



### Zeichenerklärung

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Stadt Rheinau

## Stadtteil Linx Geltungsbereich Bebauungsplan "Tullastraße 1"

*→ einfacher B-Plan  
glw. § 30 Abs. 3 BauGB  
(s. Seite 7 des B-Plans)*

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	13.05.2013
Offenlage (§ 3(2) BauGB)	02.02.2015 bis 02.03.2015
Offenlage (§ 4 (2) BauGB)	09.02.2015 bis 11.03.2015
Satzungsbeschluss	30.03.2015
In Kraft getreten am	<b>02. April 2015</b>

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den **31. März 2015**

  
Bürgermeister  
Michael Welsche



Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Rheinau, den **02. April 2015**

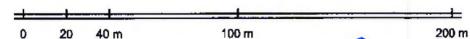
  
Bürgermeister  
Michael Welsche



Die Planunterlage nach dem Stand vom 04/2014 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 22.07.2011

### Plandaten

M. 1 / 2000  
Im Planformat: 58 cm x 59,4 cm



Planstand: 30.03.2015  
Projekt-Nr.: S-13-081  
Bearbeiter: Läu / Red  
15-03-30 Plan BPL (15-04-15).dwg



**fsp.stadtplanung**  
Fachbüro für Stadtplanung  
Schwabentorring 12, 75098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

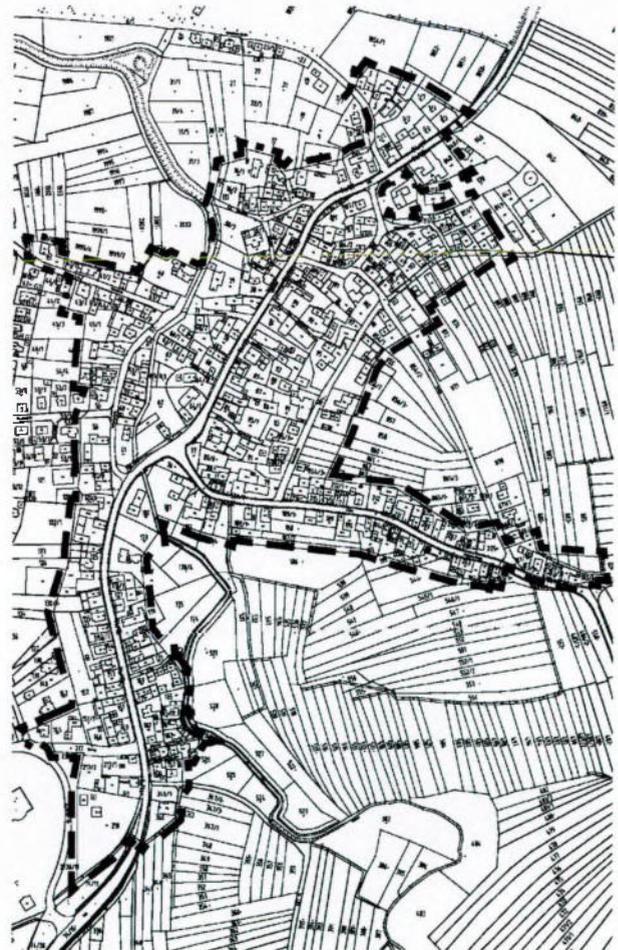
Stadt  
Rheinau



# Bebauungsplan „Tullastraße I“ Stadtteil Linx

Satzung  
Planzeichnung  
Planungsrechtliche Festsetzungen  
und Begründung

Stand: 30.03.2015  
Satzung (gem. § 10 (1) BauGB)



**fsp**.stadtplanung

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

## **SATZUNG**

über

### **den Bebauungsplan „Tullastraße I“ in Rheinau Linx**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 30.03.2015 den Bebauungsplan „Tullastraße I“ in Rheinau Linx unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Tullastraße I“ in Rheinau Linx ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 30.03.2015).

