Bebauungsplan „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
vom 02.06.2020 – 29.06.2020

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Bebauungsplan „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 02.06.2020 – 29.06.2020
Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Zweckverband Wasserversorgung Dinkelberg 03.06.2020	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass der Zweckverband Dinkelberger Wasserversorgung keine Bedenken bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Spiel- und Gewerbehalle Peter-Krauseneck-Straße" hat. Nach Rücksprachen mit unserem Wassermeister wurde bestätigt, dass die Wasserversorgung zum jetzigen Zeitpunkt gewährleistet werden kann. Bei weiteren Baugebieten muss die Verbandsleitung für den Hochbehälter Minseln überprüft werden.	Kenntnisnahme
	bnNETZE 08.06.2020	1. Einwendung: keine 2. Rechtsgrundlage: entfällt 3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage: keine	Kenntnisnahme
	Rechtsanwaltskanzlei Baumeister für Evonik Real Estate 09.06.2020	Wie Ihnen u. a. aus dem Bebauungsplanverfahren „Grendelmatt 2.1“ bekannt ist, vertreten wir die rechtlichen Interessen der Evonik Real Estate GmbH & Co. KG als Eigentümerin der Flächen des Evonik-Chemieparks	Kenntnisnahme

		Rheinfelden sowie die dort ansässigen Anlagenbetreiber aus dem Evonik-Konzern. Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zu den derzeit veröffentlichten Entwurfsunterlagen des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachfolgend Stellung.	
		Zunächst verweisen wir insoweit auf unsere Stellungnahme vom 25.03.2020 in dem Bebauungsplanverfahren “Grendelmatt 2.1“, namentlich auf die dortigen Ausführungen zur störfallrechtlichen Problematik. Wir hatten dargelegt, dass insbesondere auch hinsichtlich des dort ausgesparten Bereiches, der Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung ist, Bedenken bestehen, wenn dort schutzbedürftige Nutzungen etabliert werden sollen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ wird im entsprechenden Verfahren behandelt.
		Nach den nun vorliegenden Unterlagen kann dies zumindest hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung einer Spielhalle nicht ausgeschlossen werden. Zwar wird insoweit das städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) zutreffend wiedergegeben, nach dem u. a. für das Plangebiet eine geringe Schutzbedürftigkeit bei öffentlich genutzten Gebäuden/Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäuden/Gebäuden und Nutzungen mit Publikumsverkehr angenommen wird.	Eine Spielhalle ist nach dem SEK zur Seveso-III-RL der Stadt Rheinfelden (Baden) eine Nutzung mit geringer Schutzbedürftigkeit. Dazu gehören nach Tabelle 2 des SEK öffentlich genutzte Gebäude, Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, Gebäude und Nutzungen mit Publikumsverkehr, Beherbergungsstätten (Hotels) und Wohngebiete. Diese sind nach dem Konzept in Planungszone 2, in der sich dieser Bebauungsplanentwurf befindet, in größerem Umfang als in Planungszone 1 zulässig. Spielhallen werden zu Gebäude und Nutzungen mit Publikumsverkehr gezählt.
		Es gilt jedoch auch hier das in dem SEK festgelegte zentrale Gebot der Vermeidung einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche. Daraus folgt, dass auch in der konkreten Planungssituation sichergestellt werden muss, dass die abstrakten Annahmen des SEK für die einzelnen Bereiche nicht konterkariert werden. Daraus folgt vorliegend aus Sicht unserer Mandanten, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, namentlich durch eine Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie eine verbindliche Regelung im Durchführungsvertrag, sichergestellt werden muss, dass das Besucheraufkommen der geplanten Spielhalle dauerhaft	Die Spielhalle wird im Bebauungsplan sowie auch im Durchführungsvertrag auf maximal 150 m² Fläche beschränkt. Gewerberechtlich können danach maximal 12 Geldspielgeräte aufgestellt werden. Durch diese Vorgabe wird das Besucheraufkommen entsprechend über das gedeckelte Angebot an Spielgerä-

		so begrenzt wird, dass diese Nutzung weder baurechtlich noch immissionsschutzrechtlich als schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Störfallrechts einzuordnen ist. Ggf. könnte man insoweit auf die Konkretisierung des Begriffs der schutzbedürftigen Nutzung in der Bauordnung B-W zurückgreifen. Wir bitten Sie, diese konkrete Anregung bei der weiteren Ausarbeitung der Planung zu berücksichtigen, damit insoweit eine vollständige Konfliktbewältigung erreicht wird.	ten faktisch deutlich beschränkt. Von einem Betrieb der Spielhalle mit anderen Geräten als Geldspielgeräten ist nach der heutigen Marktlage und auf absehbare Zeit nicht auszugehen, zumal die Spielhalle gezielt zur Verlagerung einer Geldspielhalle von einem anderen Standort dient. Schon bisher war auf dem Grundstück Gewerbe aller Art zulässig. Im Vergleich dazu ist in einer Spielhalle, die nun erstmals zugelassen wird, nicht mit einer signifikant höheren Anzahl von Personen und somit auch nicht mit einem erhöhten Potential gefährdeter Personen zu rechnen. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg kennt keine spezifischen Regelungsmöglichkeiten zu schutzbedürftigen Nutzungen gegenüber Störfallbetrieben. Eine quantitative Beschränkung der zulässigen Personenzahl in der Spielhalle ist im Bebauungsplan nicht möglich, auch nicht in einem VEP. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.
	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 15.06.2020	Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Kenntnisnahme

		Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche durch die Ablagerungen der quartären Rheingletscher-Niederterrassenschotter mit zu erwartenden Mächtigkeiten von tlw. weit über 10 m überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind abhängig von der Aushubtiefe und der quartären Überlagerungsmächtigkeit ggf. nicht auszuschließen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen. Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Das Grundstück ist bereits bebaut. Die für die Gründung maßgeblichen Bodenverhältnisse sind daher bekannt. Weitere Hinweise im Bebauungsplan sind deshalb entbehrlich. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme
	Landratsamt Lörrach 25.06.2020	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zu den Belangen des Landratsamtes Lörrach wie folgt Stellung: **Umwelt** **Immissionsschutz** Wegen der geplanten Neuausweisung Grendelmatt 2 (bisheriges GE in ein MI direkt gegenüber dem geplanten Vorhaben) empfehlen wir: Anhand einer Schallimmissionsprognose ist zu prüfen, ob die Immissionswerte der TA Lärm für ein MI eingehalten werden können. Dabei ist insbesondere der Fahrzeugverkehr und die Parkplatzsituation -auch nachts- zu berücksichtigen. **Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können** Es wurden keine eigenen Planungen benannt. **Anregungen und Bedenken** -- Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.	Kenntnisnahme Eine Schallimmissionsprognose wurde erstellt. Die Werte sind eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind keine erforderlich. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
	Handelsverband Südbaden e.V. 25.06.2020	Auf der Grundlage des uns von Ihnen überstellten – oben bezeichneten – Bebauungsplanentwurfes möchte der Handelsverband zu jenen Belangen Stellung nehmen, die von ihm zu vertreten sind. Nach Durchsicht des Bebauungsplanes kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass keine von hier aus zu vertretenden Belange tangiert sind. Sie können von einer weiteren Beteiligung absehen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

