgebieten ist die Wohnfunktion jeweils so dominant und sind häufig weitere Konflikte vorhanden (Nähe zu schutzbedürftigen Anlagen wie Schulen, Kirchen, Jugendeinrichtungen, etc. oder negative Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild), so dass hier auch die Ansiedlung von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten städtebaulich nicht verträglich ist. Darüber hinaus besteht auch hier für die meisten Gebiete aktuell die Situation, dass diese als Standorte für Spielhallen wegen der Regelungen des Landesglücksspielgesetzes derzeit nicht umsetzbar wären.

Aufgrund der ermittelten Konfliktpotenziale sind Vergnügungsstätten aller Art außerhalb der, im Sinne einer Positivliste, definierten zukünftigen Standorte (Kap. 6.1.1) städtebaulich nicht verträglich anzusiedeln und sind daher planungsrechtlich auszuschließen.

6.2 Umsetzung der Steuerungsgrundsätze

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. Die oben dargestellten Steuerungsgrundsätze können auf unterschiedliche Weise bzw. zu unterschiedlichen Zeitpunkten umgesetzt werden.

Zum einen besteht die Möglichkeit Bebauungspläne sukzessive anzupassen. Dies bietet sich für Bereiche mit entsprechendem Ansiedlungsdruck an und in Fällen, in denen ein Bebauungsplan aus einem anderen Anlass ohnehin geändert wird (vgl. Kap. 6.2.1).

Ferner besteht die Möglichkeit für den unbeplanten Innenbereich einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB aufzustellen. Dies bietet sich grundsätzlich für die Stadtteile an; wegen des bisher fehlenden Ansiedlungsdrucks in diesen Bereichen wird jedoch empfohlen auf dieses Instrument erst bei Bedarf zurückzugreifen.

Wird eine Vergnügungsstätte an einem planerisch unerwünschten Standort beantragt, bei dem zum Zeitpunkt der Antragstellung Vergnügungsstätten planungsrechtlich noch nicht ausgeschlossen sind, können planändernde Maßnahmen eingeleitet werden (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre).

Nicht vom vorliegenden Konzept erfasst sind Gaststätten, in denen bis zu drei Spielgeräte aufgestellt sind, die aber nicht überwiegend oder ausschließlich der gewerbsmäßigen Aufstellung von Spielgeräten dienen (vgl. Kap. 2.2.3).

6.2.1 Sukzessive Anpassung bzw. Änderung bestehender Bebauungspläne

Auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wurde bereits im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse (Kap. 4) eingegangen. Im Zuge der Beschreibung der einzelnen Gebiete wurde die derzeitige Zulässigkeit dargestellt.

In den meisten Bebauungsplänen sind Vergnügungsstätten bisher bereits ausgeschlossen. Handlungsbedarf ist in den folgenden Bereichen erkennbar:

- Im Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ (BauNVO 1977) werden Vergnügungsstätten nicht gesondert geregelt. Nach § 6 (3) sind Ausnahmen allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes gewahrt bleibt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes wäre eine Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.
- Der BPL „Sandroggen“ schließt Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Spielotheken, Spielkasinos und dgl. aus (§ 17 Bebauungsvorschriften). Der Bebauungsplan wäre dahingehend zu ändern, dass Vergnügungsstätten aller Art innerhalb des definierten Zulässigkeitsbereichs ausnahmsweise zulässig sind. In den übrigen Bereichen wäre zu überdenken, ob der Ausschluss auf „Vergnügungsstätten aller Art“, statt wie bisher nur auf „Spielotheken, Spielkasinos und dergleichen“ ausgedehnt werden sollte.
- Der BPL „Innere Basleren“ (BauNVO 1962) trifft keine Regelungen zu Vergnügungsstätten. Damit sind diese als Gewerbebetriebe im Bebauungsplangebiet zulässig. Hier ist eine Änderung des Bebauungsplans dahingehend erforderlich, dass Vergnügungsstätten innerhalb des definierten Zulässigkeitsbereichs ausnahmsweise zulässig sind (Regelausnahme) und in den übrigen Bereichen nicht zulässig sind.
- Der Bebauungsplan „Freudenberg“ setzt ein GI fest. Allerdings stammt der Bebauungsplan aus dem Jahr 1970, somit sind Vergnügungsstätten hier noch nicht gesondert geregelt. Eine Änderung des Bebauungsplans (zumindest Umstellung auf die aktuelle BauNVO) ist für die planungsrechtliche Umsetzung des Konzeptes erforderlich.