### **§ 2**

#### **Bestandteile**

Bestandteile der Satzung sind

1. der Bebauungsplan, bestehend aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:2.000 vom 30.03.2015
  - b) planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 30.03.2015
2. Beigefügt ist die Begründung vom 30.03.2015

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Rheinau, den 02. April 2015



- Welsche -  
Bürgermeister



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

**1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2B BAUGB)**

**Art der baulichen Nutzung**

Vergnügungsstätten aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Rheinau, den **02. April 2015**

  
Der Bürgermeister



  
fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass zur Planaufstellung	2
1.2	Lage und Bestandssituation im Plangebiet sowie Umgebung	2
1.3	Abgrenzung des Plangebiets	4
1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	6
2.2	Verfahrensdaten	7
<b>3</b>	<b>Allgemeine Rechtsgrundlage</b>	<b>8</b>
3.1	Definition Vergnügungsstätten	8
3.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit und Auswirkungen von Vergnügungsstätten	8
3.3	Landesglückspielgesetz	10
<b>4</b>	<b>Planungsinhalte</b>	<b>11</b>
4.1	Planungsziel	11
4.2	Verträglichkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet	11
4.3	Landesglückspielgesetz	12
4.4	Textliche Festsetzung	12
<b>5</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>12</b>
5.1	Umweltbelange	12
<b>6</b>	<b>Technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Folgeeinrichtungen</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>13</b>

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass zur Planaufstellung

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

Im März 2013 wurde im Stadtteil Linx ein Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Spielhalle gestellt. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, hat die Stadt hierauf mit dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans in diesem Bereich und dem Erlass einer Veränderungssperre reagiert und auf dieser Grundlage das Baugesuch zurückgestellt.

Im Plangebiet können Vergnügungsstätten aufgrund ihrer spezifischen Wirkungen und Störpotenziale und vor dem Hintergrund der Struktur des Ortskerns des Stadtteils nicht verträglich angesiedelt werden. Daher wird ein nicht qualifizierter Bebauungsplan (einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB) aufgestellt, der lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 9 (2a) BauGB regelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

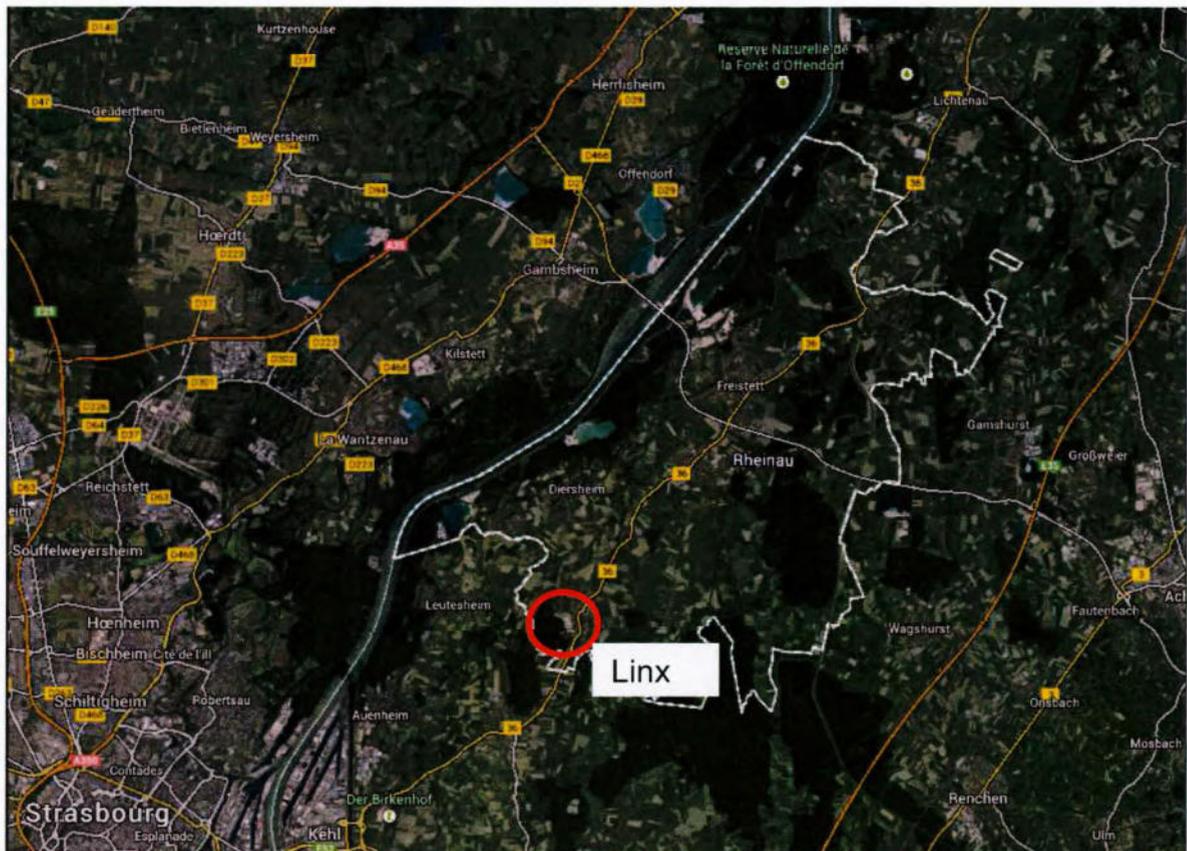
Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Ortskern des Stadtteils Linx gesichert und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesteuert werden. Konkret sollen damit die folgenden Ziele verfolgt werden:

- Schutz von Wohnnutzungen im Ortskern von Linx und
- Verhinderung einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Ortskerns von Linx durch Vergnügungsstätten (Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen, Erhalt der Angebotsvielfalt).

### 1.2 Lage und Bestandssituation im Plangebiet sowie Umgebung

Die Stadt Rheinau (ca. 11.080 Einwohner) liegt unmittelbar an der Grenze zu Frankreich. Der Stadtteil Linx befindet sich im Süden des Stadtgebietes, die Entfernung nach Straßburg (Frankreich) beträgt hier nur ca. 12 km bzw. 15 Pkw-Minuten.

Die Nähe zu Frankreich und speziell zum Ballungsraum Straßburg führt zu einer erhöhten Nachfrage nach Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in benachbarten Städten und Gemeinden auf deutscher Seite.



Der Stadtteil Linx zählt zu den kleineren Stadtteilen der Stadt Rheinau, er ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung sowie dem Wohnen dienende Nutzungen geprägt. Zudem befindet sich am Rande des Stadtteils mit dem Fertighausbauwerk Hans Weber das bedeutendste Industrieunternehmen der Stadt Rheinau. Die Versorgungsangebote (wie Geldinstitute, gastronomische Angebote, Ortsverwaltung, Metzger, Bäcker, Getränkemarkt, Reitsportgeschäft) konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der Tullastraße. Darüber hinaus sind im Ortskern von Rheinau Linx verschiedene soziale Einrichtungen vorhanden: der Kindergarten befindet sich in der Bierkellerstraße, das Evangelische Gemeindehaus, die Kirche und der Friedhof liegen östlich der Tullastraße am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils. Der Jugendtreff des Stadtteils befindet sich am westlichen Siedlungsrand in der Holerstraße. Vergnügungsstätten sind im Ortskern von Rheinau-Linx bisher nicht vorhanden.



### 1.3 Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs entspricht im Wesentlichen der Darstellung der gemischten Bauflächen des Stadtteil Linx im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau. Diese beginnt am nördlichen Siedlungsrand (etwa im Bereich der Leutesheimer Straße) und erstreckt sich entlang der Tullastraße im Süden etwa bis an die Straße „Am Erlenpark“. Im Nordosten stellen die östliche Bebauung an der Bierkellerstraße und dem Winkelweg die Begrenzung der gemischten Bauflächen dar. Eingeschlossen ist ferner der Bereich beidseitig der Holzhauser Straße bis zur Abzweigung der K 5364. Im Westen stellt die westliche Bebauung der Raiffeisenstraße und der Ringstraße im Wesentlichen die Begrenzung dar. Darüber hinaus ist die nördliche Bebauung der Holerstraße bis zum Jugendzentrum eingeschlossen sowie ein Teil der Bebauung südlich der Holerstraße.