	IHK Hochrhein-Bodensee 13.07.2020	Wir haben keine Bedenken und Anregungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, um eine bestehenden Spielhalle aus der Emil-Frey-Straße im nördlichen Bahnhofsumfeld auf ein Grundstück im Gewerbegebiet „Grendelmatt II“ zu verlagern. Ziel ist es die im Bahnhofsumfeld zusammenhängenden Flächen für eine umfassende Neustrukturierung zu gewinnen – damit werden auch Entwicklungspotentiale für die Rheinfelder Innenstadt freigesetzt. Das Planvorhaben entspricht dem aufgestellten Vergnügungsstättenkonzept und wirkt positiv im Hinblick auf ein gesamtstädtisches Steuerungsziel. Nutzungsstrukturelle Konflikte werden sichtlich reduziert und die üblichen „Down-Grading-Effekte“, die Vergnügungsstätten mitbringen, werden im Bahnhofsumfeld aufgelöst. Der neue Ansiedlungsort ist geeignet. Er befindet sich im Geltungsbereich des Gewerbegebiets „Grendelmatt II“. Die Art der baulichen Nutzung wird auf dem Flurgrundstück für „Gewerbe und Spielhallen“ festgesetzt. So kann ausschließlich der vordere Teil des Erdgeschosses mit bis zu 150 m² Aufstellfläche für Spielhallenbetreiber zulässig gemacht werden. Gleichzeitig bleiben weitere Flächen für andere gewerbliche Nutzungen nach §8 BauNVO gesichert. Insgesamt spricht das Planvorhaben für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Belange werden sichtlich positiv berührt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Stellungnahme erkennt und würdigt korrekt den positiven städtebaulichen Effekt der Umsiedlung der Spielhalle auf das Bahnhofsumfeld. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
	Ev. Chrischona-Gemeinde Rheinfelden 17.06.2020	Die Evangelische Chrischona Gemeinde Rheinfelden ist ein Teil der Evangelischen Landeskirche mit einer aktiven Gemeinde-, Kinder-, Jugend- und Sozialarbeit. Als direkter Nachbar sind wir unmittelbar von dem Vorhaben betroffen. Das Gemeindezentrum „Treffpunkt Lichtblick“ (Peter-Krauseneck-Straße 21) liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite und damit nur wenige Meter von dem Vorhaben entfernt. Im Gemeindezentrum finden u.a. statt	*Die Stellungnahme der ev. Chrischona-Gemeinde Rheinfelden wird aus Gründen der Übersichtlichkeit im **beigefügten Schreiben** beantwortet.*

		- gut frequentierte Gottesdienste an Sonn- und Feiertagen mit ca. 60 Besuchern, die überwiegend mit dem PKW anfahren - eine intensive Jugendarbeit insbesondere an Freitagabenden und Samstagen mit ca. 20 Jugendlichen in allen Altersstufen - Projekte für die Flüchtlingsarbeit wie die Fahrradwerkstatt und das Nähprojekt mit jeweils 1-2 Treffen pro Woche und oft mehr als 50 Besuchern - monatliche Seminare und andere Veranstaltungen mit bis zu 120 Teilnehmern. Seit der Einweihung unseres Gemeindezentrum „Treffpunkt Lichtblick“ am 2. Oktober 2016 verstehen wir den Namen des Zentrum als Auftrag, Licht in das Leben der Menschen in Rheinfelden zu bringen. Wir engagieren uns vielfältige in der Flüchtlingsarbeit, der Fahrradwerkstatt und anderen sozial-diakonischen Projekten in Rheinfelden. Wir sind dankbar für den guten, offenen Dialog mit den Vertretern der Stadt. Umso enttäuschter sind wir, dass trotz der vorgetragenen Argumente hinsichtlich der negativen Auswirkungen auf schutzwürdige Personengruppen der Bebauungsplan in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.05. angenommen wurde, wenn auch mit einer denkbar knappen Mehrheit von 17 gegen 13 Stimmen bei 2 Enthaltungen. Allein das knappe Abstimmungsergebnis zeigt, wie kontrovers das Projekt ist. Dies gilt insbesondere, da nach den uns vorliegenden Informationen den Gemeinderäten nicht alle entscheidungsrelevanten Informationen und Fakten, insbesondere zu baurechtlichen Problematik vorlagen. Da das Unterfangen mit den Interessen der Ev. Chrischona Gemeinde Rheinfelden, den Anwohnern in der Peter-Krauseneck-Straße, sowie der Allgemeinheit kollidiert, reichen wir hiermit nachfolgende Stellungnahme zu / Einwände gegen den VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SPIEL- UND GEWERBEHALLE PETER-KRAUSENECK-STRAßE“ ein. Wir verweisen auf unsere Einreichung an die Stadträte vom 04. Dezember 2019 sowie unsere „Einwendungen gegen Bauvorhaben Gewerbehalle mit Lagerfläche und Büro in Rheinfelden (Baden)-Karsau, Peter Krauseneck-	

		Straße, Karsau, Lgb.Nr.2307 - Aktenzeichen: 20180542“ vom 08. Dezember 2018. Bislang haben wir vor allem auf die sozial-politische Problematik einer Spielhalle in der Peter-Krauseneck-Straße abgestellt. Da diese Gründe leider nicht auszureichen scheinen, möchten wir nun ergänzend die rechtliche Problematik des Vorhabens erläutern. Zusammenfassend halten wir das Vorhaben aus folgenden Gründen für nicht rechtskonform: **1. Die Umsetzung wäre rechtsfehlerhaft:** Es handelt sich um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte, die in einem faktischen (und künftig ausgewiesenen) Mischgebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig ist (insbesondere wegen § 6 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990). Nach stehender Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Urteile 3 S 445/09 vom 22.2.2011, 8 S 1891/05 vom 2.11.2006, und insbesondere 5 S 29/12 vom 9.10.2013) ist die geplante Spielhalle aufgrund der kerngebietstypischen Größe von 150 m² in dem bestehenden Mischgebiet mit Wohnnutzung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Dies wird noch verstärkt durch das Fehlen ausreichender Parkplätze. Diese Schutzverpflichtung kann auch nicht durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB umgangen werden. **2. Die Umsetzung wäre abwägungsfehlerhaft:** § 15 Abs. 1 BauNVO sowie §9 Abs. 2b BauGB verlangt eine sorgfältige Abwägung unter Berücksichtigung der Belange schutzwürdiger Personengruppen, Einrichtungen sowie bestehender Wohnnutzung. Dies gilt insbesondere, wenn ein bestehender Ausschluss von Spielhallen aufgehoben und damit negative Wirkungen bewusst gefördert werden. Im vorliegenden Fall wurden die Belange der Jugend, Flüchtlinge sowie der Anwohner nicht hinreichend berücksichtigt. Eine nachhaltige Störung und Abwertung (Down Trading) des Gebietes ist wahrscheinlich. **3. Die Umsetzung wäre begründungsfehlerhaft und würde nicht dem Öffentlichkeitsgebot genügen:** Völlig unbegründet bleibt, warum im Rahmen der Umlagerung der Spielhalle die Konzession von bislang 8 auf 12 Geräte und damit auf eine eindeutig kerngebietstypische Größe erweitert	

		werden soll. Die aus den Unterlagen verfügbaren Verträge, Hinweise auf Verträge, verweigerte Akteneinsicht, sowie weitere Hinweise aus dem vorausgehenden Verfahren für die Gewerbehalle weisen auf Absprachen „hinter verschlossenen Türen“ hin, die eine Konformität mit dem Öffentlichkeitsgebot in Frage stellen. Aufgrund der erheblichen rechtlichen Bedenken aber insbesondere auch der Auswirkungen auf die Anlieger ersuchen wir Verwaltung und Gemeinderat, die Entscheidung zu überdenken und zu revidieren. **Einen Normenkontrollantrag nach § 47 I Nr.1 VwGO, § 10 BauGB behalten wir uns ausdrücklich vor.** Sollte nach einer gründlichen Überprüfung der Rahmenbedingungen sowie einer Abwägung der Interessen und der zwingend notwendigen Anpassung der Spielhalle auf eine mischgebietskonforme Größe eine Umsetzung dennoch bewilligt werden, sollte diese jedenfalls nicht ohne zusätzliche Maßnahmen zum Interessensausgleich umgesetzt werden. Zu diesen sollten mindestens zählen: 1. Beschränkung der Fläche auf unter 100 m² sowie der Anzahl der Spielautomaten auf 8 (entsprechend der bisherigen Konzession). 2. Beschränkung der Öffnungszeiten der Spielhalle um eine Störung der Nachtruhe der Anlieger aber auch eine Kollision mit Gottesdiensten zu vermeiden (Öffnung bis maximal 22:00 Uhr, keine Öffnung an Feiertagen vor 12:00 Uhr). 3. Bereitstellung von ausreichenden Parkplätzen, die zumindest der Anzahl der Spielgeräte entsprechen, wobei Parkplätze für den parallelen Gewerbebetrieb nicht einbezogen werden dürfen. 4. Ausweisung von Behindertenparkplätzen vor dem Gemeindezentrum. 5. Herausnahme des Gebietes als mögliches Zielgebiet für ein Vergnügungsstättengebiet aus der Planung für eine Vergnügungsstättenverordnung. Einige der obengenannten Maßnahmen zum Interessensausgleich wurden bereits dankenswerterweise von der Fraktion der Freien Wähler in der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2020 gefordert.	