- In den BPLs „Obere Riese II“ und „Zienken Unterm Dorf I“ sind in Teilbereichen Dorfgebiete festgesetzt. Die Satzungen basieren auf einer BauNVO von vor 1990, damit sind Vergnügungsstätten hier als Gewerbebetriebe zulässig.

In diesen Bereichen wären entsprechende Bebauungsplanänderungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des Konzeptes erforderlich. Allerdings erscheint es nicht zwingend erforderlich alle Bebauungspläne umgehend zu ändern. Hier sollte zwischen Bereichen unterschieden werden, in denen ein akuter Ansiedlungsdruck besteht. Dies trifft z.B. auf die Bebauungsplangebiete „Sandroggen“ und „Innere Basleren“ zu. Für beide Bebauungspläne wurden bereits Veränderungssperren erlassen. Hier sollten nun die im Konzept vorgeschlagenen Änderungen auch bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Für Gebiete, in denen es keinen direkten Anlass gibt, kann die Anpassung auch im Zuge mit evtl. anderen Änderungen der jeweiligen Bebauungspläne erfolgen.

6.2.2 Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB

Folgende Bereiche sind derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant:

- Weite Bereiche der Stadtteile Grißheim, Zienken und Steinenstadt
- In der Kernstadt sind die folgenden Mischbauflächen nicht überplant (siehe auch Kap. 4.1.1 und 4.1.2):
 - Bereich nördlich der Müllheimer Straße, zwischen Zähringer Straße und Rebstraße
 - Bereich zwischen Pfarrer-Christen-Straße, Spitalstraße und Breisacher Straße, kein BPL
 - Bereich entlang der Wolfsgrünstraße sowie Jahnstraße, Dammweg und Bleicheweg bis zur B 378, kein BPL
 - kleiner Bereich an der Ecke Westtangente / Colmarer Straße, kein BPL
- Ferner sind in der Kernstadt gewerbliche Bauflächen in folgenden Bereichen nicht überplant (siehe auch Kap. 4.1.3):
 - südlich an den BPL „Sandroggen“ angrenzend / östlich der Gottlieb-Daimler-Straße
 - isolierter Standort zwischen Bahn, Westtangente und B 378 (Baslerkopf)
 - westlich der Autobahn A 5 im Bereich der Müllhauser Straße sowie westlich der Rheinwaldstraße

Für den unbeplanten Innenbereich gibt es die Möglichkeit einen einfachen Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB zur Steuerung von Vergnügungsstätten 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. In der Kernstadt betrifft dies nur wenige Bereiche (vgl. Kap. 4.1).

In den Stadtteilen ist bisher jedoch kein Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten feststellbar. Daher wird empfohlen auf dieses Instrument erst bei Bedarf zurückzugreifen. D.h. wenn es eine Anfrage für eine entsprechende Nutzung im unbeplanten Innenbereich gibt, sollte eine Veränderungssperre mit Verweis auf das vorliegende Konzept erlassen werden. Anschließend sollte ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten geregelt wird. Das vorliegende Konzept liefert hierzu die städtebauliche Begründung.

6.2.3 Abwägungsgrundlage bei anlassbezogenen planändernden Maßnahmen

Diese Umsetzungsstrategie betrifft Standorte an denen Vergnügungsstätten planerisch unerwünscht, planungsrechtlich jedoch noch nicht ausgeschlossen sind. Erst wenn eine entsprechende Anfrage gestellt wird, wird entsprechend anlassbezogen reagiert und ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre beschlossen. Zur Begründung kann auf das vorliegende städtebauliche Konzept zurückgegriffen werden.