Nach der Systematik der BauNVO sind in Dorfgebieten und Mischgebieten nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise bzw. allgemein (bei gewerblich geprägten Mischgebieten) zulässig. Wie der vorliegende Bauantrag zeigt, besteht in Rheinau Linx eine Nachfrage zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Daher ist hier eine bauplanungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich unbeplante Flächen innerhalb der Ortslage von Rheinau – Linx, die überwiegend bebaut sind.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung (o.M.) bzw. der Planzeichnung zu entnehmen. Abgesehen von wenigen Ausnahmen (insbes. bei sehr tiefen Grundstücken) orientiert sich die Abgrenzung an den Flurstücksgrenzen. Die Planzeichnung hat

**Begründung**

einen Maßstab von 1:2.000, dieser ist geeignet im Sinne von § 1 Abs. 1 PlanZV, da er die Festsetzungsinhalte (den Geltungsbereich) eindeutig erkennen lässt.

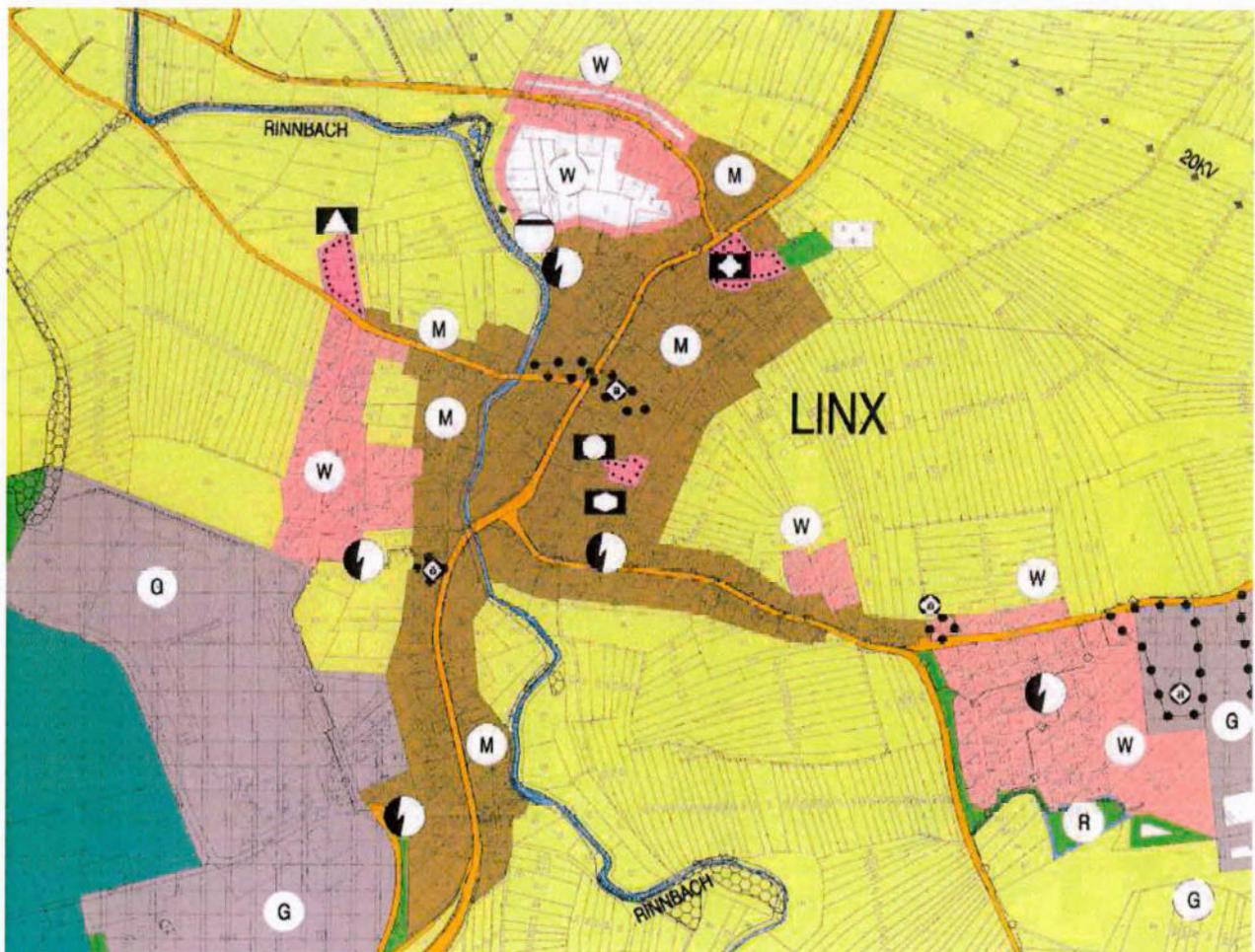


#### 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des noch wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Rheinau von 2003 (Genehmigung) befindet sich derzeit im Verfahren. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich die Nutzung „Vergnügungsstätten“ (gemäß § 9 Abs. 2b BauGB) im Plangebiet gesteuert. Eine Gebietsart wird nicht festgesetzt. Entsprechend wird die Frage des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan nicht berührt.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen, die als gemischte Bauflächen (braune Farbe) dargestellt sind.



## 2 VERFAHREN

### 2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Mit der Änderung des BauGB Mitte 2013 wurde die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten, durch das Einfügen des § 9 Abs. 2b BauGB erleichtert:

*„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 oder

2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, zu verhindern.“ (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Vergnügungsstätten, oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten, können somit gesteuert werden, ohne den Baugebietstyp festsetzen zu müssen. Bisher setzte die Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung (z.B. Vergnügungsstätten) durch die BauNVO, die Festsetzung eines Baugebietstyps voraus.