		Im Detail begründen wir wie folgt: **Detaillierte Begründung** **I. Die Umsetzung des Planungsvorhabens wäre rechtsfehlerhaft** **I.1 Keine Genehmigungsfähigkeit aufgrund kerngebietstypischer Größe** 1 In der Begründung zum „Aufstellungsbeschluss und frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (November 2019) zum VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SPIEL- UND GEWERBEHALLE PETER-KRAUSENECKSTRASSE“ heißt es unter 6.3 („Größe der Spielhalle“): *Die Spielhalle wird auf maximal 150 m² Aufstellfläche beschränkt. Damit ist eine kerngebietstypische Spielhalle mit – nach derzeitigem Gewerberecht - bis zu 12 Geldspielgeräten möglich. Zwar handelt es sich bei dem Standort nicht um ein Kerngebiet. Es sind aber von der Spielhalle keine gebietsunverträglichen Störwirkungen zu erwarten.* [Hervorhebung hinzugefügt] 2 Während die Einstufung als kerngebietstypische Spielhalle korrekt ist, ist die Erwartung einer verträglichen Störwirkung für die Beurteilung der Zulässigkeit in einem Mischgebiet unerheblich 3 Das Gebiet der Peter-Krauseneck-Straße ist faktisch gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO - und künftig nach Umsetzung des Bebauungsplans Grendelmatt II.1 auch offiziell - ein typisches Mischgebiet mit ausgeprägter Wohnnutzung. Dies ist nicht nur durch die Tatsachen vor Ort gegeben sondern auch durch die Stadt anerkannt. So heißt es in der Begründung zum jüngst erlassenen Bebauungsplan Grendelmatt 2.1 *Zudem hat sich im äußeren Ring der Peter-Krauseneck-Straße der Gebietscharakter von gewerblichen zu einer gemischten Nutzung verschoben und die gemischte Nutzung im Süd-Osten hat sich zu einer überwiegenden Wohnnutzung geändert. Hier ist das bauleitplanerische Ziel, Gewerbegebiet und Mischgebiet **zu einem neuen großen Mischgebiet zu fusionieren**.* [Hervorhebung hinzugefügt] 4 Kennzeichen eines Mischgebiets ist nach § 6 Abs. 1 BauNVO das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört. Mischgebiete unterscheiden sich	

		damit deutlich von Kerngebieten, die gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen und in denen das Wohnen nur in eingeschränktem Umfang zulässig ist. 5 An der Einordnung der näheren Umgebung um das Planvorhaben als faktisches Mischgebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO kann danach kein Zweifel bestehen. Nach Augenschein überwiegt in der Peter-Krauseneck-Straße die Wohnnutzung deutlich; ein Mischgebiet liegt aber bereits dann vor, wenn sich Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung die Waage halten (vgl. hierzu den Senatsbeschluss vom 17.08.1994 a.a.O. m.w.N.). Zur Verdeutlichung haben wir in nachfolgender Karte, die Gebäude eingezeichnet, bei denen eine überwiegende oder zumindest eine teilweise Wohnnutzung dem Anschein nach vorliegt. Erkennbar ist, dass sich die Wohnnutzung nicht nur auf den äußeren Ring beschränkt. Eine solche Analyse wäre zur Abwägung des Einflusses einer Spielhalle auf schutzwürdige Einrichtungen nach § 9 Abs2b BauGB sowie der Erfordernisse von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO seitens der Stadt erforderlich gewesen und den Entscheidungsunterlagen beizufügen.	



Abbildung 5: Entwurf des Zeichnerischen Teils, unmaßstäblich

6 Die Verwaltung ist sich nicht nur bewusst, dass das Gebiet bereits jetzt schon Mischgebietscharakter aufweist, sie beabsichtigt sogar diesen Charakter zu stärken. Es ist also von einer Intensivierung der Wohnnutzung auszugehen. [Fußnote: Gerüchte besagen, dass auf dem Flurgrundstück 2295 drei größere Wohnblöcke mit je 14 Wohnungen d.h. insgesamt 52 Wohneinheiten entstehen sollen.] Im Bebauungsplan Grendelmatt 2.1 heißt es dazu: *Der äußere Ring soll in der Neuaufstellung als Mischgebiet festgesetzt werden, um dem eingangs erwähnten, veränderten Gebietscharakter gerecht zu werden. Hier sind detaillierte Festsetzungen zur Regulierung der Nutzung vorgesehen und werden bis zur Offenlage ausgearbeitet. (Seite 5)*

7 Ferner heißt es dazu:

		Durch die Gliederung der Art der Nutzung wird „Grendelmatt 2.1“ zu einem Gebiet, das eine wichtige Übergangsfunktion zwischen Gewerbe und Wohnen erfüllt. Durch die Abstufung der Gebietstypen, von Gewerbe- zu Mischgebiet, müssen sich die sich ansiedelnden Betriebe immissions-rechtlich an ihre Umgebung anpassen. Dadurch erfolgt eine Abstufung der Geräuschimmissionen aus dem Bebauungsplangebiet heraus, wodurch die umliegende vorhandene Wohnnutzung („Siedlung“) im Westen und die geplante Wohnnutzung („Grendelmatt III“) im Süden wesentlich weniger beeinträchtigt werden. Hier wirkt sich die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ positiv auf die umliegenden Gebietsentwicklungen aus. 8 Die aktuelle Bodenrichtwert-Tabelle des Gutachterausschuss der Stadt Rheinfelden weist das Gebiet Grendelmatt II (72a) explizit als Mischgebiet aus. Dies war auch bereits im Bodenrichtwertgutachten von 2018 der Fall. Wie aus Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“ deutlich wird schließt das Gebiet nahtlos an das sich in der Planung befindliche Bebauungsplangebiet „Grendelmatt III“ sowie die „Siedlung“ an, die nahezu ausschließlich der Wohnnutzung dient. Es ist also nicht als „peripher“ einzustufen. 9 Ein eventuelles Argument, die Spielhalle würde nicht in einem Mischgebiet liegen, da dieses ausschließlich dem äußeren Ring zugewiesen ist, kann aus verschiedenen Gründen nicht überzeugen. Zum einen erstreckt sich die tatsächliche Wohnnutzung bereits auf den inneren Ring. Zum anderen ist nach geltender Rechtsprechung nicht auf Planungsgrenzen sondern auf die tatsächliche Umgebung abzustellen. So hat der VGH BW hat im Urteil vom 2.11.2006 (8 S 1891/05) befunden (unter Nr. 20), dass für die Zulässigkeit einer Spielothek im Mischgebiet nach §3 Abs. 2 BPlanVergn auf die Auswirkung auf die Eigenart der näheren Umgebung abzustellen ist. Mit dem Begriff der „näheren Umgebung“ in § 3 Abs. 2 BPlanVergn nimmt der Satzungsgeber ersichtlich Bezug auf den übereinstimmenden Begriff in § 34 Abs. 1 BauGB. Zu berücksichtigen ist daher die Umgebung insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (Senatsbeschluss vom 17.08.1994 a.a.O. unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 26.05.1978 - 4 C	