Im Bebauungsplan wird lediglich eine Festsetzung zur Steuerung der Nutzung „Vergnügungsstätten“ getroffen. Die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan (mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen) sind nicht gegeben. Es handelt sich somit um einen sogenannten **einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB**. Da das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen, (also bezüglich der nicht im Bebauungsplan geregelten Inhalte) weiterhin nach § 34 BauGB.

Derartige Bebauungspläne für den unbeplanten Innenbereich können im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden:

*„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die **Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34** der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn*

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB. Lediglich die Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird durch diesen Bebauungsplan verbindlich geregelt. Somit wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Zudem werden durch diesen Bebauungsplan keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Daraus ergibt sich, dass ein einstufiges Verfahren (Verzicht auf Frühzeitige Beteiligung) möglich ist und eine Umweltprüfung / Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich sind (§ 13 Abs. 3 BauGB).

## 2.2 Verfahrensdaten

13.05.2013	Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat
19.01.2015	Beschluss der Offenlage im Gemeinderat
02.02.2015 –02.03.2015	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Schreiben vom  
09.02.2015  
Frist bis zum  
11.03.2015

Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Be-  
lange gem. § 4 (2) BauGB

30.03.2015

Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten  
Anregungen und Satzungsbeschluss im Gemeinderat

### 3 ALLGEMEINE RECHTSGRUNDLAGE

#### 3.1 Definition Vergnügungsstätten

Der Begriff „Vergnügungsstätten“ findet sich in der BauNVO 1990. Nicht genauer definiert ist jedoch, welche Einrichtungen und Anlagen dieser Nutzungsart zuzurechnen sind, 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 Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen.*“<sup>1</sup>

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

- Nachtlöke jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros.

Nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (z.B. Theater, Oper, Schauspielhäuser, Kleinkunsthöhlen, 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).<sup>2</sup>

#### 3.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit und Auswirkungen von Vergnügungsstätten

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

<sup>1</sup> Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22

<sup>2</sup> Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.5 und 22.61

In Kleinsiedlungsgebieten (§ 2 BauNVO), Reinen Wohngebieten (§3 BauNVO), Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) und Industriegebieten (§9 BauNVO) sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO), Dorfgebieten (§ 5 BauNVO), Mischgebieten (§ 6 BauNVO), Kerngebieten (§ 7 BauNVO) und Gewerbegebieten (§8 BauNVO) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise oder allgemein zulässig. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind hingegen nur im Kerngebiet allgemein zulässig und im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. In allen anderen Gebietstypen sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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.“ Damit verbunden ist die Gefahr, 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. Dabei hat sich in der Rechtsprechung ein Schwellenwert von 100 m<sup>2</sup> zur Abgrenzung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Spielhallen eingependelt.<sup>3</sup> Dieser Schwellenwert wird inzwischen jedoch angezweifelt. Aufgrund einer Änderung der Anforderungen an die Aufstellfläche pro Spielgerät (diese wurde reduziert) gibt es Hinweise, dass der Schwellenwert nun bei weniger als 100 m<sup>2</sup> liegen müsse, da die Attraktivität einer Spielhalle weniger durch ihre Größe, sondern mehr durch die Zahl der vorhandenen Spielgeräte bestimmt würde<sup>4</sup>. Diskotheken zählen grundsätzlich zu den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Kleinere abendliche Tanzbars hingegen können den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten zugerechnet werden.

„Der Begriff „Vergnügungsstätten“ in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung [...], steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung [...].“<sup>5</sup> Entscheidend sind die Auswirkungen der unterschiedlichen Arten von „Vergnügungsstätten“ innerhalb der einzelnen Baugebiete.<sup>6</sup>

Die verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten unterscheiden sich, insbesondere bedingt durch unterschiedliche Nutzungsprofile, hinsichtlich ihrer Wirkungen und ihrer Störpotenziale. Typisch für alle Arten von Vergnügungsstätten ist, dass sie meistens eine erhebliche (Lärm-)Belästigung der Funktion „Wohnen“ bewirken. Die oftmals aggressive Werbung von Vergnügungsstätten verstärken zudem noch die negativ prägenden Auswirkungen auf Wohnbereiche.<sup>7</sup> 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). Durch die Verdrängung und in Verbindung mit dem negativen Image, das diesen Arten von Vergnügungsstätten i.d.R. anhaftet, besteht die Gefahr eines Trading-Down-Effektes. Darüber hinaus führt die branchentypische Gestaltung von Spielhallen und Wettbüros i.d.R. zu einer Beein-

<sup>3</sup> Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 23

<sup>4</sup> Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 22.02.2011; Az: 3 S 445/09

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

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

<sup>7</sup> Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.2

trächtigung des Ortsbildes. Durch das Besucheraufkommen wird Lärm verursacht, in Verbindung mit den täglichen und meist langen Öffnungszeiten (teilweise 23 Stunden pro Tag) entsteht daher ein Konflikt mit Wohnnutzungen.

Zur Gewährleistung der Wohnruhe sind daher 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.<sup>8</sup>

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.

Weiteres 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.<sup>9</sup>

### 3.3 Landesglückspielgesetz

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

Im § 42 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 im vorherigen Abschnitt gezeigt hat, umfasst der Begriff vielfältige Unterarten an Vergnügungsstätten. Die Regelungen des Landesglückspielgesetzes betreffen jedoch nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros). Aus diesem Grund und vor dem Hintergrund

<sup>8</sup> Vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 10. Auflage, § 4a, RN 22.1

<sup>9</sup> Vgl. Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBÄndG 2013 – Mustererlass); S. 10f.

der städtebaulichen Zielsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist unabhängig von den Regelungen des Landesglückspielgesetzes eine Steuerung von Vergnügungsstätten auf Bebauungsplanebene erforderlich.

#### **4 PLANUNGSINHALTE**

##### **4.1 Planungsziel**

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Ortskern des Stadtteils Linx gesichert und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten planungsrechtlich gesteuert werden. Konkret sollen damit die folgenden Ziele verfolgt werden:

- Schutz von Wohnnutzungen und schutzbedürftiger Anlagen (Kirche, Kindergarten, Jugendtreff) im Ortskern von Linx und
- Verhinderung einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Ortskerns von Linx durch Vergnügungsstätten (Vermeidung von Trading-Down-Tendenzen, Erhalt der Angebotsvielfalt insbesondere im Bereich der Tullastraße).

Vor dem Hintergrund dieser Ziele besteht der Planungsinhalt in der Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet. Wie im folgenden Kapitel dargestellt wird, sind Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht verträglich anzusiedeln.