		9.77 -, BVerwGE 55, 369). Durch eine Änderung von Planungsgrenzen kann diese Intention des Gesetzes nicht umgangen werden. 10 Die Genehmigung einer Spielhalle in diesem Gebiet läuft also der planerischen Absicht, den bestehenden Mischgebietscharakter zu stärken, diametral entgegen. Der dem Bebauungsplan Grendelmatt 2.1 beigefügte Plan (siehe oben) macht dies mehr als deutlich: Hier erscheint die geplante Spielhalle als „weißer Fleck“, was seinen Fremdkörpercharakter unterstreicht. Durch den Mischgebietscharakter eines erheblichen Teils des Baugebietes bekommt dieses – unabhängig von den innerhalb dieses Baugebietes spezifischen Nutzungszuweisungen – als Ganzes Mischgebietscharakter. Die Tatsache, dass mit einem planerischen „Trick“ die Wohnnutzung auf den äußeren Ring geschränkt werden soll, ändert nichts an dem Mischgebietscharakter des gesamten Gebietes auf den bei der Zulässigkeitsprüfung abgestellt werden muss (siehe auch unter Nr.21 ff). 11 In einem Mischgebiet sind kerngebietstypische Spielhallen grundsätzlich nicht zulässig und kleinere Spielhallen nur unter besonderen Voraussetzungen genehmigungsfähig. Eine kerngebietstypische Spielhalle in einem Mischgebiet verstößt insbesondere gegen die Vorschriften des Bauplanungsrechts und ist mit § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht vereinbar. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH BW) hat in seinem Urteil vom 22.2.2011 (3 S 445/09) unter Nr. 21 befunden *„[…] dass eine Vergnügungsstätte […] in einem Mischgebiet zugelassen werden kann, wenn sie **nicht** dem Typus der Vergnügungsstätte entspricht, wie er für Einrichtungen in Kerngebieten kennzeichnend ist und keine wesentlichen Störungen der Wohnruhe vor allem am Abend und in der Nacht mit sich bringt (vgl. z.B. BVerwG, Urteil vom 25.11.1983 - 4 C 64.79 -, BVerwGE 68, 207). […] Daher ist auch unter der Geltung der Baunutzungsverordnung 1962 eine Spielhalle in einem Mischgebiet als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig, wenn sie **nicht kerngebietstypisch ist und das Wohnen nicht wesentlich stört**.“* [Hervorhebung hinzugefügt] 12 Nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1962 könnten zwar grundsätzlich nichtkerngebietstypische Spielotheken in einem Mischgebiet als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sein. Die geplante Spielo-	

		thek mit einer Grundfläche von 150 m² ist jedoch eindeutig kerngebietstypisch, was auch von der Planungsbehörde anerkannt ist (siehe unter Nr. 1). 13 Der VGH BW hat in seinem Urteil vom 22.2.2011 (3 S 445/09) den Schwellenwert von 100 m² bestätigt (unter Nr. 23) und auf die einschlägige Rechtsprechung verwiesen (vgl. z.B. VGH BW, Urteil vom 20.08.1991 - 5 S 2881/90; OVG, Urteil vom 11.09.1987 - 6 A 139/86; OVG NRW, Urteil vom 21.06.1994 - 11 A 1113/91). Der VGH BW hat betont (unter Nr. 24), dass die Flächenzahl unmittelbar mit dem zu erwartenden Störfaktor für die Wohnnutzung korreliert (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21.06.1994, a.a.O.) und ausgeführt: *Solche Störungen werden insbesondere durch den An-, Abfahrts- und Parksuchverkehr ausgelöst, den der Betrieb verursacht. […] Es liegt auf der Hand, dass der Grad der Störung mit der Anzahl der Besucher der Spielhalle zunimmt. Je größer eine Spielhalle ist, desto mehr Spielgeräte dürfen darin aufgestellt werden und desto mehr Besucher sind typischerweise zu erwarten. Die Größe der Spielhalle lässt somit Rückschlüsse auf den Grad der Störung zu, den die Spielhalle verursacht*. 14 Gleichlautend hat der VGH BW im Urteil vom 2.11.2006 (8 S 1891/05) die Unzulässigkeit einer kerngebietstypischen Spielhalle im Mischgebiet befunden. Im Leitsatz 2 heißt es: *Eine Spielhalle mit einer Nutzfläche von 127 qm, in der nach der Neufassung der SpielVO vom 01.01.2006 (BGBl. I 2005, 3495) die Aufstellung von (nicht gerundet) zehn Geldspielgeräten gewerberechtlich zulässig ist, gehört in der Regel zu den* ***kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, die in einem Mischgebiet nicht zulässig sind*** *(im Anschluss an VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991 - 5 S 2881/90 - und Beschluss vom 12.09.2002 – 8 S 1571/02 -, DÖV 2003, 642 f.).* 15 Der Überlegung des VGH im Urteil vom 22.02.2011 (3 S 445/09), den 100 m² Schwellenwert zu verwerfen und allein auf die Besucherplätze abzustellen, ist der VGH in späteren Urteilen nicht gefolgt. So hat der VGH BW im Urteil vom 9.10.2013 (5 S 29/12) wie folgt befunden:	

		52 Soweit der erkennende Gerichtshof in dem vom Kläger herangezogenen Urteil vom 22.02.2011 - 3 S 445/09 - (vgl. allerdings den späteren Beschl. v. 12.07.2011 - 3 S 698/11 -) ein Festhalten an dem Schwellenwert von 100 m² Nutzfläche für nicht mehr sachgerecht gehalten und demgegenüber ein vorrangiges Abstellen auf die insgesamt geplanten Besucherplätze für sachgerechter gehalten hat, […] vermag der Senat dem nicht zu folgen. […] *53 […] Mehr spricht dafür, wie bisher, ab 2/3 der für eine maximal zulässige Belegung mit Geldspielgeräten erforderlichen Nutzfläche eine Kerngebietstypik anzunehmen. Insofern könnte **nunmehr bereits ab ca. 96 m² von einer kerngebietstypischen Spielhalle auszugehen sein** (ähnlich VG München, Urt. v. 21.05.2007 - M 8 K 06.1951 -; VG Gelsenkirchen, Urt. v. 09.07.2008 - 10 K 2870/07 -; VGH Bad.-Württ. Urt. v. 02.11.2006, a.a.O.: **„bei Überschreiten von 100 m² erst recht kerngebietstypisch“**), sodass die mit 98,20 m² zur Genehmigung gestellte Spielhalle des Klägers schon nicht mehr nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1968 allgemein zulässig sein könnte. Hinzukommt, dass sie auch aufgrund ihrer Belegenheit in noch zentraler Lage an einer (mehrspurigen) Durchgangsstraße (Zxxxstraße) - aufgrund eines besonderen Attraktivitätsfaktors für „Laufkundschaft“ (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 02.11.2006, a.a.O.) – und des zur Verfügung stehenden Parkraums („Gxxx-Parkhaus“) eine Besucherzahl erwarten lassen dürfte, welche die Schwelle zur Mischgebietsverträglichkeit überschreitet (vgl. insoweit VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 22.02.2011, a.a.O.).* 16 Dies zeigt klar, dass die Nutzfläche von 100 m² als kritischer Grenzwert zu sehen ist und das erschwerend Einflüsse auf die Verkehrs- und Parksituation zu berücksichtigen sind. Wenn überhaupt sieht der VGH BW aufgrund einer mittlerweile möglichen höheren Dichte von Spielgeräten eine Notwendigkeit zur Korrektur des Schwellenwertes nach unten auf 96 m². 17 Für die Qualifizierung der ihrer Größe nach kerngebietstypischen Spielhalle als mischgebietsunverträglich spricht schließlich auch, dass sie in aufgrund ihrer Lage über einen Attraktivitätsfaktor für „Laufkundschaft“ aus anderen Stadtteilen und aufgrund der lokalen Nähe zum Einkaufszentrum	

		Schildgasse verfügen würde (siehe auch VGH BW Urteil vom 2.11.2006, 8 S 1891/05; Nr. 31). 18 Die Rechtsprechung unterscheidet hier nicht zwischen einem tatsächlichen und einem ausgewiesenen Mischgebiet. Auf die Tatsachen vor Ort kommt es an und die sind eindeutig (siehe auch VG München, Urteil v. 26.11.2015 – M 11 K 14.5802) 19 Die Ansiedlung der Spielhalle würde jedenfalls den Gebietscharakter des hier in Rede stehenden Mischgebiets beeinträchtigten insbesondere, weil sie die Schwelle zur Kerngebietstypik deutlich überschreitet. Die bei einer Gesamtbetrachtung zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eines Mischgebiets unvereinbar (siehe auch § 15 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). (VGH BW Urteil vom 9.10.2013, 5 S 29/12, unter Nr. 57). Der VGH BW hat daher in seinem Urteil vom 9.10.2013 (5 S 29/12) befunden (unter Nr. 58) *Eine gerade für ein Kerngebiet typische - größere - Vergnügungsstätte ist folglich in einem Mischgebiet grundsätzlich unzulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1968 bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 8 i. V. m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990).* 20 Aufgrund der Gesetzeslage kommt es nicht mehr darauf an, ob aufgrund der Gefahr eines „trading-down-Effekts“ das Vorhaben nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 1962 bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Der VGH hat ausgeführt, dass das zu erwartende Störungspotential, wie von der Stadt in ihrer Argumentation suggeriert (siehe unter Nr. 1), unerheblich ist (unter Nr. 61): *Vor diesem Hintergrund kann dahinstehen, ob von dem Vorhaben des Klägers auch Belästigungen oder Störungen ausgingen, die nach der Eigenart des Mischgebiets in diesem selbst oder in dessen Umgebung (Schule) unzumutbar wären (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).* 21 Ein anderes Ergebnis folgt auch nicht aus dem nur bedingt vorliegenden Betriebskonzept. Insbesondere wirkt der fehlende Alkoholausschank wegen der Regelung des § 3 Abs. 3 SpielV nicht attraktivitätsmindernd.	

		22 Erschwerend kommt hinzu, dass das Parkplatzkonzept für die Spielhalle absolut unzureichend ist. Die Spielhalle nutzt nur einen Teil eines Gebäudes, das weiterhin Büroräume sowie eine Gewerbe- und Lagerhalle umfasst. Für die gesamte Anlage von Gewerbehalle und Spielhalle sind 10 Parkplätze vorgesehen, von denen aber nur 5-6 als für Besucher zugänglich betrachtet werden können. Dies würde im Normalfall gerade für einen normalen Gewerbebetrieb ausreichen, nicht jedoch für eine Spielhalle mit beträchtlichem Kundenverkehr ausreichen. Der Störfaktor für die Anlieger durch die „Parkplatzsuche“ der Spielhallenbesucher dürfte gravierend werden. Dies gilt insbesondere zu Zeiten von Gottesdiensten an Sonn- und Feiertagen, in denen das Gemeindezentrum „Lichtblick“ stark benutzt wird. **I.2 Selbst bei reduzierter Größe besteht keine Genehmigungsfähigkeit aufgrund Störung schutzwürdigen Einrichtungen** 23 Selbst wenn durch eine Anpassung der Flache und Gerätezahl nach unten auf eine mischgebietskonforme Größe die Wahrscheinlichkeit reduziert werden könnte, städtebaulich bedenkliche Unruhe in ein Mischgebiet zu tragen ist das Vorhaben als unzulässig zu betrachten da es gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 1962 verstößt. Hier führt der BVH BW aus (Nr. 32): *Nach dieser Vorschrift ist eine in den §§ 2 bis 14 BauNVO 1962 genannte bauliche Anlage im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht. Der Widerspruch gegen eines der genannten Merkmale muss nicht so gravierend sein, dass bereits dieser - für sich genommen - zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führt. Vielmehr kann ein Vorhaben auch dann unzulässig sein, wenn es bei Prüfung einzelner Tatbestandsmerkmale noch vertretbar wäre, es jedoch - wie hier - in der Gesamtschau mehrerer Merkmale zu städtebaulichen Unzuträglichkeiten führt (vgl. BayVGH, Urteil vom 15.12.2010 - 2 B 09.2419). Bei der Prüfung, ob ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets besteht, ist maßgeblich auf die jeweilige örtliche Situation abzustellen, in die ein Gebiet hineingeplant ist, sowie auf den jeweiligen Planungswillen, soweit er im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Begründung zum Ausdruck gekommen ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.12.2008 - 4 B 68.08 -, BRS 73 Nr. 82 und Beschluss des Senats vom 26.08.2009 - 3 S 1057/09 -, NVwZ-RR 2010, 45). Es kommt mit anderen Worten entscheidend auf den*	

		konkreten Zuschnitt des Baugebiets an, der - auch wenn er sich innerhalb der Variationsbreite eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO 1962 bewegt - von Baugebiet zu Baugebiet unterschiedlich sein kann. Bereits aus den Planungsunterlagen wird die Anomalie der Spielhalle mehr als deutlich. 24 Der VGH BW hat im og Urteil dazu ausgeführt (Nr. 33): *Wenngleich die in einem Mischgebiet Ansässigen stets damit rechnen müssen, dass sämtliche nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen verwirklicht werden, sofern der Bebauungsplan nicht entsprechende Ausnahmen enthält, ist die tatsächliche Entwicklung eines Baugebiets bei der Prüfung des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht vollständig auszublenden (so aber „grundsätzlich“ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB Kommentar, § 15 Rn. 12). Denn es handelt sich um eine Entscheidung „im Einzelfall“, die ohne Berücksichtigung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse nicht getroffen werden kann. Wollte man den Anwendungsbereich des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO auf solche Fälle beschränken, in denen der Plangeber einem Mischgebiet eine besondere Funktion zuerkannt hat, würde die Vorschrift weitgehend leerlaufen. Zudem würde verkannt, dass gerade Mischgebiete aufgrund ihrer relativ breiten Palette zulässiger Nutzungen sehr unterschiedliche Entwicklungen nehmen können. Dies hat im Übrigen auch der Gesetzgeber erkannt, indem er in der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung 1990 bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten maßgeblich darauf abstellt, ob das Vorhaben in einem überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teil des Mischgebiets verwirklicht werden soll (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO 1990).* [Hervorhebung hinzugefügt] 25 Der VGH BW hat daher im og Urteil befunden, dass die geplante Spielhalle mit der Eigenart dieses Baugebiets im Widerspruch steht im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Analog wäre im vorliegenden Fall zu befinden.	

		II. Die Umsetzung des Planungsvorhabens wäre abwägungsfehlerhaft 26 Die Hürde für den geplanten Eingriff ist als hoch anzusehen, generiert er doch eine *de facto* Ausnahme zum bestehenden Bebauungsplan Grendelmatt II. Der bestehende Bebauungsplan Grendelmatt II schließt Vergnügungsstätten – auch ausnahmsweise – aus. Unter 1.1.6 heißt es: *Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Nutzungen im Sinne von § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO (Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen) sowie Ausnahmen im Sinne von. § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich genutzten Gebietsteilen) ausgeschlossen.* 27 Dies verdeutlicht, dass bereits bei Beschluss des bestehenden Bebauungsplans Vergnügungsstätten als nicht kompatibel mit der angestrebten Nutzung erachtet wurden. Die Vorlage zum revidierten Bebauungsplan Grendelmatt 2.1 erkennt den Mischgebietscharakter aufgrund der Wohnnutzung im Bereich der Peter-Krauseneck-Strasse explizit an und ist Anhaltspunkte, dass der Plangeber bei Satzungsbeschluss die Ausweisung eines Mischgebiets mit Wohnprägung beabsichtigt hat oder zumindest nun anerkennt und beabsichtigt. Die tatsächliche örtliche Situation ist jedenfalls stark von Wohnnutzung geprägt. 28 Das Vorhaben läuft also sowohl der ursprünglichen als auch der bestehenden planerischen Absicht, den Mischgebietscharakter des Gebietes zu stärken, diametral entgegen (s. Nr. 9.). Dies erhöht die Anforderungen für eine sorgfältige Abwägung. 29 Im vorliegenden Fall ist das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB in einer im Rahmen von § 214 BauGB beachtlichen Weise verletzt worden. Der Bebauungsplan leidet an beachtlichen Abwägungsmängeln im Sinne von § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 7, § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Ein Fehler im Abwägungsvorgang lässt sich annehmen, wenn eine fehlerhafte Gewichtung der betroffenen Belange untereinander beziehungsweise der Ausgleich mit anderen, insbesondere den Interessen Dritter in Rede steht (vgl. Senatsurteil vom 22.05.2019 - 8 S 2431/17; siehe auch VGH BW Urteil vom 12.3.2020, 8 S 1542/18; Nr. 56 ff.). So verhält es sich hier.	

		30 Das Abwägungsgebot ist insbesondere dann verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht, wobei sich die daraus ergebenden Anforderungen sowohl an den Abwägungsvorgang als auch an das Abwägungsergebnis richten. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfand - Abwägungsausfall -, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss - Abwägungsdefizit -, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wurde - Abwägungsfehlgewichtung - oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht - Abwägungsdisproportionalität (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105/66 -, BVerwGE 34, 301, 309). 31 „Begründet“ wird das Planvorhaben mit dem Ziel eine bestehenden Spielhalle aus der Emil-Frey-Straße zum Zwecke einer umfassende Neustrukturierung des umliegenden Gebietes zu verlagern. Es ist jedoch unklar und unbegründet, warum sich aus der angestrebten Neustrukturierung eine zwingende und alternativlose Notwendigkeit zur Verlagerung der Spielhalle in den Grendelmatt II ergibt. 32 Den Planungsanlagen ist der Entwurf zu einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt, dem Spielhallenbetreiber und einem Vorhabenträger beigefügt, der Hinweise für die mit dem Vorhaben verfolgten Zweck gibt. Es wird lediglich erwähnt, dass *Zur Erledigung dieses Rechtsstreits und um die Spielhalle als potentielles Hindernis für das neue Bauvorhaben zu beseitigen, beabsichtigen die Parteien dieses Vertrages, im Baugebiet „Grendelmatt II“ einen Ersatzstandort für die vorhandene Spielhalle zu schaffen, mit dessen Realisierung der Betrieb am bisherigen Standort verbindlich und auf Dauer aufgegeben wird.* 33 Aus dem Vertrag geht hervor, dass die Stadt – dem Anschein nach rechtskonform und ermessensfehlerfrei - die Anträge nach §§ 41, 51 Abs. 5 LGlüG auf Verlängerung der Konzession mit Bescheid vom 01.06.2017,	

		Az.: 32-142.11, abgelehnt und den weiteren Betrieb der Spielhalle untersagt hat. Warum die Stadt den Bescheid nicht durchsetzt oder zumindest die Entscheidung des RP Freiburg abwartet, bleibt ebenfalls unbegründet. Dies stellt insbesondere die von der Stadt betonte Eilbedürftigkeit des Vorhabens in Frage, die auch von Stadtrat Herrn Dr. Vierbaum mehrfach kritisiert wurde (Siehe Badische Zeitung 9. Mai 2020, Seite 29). 34 Die Erledigung eines Rechtsstreites ist jedoch keine Begründung für ein Vorhaben, das einen massiven Eingriff in eine bestehende Gebietsstruktur bedeutet. Der dies regelnde Durchführungsvertrag geht damit massiv zu Lasten Dritter. Erwähnt wird im Durchführungsvertrag, dass der künftige Vorhabenträger am Bahnhof mit dem Eigentümer eines Grundstücks im Gewerbegebiet Grendelmatt II vereinbart, die Spielhalle in dessen Gebäude zu verlagern. Dieser privatrechtliche Vertrag kann jedoch nicht Anlass zu einem Bebauungsplan geben, der zu Lasten Dritter geht. 35 Im Durchführungsvertrag wird behauptet, dass „*die Verlagerung einer Spielhalle aus dem innerstädtischen Umfeld an einen peripheren Gewerbestandort die typischen negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von Spielhallen ausgehen*“ reduziert und dass die Stadt deshalb die Verlagerung mitträgt. Diese Behauptung ist jedoch unrichtig: Es handelt es sich bei dem Gebiet Grendelmatt II keinesfalls um einen peripheren Gewerbestandort sondern ein zentrales Wohn-Mischgebiet. Ein peripheres Gewerbegebiet wären beispielsweise die Gebiete Einhäge. 36 Die Begründung basiert also eher auf Erwägungen „pragmatischer“ oder „taktischer“ Natur: Man will einen Rechtsstreit, dessen Erfolgsaussichten nicht dargelegt werden, beilegen. Die im Gegenzug auftretenden negativen Einflüssen am neuen Standort wurden – wenn überhaupt – nur oberflächlich geprüft und trotz mehrfacher Eingaben sowie Stellungnahmen von Stadträten nicht berücksichtigt. 37 Durch § 15 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 b BauGB hat der Gesetzgebers den Gemeinden eine Möglichkeit aber auch eine Verpflichtung zur wirksamen Bewältigung der vielfach mit Vergnügungsstätten im Zusammenhang stehenden Probleme (z. B. Verdrängung hochwertiger Nutzungen, Trading-Down-Effekt, „umkippen“ eines Gebietes etc.), an die Hand	

		gegeben (vgl. z. B. BayVGH vom 29. Januar 2015, 9 N 15.213). Eine Planungsbehörde kann sich demnach nicht bloß auf politische Erwägungen berufen, sondern muss auf eine konkrete städtebauliche Konfliktlage abstellen bzw. diese vermeiden (vgl. Spieß in Jäde-Dirnberger, BauGB, 8. Auflage 2017, § 9 Rn. 98). 38 Da Vergnügungsstätten in der Nähe von Wohngebieten infolge der von ihnen ausgehenden Beeinträchtigungen schnell zu städtebaulichen Spannungen führen können (vgl. Ziegler in Brügelmann, Baugesetzbuch, Komm., RN 223 zu § 1 BauNVO), hat die Stadt eine Verpflichtung die räumliche Trennung miteinander in Konflikt tretender Nutzungen sicherzustellen (vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 25.01.2007 - 4 C 1.06 - , BVerwGE 128; 118) zum Zwecke gesunder Wohnverhältnisse und Sicherheit der Wohnbevölkerung, zu der auch Jugendliche und Heranwachsende gehören (vgl. dazu auch § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB 86, jetzt: Abs. 6 Nr. 1). 39 Im Hinblick darauf, dass sich eine solche Konfliktlage bereits aus der erstmaligen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte ergeben kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. September 2008 - 4 B N 9.98; Gierke in Brügelmann, BauGB, Stand November 2016, §9 Rn. 515 bq), ist insbesondere eine Aufweichung bestehender Nutzungsbeschränkung als problematisch zu sehen. Wenn schon eine mögliche Konfliktlage einen Planungsentscheid zur Wahrung einer Gebietsfunktion zur Vermeidung einer nicht unerhebliche Beeinträchtigung gebietet (vgl. Spannowsky in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Auflage 2014, § 9 Rn. 137; Gierke in Brügelmann, a.a.O., § 9 Rn. 515 bo), gilt dies umso mehr, wenn eine bereits bestehende Beschränkung aufgehoben und ein solcher Konflikt nicht nur in Kauf genommen sondern explizit gefördert wird. 40 Zumindest erfordert § 9 Abs 2b BagGB, dass Feststellungen und Bewertungen vorgenommen werden, anhand derer sich das vorhandene Konfliktpotential hinreichend beurteilen lässt. Fraglich ist, ob dies hier der Fall war. Nach den Unterlagen und unseren Kenntnisstand wurde die Wohnnutzung nicht im Detail gewürdigt (keine Angaben für im Gebiet gemeldete Personen), die Verkehrsflüsse nicht untersucht, die Problematik der Parkplatzsituation nicht analysiert, die Situation mit Flüchtlingen und Jugendlichen vor Ort nicht betrachtet etc. etc. Insbesondere hat die Stadt in ihret	

		Planbegründung und ihrer Abwägung nicht erkennen lassen, wie sie konkreten Konfliktlagen etwa mit Blick auf eine funktionale Nutzungstrennung, den Schutz der Wohnnutzung, abendlichen Lärmschutz oder die Pietät der kirchlichen Einrichtungen begegnen will. 41 Nach § 9 Abs. 2b BauGB sind Vergnügungsstätten unzulässig, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten zu verhindern. Die Erlaubnis für eine Spielhalle ist zu versagen, wenn der Abstand von mindestens 500 m Luftlinie zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, nicht eingehalten wird (§ 42 Abs. 3 LGlüG). 42 In Bezug auf die Definition von „Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen“ argumentiert die Verwaltung auf unzulässige Weise widersprüchlich: Auf der einen Seite wird auf den Schutzzweck abgestellt: Mit Verweis auf LT-Drs. 15/2431, S. 105 wird argumentiert, dass Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Spielplätze (die unbestritten im 500m Umfeld der geplanten Spielhalle liegen) nicht von § 42 Abs. 3 LGlüG erfasst werden, da der Schutzzweck der Norm darin besteht, Jugendliche vor den Gefahren der Spielsucht zu schützen. Dies gelte auch obgleich das Gesetz explizit von „Kindern und Jugendlichen“ spricht. Damit vertritt die Stadt eine Auslegung „unter dem Wortlaut“ des Gesetzes. Auf der anderen Seite wird aber strikt auf den Wortlaut verwiesen und behauptet, dass die intensive Jugendarbeit der Ev. Chrischona-Gemeinde im „Lichtblick“ ebenfalls nicht von § 42 Abs. 3 LGlüG erfasst wird, weil der „Lichtblick“ nicht ausschließlich für den Aufenthalt von Kindern- und Jugendlichen bestimmt ist. Die von der Verwaltung hinsichtlich von Kindergärten angewendete Auslegung nach dem Schutzzweck würde jedoch erfordern, auch Stätten – wie den „Lichtblick“, das Stadtteilzentrum Pfiffikus, sowie die Flüchtlingsunterkünfte in Schildgasse und Römerstraße, die allesamt eine hohe Anzahl von Jugendlichen aufweisen und teils eine ausgeprägte Jugendarbeit haben – in die Überlegungen einzubeziehen. 43 Die Evangelische Chrischona Gemeinde Rheinfelden realisiert eine regelmäßige, aktive Kinder- und Jugendarbeit über alle Altersgruppen. Insbesondere die älteren Jugendlichen treffen sich hier an den Wochenenden in	

		selbstorganisierten Jugendgruppen. Die Jugendarbeit des Chrischona Gemeinschaftswerkes ist im ECJA e.V. organisiert, einem anerkannter Träger der Jugendhilfe, der Kinder, Teenager und Jugendliche in ihrer Entwicklung fördert. 44 Zum Begegnungshaus „Pfiffikus“, welches in einem Abstand von ca. 300 m zum Planungsvorhaben liegt, sagt die Web-Page der Stadt: *Der Stadtteiltreff bietet Raum für unterschiedliche Angebote: Schulungen, Veranstaltungen, Kindergeburtstage, Schulklassen, Kindergärten, Vereine und vieles mehr.* (Hervorhebung hinzugefügt) 45 Auch die Gemeinschaftsunterkünfte Schildgasse und Römerstraße haben zahlreiche Jugendliche, die zu der schutzwürdigen Gruppe gehören, abgesehen von der anscheinend völlig ausgeblendeten Suchtproblematik für Flüchtlinge per se. Insbesondere für die Kinder und Jugendlichen aus der Gemeinschaftsunterkunft Schildgasse liegt die geplante Spielhalle auf dem üblichen Schulweg. 46 Nach § 9 Absatz 2b BauGB sind auch Kirchen als besonders schutzwürdige Gebäude zu sehen. Der Begriff der „Kirche“ ist hier breitauszulegen und erstreckt sich auf alle Gebäude, die einen Pietätsschutz beanspruchen können. Dazu gehört auch der Treffpunkt Lichtblick als „unsere Kirche“. Die Errichtung eine Spielhalle auf der entgegengesetzten Straßenseite empfinden wir daher als eine Zumutung. Gleiches sollte auch auf die unter dem gebotenen Abstand von 500m gelegene Aperenler Moschee zutreffen. 47 Auch der Effekt auf die hohe Wohnnutzung in der Peter-Krausneck-Straße wurde nicht berücksichtigt. Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken (sog. Trading-down-Effekt); solche Auswirkungen können bereits von nur einer Vergnügungsstätte ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.09.2008 - 4 BN 9/08 -, BRS 73 Nr. 26; VGH BW Beschluss vom 24.7.2017, 5 S 2393/16). Trading-down-Effekte umfassen vor allem eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters und der Gebietsqualität (vgl. hierzu auch VGH BW, Beschluss vom 28.11.2006 - 3 S 2377/06; Fi-	

		ckert/Fieseler a.a.O., § 4a Rn. 22.1), insbesondere wenn sie die Entwicklung des Grendelmatt II in Richtung eines Vergnügungsviertels eingeleitet würden, wie es die Stadt im Vergnügungsstättenkonzept andenkt. 48 Die geplante Änderung ist faktisch eine „Ausnahme“ zum bestehenden Bebauungsplan. Diese ist jedoch zu versagen, wenn durch sie - wie hier – eine Entwicklung eingeleitet würde, die zu einer Beeinträchtigung der Eigenart des Baugebiets führen könnte (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.11.2003, DÖV 2004, 306 und Schrödter/Rieger a.a.O., § 31 Rn. 14). Vor diesem Hintergrund ist hier ohne weiteres von einem Trading-down-Effekt auszugehen (vgl. hierzu VGH Bad.-Württ., Urt. v. 16.03.2012 - 8 S 260/11 -; Urt. v. 22.02.2011, a.a.O.; BVerwG, Beschl. v. 04.09.2008 - 4 BN 9.08 -, ZfBR 2008, 799), wie ihn die Stadt im Zusammenhang mit dem Vergnügungsstättenkonzept bereits festgestellt hat (siehe Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption, S. 12-14). 49 Auch die Verkehrsbelastung und Parkplatzsituation wären zu würdigen: Die Peter Krauseneck Straße ist derzeit eine ruhige Nebenstraße ohne wesentlichen Durchgangsverkehr. Der Verkehr ist ausschließlich auf Anlieferung, Bewohnerverkehr und Besucher der Gemeinde zurückzuführen. Eine Spielhalle würde insofern bereits während des Tages zu einer intensiven Verkehrsbelastungen führen, insbesondere aber in den späteren Abend- und Nachtstunden. 50 Anzuführen sind etwa Lärmbeeinträchtigungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Daneben können auch andere Beeinträchtigungen, die etwa aus dem Betrieb der Vergnügungsstätte selbst resultieren, wie grelle Beleuchtungen und Hinweis- oder Reklameschilder störend wirken (Mitschang, UPR 2013, 401, 406). Ein Nachweis einer tatsächlichen Lärmbelastung außerhalb der gesetzlichen Beschränkungen ist nicht erforderlich. Denn Verkehrslärm ist auch unterhalb der in der Verkehrslärmschutzverordnung bestimmten Zumutbarkeitsschwelle abwägungserheblich (vgl. Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., RN 59 zu § 1 BauGB, Stand: Dez. 2005 mit Nachweisen aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts). Dies gilt insbesondere, weil die zur Spielhalle ausgewiesenen Parkplätze (siehe unter Nr. 22) völlig unzureichend sind.	

		51 Auch wenn im Planungsvorhaben keine expliziten Öffnungszeiten angegeben sind, ist davon auszugehen, dass der Betreiber den gesetzlichen Rahmen voll ausnutzen wird. Es ist daher von Öffnungszeiten zwischen täglich (einschließlich Sonn- und Feiertage) von 06.00 bis 24.00 Uhr (ggf. sogar 02:00 Uhr) auszugehen, was sich damit auch auf die der Ruhe und Erholung der Wohnbevölkerung dienenden späten Abendstunden und Sonntage umfasst. Die Spielhalle zieht daher auch und gerade in dieser Zeit eine erhebliche Zahl von Besuchern an, die sich amüsieren wollen, was dem Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung zuwider läuft. 52 Die Abwägung alternativer Vorgehensweisen und alternative Zielorte ist nicht ausreichend und die resultierende Entscheidung nicht begründet: Die Tatsache, dass bestehende Bebauungspläne eine Spielhalle nicht vorziehen, kann nicht als Kriterium genügen, weil auch im vorliegenden Plan eine Änderung vorgenommen wird. 53 Folgende Alternativen wären zu erwägen: (i) Abwarten des Klageverfahrens, (ii) Abfindungszahlung, Abkauf der Spielhalle, (iii) Alternativer Ort, wobei ausschließlich auf die Wirkung auf die bestehende Gebietsstruktur abzustellen wäre. Hier würde insbesondere das Gewerbegebiet Einhäge in Frage kommen 54 Von diesen Alternativen wurden lediglich die alternativen Orte erwogen. Davon wurde zumindest ein peripheres Gewerbegebiet (Einhäge) – trotz grundsätzlicher rechtlicher Machbarkeit - verworfen, angeblich, um dessen Integrität als klassische Gewerbegebiete nicht infrage zu stellen. Diese Erwägung basiert offensichtlich auf primär wirtschaftlichen Gründen. Dies ist jedoch abwägungsfehlerhaft, wenn als Konsequenz die gesetzlich geforderte Berücksichtigung schutzwürdiger Interessen nach § 15 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 2b BauGB hintenangestellt wird. 55 Aus dem Durchführungsvertrag wird deutlich, dass im Rahmen der Umsiedlung die derzeitige Konzession von 8 Geldspielgeräten auf nunmehr 12 Geräte erweitert werden soll. Insbesondere diese Erweiterung bleibt völlig unbegründet. Dies ist problematisch, da gerade der Übergang von 8 auf 12 Geräte einen Übergang zu einer kerngebietstypischen Spielhalle bedeutet.	

		Dem Anschein nach wurden der Gemeinderat auf die deutliche Erweiterung des Konzession nicht hingewiesen. 56 Die fehlende Ausführung zu den Flächenbegrenzungen bei Spielhallen in Mischgebieten ist mindestens ein Ermittlungsdefizit. Hier wäre eine gründliche Recherche der Rechtslage erforderlich gewesen. Die unbegründete Erweiterung der Spielhallenkonzession ist mindestens ein Informationsdefizit. Derartige Defizite sind relevant, wenn abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nichtzutreffend ermittelt oder vermittelt worden sind und der Gemeinderat deshalb seiner Abwägungsentscheidung einen falschen oder unvollständigen Sachverhalt zu Grunde gelegt hat. Denn eine sachgerechte Einschätzung des Gewichts der berührten Belange (als Bewertung im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB) setzt ein vollständiges und zutreffendes Bild von den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung voraus (vgl. BayVGH, Urteil vom 18.01.2017 - 15 N 14.2033 -, juris Rn. 50; zum Ganzen: Senatsurteil vom 03.09.2019, a.a.O., juris Rn. 68). **III. Mangelnde Öffentlichkeit** 57 Der Grundsatz der Öffentlichkeit gehört zu den wesentlichen Verfahrensbestimmungen des Gemeinderechts. Er ist im demokratischen Rechtsstaat eines der wichtigsten Mittel, das Interesse der Bürgerschaft an der Selbstverwaltung zu wecken und zu erhalten. Er hat die Funktion, dem Gemeindebürger Einblick in die Tätigkeit der Vertretungskörperschaften und ihrer einzelnen Mitglieder zu ermöglichen und dadurch eine auf eigener Kenntnis und Beurteilung beruhende Grundlage für eine sachgerechte Kritik sowie die Willensbildung zu schaffen, den Gemeinderat der allgemeinen Kontrolle der Öffentlichkeit zu unterziehen und dazu beizutragen, der unzulässigen Einwirkung persönlicher Beziehungen, Einflüsse und Interessen auf die Beschlussfassung des Gemeinderats vorzubeugen; es soll so bereits der Anschein vermieden werden, dass „hinter verschlossenen Türen“ unsachliche Motive für die Entscheidung maßgebend gewesen sein könnten (vgl. VGH BW, Beschlüsse vom 25.02.2013 - 1 S 2155/12, und vom 29.01.2020 - 1 S 3349/19, Rn. 32; Urteil vom 24.02.1992 - 1 S 2242/91; Urteil vom 09.11.1966 - I 5/65 -; BGH, Urteil vom 23.04.2015 - III ZR 195/14).	

		58 Zum einen wurde der Ev. Chrischona Gemeinde im Hinblick auf das „Bauvorhaben Gewerbehalle mit Lagerfläche und Büro in Rheinfelden (Baden)-Karsau, Peter Krauseneck-Straße, Karsau, Lgb.Nr.2307 - Aktenzeichen: 20180542“, das unmittelbar mit dem Planungsvorhaben im Zusammenhang steht, nur ein partieller Einblick in den zeichnerischen Teil der Bauvorlage gewährt. Der Einblick in die Antragsvorlage wurde – aus unserer Sicht rechtswidrig (§ 29 VwVfG) - verwehrt. 59 Zum anderen ist das Verfahren und wie auch die Entscheidungsgründe unklar. Die dem Verfahren teilweise beigefügten oder darin erwähnten Verträge lassen vermuten, dass es hier Absprachen im Hintergrund gibt, die nicht unmaßgeblich das Vorgehen beeinflussen. Dies wurde bereits bei der Antragstellung für die dem Vorhaben vorausgehenden Antrag für die Gewebehalle deutlich. Aus dem uns zugänglich gemachten zeichnerischen Teilen der Akte war zu entnehmen, dass bereits damals eine Spielhalle geplant war. Dies wurde u.a. deutlich aus dem prominenten Schriftzug SPIELHALLE auf einer der Seitenansichten des Gebäudes. Auch wenn – nach Aussage eines anderen Anliegers - dieser Schriftzug am nächsten Tag mit TippEx kaschiert war, zeigt dies, dass die Anbahnung des Vorhabens bis mindestens 2018 zurückgeht. Alle die damit zusammenhängenden Unterlagen und Absprachen sind uns – und damit der Öffentlichkeit - nicht zugänglich. 60 Völlig unklar und unbegründet bleibt ferner, warum im Rahmen des Umzugs die Spielhallenkonzession von 8 auf 12 und damit eine kerngebietstypische Spielhalle erweitert wurde. Auch dies spricht für Absprachen „hinter verschlossenen Türen“. 61 Das Flurgrundstück 2307, auf welchem das Gebäude für die Spielhalle bereits seit mehreren Monaten errichtet wird, gehört dem gleichen Eigentümer wie das Flurgrundstück 2295, auf welchem dem Hörensagen nach eine großangelegte Wohnnutzung geplant ist. Sollte dies in der Tat realisiert werden oder sogar bereits eine entsprechende Bauvorabfrage vorliegen, würde dies für einen großangelegten „Deal“ hinter verschlossenen Türen sprechen. Dies würde dann auch den parallel vorliegenden Bebauungsplan Grendelmatt 2.1 in einem anderen Licht erscheinen lassen, durch den die ausschließliche Wohnnutzung erst ermöglicht wird. Angesichts des	

		seitens der Stadt immer wieder betonten Mangels an Gewerbeflächen wäre das eine „bemerkenswerte“ Bevorzugung von Einzelinteressen. Für Rückfragen und konstruktive Gespräche zur Lösung der Problematik sind wir gerne bereit.	
	Bürger 1-10 29.06.2020	Die Unterzeichnenden drücken hiermit ihre erhebliche Besorgnis zu dem oben genannten Vorhaben aus. Die Wahl des Standortes - in der Nähe zu zwei Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge mit zahlreichen Jugendlichen und - unmittelbar gegenüber der „Ehrenamtlichen Fahrradwerkstatt Rheinfelden“, in der 1-2 Mal in der Woche Fahrräder für Flüchtlinge hergerichtet und repariert werden mit oft über 50 Flüchtlingen als Besuchern ist schwer verständlich und wird dem Schutzbedürfnis von Flüchtlingen und Jugendlichen nicht gerecht. Wir ersuchen Verwaltung und Gemeinderat dringendst von dem Vorhaben Abstand zu nehmen.	Spielhallen sind für Jugendliche nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben nicht zugänglich. Einlasskontrollen sind durch die Betreiber vorzusehen. Diese rechtlichen Anforderungen an Spielhallenbetreiber sind in §43 Landesglücksspielgesetz (LGlüG) definiert. Die bloße Existenz einer Spielhalle im näheren Umfeld begründet daher noch keinerlei Sucht- und Gefährdungsrisiko. Aufgrund landesrechtlicher Vorgaben (Abstandsradien um bestehende Spielhallen sowie schutzbedürftigen Einrichtungen nach §42 LGlüG) ist die Auswahl an Flächen in der Stadt Rheinfelden (Baden), welche für die Umsiedelung der Spielhalle infrage kommen, begrenzt. Es wurde geprüft, ob alternative Standorte für eine Wegverlagerung der Spielhalle vom Bahnhof vorhanden sind. Dies ist aber weder bauplanungsrechtlich/gewerberechtlich (z.B. Abstandsgebot zu schutzwürdigen Einrichtungen und anderen Spielhallen), noch hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit eines Alternativstandorts mit einem Eigentümer, der bereit wäre, die Umsiedlung vertraglich umzusetzen, der Fall.

			Das Plangebiet für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eignet sich vor diesem Hintergrund der rechtlichen Vorgaben zur Ansiedelung einer Spielhalle. Darüber hinaus ist das Gebiet im Vergnügungsstättenkonzept als Eignungsgebiet enthalten. Planungsrechtlich ist diese Fläche ebenfalls geeignet, da in einem Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten als Ausnahme geregelt ist. Vom Gesetzgeber wird folglich angenommen, dass Vergnügungsstätten mit anderen Nutzungen in einem Gewerbegebiet vereinbar sind.

Rheinfelden (Baden), 11.12.2020
601 – Reichenbach