Daher sollen Vergnügungsstätten aller Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

##### **4.2 Verträglichkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet**

Aus der Beschreibung der Bestandssituation (vgl. Kap. 1.2) geht hervor, dass das Plangebiet durch Wohnen und dem Wohnen dienende einzelne Versorgungseinrichtungen geprägt ist. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. In Dorfgebieten (MD) und durch Wohnen geprägten Mischgebieten (MI) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig in gewerblich geprägten Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Im Plangebiet wären daher nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise und in Teilbereichen ggf. allgemein zulässig.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen von Vergnügungsstätten (vgl. Kap. 3.2) sind Vergnügungsstätten im Plangebiet jedoch nicht verträglich. Dies insbesondere wegen der Lärmbelästigung für die Wohnnutzung sowie der möglichen Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und der Gefahr eines Trading-Down-Effektes, der zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Ortszentrums führen könnte.

#### 4.3 Landesglücksspielgesetz

Das Landesglücksspielgesetz schreibt für neue Spielhallen einen Abstand von 500 Metern zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen vor (§ 42 LGlüG). Außerhalb des Plangebietes, aber in dessen Nähe befinden sich der Kindergarten (Bierkellerstraße) und der Jugendtreff (Holerstraße).

Nach den Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes können Spielhallen zum derzeitigen Zeitpunkt aufgrund des einzuhaltenden Mindestabstandes zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen nur im südlichen Bereich des Ortskerns von Rheinau-Linx angesiedelt werden.

Der Begriff „Vergnügungsstätte“ umfasst neben Spielhallen jedoch auch andere Arten von Vergnügungsstätten, wie z.B. Tanzbars. Diese Regelung stützt sich auf das Landesglücksspielgesetz und wurde vor dem Hintergrund der Suchtprävention getroffen. Unabhängig davon, gibt es städtebauliche Gründe (vgl. Kap. 4.1) aus denen Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht verträglich sind. Daher ist die Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet, unabhängig von den Regelungen des Landesglücksspielgesetzes, aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

#### 4.4 Textliche Festsetzung

Bei dem Plangebiet handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich, der Bereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. In überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen der Mischgebiete wären nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig, in den übrigen Teilen der Mischgebiete (MI) sowie in Dorfgebieten (MD) wären nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Wie bereits dargestellt, sind Vergnügungsstätten im Plangebiet jedoch nicht verträglich, so dass der Inhalt dieses einfachen Bebauungsplans die Steuerung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 9 Abs 2b BauGB ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

Der Ortskern des Stadtteil Linx ist insbesondere durch Wohnnutzung und dem Wohnen dienende Nutzungen und Versorgungseinrichtungen geprägt (vgl. Kap. 1.2). Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist aufgrund der Konflikte (insbesondere Lärm) mit der vorwiegenden Nutzung (Wohnen) nicht verträglich. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet dient zum einen dem Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen.

Die städtebauliche Funktion des Ortskerns im Bereich der Tullastraße besteht darüber hinaus im Vorhalten von Versorgungseinrichtungen für den Stadtteil (wie Geldinstitute, gastronomische Angebote, Ortsverwaltung, Metzger, Bäcker, Getränkemarkt, Reitsportgeschäft). Zudem übernimmt dieser Bereich des Ortskerns eine wichtige Identifikationsfunktion für die Bewohner und bietet öffentlichen Raum zur Begegnung. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zu einer Verdrängung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, sowie zu einer Abwertung (sog. Trading-down) des Gebietes führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll neben dem Schutz des Wohnens, eine mögliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Ortskerns von Linx verhindern.

### 5 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

#### 5.1 Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaft und des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch; Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume (Biologische Vielfalt); Boden; Wasser; Biotope / Naturpark; Klima / Luft; Landschaft / Erscheinungsbild; Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten. Vielmehr stellt die Planung sicher, dass auch zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch z.B. durch Lärmbelastungen zu befürchten sind. Weiterhin sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen, dabei sind auch die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

## 6 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung ist, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, gesichert.

## 7 FOLGEEINRICHTUNGEN

Folgeeinrichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 8 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 9 FLÄCHENSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 22,12 ha.

Rheinau, den 02. April 2015

Der Bürgermeister



*S. Laufs*  
fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser