







Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Rheinfelden (Baden)

Endbericht

Auftraggeber: Stadt Rheinfelden (Baden)

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
M. Sc. Markus Hertner
Wirtschaftsgeographie

Ludwigsburg, am 06.11.2019

GMA Forschung / Beratung / Umsetzung
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Januar 2019 erteilte die Stadt Rheinfelden der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliche Leitlinie zur räumlichen bzw. planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung wurde von der GMA im Februar 2019 eine stadtstrukturelle Analyse des gesamten Stadtgebiets (inkl. Stadtteile) sowie Standortbesichtigungen aller Vergnügungsstättenstandorte durchgeführt. Darüber hinaus standen statistische Daten, Informationen und Konzepte der Stadt Rheinfelden, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg und des Arbeitskreises gegen Spielsucht e. V. zur Verfügung. Das in der Analyse verwendete Datenmaterial wurde einer sorgfältigen Prüfung unterzogen, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen ausgewertet.

Dieser Bericht stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung weiterer Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Rheinfelden. Nach Beschlussfassung kann das Vergnügungsstättenkonzept im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. BauGB als Grundlage in Bauleitplanverfahren herangezogen werden. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung – auch in Teilen – ist nur mit Quellenangabe zulässig. Die GMA verpflichtet sich, die ihr im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Berichtes zugeleiteten Daten und Informationen ebenso vertraulich zu behandeln, wie Aussagen und Ergebnisse des Berichtes.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 06.11.2019
BE HMA grc

Inhaltsverzeichnis Seite

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung 6

II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung 8

1. Definitionen 8
1.1 Definition Vergnügungsstätte 8
1.2 Betriebsformen und Unterarten von Vergnügungsstätten 8
2. Städtebauliche Bedeutung von Vergnügungsstätten 12
2.1 Städtebauliche Störpotenziale 12
2.2 Trading-Down-Effekte 13

III. Rechtliche Grundlagen 15

1. Relevante Verordnungen und Gesetze 15
2. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten 16
2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte 16
2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 17
2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) 18
2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen 18
3. Glücksspielstaatsvertrag und Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg 20

IV. Vergnügungsstättenstandort Rheinfelden 23

1. Spielhallenbestand in Rheinfelden 23
2. Wettbüros in Rheinfelden 25

V. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet 30

1. Innenstadt von Rheinfelden 30
2. Wohngebiete und Stadtteile 37
3. Gewerbegebiete 40

VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Rheinfelden 44

1. Eignungsgebiete 47
1.1 Eingeschränktes Eignungsgebiet Innenstadt 48
1.2 Eignungsgebiet Gewerbegebiet Nollinger Kreuz 51
1.3 Eignungsgebiet Industriegebiet Herten West 51
1.4 Eignungsgebiet Industriegebiet Hertener Loch 52
1.5 Eignungsgebiet Gewerbegebiet Grendelmatt II 52

2. Ausschlussgebiete 56
2.1 Sensible Nutzungen 56
2.2 Wohngebiete in der Kernstadt und den Stadtteilen 56
2.3 Gewerbegebiete 57

VII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen 63

I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Januar 2019 wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, von der Stadt Rheinfelden mit der Erarbeitung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes zur räumlichen Steuerung künftiger Vergnügungsstättenansiedlungen beauftragt. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Bauanträge sowie der realisierten Vergnügungsstätten insgesamt und speziell in den Segmenten Spielhallen und Wettbüros in Deutschland stark gestiegen. Auch Rheinfelden befindet sich im Fokus von Vergnügungsstättenbetreibern.

Um möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, beabsichtigt die Stadt Rheinfelden zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch zu steuern. Ein gesamtstädtischer Komplettausschluss ist nicht möglich. Das Konzept stellt eine städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Bestehende Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandsschutz. Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept dient als räumlich-funktionale Leitlinie, die eigentliche Steuerung erfolgt über die Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen. Somit wird mit diesem Konzept unabhängig von konkreten Genehmigungsverfahren ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** gemäß § 1 Abs. 6 (11) BauGB als Grundlage zur räumlichen bzw. planungsrechtlichen Steuerung der Vergnügungsstätten in Rheinfelden erstellt.

Laut Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in den Kommunen zum Wohl der Allgemeinheit zu sichern. Besondere Aspekte sind dabei u. a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sozial stabile Bewohnerstrukturen, soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dabei ist grundsätzlich unstrittig, dass Kommunen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vergnügungsstätten im Allgemeinen oder auch die verschiedenen Unterarten im Speziellen beschränken bzw. ausschließen können.[1] Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist nicht die gesellschaftspolitische Bewertung der Betriebe relevant. Voraussetzung für eine planungsrechtliche Beschränkung sind vielmehr **besondere städtebauliche Gründe**.

[1] Vgl. hierzu insbesondere BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008 – 4 BN 9.08 – ZfBR 2008, 799 (Vergnügungsstätten); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.03.2005 – 3 S 1524/05 -; VBIBW 2006, 142 (Vergnügungsstätten und Sexshops); BVwersG, Beschluss vom 05.01.1995 – 4 B 270/94 – m.w.N. (Spielhallen)

In innerstädtischen Standortlagen liegen diese städtebaulichen Gründe u. a. vor, falls:

- traditionelle innerstädtische Nutzungen wie der Einzelhandel, gehobene Dienstleistungen, Gastronomie etc. verdrängt werden,
- das Image der zentralen Lagen durch die angesiedelten Vergnügungsstätten negativ beeinflusst und
- die Vermietbarkeit von Ladengeschäften im unmittelbaren Standortumfeld gleichzeitig erschwert wird.

Festsetzungen im Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bedürfen der Darstellung der städtebaulichen Gründe und müssen ein schlüssiges Konzept erkennen lassen, das eine Überprüfung des Nutzungsausschlusses von Vergnügungsstätten auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit ermöglicht.

Die Grundlage des Vernügungsstättenkonzeptes stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im gesamten Stadtgebiet dar und dient als Grundlage für die zukünftige Steuerung von Vergnügungsstätten in ausgewählten und städtebaulich geeigneten Teilräumen. Besondere Beachtung erfahren bei dieser Analyse städtebaulich und nutzungsstrukturell schützenswerte Bereiche wie z. B. die Innenstadt, Innenstadteingangsbereiche oder einzelhandels- und dienstleistungsbezogene Nahversorgungsbereiche. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen für die Stadt Rheinfelden werden abschließend Empfehlungen für Stadtbereiche formuliert, in denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zukünftig aus städtebaulicher Sicht zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Das Ergebnis dieser Konzeption liefert somit die konzeptionelle Grundlage für mögliche Bebauungsplanänderungen bzw. den möglichen Ausschluss von Vergnügungsstätten.

II. Vergnügungsstätten und deren städtebauliche Bedeutung

1. Definitionen

Zu Beginn der Untersuchung ist es unerlässlich den Begriff der Vergnügungsstätte zu definieren und die geläufigsten Betriebsformen mit ihren Besonderheiten und städtebaulichen Wirkungen vorzustellen.

1.1 Definition Vergnügungsstätte

Der Begriff **„Vergnügungsstätte“** ist wird rechtlich – abhängig vom Kontext – unterschiedlich definiert: Im städtebaulichen Sinn umfasst er einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Baurechtlich wird eine Vergnügungsstätte als eine besondere Art von Gewerbebetrieben bezeichnet, bei denen die kommerzielle Unterhaltung und damit die kommerzielle Freizeitgestaltung der Besucher im Vordergrund steht.[2]

Es handelt sich damit um gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlichen Ausprägungen unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Gesellschaftstriebs einer Freizeitunterhaltung mit dem Ziel der Entspannung und Zerstreuung widmen.[3]

Diese Präzisierung ist dahingehend notwendig, als dass Einrichtungen deren Angebot auf die Entwicklung körperlicher (z.B. Fitnesscenter) oder geistiger Fähigkeiten abzielt oder sich mit Kunst oder Kultur (z.B. Kleinkunstbühne/Kabarett) befasst nicht als Vergnügungsstätten gelten. Das gilt unabhängig davon, ob es sich um ein kommerzielles Angebot handelt oder nicht.[4] Entscheidend für die Abgrenzung ggü. der Vergnügungsstätte im baulichen Sinne ist somit die Art und der Zweck der Unterhaltung und nicht die kommerzielle Orientierung des Betriebs.

1.2 Betriebsformen und Unterarten von Vergnügungsstätten

Die Erfahrung zeigt, dass die Abgrenzung von Vergnügungsstätten nicht immer eindeutig ist und ggf. vom konkreten Betreiberkonzept abhängt. In Tabelle 1 werden die geläufigsten Betriebsformen zugeordnet. Im Anschluss wird auf Grenzfälle der Rechtsprechung eingegangen und einzelne Unterarten wie. z.B. Lasertaghallen erläutert.

Dabei zeigt sich, dass Betriebsformen die allgemein als Vergnügungsstätte verstanden werden, planungsrechtlich nicht als solche gelten. Die Gründe dafür liegen neben der historischen Etablierung in der Gesellschaft in der zeitlichen Befristung des Angebots oder dem fehlenden bzw. nicht im Vordergrund stehenden gemeinschaftlichen Erlebnis.[5]

---

2 Vgl. Bielenberg in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 4 a BauNVO, Rn. 58, 2000.
3 Vgl. Fickert/Fieseler in Kommentar, 12. Aufl., § 4 a BauNVO, Rn. 22, 2014
4 Vgl. Ziegler in Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4 a, Rn 56
5 Das betrifft v.a. Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, die eine eigene Gruppe bilden und den „Gewerbebetrieben aller Art“ gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugeordnet werden. Vgl. BVerwG mit seinem Beschluss vom 02.11.2015

Tabelle 1: Zuordnung von Betrieben unter dem Begriff Vergnügungsstätte

Vergnügungsstätte	keine Vergnügungsstätte
Spielhalle / Casinos / Spielbanken	Gaststätten[6]
Wettbüro	Sexshops ohne Videokabinen
Diskothek	kleinere Tanz-Cafés
Tanzlokal	Bordelle
Nachtbars mit Sexdarbietung	Theater
Varietés / Striptease-Lokal	Fitnessstudios und sonstige Sporteinrichtungen
Sexshops mit Videokabinen	
Swingerclubs	

GMA-Zusammenstellung 2019

In der Praxis handelt es sich bei vielen Betrieben um Mischformen, d.h. eine Zuordnung als Vergnügungsstätte ist nicht ohne weiteres möglich. Anhaltspunkte bietet u.a. der jeweilige Hauptzweck der Einrichtung, also steht beispielsweise der Ausschank von Getränken oder die Automatenspiel im Vordergrund. Weiterhin können der Anteil einzelner Nutzungen an den Räumlichkeiten (Gastronomie zu Unterhaltungsbereich) oder die Regelmäßigkeit von Veranstaltungen, z.B. von Tanzbetrieb, zur Bewertung herangezogen werden.

Tabelle 2: Grenzfälle bei der Zuordnung unter dem Begriff Vergnügungsstätte

Betrieb	Vergnügungsstätte	keine Vergnügungsstätte
Kino	Multiplexkino	Programmkino
Billard-/Bowlingcenter	gewerblich, mit Gastronomie	als Verein, ohne Gastronomie
Internetcafé	Gaming (v.a. Online) angeboten	reines Kommunikationsangebot
Veranstaltungshallen	regelmäßige große Veranstaltungen, z.B. Hochzeiten, Partys	gelegentliche Veranstaltungen, für kulturelle oder sportliche Zwecke

GMA-Zusammenstellung 2019

Nachfolgend werden die in der städtebaulichen Praxis bedeutsamsten Betriebsformen genauer beschrieben auf mögliche Störpotenziale hingewiesen:

[6] Im Einzelfall kommt es auf den Hauptzweck der geschäftlichen Tätigkeit an. Nimmt das gastronomische Angebot eine klar untergeordnete Rolle ein, kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln. Vgl. BVerwG mit seinem Beschluss vom 18.03.1991

Spielhallen

Bei Spielhallen handelt es sich um Betriebe, in denen ein räumlich gehäuftes Angebot an verschiedenartigen Spielautomaten mit Gewinnmöglichkeit sowie ohne Gewinnmöglichkeit, oft ergänzt durch nicht automatisierte Geschicklichkeitsspiele (Billard, Dart), vorgehalten wird. Dabei kann es sich bei entsprechender Ausstattung auch um Schankwirtschaften handeln.[7]

Wettbüros

Wettbüros sind Betriebe im Sinne von Vergnügungsstätten, wenn die Kunden nicht nur an Wetten teilnehmen können, sondern Aufenthaltsmöglichkeiten zur Verfügung stehen und diese durch eine kommerzielle Unterhaltung der Besucher ergänzt werden. Somit können entsprechende Wettbüros der Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen. Reine Wettannahmestellen oder Toto-Lotto-Läden, bei denen nur die Abgabe der Wetten bzw. die Einlösung von Gewinnen möglich ist und kein begleitendes freizeitorientiertes Angebot (z. B. gastronomisches Angebot, TV-Geräte) zur Verfügung steht, zählen nicht zu Vergnügungsstätten. Da diese reinen Wettannahmestellen allerdings häufig i. V. mit einer benachbarten Sportsbar (ohne Wettannahmemöglichkeit) betrieben werden, sind hier Regelungen denkbar, die ein Zusammenwirken beider Einzelnutzungen in einem Gebäude und Grundstück ausschließen. Die o. a. Kombination ist funktional als Wettbüro und damit als Vergnügungsstätte zu bewerten und unterliegt den Regelungen des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Diskotheken und Tanzlokale

Diskotheken sind Vergnügungsstätten, die als Freizeit- und Tanzeinrichtungen v. a. für die abendliche bzw. nächtliche Freizeitgestaltung einer größeren Personenanzahl bestimmt sind. Sie unterscheiden sich von klassischen Tanzlokalen v.a. durch ihre Größe. Der Trend geht bei Neuansiedlungen hin zu Großdiskotheken, die über verschiedene großzügige Räumlichkeiten und demnach über ein überregionales Einzugsgebiet verfügen. Diese Nutzungen werden aufgrund ihrer speziellen Öffnungszeiten v. a. in den Abend- und Nachtstunden frequentiert.

Tanzlokale sind Einrichtungen, welche i. d. R. in Verbindung mit Gastronomie existieren und regelmäßig Tanzveranstaltungen anbieten. Sie werden ebenfalls in den Abend- und Nachtstunden aufgesucht, aber deutlich früher als dies in Diskotheken der Fall ist.

[7] Gemäß § 3 Abs. 1 SpielV dürfen in Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben und Wettannahmestellen höchstens drei Geld- oder Warenspielgeräte aufgestellt werden. Sofern diese Grenze eingehalten wird, gelten diese Betriebe nicht als Vergnügungsstätten und werden nicht konzeptionell erfasst. **Bei einer Aufstellung von mehr als drei Geräten ist hingegen von einer Spielhalle auszugehen.** Der baurechtliche Begriff einer Spielhalle ist nicht mit dem gewerberechtlichen Begriff gleichzusetzen. So ist **gewerberechtlich** von einer Spielhalle auszugehen, wenn diese räumlich dem optischen Eindruck nach abgrenz- und abschließbar ist. Laut § 3 Abs. 2 SpielV darf eine Spielhalle max. 12 Spielgeräte aufstellen jedoch höchstens ein Spielgerät mit Gewinnmöglichkeit je 12 m². Eine gewerberechtliche Spielhalle muss somit bei maximaler Ausstattung mit Spielgeräten mindestens 144 m² Grundfläche aufweisen. Der **baurechtliche** Begriff kann mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit umfassen. Dazu muss u. a. dem Benutzer der Gesamtkomplex als eine Einheit erscheinen (u. a. gemeinsamer Eingangsbereich, einheitliche Betriebsbezeichnung und -werbung).

Eventhallen

Eventhallen sind Einrichtungen, die für regelmäßige oder sporadische besondere Veranstaltungen genutzt werden. Es handelt sich dabei um – häufig großmaßstäbliche – Veranstaltungsräume, in denen publikumsorientierte Veranstaltungen (Ü 30-Party, Ballermann-Party usw.) angeboten werden, oder die für private Veranstaltungen mit einer hohen Gästezahl (Jubiläen, Hochzeiten etc.) angemietet werden können, wobei sich die Nutzung auf das Wochenende konzentriert und keine tägliche Nutzung stattfindet.

Nachtlokale

Diese Unterart der Vergnügungsstätten umfasst neben Nachtbars jeglicher Art auch sonstige Vorführ- und Geschäftsräume mit verschiedenen Darstellungen, wie Striptease-Lokale, sog. Tanz-Bars sowie u. a. Angebote wie Sexkinos, Videopeepshows oder Sexshows.

Swingerclubs

Auch Swingerclubs sind eine Unterart von Vergnügungsstätten, die in den vergangenen Jahren eine zunehmende Entwicklung aufgewiesen haben. Swingerclubs sind sexuell orientierte Einrichtungen, die neben Gruppensex auch Partnertausch oder die Befriedigung von Voyeurismus und Exhibitionismus auf freiwilliger Basis ermöglichen.

Billardcafés

Billardcafés bzw. Billardclubs sind nicht eindeutig als Vergnügungsstätte zu klassifizieren, so dass eine planungsrechtliche Einstufung dieser Angebotsform Schwierigkeiten bereiten kann. Häufig werden Billardtische in Gastronomiebetrieben aufgestellt, so dass sich die Fragestellung ergibt, ob es sich dabei um ein Billardcafé oder um einen Gaststättenbetrieb handelt. Wenn der Spielcharakter in der Einrichtung, u. a. unterstützt durch weitere kommerzielle Spielgeräte, dem sportlichen Charakter (oftmals sind Billardangebote auf Vereinsbasis organisiert) überwiegt, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Im umgekehrten Fall ist nicht von einer Unterart des Oberbegriffs Vergnügungsstätten auszugehen.

Paintball und Lasertag

In der Rechtsprechung ist strittig, inwieweit Paintball- oder Lasertaganlagen als „klassische Vergnügungsstätten“ bezeichnet werden können. Es handelt sich dabei um Einrichtungen, in denen Spieler alleine oder einem Mannschaftswettbewerb um Punkte oder andere Ziele spielen, indem sie sich mit Farbkugeln oder Laserstrahlen „markieren“. In Baden-Württemberg etwa werden diese Nutzungen bauplanungsrechtlich jedoch wie Spielhallen als Vergnügungsstätten bewertet.[8]

[8] Landtag von Baden-Württemberg: Drucksache 15/3198 vom 08.03.2013:
„Die hier angesprochenen Laserspielhallen gehören bauplanungsrechtlich wie Spielhallen insgesamt zu den Vergnügungsstätten, zu deren Zulässigkeit, ausnahmsweisen Zulässigkeit oder auch Unzulässigkeit in den verschiedenen Baugebieten die Baunutzungsverordnung allgemein Regelungen getroffen hat. Wären Laserspielhallen nach dem aktuellen Planungsrecht in einem bestimmten Gebiet zulässig, so könnten die Gemeinden im Falle des städtebaulichen Erfordernisses mit den Mitteln der Bauleitplanung den Zulässigkeitsmaßstab ändern und die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regeln. So besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, den Zulässigkeitsmaßstab in einem Bebauungsplan zu ändern, indem je nach Baugebietstyp Vergnügungsstätten ganz allgemein ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden,

2. Städtebauliche Bedeutung von Vergnügungsstätten

2.1 Städtebauliche Störpotenziale

Durch Vergnügungsstätten induzierte städtebauliche Störpotenziale sind ein wesentliches Argument der Steuerung. Deshalb werden nachfolgend die wichtigsten Störpotenziale aufgeführt und einzelnen Betriebsformen zugeordnet. Störpotenziale bzw. ihr Auftreten können zur Abwertung des Standortumfeldes führen oder in abgeschwächter Form als Indikator für Trading-Down-Effekte herangezogen werden. Sie sind jedoch nicht mit diesen gleichzusetzen.

Städtebauliche Störpotenziale treten i.d.R. in Form von Lärmemissionen und einer störenden Optik des Betriebs bzw. der Außenwerbung auf. Im Detail handelt es sich um folgende Problemstellungen:

- Lärm durch die An- und Abfahrt von Besuchern. Dieser tritt besonders bei größeren Veranstaltungen auf und wird v.a. nachts als besonders störend wahrgenommen.
- Lärm durch Besucher, die sich vor oder im Umfeld des Betriebs aufhalten. Gerade in Innenstädten oder Ortskernen mit einen hohen Wohnanteil problematisch. Abhängig vom Betrieb und der Zielgruppe kann es auch zu Vandalismus oder Verunreinigung des Standortumfeldes durch alkoholisierte Besucher kommen.
- Lärm durch die Veranstaltung selbst (z.B. Musik). In der Praxis spielen diese Störpotenziale aber eine untergeordnete Rolle, da Schallschutzverordnungen durch den Veranstalter einzuhalten sind und ggf. auch durchgesetzt werden.
- Optische Beeinträchtigung durch auffällige und als störend empfundene Außenwerbung (z.B. blinkende Leuchtreklame)
- Optische Beeinträchtigung durch minderwertige oder unpassende Gestaltung des Betriebs. Diese kann durch fehlende Schaufenstergestaltung, eine optische Abschottung nach Außen oder eine ortsuntypische Gestaltung (betrifft v.a. historische Ortskerne) störend wirken.

Da Störpotenziale sich nach Art der Vergnügungsstätte unterscheiden und verschieden stark zum Tragen kommen, ordnet Abbildung 1 diese einzelnen Betriebsformen zu. Die tatsächliche Situation vor Ort kann jedoch abweichen und erfordert im Zweifel eine Einzelfallbetrachtung.

wenn dafür städtebauliche Gründe sprechen. Häufig genügt es aber auch, nur bestimmte städtebaulich problematische Vergnügungsstätten in einem Kerngebiet auszuschließen oder zu beschränken. So könnte z. B. in einem Kerngebiet, in dem Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, festgesetzt werden, dass Laserspielhallen (als Unterart der Vergnügungsstätte) unzulässig sind. Bei entsprechenden Planungen der Gemeinden ist allerdings zu beachten, dass ein flächendeckender Ausschluss von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten im Gemeindegebiet rechtlich unzulässig wäre. Zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist daher grundsätzlich eine differenzierte Gesamtkonzeption erforderlich."

Abbildung 1: Störpotenziale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten

Betriebsform	Lärm			Optische Beeinträchtigung	
	An- und Abfahrtsverkehr	Besucher / Kunden	Veranstaltung	Außenwerbung	Gestaltung
Spielhalle	XX	X		XX	X
Wettbüro				X	X
Diskothek	XX	XX	X	x	X
Billard-/ Bowlingcenter	X			X	
Nachtbars mit Sexdarbietung		X		XX	X
Varietés/Striptease-Lokal		X		X	
Sexshops mit Videokabinen					X
Swingerclubs	X				
Festhallen	XX	X	X		

XX = starkes Störpotenzial vorhanden, X = grundsätzlich Störpotenzial vorhanden

GMA-Zusammenstellung 2019

2.2 Trading-Down-Effekte

Städtebauliche Folgen von Vergnügungsstätten (ggf. durch eine räumliche Konzentration), sog. Trading-Down-Effekte wie ein Imageverlust des Standortumfelds, ein Absinken des Mietniveaus oder Nutzungskonflikte sind als Folgewirkungen von Störpotenzialen zu verstehen. Beispiele hierfür sind:

- Nachlassen der städtebaulichen Qualität des Standortumfeldes durch Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen und Verschmutzung (durch Besucher der Vergnügungsstätten).
- Verdrängung von angestammten Nutzungen zu Lasten der Angebotsvielfalt, v.a. im Einzelhandel. Es kommt zu Qualitätsverlusten des Angebots. Höherwertige Einzelhandelsbetriebe oder Dienstleister werden durch günstige Anbieter (z.B. Sonderpostenmärkte, Bekleidungsdiscounter) ersetzt. Im Gastronomiebereich kommt es zu einer Häufung von Schnellimbissen oder anderen qualitativ minderwertigen Angeboten (z.B. Shisha-Bars).
- Häufung von Vergnügungsstätten, die zu einer Änderung des Gebietscharakters führen können. Wohnnutzungen werden verdrängt oder gestört. Es kommt zu Konflikten mit Anwohnern und öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten bzw. Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen oder Kirchen.

- Nutzungskonflikte und Flächenverknappung in Gewerbegebieten. Gerade kleinere und mittlere Betriebe (v.a. Handwerk) können sich das durch Vergnügungsstättenbetreiber aufgerufene Preisniveau nicht leisten.

Inwiefern diese Effekte eine städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten erlauben bzw. ermöglichen wird in Kapitel III.2 näher erläutert.

III. Rechtliche Grundlagen

1. Relevante Verordnungen und Gesetze

Grundsätzlich ist zwischen gewerberechtlichen Verordnungen und Gesetzen bzw. der Baunutzungsverordnung und des Baugesetzbuches zu unterscheiden. Dies sind:

Tabelle 3: Verordnungen und Gesetze im Genehmigungsverfahren

Verordnung / Gesetz	Anwendungsbereich
Gewerbeverordnung (GewO)	Gilt nach § 33 für den Betrieb von Spielhallen und die Aufstellung von Spielgeräten. Betriebe sexuellen Charakters bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 33 GewO, während einzelhandelsorientierte Betriebe (z.B. Sexshops) ausgenommen sind.
Spielverordnung (SpielV)	Macht Vorgaben über den Betrieb bzw. die Inbetriebnahme von Spielhallen und beschränkt z.B. die Anzahl der aufgestellten Spielgeräte sowie die Mindestfläche pro Gerät. Ferner wird die Mindestspieldauer festgelegt.
Glücksspielstaatsvertrag (GlüSTV)	Aufgrund der Unvereinbarkeit mit EU-Recht – u. a. Ausschluss privater Wettanbieter – musste der Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer von 2007 überarbeitet werden. Der neue Glücksspielstaatsvertrag ist nach Ratifizierung durch die Bundesländer am 01. Juli 2012 in Kraft getreten. Wenn der Staatsvertrag schwerpunktmäßig die Bedingungen für die Zulassung privater Wettanbieter regelt, so enthält er auch wesentliche Veränderungen für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen. Hier sind v. a. die folgenden Regelungen von Bedeutung: ▪ Spielhallen bedürfen zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis zukünftig einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag. Diese Genehmigung ist zu befristen. ▪ Bestehende Genehmigungen laufen spätestens nach fünf Jahren aus.[9] ▪ Mehrfachspielhallen sind nicht (mehr) zulässig[10]. Die Bundesländer können im Rahmen gesetzlicher Regelungen Sperrzeiten von mindestens drei Stunden festlegen, die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen regeln, Mindestabstände zwischen Spielhallen festlegen und die Höchstzahl von Spielhallen in einer Gemeinde definieren. Die einzelnen Bundesländer haben aufbauend auf dem GlüSTV eigene Ausführungsgesetze formuliert. Diese fallen unterschiedlich umfangreich aus. Für die Genehmigung bzw. den Betrieb von Vergnügungsstätten relevant ist dabei v.a. die sog. Abstandsregelung. Diese wird ja nach Bundesland unterschiedlich weit gefasst und legt den Mindestabstand zwischen Spielhallen fest.[11] In der Praxis ist die Anwendung des Mindestabstandes zwischen Spielhallen strittig und wird von Vertretern der Spielhallenbranche als verfassungswidrig erachtet. Diverse Urteile lassen jedoch den Schluss zu , dass die getroffenen Landesregelungen und Übergangslösungen weitgehend für rechtens erklärt werden[12]. Nachdem der EuGH festgestellt hat, dass der geschlossene GlüSTV gegen geltendes EU-Recht verstößt, wurde eine Neufassung beschlossen. Dieser Glücksspieländerungsstaatsverstrag (GlüÄndSTV) sollte bis Januar 2018 in Kraft treten. Da er nicht von allen Bundesländern ratifiziert wurde scheiterte die Novellierung.

GMA-Zusammenstellung 2019

9 § 29 des Glücksspielstaatsvertrages legt fest, dass für Spielhallen, die vor dem 28.10.2011 eine Erlaubnis nach § 33 Gewerbeverordnung erhalten haben, die Genehmigung fünf Jahre nach Inkrafttreten des Glücksspielstaatsvertrages auslaufen. Bei Spielhallen, deren Erlaubnis nach dem 28.10.2011 erteilt worden sind, läuft die Genehmigung nach einem Jahr aus. Dies bedeutet, dass alle bestehenden Spielhallen spätestens zum 30.06.2017, ihre Betriebsgenehmigung verlieren.

10 „Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen“ (§ 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag).

11 Mindestabstand in Bremen: 250 m; NRW: 350 m; Berlin / Rheinland-Pfalz / Baden-Württemberg: 500 m.

12 Urteile des BVerwG vom 16.12.2016 und Beschluss des BVerfG vom 07.03.2017.

2. Zulässigkeit und Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten bedürfen sowohl einer gewerblichen Erlaubnis als auch einer Baugenehmigung nach der jeweiligen Landesbauordnung der Bundesländer. Die Beurteilung des Vorhabens kann dabei unterschiedlich ausfallen. Seit dem 28.11.2012 bedürfen sie zusätzlich einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer bzw. den jeweiligen Landesglücksspielgesetzen.

Grundsätzlich ist unstrittig, dass Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO als Nutzungen in der Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Voraussetzung dafür sind „besondere städtebauliche Gründe“ (siehe § 1 Abs. 9 BauNVO). Nicht relevant für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist eine soziale Wertung der Betriebe, etwa in Zusammenhang mit den Problemen der Spielsucht bei Spielhallen oder Sportwetten. Vielmehr ist eine städtebauliche Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der möglichen Auswirkungen und der Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten u. a. mit dem jeweiligen Gebietstypus des Bauplanungsrechts erforderlich.

2.1 Definition kerngebietstypische Vergnügungsstätte

Da bei der Anwendung des Bauplanungsrechtes seit der BauNVO 1990 zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten unterschieden wird, ist zunächst die Definition einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte notwendig.

Im Einzelfall sind die Größe des Betriebes, bei Spielhallen v. a. die Raumgröße, die Anzahl und die Art der Spielgeräte, die Besucherplätze, die typischen Betriebszeiten und die Verhaltensweise der Besucher entscheidend. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten dagegen solche Betriebe, die u. a. aufgrund ihrer Größe der lokalen Freizeitbeschäftigung dienen und ein kleines, auf ein Quartier oder Stadtviertel bezogenes Einzugsgebiet aufweisen.

Eine Typisierung von Vergnügungsstätten durch individuell definierte Flächengrößen ist nicht zulässig. In der Rechtsprechung hat sich aber ein Schwellenwert von 100 m² Grundfläche zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Spielhallen etabliert.[13] Bei früheren Fassungen der BauNVO unterscheidet die Rechtsprechung zwischen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten und solchen, die beispielsweise in einem Mischgebiet das Wohnen „nicht wesentlich stören“.

Im Gewerbegebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten bei früheren Fassungen der BauNVO nicht grundsätzlich zulässig (Einzelfallentscheidung); die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten sind generell zugelassen.[14]

---

13 BVerwG NVwZ-RR 1993, 287 sowie VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, - 8 S 1891/05 -, BauR 2007, 1373

14 Vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.07.1988, - 4B 199.88 – NVwZ 1989, 50 (Nutzfläche über 200 m²)

2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die aktuelle Baunutzungsverordnung (Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017) regelt die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Abhängigkeit von den Baugebietstypen wie folgt:

Baugebiet nach BauNVO 2017	kerngebietstypisch	nicht kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlungen	unzulässig	unzulässig
§ 3 Reines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	unzulässig	unzulässig
§ 4a Besonderes Wohngebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 5 Dorfgebiet	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 6 Mischgebiet (v.a. Wohnen)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 6 Mischgebiet (v.a. Gewerbe)	unzulässig	zulässig
§ 6a Urbane Gebiete	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	unzulässig	unzulässig
§ 10 Sondergebiete (Erholung)	unzulässig	unzulässig
§ 11 Sondergebiete (Sonstige)	abhängig von Zweckbestimmung	abhängig von Zweckbestimmung

GMA-Zusammenstellung 2019

- Innerhalb ausgewiesener Kerngebiete (§ 7 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO) oder in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig.
- In Gewerbegebieten sind kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO).
- In Mischgebieten sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 8 BauNVO in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen von Mischgebieten allgemein zulässig. Außerhalb der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3, Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

- In Dorfgebieten, Urbanen Gebieten und besonderen Wohngebieten sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO bzw. § 6a Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- In allen weiteren Baugebietsarten, z. B. in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten, Industriegebieten und Kleinsiedlungsgebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit kann eine Genehmigung versagt werden, wenn die Ansiedlung nachweislich zu städtebaulichen, verkehrstechnischen, nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen führen kann.

Von den in der BauNVO vorgegebenen Nutzungsarten für die jeweiligen Gebietstypen kann abgewichen und die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insgesamt bzw. der Unterarten geregelt und die Zulässigkeit aus besonderen städtebaulichen Gründen eingeschränkt werden. Besondere städtebauliche Gründe bedeuten jedoch nicht, dass hier eine ganz außergewöhnliche Situation vorliegen muss.

2.3 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im unbeplanten Innenbereich wird nach § 34 Abs. 2 BauGB (vergleichbar mit einem Baugebiet nach BauNVO) und § 34 Abs. 1 BauGB (keine Entsprechung mit einem Baugebiet) unterschieden. Ist eine Vergleichbarkeit mit einem in der BauNVO definierten Baugebiet gegeben, so wird die Zulässigkeit danach beurteilt, ob sich eine Vergnügungsstätte in einem Bereich nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügt. Dies ist meist sehr schwierig zu beurteilen. Es empfiehlt sich, insbesondere für unbeplante Innenbereiche in denen Ansiedlungsanfragen zu erwarten sind (bzw. heute schon bestehen), Regelungen in Form von Bebauungsplänen zu erstellen.

2.4 Steuerung aus städtebaulichen Gründen

Bedingt durch die städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten ist eine Steuerung möglich (vgl. Kapitel II.2). Sonstige Aspekte wie der Jugendschutz oder moralische Einwände sind für planungsrechtlich irrelevant und damit nicht zu beachten, ein Ausschluss darf nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen:

- Attraktivitätsverlust – **Trading-Down-Effekt** durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 21.12.1992); zum Trading-Down-Effekt führt Brandenburg[15] aus:

  > „Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung vom 22.5.1987 anerkannt, dass Spielhallen auch in Kerngebieten nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können. Ob jedoch die Zulassung der Vergnügungsstätte tatsächlich zu einer Niveauabsenkung des Gebietes mit strukturverändernder Wirkung führe, sei Entscheidung des konkreten Einzelfalles. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 15)
  >
  > Dieser Prozess wird als sogenannter „Trading-Down-Effekt“ bezeichnet. Von einem solchen Effekt kann gesprochen werden, wenn es aufgrund der Verdrängung

15 Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

des traditionellen Einzelhandels und eines Rückgangs der gewachsenen Angebots- und Nutzungsvielfalt durch Spielhallen zu einem Qualitätsverlust von Einkaufsstraßen und -zonen kommt. (vgl. Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228)

Das Bundesverwaltungsgericht hat mehrfach entschieden, dass die Verhinderung des „Trading-Down-Effekts" besonderer städtebaulicher Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sein kann und damit der Ausschluss von Spielhallen (in Kerngebieten) gerechtfertigt werden kann. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987, Az. 4 N 4/86, zitiert nach Juris, Rn. 14; Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 8)

Allerdings betont das Bundesverwaltungsgericht jeweils, dass sich das Vorliegen eines „Trading-Down-Effekts" nur anhand der Umstände des konkreten Einzelfalles beurteilen lässt und daher keine verallgemeinernden Kriterien hierfür aufgestellt werden können. Die Anzahl von Spielhallen sei für die Beurteilung ohne Belang, da sich das Vorliegen eines „Trading-Down-Effekts" nicht anhand quantitativer Faktoren bemessen lässt. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.09.2008, Az. 4 BN 9/08, zitiert nach Juris, Rn. 6 f.)

In der Literatur wird dagegen bezweifelt, ob der „Trading-Down-Effekt" zum Ausschluss von Spielhallen gerade in Kerngebieten herangezogen werden könne, da es in einem solchen Gebiet zumeist an klassischen Einkaufsstraßen und -zonen, deren Attraktivität gemindert werden könnte, fehlt. Auch in Gewerbe- oder gewerblich geprägten Mischgebieten bestehen Zweifel an diesem Argument, da auch diese durch die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben geprägt seien, die sich durch Geschäftskundenverkehr auszeichneten. Für diese spiele aber die Umgebung keinerlei Rolle. (vgl. hierzu Kaldewei, BauR 2009, 1227, 1228 f.9)

Der Verwaltungsgerichtshof von Baden-Württemberg hat allerdings in einer Entscheidung 2005 den „Trading-Down-Effekt" als Argument dafür ausreichen lassen, dass die Stadt Mannheim in bestimmten Plangebieten eines Kerngebietes die Ansiedlung von Sex-Shops und Vergnügungsstätten durch planerische Festsetzungen verbieten will. Die Stadt hatte dies damit begründet, dass sich in der Vergangenheit in gewissen Gebieten der Innenstadt wieder Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, wie kleine Boutiquen und Juweliere, angesiedelt hatten und mit einem weiteren Zuzug derartiger Betriebe zu rechnen sei. Die damit gegebene Attraktivität für Bewohner und Besucher müsse gefördert werden und der Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungsformen entgegengewirkt werden. (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 3.3.2005, Az. 3 S 1524/04, zitiert nach Juris, Rn. 28 ff., 32 ff.)

Der Rechtsprechung folgend ist es daher möglich, Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen auch in Kerngebieten mit der Begründung eines „Trading-Down-Effekts" auszuschließen.

Als „besondere städtebauliche Gründe" i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nach der Ansicht des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung heranzuziehen. Solche Belange sind u. a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Erhaltung und Fortentwicklung bereits vorhandener Ortsteile, die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge und die Belange der Wirtschaft gerade in mittelständischen Strukturen."[16]

16 Rechtsanwalt Dr. Christoph Brandenburg, Taylor Wessing München, Rechtliche Anforderungen bei der Ansiedlung von Spielhallen, 2010.

- **Absinken des Niveaus** einer Einkaufsstraße durch Häufung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 30.06.1989),
- **Verdrängung anderer Nutzung** durch die Zulassung von Vergnügungsstätten (BVerwG, 01.03.1988),
- **negative Beeinflussung des bisherigen Charakters** eines Stadtteilkerns mit seinem gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten (BVerwG, 05.01.1995).

In Gewerbegebieten kann eine Agglomeration von Spielhallen oder anderen Vergnügungsstätten die Nachnutzung aufgegebener Gewerbestandorte durch weitere Vergnügungsstätten beeinflussen und damit die Versorgung der gewerblichen Wirtschaft mit Standorten erschweren. Insbesondere in Gebieten mit einem besonderen qualitativen Entwicklungsanspruch kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Realisierung des entsprechenden Konzeptes in Frage stellen.

Der **Schutz gestaltempfindlicher Bereiche** kann ebenfalls ein besonderer städtebaulicher Grund sein, Vergnügungsstätten auszuschließen oder an besondere Voraussetzungen zu knüpfen. Von Bedeutung sind gestalterische Beeinträchtigungen durch das äußere Erscheinungsbild oder die Werbeanlagen der Vergnügungsstätten. Mit diesem Argument kann im konkreten Einzelfall auch der Schutz von städtebaulichen Eingangssituationen – insbesondere dort, wo durch die bauliche Gestaltung und die deutliche Abgrenzung von Außenbereich und städtischem Bereich der Übergang in die Stadt deutlich markiert ist – gerechtfertigt werden.

3. Glücksspielstaatsvertrag und Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg

Aufgrund der Unvereinbarkeit mit EU-Recht - Ausschluss privater Wettanbieter - musste der bestehende Glücksspielstaatsvertrag der Bundesländer von 2007 überarbeitet werden. Der neue Glücksspielstaatsvertrag ist nach Ratifizierung durch die Bundesländer am 01.07.2012 in Kraft getreten. Auch dieser Vertrag wurde vom Europäischen Gerichtshof für unzulässig erklärt. Ein neuerlicher Anlauf eines Glückspielstaatsvertrages sollte bis Ende 2018 durch die Bundesländer ratifiziert werden. Da dies nicht geschehen ist, besteht weiterhin keine rechtskräftige Grundlage für die Landesregelungen. Sie sind folglich als Übergangslösung anzusehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die getroffenen Festsetzungen weitgehend bestehen bleiben.

Wenn der Staatsvertrag auch schwerpunktmäßig die Bedingungen für die Zulassung privater Wettanbieter regelt, so enthält er auch wesentliche Veränderungen für den zukünftigen Umgang mit Spielhallen. Hier sind v.a. die folgenden Regelungen von Bedeutung:

- Spielhallen bedürfen zusätzlich zur gewerberechtlichen Erlaubnis zukünftig einer Genehmigung nach dem Glücksspielstaatsvertrag. Diese Genehmigung ist zu befristen.
- Mehrfachspielhallen sind (nicht) mehr zulässig.[17]

[17] „Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit anderen Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen" (§ 25 Abs. 2 Glücksspielstaatsvertrag)

- Die Bundesländer können im Rahmen gesetzlicher Regelungen Sperrzeiten von mindestens drei Stunden festlegen, die Befristung von Genehmigungen für Spielhallen regeln, Mindestabstände zwischen Spielhallen festlegen und die Höchstzahl von Spielhallen in einer Gemeinde definieren.

Baden Württemberg hat in Reaktion auf den Glücksspielstaatsvertrag das Landesglücksspielgesetz vom 20.11.2012 erlassen, das am Tag seiner Verkündigung im Gesetzwerk Baden-Württemberg vom 28.11.2012 - also am 29.11.2012 - in Kraft getreten ist und in Abschnitt 7 (§§ 40 - 46) die Zulässigkeit von Spielhallen regelt. Für dieses Gesetz hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft des Landes Baden-Württemberg am 29.04.2013 Anwendungshinweise veröffentlicht, auf die nachfolgend ebenfalls Bezug genommen wird.

Für die baurechtliche Zulässigkeit von Spielhallen sind v.a. die folgenden Regelungen von Bedeutung:

- Spielhallen benötigen eine Erlaubnis nach dem Landesglücksspielgesetz; die Erlaubnis ist auf max. 15 Jahre zu befristen (§ 41).
- Es wird ein Mindestabstand von 500 m zwischen Spielhallen, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür festgelegt. Der gleiche Mindestabstand gilt für die Entfernung zu bestehenden Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen (§ 42).[18]
- Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen. (§ 42 Abs. 5).
- „Für den Betrieb einer bestehenden Spielhalle, für die bis zum 28. Oktober 2011 eine Erlaubnis nach § 33i der Gewerbeordnung erteilt wurde, ist nach dem 30. Juni 2017 zusätzlich eine Erlaubnis nach § 41 erforderlich. Wurde die Erlaubnis nach § 33i der Gewerbeordnung nach dem 28. Oktober 2011 erteilt, ist eine Erlaubnis nach § 41 bereits nach dem 30. Juni 2013 erforderlich. Der Erlaubnisantrag ist im Fall von Satz 1. bis zum 28. Februar 2017, im Fall von Satz 2 bis zum 28. Februar 2013 zu stellen" (§ 51 Abs. 4).

  Für Spielhallen, die vor dem 28.10.2011 genehmigt wurden, besteht allerdings nach § 51 Abs. 5 Landesglücksspielgesetz die Möglichkeit, dass befristet und für einen angemessenen Zeitraum von dem Verbot der Mehrfachkonzessionen und dem Abstandsgebot zu anderen Spielhallen abgewichen werden kann (Härtefallklausel). Dabei handelt es sich aber um eine Kann-Regelung und um Einzelfallentscheidungen, die jeweils am konkreten Einzelfall zu prüfen sind und z. B. auf investive Vorleistungen, Abschreibungszeiträume und vertragliche Bindungen des Betreibers Bezug nehmen.

[18] Dabei sind Kindergärten und Grundschulen lt. Anwendungshinweisen nicht als derartige Einrichtungen zu verstehen

Desgleichen ist für bestehende Spielhallen gem. § 51 Abs. 5 Satz 5 die Mindestabstandsregelung zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche nicht anzuwenden. Dies ist jedoch an den bestehenden Betrieb und Betreiber gebunden; gemäß den Anwendungshinweisen des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft gilt im Fall eines Betreiberwechsels die Abstandsregelung, da "gewerberechtliche Erlaubnisse nicht übertragen werden können".[19]

Für den Umgang mit Spielhallen in Baden Württemberg ergibt sich aus diesen Regelungen die folgende Situation:

- Seit dem 30.06.2017 benötigen bestehende Spielhallen in Baden-Württemberg eine zusätzliche Genehmigung nach dem Landesglücksspielgesetz. Sind die Voraussetzungen für diese Genehmigung nicht gegeben - z. B. wegen Unterschreitung der Mindestabstände - muss die Spielhalle schließen.[20]
- Bestehende Mehrfachspielhallen können nur noch als Einzelspielhallen weiterbetrieben werden, die anderen - im baulichen Verbund befindlichen - Spielhallen müssen geschlossen werden.
- Neue Genehmigungen sind nach Maßgabe der erwähnten Gesetzesgrundlagen zu erteilen .
- Spielhallen, deren Genehmigung nach dem 01.07.2012 erteilt wurde, haben eine befristete Genehmigung von max. 15 Jahren.
- Bei der Anwendung der Abstandsregelung ist zunächst der Abstand zu Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zu beachten.[21] Bei den verbleibenden Standorten ist der Abstand zu anderen Spielhallen zu prüfen. Maßgeblich für die Prüfung ist der Zeitpunkt der Genehmigungserteilung, d. h. mit einer einmal erteilten Genehmigung für eine Spielhalle wird automatisch ein Umkreis von 500 m definiert, innerhalb dessen keine weitere Spielhalle möglich ist.[22] Bestehende Spielhallen sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen. Dies schränkt das „verfügbare" Gemeindegebiet für die Ansiedlung von Spielhallen erheblich ein.

19 Anwendungshinweise des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landesglücksspielgesetz Baden-Württemberg (LGlüG) für den Bereich der Spielhallen vom 11. Dezember 2015, S. 29.

20 Faktisch wurde jedoch von zahlreichen Spielhallenbetreibern Widerspruch gegen die negativen Entscheide für ein Betreiben einer Spielhalle eingelegt. Bis zu einer endgültigen Entscheidung dürfen diese Standorte weiterbetrieben werden.

21 Nicht hierzu zählen – reine – Grundschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen oder Kinderspielplätze (siehe Anwendungshinweise zum Landesglücksspielgesetz vom 29.04.2013).

22

IV. Vergnügungsstättenstandort Rheinfelden

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Rheinfelden existieren derzeit (Stand: 12. Februar 2019) im Stadtgebiet 15 Vergnügungsstätten. Dabei handelt es sich überwiegend um Spielhallen (6 Standorte) und Wettbüros (6 Standorte). Während mit Blick auf die Spielhallen keine räumlichen Schwerpunkte zu identifizieren sind, existiert bei den Wettbüros ein Schwerpunkt entlang der Friedrichstraße. Weitere Wettbüros befinden sich an mehreren dezentralen Standorten innerhalb des Stadtgebietes, darunter die Bahnhofsstraße, Werderstraße und Elsa-Brändström-Straße. Die Standorte befinden sich dabei sowohl innerhalb des Kernbereichs bzw. der Innenstadt von Rheinfelden als auch an Lagen im Gewerbegebiet oder an durch Mischnutzung geprägten Standorten.

1. Spielhallenbestand in Rheinfelden

Spielhallen stellen derzeit in Rheinfelden, noch vor Wettbüros, die häufigste Art von Vergnügungsstätten dar. Derzeit bestehen in Rheinfelden 9 Spielhallen bzw. Spielhallen Konzessionen, die sich auf insgesamt 6 Standorte verteilen. Dabei bestehen neben 3 einzelbetrieblichen Genehmigungen bzw. Standorten auch 3 Doppel-Spielhallen.

- In der Rheinfelder Innenstadt befindet sich lediglich eine Spielhalle „Spielhalle Cityplay“ bzw. „VIP Play“ (Einzelstandort) diese befindet sich in der Zähringerstraße und damit in zentraler Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Das Standortumfeld ist aufgrund der Lage innerhalbe der zentralen Innenstadt von Rheinfelden überwiegend durch Einzelhandel aber auch Dienstleistungs- sowie Gastronomiebetriebe geprägt.

- Außerhalb der Innenstadt von Rheinfelden sind weitere Spielhallen in Streulagen vorzufinden. Innerhalb von Gewerbegebieten befinden dabei zwei Standorte. Dies ist einerseits die Mehrfachspielhalle „Number One“ im Gewerbegebiet Schildgasse-Ost im Norden der Stadt, sowie die Spielhalle „Come and Win“ (Doppelstandort) an der Gewerbestraße im Stadtteil Herten. Beide Standorte befinden sich in gewerblich geprägten Lagen, wobei das Gewerbegebiet Schildgasse-Ost durch weitere Einzelhandelsbetriebe geprägt wird. Die Standortqualitäten beider Standorte unterscheiden sich dabei erheblich. Während das Standortumfeld der Spielhalle im Gewerbegebiet Schildgasse-Ost geordnet und modern wirkt und für eine solche Nutzung geeignet ist, zeigt das Gewerbegebiet Herten am Standort der Spielhalle bereits Trading-Down-Tendenzen. Der Standort wird neben einer Tankstelle von mehreren qualitativ minderwertigen Gastronomiebetrieben geprägt. Zudem befindet sich der Standort in rückwärtiger Lage zur Haupterschließung und tritt deshalb für die Öffentlichkeit kaum in Erscheinung.

- Neben den genannten Spielhallen befinden sich im Kernstadtbereich zwei weitere Spielhallen. Dies ist einerseits die Spielhalle „Spielothek Flair“ im weiteren Umfeld des Bahnhofes der Stadt Rheinfelden. Hier ist die Lage durch einen unmittelbar angrenzenden Gastronomiebetrieb sowie eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen geprägt. Der Standort ist dabei städtebaulich als durchschnittlich zu bewerten. Wobei seitens der Stadt geplant ist, den gesamten Standortbereich städtebaulich aufzuwerten. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass der Betreiber gemeinsam mit der Stadt eine Umsiedlung plant und diese zeitnah realisiert werden soll. Die zweite Spielhalle innerhalb der Kernstadt befindet sich entlang der Friedrichstraße im nördlichen Teil der Stadt. Die Spielhalle „Stadtcasino“ des Betreibers Merkur (Doppelstandort) befindet unmittelbar gegenüber des Kraftwerks an einer vielbefahrenen Durchgangsstraße. Das gesamte Standortumfeld ist von minderer städtebaulicher Qualität und durch Gastronomie- sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandel geprägt. Besondere Standortqualitäten sind nicht vorzufinden.

- Eine Sonderrolle stellt die Spielhalle „Joker“ dar. Diese befindet sich direkt an der Bundesstraße zwischen der Stadt Rheinfelden und der Nachbargemeinde Schwörstadt. Der Standort befindet sich außerhalb des Siedlungsverbundes unmittelbar an der Bundesstraße und verfügt demnach über kein Standortumfeld bzw. das unmittelbare Standortumfeld wird durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Foto 1: VIP Play, Zähringerstraße



Foto 2: Spielothek Flair, Emil-Frey-Straße



Foto 3: Stadtcasino, Friedrichstraße



Foto 4: Number One, Ochsenmattstraße



GMA-Aufnahmen 2019

2. Wettbüros in Rheinfelden

Neben den Spielhallen existieren mit verschiedenen Wettbüros weitere klassische Vergnügungsstätten. Diese werden nachfolgend hinsichtlich ihres Standortumfelds und möglicher Agglomerationen hin beschrieben.

- Wesentlicher Standort für Wettbüros in Rheinfelden ist die Friedrichstraße in der Innenstadt. Hier befinden sich insbesondere im unteren Teil ausgehend vom Friedrichplatz zwei Wettbüros[23] (Bet3000 und Tipico). Diese sind in den letzten Jahren im weiterhin überwiegend durch Einzelhandel und Dienstleistungen geprägten Bereich der Friedrichstraße entstanden. Das Standortumfeld ist nach wie vor als Einkauflage und damit funktionaler Teil der Einkaufsinnenstadt anzusehen. Zusätzlich zu den beiden Wettbüros, die erste Trading-Down-Effekte in der Standortlage erkennen lassen, haben sich in den vergangen Jahren weitere Gastronomiebetriebe minderer Qualität angesiedelt.

- Ein weiteres Wettbüro befindet sich im nördlichen Teil Friedrichstraße im Bereich des Kraftwerks von Rheinfelden. Die Standortlage wird von mehreren Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben geprägt. Insgesamt sind hier sehr geringe städtebauliche Qualitäten auszumachen und grundsätzliche Abwertungstendenzen zu erkennen. So befinden sich am Standort neben einem als Nahversorger agierenden Norma-Lebensmittelmarkts mehrere Gastronomiebetriebe minderer Qualität sowie mit der Spielhalle „Stadtcasino“ eine weitere Vergnügungsstätte. Über den unmittelbaren Standortbereich hinausgehend wird der Standort im südlichen Bereich durch das dort befindliche Kraftwerk sowie weitere Gewerbebetriebe und in nördliche und westliche Richtung durch Wohngebiete geprägt.

- Weitere Wettbüros in Rheinfelden befinden sich in verschiedenen Streulagen der Kernstadt. Darunter der Bereich um die Werderstraße und Elsa-Brändström-Straße. Hier haben sich in geringer Entfernung zueinander zwei Wettbüros etabliert (Tiptorro und XTip bzw. Tipster). Bei zweiterem handelt es sich um einen Doppelstandort, welcher gewerberechtlich derzeit hinsichtlich seiner Genehmigungsfähigkeit überprüft wird. Das Standortumfeld wird, wie für eine Innenstadtlage typisch, von verschiedenen Nutzungen geprägt. Eine eindeutige Profilierung z. B. als Wohn- oder Einzelhandelsstandort ist nicht zu erkennen. Beide Wettbürostandorte befinden sich jedoch in unmittelbarer Entfernung zum Oberrheinplatz, der als innerstädtische Bushaltestelle einen zentralen Verkehrsknotenpunkt in der Stadt darstellt. Insgesamt ist die Standortqualität bzw. die städtebauliche Qualität des Standortumfeldes als unterdurchschnittlich zu bewerten.

[23] Der Anbieter Bet3000 mit angeschlossener Gaststätte (Meyer’s Sportsbar) am Standort Friedrichstraße 16 ist derzeit geschlossen. Ob, wann und wie der Betrieb wieder eröffnet wird ist unklar.

- Außerhalb der Kernstadt von Rheinfelden besteht in Herten ein weiteres Wettbüro. Dieses befindet sich im Standortverbund mit einer Spielhalle sowie weiteren Gastronomie- und Einzelhandelbetrieben minderer Qualität. Das Wettbüro (Don Café) teilt sich einen Gebäudekomplex mit einem Gastronomiebetrieb Keyf-Herten sowie einem Hotel und einem angeschlossenen China-Restaurant. Die Standortlage befindet sich rückseitig einer Tankstelle im Gewerbegebiet von Herten und ist von der Haupterschließungsstraße nicht einsehbar. Es handelt sich dabei um die Nachnutzung einer ursprünglich gewerblich genutzten Immobile, die sich in einem minderen baulichen Zustand befindet. Insgesamt handelt es sich um eine Standortlage sehr geringer städtebaulicher Qualität. Das weitere Standortumfeld wird aufgrund der Lage im Gewerbegebiet von verschiedenen gewerblichen Nutzungen geprägt. Ein Anschluss an Wohngebiete oder Nahversorgungslagen besteht nicht.

Foto 5: Tipico, Friedrichstraße



Foto 6: Bet3000, Friedrichstraße



GMA-Aufnahmen 2019

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf Basis der durchgeführten Situations- und Standortanalyse städtebauliche Nutzungskonflikte durch bestehende Vergnügungsstätten vor allem durch Wettbüros in der unteren Friedrichstraße hervorgerufen werden.

Die Spielhallen befinden sich in Rheinfelden überwiegend an dezentralen Gewerbegebietsstandorten oder sind wie im Fall der Spielhalle „Flair“ im Begriff, ihren Standort aus der Innenstadt zu verlagern.[24] Aufgrund des Erscheinungsbildes sind keine größeren optischen Beeinträchtigungen des Standortumfeldes zu attestieren. Durch die Lage an dezentralen Standorten ohne direkten Wohngebietsbezug sind zudem keine relevanten Lärmbelästigungen durch Besucher der Spielhallen zu erkennen. Anders verhält es sich mit den verschiedenen Wettbüros im Stadtgebiet. Hier sind wie erwähnt im Bereich der unteren Friedrichstraße in den vergangenen Jahren zwei Betriebe entstanden, die als Indikator für eine nachlassende Attraktivität der Standortlage gelten können.

[24] geplant ist eine Verlagerung an die Peter-Krauseneck-Straße im Gewerbegebiet Grendelmatt II.

Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit den dort in jüngerer Vergangenheit ebenfalls angesiedelten Gastronomiebetrieben minderwertiger Qualität, die sowohl hinsichtlich des optischen Erscheinungsbildes als auch des Angebots keine Magnetwirkung für den Standort und damit eine den Einzelhandelsstandort stützende Wirkung haben. Dies widerspricht den Zielvorgaben des im Jahr 2016 erstellten Einzelhandelskonzeptes, welches eine Stärkung der Innenstadt, zu der die Friedrichstraße bzw. der untere Bereich dieser zählt, vorsieht. Vor dem Hintergrund, dass die Innenstadt gestärkt und der dortige Einzelhandel sowie höherwertige Dienstleistungsbetriebe gesichert werden sollen, handelt es sich bei den Wettbüros in diesem Standortbereich um klassische städtebauliche Problemfälle womit städtebauliche Nutzungskonflikte entstehen. Anders verhält es sich bei den beiden Wettbüros in der Werderstraße bzw. Elsa-Brändström-Straße. Diese befinden sich in einem Standortbereich, der im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsstandort definiert wurde. Aufgrund der nicht unmittelbaren funktionalen Verbindung zwischen beiden Wettbüros (nicht einsehbar voneinander) sowie der bereits stark durchmischten Nutzungsstruktur sind diese Betriebe nicht als unmittelbar störend im Hinblick auf die städtebauliche Qualität der Standortlage zu verstehen. Ähnlich verhält es sich bei der Spielhalle an der oberen Friedrichstraße, hier sind geringe Standortqualitäten vorhanden und gesamte Standortbereich ist bereits städtebaulich deutlich qualitativ abgewertet. Aufgrund der dezentralen Lage außerhalb der Einkaufsinnenstadt ist jedoch nicht mit einer perspektivischen Auswertung zu rechnen. Vielmehr hat bereits vor Jahren eine Konsolidierung des Standortbereichs auf niedrigem Niveau stattgefunden. Insofern ist das Wettbüro an seinem Standort an der Friedrichstraße 91 nicht unmittelbarer Ausgangspunkt von städtebaulichen Nutzungskonflikten.

Einen Sonderfall stellt das Wettbüro im Gewerbegebiet Herten dar. Wie zuvor beschrieben, haben sich hier mehrere Gastronomie- und Vergnügungsstätten in rückwärtiger Lage angesiedelt. Aufgrund des fehlenden Wohnumfeldes und der nicht vorhanden höherwertigen Struktur des Gewerbegebietes sind diese dort per se als nicht störend anzusehen. Anders würde es sich verhalten, wenn die Stadt Rheinfelden ein übergeordnetes Entwicklungsprogramm für das Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet Herten auflegen würde und der Standortbereich westlich der Bahnhofsstraße als Ganzes neu geordnet bzw. neu gestaltet werden sollte.

Als Fazit der Bestandsaufnahme ist aus gutachterlicher Sicht der Zeitpunkt für die Erstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes richtig gewählt, um zukünftige Anfragen, insbesondere in der Kernstadt, im Sinne einer nachhaltigen und diesbezüglich weitgehend konfliktfreien Stadtentwicklung steuern zu können.

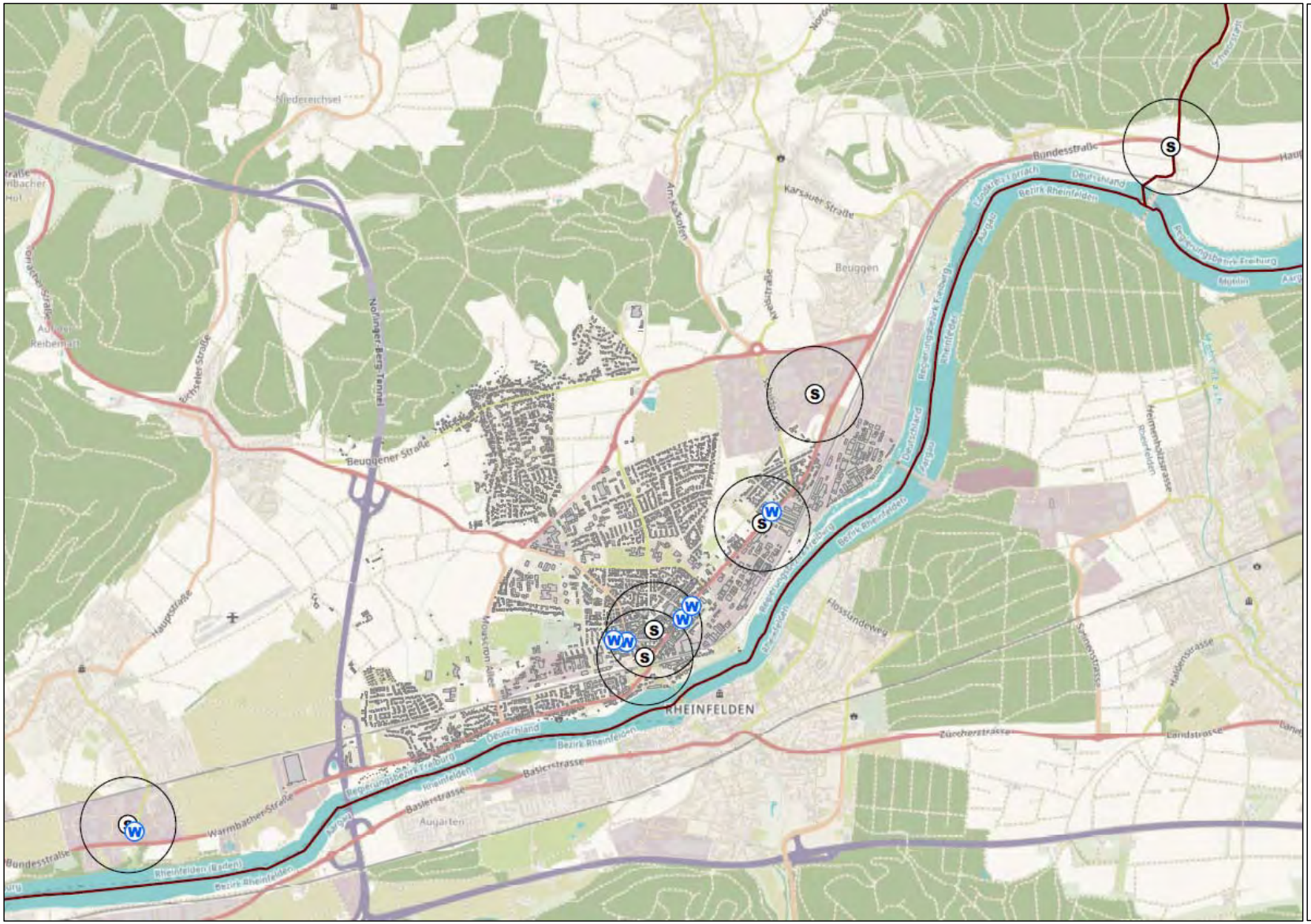
Tabelle 4: Vergnügungsstätten in Rheinfelden

Betriebsart	Name	Adresse	Anzahl Spielgeräte	Lagezusammenhang	Nutzungsschwerpunkte im Umfeld
Spielhalle	Come & Win (2-fach-Spielhalle)	Gewerbestraße 3	16	Industriegebiet Herten-West	Gewerbe, Wettbüro, Gastronomie, Tankstelle
Spielhalle	Number One (2-fach-Spielhalle)	Ochsenmattstraße 11	24	Gewerbegebiet Schildgasse-Ost	Gewerbe, Einzelhandel, Fitnessstudio
Spielhalle	Stadtcasino (2-fach-Spielhalle)	Friedrichstraße 81	18	Nordöstlich der Innenstadt	Gewerbe, Wettbüro, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen
Spielhalle	Spielothek Flair (Einzelkonzession)	Emil-Frey-Straße 10	8	Ergänzungsbereich der Innenstadt/Randlage, Bahnhofsnähe	Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Hotel
Spielhalle	VIP Play (Einzelkonzession)	Zähringerstraße 7	11	Innenstadt	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen
Spielhalle	Joker (Einzelkonzession)	Bundesstraße 24	12	Stadtteil Riedmatt, Lage außerhalb des Siedlungsbereichs	Landwirtschaft
Wettbüro	Bet3000 [X]	Friedrichstraße 16	-	Randlage der Innenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen
Wettbüro	Tipico	Friedrichstraße 26	-	Randlage der Innenstadt	Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
Wettbüro		Friedrichstraße 91	-	Nordöstlich der Innenstadt	Gewerbe, Spielhalle, Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen
Wettbüro	Don Café	Bahnhofstraße 110	-	Industriegebiet Herten-West	Gewerbe, Spielhalle, Gastronomie, Tankstelle
Wettbüro	Tiptorro	Werderstraße 8	-	Ergänzungsbereich der Innenstadt/Randlage	Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel
Wettbüro	Xtip / tipster	Elsa-Brändström-Straße 2	-	Ergänzungsbereich der Innenstadt/Randlage	Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel

[X] derzeit geschlossen, wann bzw. ob der Betrieb wieder eröffnet wird ist unklar.

Quelle: Stadt Rheinfelden 2019, GMA-Standortbesichtigungen

Karte 1: Vergnügungsstätten in Rheinfelden



Legende

- (S) Spielhalle
- (W) Wettbüro
- ○ 500 m Radius

erstellt mit
ArcGIS, Kartengrundlage Stadt Rheinfelden,
©OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2019

V. Strukturanalyse im Untersuchungsgebiet

Um eine nutzungsstrukturelle und städtebauliche Beurteilungsgrundlage für die künftige Steuerung von möglichen Ansiedlungen zu erhalten, wurde von der GMA eine intensive Besichtigung der gesamten Stadt vorgenommen. Im folgenden Kapitel wird die durchgeführte übergeordnete Nutzungsstrukturanalyse der Stadt Rheinfelden dargestellt. Auf Basis dieser Analyse werden im weiteren Verlauf Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete für die künftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten formuliert. Die Siedlungsstruktur von Rheinfelden lässt sich für diesen Zweck vereinfacht und zusammenfassend im Rahmen einer räumlich-funktionalen Gliederung in die übergeordneten Bereiche Innenstadt, Wohngebiete und Gewerbegebiete aufteilen. Ergänzt wird die Nutzungsstruktur durch einige Gebiete mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Dienstleistung, mit Mischnutzungen sowie Standortbereichen mit Sondernutzungen (u. a. Sportplätze, Kleingärten, Schulen).

Darüber hinaus fließen verschiedene übergeordnete stadtplanerische Zielsetzungen, die im Rahmen von Konzepten oder Leitlinien zur Stadtentwicklung formuliert wurden, in die Strukturanalyse und die Konzepterstellung ein.

1. Innenstadt von Rheinfelden

Für die Beschreibung der Innenstadt wird sich hinsichtlich der Abgrenzung am Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2016 orientiert.[25] Die Rheinfelder Innenstadt verfügt insgesamt über eine hohe Funktionsmischung und einen intensiven Nutzungsmix und ist damit Standort für Arbeitsplätze, Versorgungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Bildungseinrichtungen.

Räumlich-funktional gliedert sich der Innenstadtbereich von Rheinfelden in verschiedene Teilbereiche. Dies sind neben der zentralen Innenstadt, die überwiegend durch den Einzelhandel geprägt wird, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Potenzialbereich sowie Ergänzungsbereich genannten südwestlich der Nollinger Straße gelegenen Teilbereiche. Mit Blick auf die dort vorhandenen Vergnügungsstätten wird zudem gesondert auf den Bereich der Friedrichstraße, welcher im zentralen Versorgungsbereich liegt, eingegangen. Die einzelnen Teilbereiche können dabei wie folgt charakterisiert werden:

[25] Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH sowie von Standortbegehungen und einer Auswertung ergänzender Planwerke (u. a. städtebauliches Entwicklungskonzept Rheinfelden).

- Der **Kernbereich der Innenstadt** erstreckt sich zwischen der Nollinger Straße im Süden und der Friedrichstraße bzw. Basler Straße bis Höhe des Friedrichplatzes im Westen. Die nördliche Grenze stellen die beiden Straßen Zähringerstraße sowie Karl-Fürstenberg-Straße dar. Dieser Bereich wird am stärksten durch den Einzelhandel geprägt. So befindet sich im südlichen Teil des Bereichs zwischen dem Friedrichplatz und dem Oberrheinplatz entlang der Kapuzinerstraße das Hochrhein Center mit diversen großflächigen Einzelhandelsbetrieben (H&M, Müller Drogeriemarkt). Zudem sind in diesem Bereich weitere attraktive Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Es besteht dabei ein Mix aus inhabergeführten Betrieben und Filialisten. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Angebote aus der Gastronomie (Eiscafés, Schnellrestaurants, Restaurants und Bars). Insgesamt ist dieser Bereich stark frequentiert und stellt den Haupteinkaufsbereich von Rheinfelden dar. Neben modernen größeren Einzelhandelsflächen im Hochrhein Center befinden sich insbesondere in der Karl-Fürstenberg-Straße auch eine Vielzahl kleinerer Betriebe. Teilweise werden die Obergeschosse in diesem Bereich durch Wohnnutzungen geprägt. Insgesamt ist ein attraktiver Funktionsmix in diesem Bereich zu attestierten und die städtebauliche Attraktivität ist vergleichsweise hoch. Während die Zähringerstraße und Karl-Fürstenberg-Straße als Fußgängerzone ausgewiesen sind, ist insbesondere im südlichen Bereich der Kapuzinerstraße der Autoverkehr weiterhin prägend. Der Friedrichplatz und der Oberrheinplatz sind zentrale Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr und stark von Bussen frequentiert. Dies führt dazu, dass im südlichen Teilbereich entlang der Nollinger Straße und Basler Straße der Einzelhandelsbesatz und damit auch die Aufenthaltsqualität deutlich sinken. Dieser Bereich wird weiterhin stark durch den Straßenraum bzw. den Autoverkehr geprägt und liegt zudem aufgrund der Bahnunterführung topographisch niedriger.

- Im **nördlichen Innenstadtbereich** (nördlich der Werderstraße und Karl-Fürstenberg-Straße über den Kirchplatz bis zur Kronenstraße) ist der Einzelhandelsbesatz deutlich geringer als im zuvor geschilderten Kerneinkaufsbereich. Hier sind die größten Anbieter der an der Nollinger Straße gelegene Lebensmittelmarkt Rewe sowie im nördlichen Innenstadtbereich der dort befindliche Lebensmittelanbieter Hieber Frischecenter. In den Nebenstraßen (v. a. Kronenstraße und Karl-Straße) sind weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Dabei handelt es sich überwiegend um inhabergeführte Geschäfte, ein Beispiel dafür ist das Sportgeschäft Laufsport Heinz oder die Buchhandlung Merkel). Der Bereich wird neben den beiden großen Lebensmittelmärkten insbesondere durch den Standort der Stadtverwaltung von Rheinfelden mit der angegliederten Stadtbibliothek geprägt. Zudem befinden sich dort mehrere Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe. Weiterhin befindet sich gegenüber dem Rathaus bzw. der Stadtverwaltung ein Kino (Rheinflimmern). Es handelt sich dabei um ein klei-

neres Programmkino und keinen großen Kinokomplex, womit es nicht als Vergnügungsstätte zu zählen ist. Insgesamt dominieren in diesem Bereich Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzung. Städtebaulich wird der Bereich durch eine kleinteilige Bebauung geprägt, die von durchschnittlicher städtebaulicher Qualität ist.

- Die untere **Friedrichstraße** nördlich des Friedrichplatzes bis auf Höhe der Einmündung Kronenstraße zählt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich. Dennoch wird sie hier gesondert beschrieben, da sich dort bereits mehrere Vergnügungsstätten befinden und städtebauliche Trading-Down-Effekte ersichtlich sind. Die Friedrichstraße ist eine der zentralen Verkehrsachsen in der Stadt Rheinfelden und verbindet die Innenstadt mit den nördlich und nordwestlich gelegenen Stadtteilen sowie den dortigen Gewerbe- und Industriebetrieben. Folglich wird das Standortumfeld stark durch den Pkw-Verkehr geprägt. Dennoch weißt der Standortbereich einen insgesamt hohen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf. Neben diversen kleinen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben (Juwelier Ihringer, Reformhaus und Parfümerie Kneer, Schuhhaus Maha) befinden sich dort u. a. eine Volksbankfiliale und andere Dienstleistungsbetriebe. Die Städtebauliche Qualität in diesem Bereich ist trotz der starken Orientierung auf den motorisierten Individualverkehr als durchschnittlich zu bewerten. In den vergangenen Jahren haben sich entlang der Friedrichstraße diverse Gastronomiebetriebe angesiedelt bzw. Ladenlokale wurden zu Gastronomiebetrieben umgenutzt. Neben diversen Speisegaststätten sind dies insbesondere Bars oder Bistros. Diese weisen hinsichtlich ihrer Außendarstellung und des Angebots eine mindere Qualität auf und fungieren nicht als Magnetbetrieb, sondern senken insgesamt die Standortqualität. Während im unteren Bereich zwischen Friedrichplatz und Karlstraße ein dichter Einzelhandelsbesatz zu erkennen ist, sind vor allem weiter nördlich zwischen der Karlstraße und der Kronenstraße bzw. weiteren Verlauf bis zum Pfarrer-Hermann-Weg Trading-Down-Effekte zu erkennen und einzelne Leerstände wurden durch wenig attraktive Betriebe nachgenutzt.

- Der Bereich **westlich der Nollinger Straße bzw. südlich der Werderstraße** bis zur die Schillerstraße im Westen und der Güterstraße wurde im Rahmen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes als sogenannter Potenzialbereich ausgewiesen. Dieser Bereich wird derzeit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt wobei die Einzelhandelsdichte sehr gering ist. Im nördlichen Bereich der Elsa-Brändström-Straße und entlang der Werderstraße haben sich neben Dienstleistungsbetrieben mehrere Gastronomiebetriebe (v.a. Imbiss) angesiedelt. Zusammen mit den vorhandenen Wettbüros (Tiptorro und xtip bzw. tipster) sind diese ein deutlicher Indikator städtebaulicher Trading-Down-Effekte. Der gesamte Standortbereich ist von unterdurchschnittlicher Qua-

lität und wird seiner wichtigen städtebauliche Scharnierfunktion zwischen der Innenstadt, den weiter westlich gelegenen großflächigen Lebensmittelmärkten und dem Bahnhof nicht gerecht. Entsprechend plant die Stadt Rheinfelden in den kommenden Jahren eine umfangreiche Aufwertung des Standortbereichs.[26]

- Westlich der Schillerstraße und südlich der Bahnlinie sowie nördlich der Basler Straße wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sogenannte Ergänzungsbereiche ausgewiesen. Diese sind nur bedingt Teil der Innenstadt und lediglich mit Blick auf die Versorgungsfunktion als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu sehen. Eine städtebauliche Verbindung zum Bereich östlich der Nollinger Straße ist nicht zu erkennen. Der nördliche der Bahnlinie gelegene Bereich wird durch die beiden großen Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl geprägt. Zudem befinden sich dort ein Netto-Discountmarkt und ein dm-Drogeriemarkt. Darüber hinaus befinden sich ebenfalls ein Bekleidungsfachmarkt (Takko) und ein ethnischer Supermarkt (Samet-Markt). Im weiteren Verlauf der Güterstraße wird dieser Bereich durch kleinere Gewerbebetriebe geprägt.

  Südlich der Bahnlinie haben sich diverse Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Dort befindet sich zudem ein Penny-Markt, der eine Nahversorgung für sein unmittelbares Standortumfeld hat. Aufgrund der Bahnlinie, die als städtebauliche Zäsur wirkt, ist der Bereich um den Bahnhof, der sich historisch begründet südlich der Bahnlinie befindet, kaum dem Innenstadtbereich zuzuordnen. Die städtebauliche Qualität in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Innenstadt städtebaulich heterogen ist. Sie lässt sich in den östlich der Nollinger Straße befindlichen Kerninnenstadtbereich sowie die westlich der Nolllinger Straße befindlichen Ergänzungs- und Potenzialbereiche untergliedern. Während die Stadtmitte um den Kirchplatz und die Zähringerstraße stark durch einen dichten Einzelhandelsbesatz und attraktive Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomiebetriebe geprägt sind, agiert der westlich der Nollinger Straße gelegene Bereich mit seinen Lebensmittel- und dem Drogeriemärkten als Versorgungsstandort ohne größere städtebauliche Attraktivität. Die Friedrichstraße nimmt insofern eine Sonderrolle ein, als sie funktional Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist und damit auch die Ziele einer Stärkung des Einzelhandelsbesatzes und einer Attraktivitätssteigerung gelten.[27] Die Friedrichstraße wird jedoch anders als der restliche Kerninnenstadtbereich stark durch den Pkw-Verkehr geprägt und verzeichnet in den letzten Jahren bzw. in der jüngeren Vergangenheit städtebauliche Missstände und Abwertungstendenzen. In Hinblick auf die Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte diesen Entwicklungen entgegengesteuert werden.

[26] geplant ist u.a. die Errichtung eines Ärzte- und Dienstleistungshauses, vgl. zudem die Ziele des Sanierungsgebiets Stadtmitte-West

[27] Zudem ist dieser Bereich Teil des Sanierungsgebiets Stadtmitte-Ost

Karte 2: Abgrenzung Innenstadt Rheinfelden



Legende

Zentraler Versorgungsbereich

erstellt mit
ArcGIS, Kartengrundlage Stadt Rheinfelden,
©OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2019

Kernbereich der Innenstadt

Foto 7: Karl-Fürstenberg-Straße/Karlstraße



Foto 8: Friedrichplatz



Foto 9: Fußgängerzone/Zähringerstraße



Foto 10: Oberrheinplatz



Foto 11: Karl-Fürstenberg-Straße



Foto 12: Hochrhein Center/Kapuzinerstraße



GMA-Aufnahmen 2019

Randbereiche der Innenstadt

Foto 13: Friedrichstraße I



Foto 14: Friedrichstraße II



Foto 15: Friedrichstraße III



Foto 16: Friedrichstraße IV



Foto 17: Oberrheinplatz/Nollinger Straße



Foto 18: Elsa-Brändström-Straße



GMA-Aufnahmen 2019

2. Wohngebiete und Stadtteile

In der Kernstadt von Rheinfelden befinden sich die größten Wohngebiete nördlich der Innenstadt. Hier liegt auch der ehemalige Hauptort bzw. der Stadtteil Nollingen. Darüber hinaus befinden sich einzelne kleinere Wohngebiete südliche der Bahntrasse in Richtung des Rheins. Ebenfalls zur Kernstadt ist der Stadtteil Warmbach zu zählen, der südwestlich der Innenstadt von Rheinfelden liegt. Neben den Wohngebieten in der Kernstadt wird zudem auf die teilweise deutlich von der Innenstadt bzw. der Innenstadt abgesetzten Stadteile eingegangen.[28] Diese Stadtteile sind ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Sofern in diesen relevante Gewerbegebiete bestehen, wird auf diese gesondert eingegangen (Kapitel V.3).

Die einzelnen Wohngebiete und Stadtteile der Stadt Rheinfelden lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Innerhalb der **Kernstadt** befinden sich die größeren Wohngebiete unmittelbar angrenzend an die Innenstadt vor allem in nördliche Richtung. Diese erstrecken sich entlang der Müssmattstraße beidseitig nach Norden. Nördlich des Rathauses und östlich der Nollinger Straße wird die Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser sowie diverse Reihen- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Nördlich angrenzend im Bereich des Herbert-King-Parks sind zudem öffentliche Einrichtungen wie das Rheinfelder Hallenbad oder die Volkshochschule angesiedelt. Zudem befinden sich dort mehrere Schulen wie die Gewerbliche Schule Rheinfelden, die Gertrud-Luckner-Realschule und die Schillerschule. Im Wohngebiet Müssmatt sind weitere öffentliche Einrichtungen wie die Eichendorff-Schule oder die Goethe-Schule gelegen. Insgesamt ist der Bereich zwischen der unteren Dorfstraße im Westen und der Müssmattstraße im Osten durch eine aufgelockerte Zeilenbebauung aus den 60er und 70er Jahren geprägt. Dies unterscheidet sich deutlich von der kleinteiligeren Bebauung östlich der Müssmattstraße bis auf Höhe des Dürrenbachs. Hier sind wie im Bereich unmittelbar nördlich der Innenstadt kleinteilige Einfamilien- und Reihenhäuser mit angrenzenden Gartengrundstücken standortprägend. Innerhalb des beschriebenen Bereiches befinden sich keine größeren Gewerbebetriebe. Lediglich einzelne Dienstleistungs- oder Gastronomiebetreibe sind dort vorhanden. Der Gewerbebesatz in diesem Bereich beschränkt sich auf das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Nollinger Kreuz“, das durch mehrere große Lebensmittelmärkte, welche die Versorgung der umliegenden Wohngebiete sicherstellen, geprägt wird.

- Ein weiteres großes Wohngebiet befindet sich nördlich der Römerstraße und des geschilderten Gewerbegebietes Nollinger Kreuz. Entlang der Unteren Dorfstraße und der

[28] Adelshausen, Degerfelden, Eichsel, Herten, Karsau, Minseln und Nordschwaben

Dürerstraße wurden ausgehend vom alten Ortskern des Stadtteils Nollingen die Wohngebiete Neumatt Süd und Nord entwickelt. Insgesamt ist die Bebauung hier wie auch in weiten Teilen der nördlichen Kernstadt kleinteilig und durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Insbesondere im Wohngebiet Neumatt Nord ist aber auch eine Vielzahl von Reihenhäusern vorhanden. Größere Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe bestehen in diesem Teil von Rheinfelden nicht.

Ebenfalls dem Stadtteil Nollingen und Wohngebiet Neumatt zuzuordnen ist das Wohngebiet Vogelsang, welches nördlichen der Beuggener Straße entwickelt wurde. Die Bebauung ist hier ebenfalls durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Versorgungseinrichtungen oder Gewerbebetriebe sind hier nicht vorhanden.

- Westlich der Innenstadt von Rheinfelden ist auf das dortige Wohngebiet Zielmatt hinzuweisen. Dieses verfügt u. a. über einen Schulstandort (Georg-Büchner-Gymnasium) sowie diverse kleinere Gewerbebetriebe. Der Standortbereich ist heterogen. Während westlich der Neumarkter Straße und südlich Maurice-Sadorge-Straße die Bebauung durch Reihen- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist, ist insbesondere der Bereich westlich der Nollinger Straße und beidseitig der Goethestraße durch den Wohnungsbau der 60er Jahre, welcher den Leitlinien der sog. „Urbanität durch Dichte“ (d. h. freistehende Geschosswohnungsbauten) folgt. Begrenzt wird dieses Wohngebiet im Westen durch die Mouscron-Allee.

- Ebenfalls der Kernstadt von Rheinfelden zuzuordnen sind die südlich der Bahntrasse unmittelbar am Rhein befindlichen Wohngebiete Adelberg und Stelleacker/Am Hochgericht. Die Bebauung wird hier durch einzelne Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt, darunter mit einem Lebensmittelmarkt (Penny). Verglichen mit den zuvor beschriebenen Wohngebieten leben hier jedoch vergleichsweise wenige Einwohner.

- Ein weiterer Wohnstandort innerhalb der Kernstadt von Rheinfelden ist der Bereich nördlich der Friedrich- und südlich der Scheffelstraße. Der Gesamte Wohnstandort ist umgeben von größeren Gewerbebetrieben bzw. Gewerbegebieten im Süden (u.a. Kraftwerk Rheinfelden) und im Norden. Die städtebauliche Qualität dieses Wohngebietes ist verglichen mit anderen Wohnstandorten von Rheinfelden eher gering, da sie stark durch insbesondere entlang der Friedrichstraße eingesickerte bzw. dort angesiedelte Gastronomie- und Gewerbebetriebe geprägt ist. Hier befindet sich auch mit dem Lebensmitteldiscounter Norma ein Nahversorger. In dessen Standortumfeld befinden sich zudem mit einem Wettbüro und einer Spielhalle zwei Vergnügungsstätten. Städtebaulich wird dieser Standortbereich durch eine riegelhafte Bebauung (teilweise auch Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau) geprägt.

- Ebenfalls zur Kernstadt von Rheinfelden zählt der Stadtteil **Warmbach**. Dieser befindet sich westlich der Innenstadt von Rheinfelden zwischen dem Rhein im Süden und der Autobahn A 96 im Westen. Der Stadtteil wird zudem durch die Eisenbahnlinie zerteilt. Der südlich dem Rhein zugewandte Bereich von Warmbach stellt die historische Kern- bzw. Keimzelle des Ortsteils dar. Folglich ist die Bebauung hier wesentlich kleinteiliger als im Bereich nördlich der Eisenbahnstraße. Zwischen dieser und der Hertener Straße im Westen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten eine durch Reihenhäuser und größere Wohngebäude in Riegelform geprägte Bebauung gebildet. Zudem ist eine Kleingartenanlage nördlich an den Stadtteil angegliedert. Innerhalb des Stadtteils Warmbach befinden sich keine größeren Gewebebetriebe oder Einzelhandelsbetriebe. Hinsichtlich seiner Nahversorgung orientiert sich der Wohnstandort zu den an der Güterstraße befindliche Lebensmittelmärkte.

- Der Stadtteil **Karsau** befindet sich ca. 3 km nördlich der Kernstadt von Rheinfelden und ist an diese über die Friedrichstraße bzw. Bundesstraße B 34 angebunden. Der Stadtteil gliedert sich historisch in die ehemals selbstständige Gemeinde Karsau, welche auf einer Anhöhe oberhalb des Rheintals liegt sowie das Schloss Beuggen und mehrere in den vergangen Jahrzehnten entstandene Wohngebiete. Der Stadtteil ist überwiegend ein Wohnstandort. Im Ortskern von Karsau befinden sich zudem kleinere Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Darüber hinaus verfügt der Stadtteil über eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Als Nahversorgungslagen zu identifizierende Standortbereiche sind jedoch nicht vorhanden. Ebenfalls zum Stadtteil zählt die Siedlung Riedmatt. Hier existiert neben diversen freistehenden Wohngebäuden auch ein Hotel. Östlich des Stadtteils entlang der Bundesstraße in Richtung Schwörstadt befindet sich ohne Anschluss an umliegende Wohnbebauung eine Spielhalle (Joker Rheinfelden). Diese stellt die einzige im Stadtteil befindliche Vergnügungsstätte dar.

- Der Stadtteil **Herten** liegt ca. 5 km südwestlich der Kernstadt von Rheinfelden. Siedlungsräumlich gliedert er sich in zwei Bereiche. Einerseits die Gewerbegebiete südlich der Bahnlinie und andererseits die Wohngebiete nördlich davon. Der Stadtteil ist dabei wie sämtliche Stadtteile von Rheinfelden aus einer ehemals selbstständigen Gemeinde entstanden. Wie alle dezentralen Stadtteile von Rheinfelden, ist auch Herten ein reiner Wohnstandort (Ausnahme: Gewerbegebiet). Bedeutende Nahversorgungslagen oder öffentliche Einrichtungen im Ortskern bestehen nicht. Dieser ist jedoch mit verschiedenen Angeboten des täglichen Bedarfs sowie Gaststätten und Dienstleistungsbetrieben weiterhin durch Einzelhandel geprägt. Außerhalb des Gewerbegebietes südlich der Bahnlinie bestehen nur vereinzelte kleingewerbliche Nutzungen im Stadtteil. Öffentliche Einrichtungen im Stadtteil sind neben der Scheffelschule (Grundschule) die

Sozialeinrichtung St. Josefshaus, welche im Stadtteil einen Campus auf dem Menschen mit Behinderung leben und arbeiten, betreibt.

- Nördlich der Kernstadtliegen die Stadtteile **Adelhausen, Degerfelden, Eichsel, Minseln** und **Nordschwaben**. Die Stadtteile verfügen jeweils nur über wenige Einwohner und sind als reine Wohnstandorte zu klassifizieren. Neben kleineren Anbietern des täglichen Bedarfs (v. a. Bäckereien, teilweise Nahversorgungsanbieter) befinden sich weitere kleingewerbliche Betriebe in den Stadtteilen. Dies sind neben Gastronomiebetrieben (Gasthöfe) auch Autohändler, Handwerksbetriebe oder sonstige Dienstleistungsbetriebe. Siedlungsstrukturell sind diese Stadtteile dörflich geprägt, d.h. die Baustruktur wird durch freistehende Einfamilienhäuser und ehemalige Haupt- bzw. Nebenerwerbs-Landwirtschaftsbetriebe geprägt.

3. Gewerbegebiete

Die Stadt Rheinfelden ist traditionell ein starker Wirtschaftsstandort. Sie ist historisch aus den nördlich des Rheins gelegenen Industriebetrieben und dem Kraftwerk entstanden. Auch heute noch sind in Rheinfelden rd. 11.221 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte angestellt.[29] Ein Großteil entfällt auf das produzierende Gewerbe (38,3 %). Die beiden Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe (24,8 %) und sonstige Dienstleistungen (36,5 %) haben jedoch in den vergangen Jahren an Bedeutung gewonnen. Trotz der hohen Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter fällt auf, dass der Pendlersaldo der Stadt Rheinfelden mit + 164 verhältnismäßig gering ist. Begründet werden kann dies durch die Nähe zum Oberzentrum Lörrach, vor allem aber durch die Grenznähe der Schweiz. So befindet sich die Stadt Basel lediglich rd. 15 km entfernt.

Bedingt durch die hohe Bedeutung der Stadt als Arbeits- und Produktionsstandort hat die Bereitstellung von Gewerbeflächen für klassische Gewerbe- und Industriebetriebe aber auch Logistikbetriebe stadtentwicklungspolitisch eine hohe Bedeutung. Insofern gilt es genau zu prüfen, welche Standortbereiche über die entsprechenden Qualitäten verfügen. Gleichzeitig wird nachfolgend dokumentiert, welche Gewerbegebiete bereits eine Durchmischung mit nicht klassischen Gewerbebetrieben oder anderen Nutzungen (z. B. Vergnügungsstätten, Einzelhandel, Gastronomie) aufweisen. Die einzelnen Gewerbegebietsstandorte lassen sich wie folgt darstellen und städtebaulich einordnen:

[29] Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Stand: 30.06.2018).

- Das größte zusammenhängende Gewerbe- bzw. Industriegebiet der Stadt Rheinfelden ist das sog. **Industriegebiet Rheinfelden**. Dieses stellt die Keimzelle der heutigen Stadt dar und erstreckt sich südlich der Friedrichstraße ausgehend von der Karlstraße entlang der Friedrichstraße bis auf Höhe des Stadtteils Karsau. Neben dem Werksstandort der Firma Evonik Industries haben sich im Industriegebiet Rheinfelden weitere große produzierende Unternehmen niedergelassen. Dazu gehören Chemieunternehmen (Cabot) aber auch Betriebe aus dem Automotive- und Autozulieferbereich. Das gesamte Industriegebiet ist historisch gewachsen und durch seine dichte Bebauung geprägt. Größere Freiflächen oder Entwicklungspotenziale sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

- Das zweitgrößte Gewerbegebiet in Rheinfelden ist das **Gewerbegebiet Schildgasse**. Dieses wird in zwei Bereiche unterteilt. Einerseits das durch den Einzelhandel geprägte Gewerbegebiet Schildgasse-Ost. In diesem haben sich viele große Einzelhandelsbetriebe darunter Möbelhäuser sowie ein großer Baumarkt niedergelassen; andererseits das Gewerbegebiet Schildgasse-West, welches stärker durch kleinere und mittelständische Industrie- und Handwerksbetriebe geprägt ist. Der Anteil des Einzelhandels ist hier deutlich geringer. Darüber hinaus befindet sich dort mit der Kartbahn Rheinfelden eine größere Freizeiteinrichtung. Insgesamt ist der gesamte Standortbereich von hoher Qualität und siedlungsräumlich isoliert zu betrachten. Ein unmittelbarer Anschluss an die Wohnbebauung besteht lediglich in südlicher und nördlicher Richtung an die Stadtteile Karsau und Nollingen. Mit Blick auf die räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten ist auf die im Gewerbegebiet vorhandene Spielhalle „Number One“ hinzuweisen. Diese befindet sich im Bereich der Zufahrt von der Bundesstraße ins Gewerbegebiet an einem gut einsehbaren Standort. Aufgrund der in diesem Standortbereich vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie einem direkt angrenzenden Fitness-Studio und dem grundsätzlich zeitgemäßen bzw. an das Standortumfeld angepassten Erscheinungsbild, tritt sie jedoch nicht negativ in Erscheinung. Das Gewerbegebiet ist nahezu vollständig belegt, wobei teilweise noch Baulücken vorhanden sind, die zu einer Nachverdichtung des Gebietes genutzt werden können. Diese befinden sich jedoch überwiegend im Besitz dort bereits vorhandener Unternehmen und dienen als betriebliche Reservefläche.

- Das **Gewerbegebiet Grendelmatt II** befindet sich unmittelbar südlich des Gebietes Schildgasse West. Der Bereich wird durch einem großen Druckereibetrieb geprägt. Daneben bestehen weitere kleinere Betriebe und Einrichtungen (u.a. THW, Medienunternehmen, Transportbetrieb, Fitnessstudio). Im Gewerbegebiet sind noch mehrere unbebaute Flächen vorhanden.

- Das **Gewerbegebiet Rheinfelden-Süd** liegt zwischen dem Stadtteil Warmbach und dem Stadtteil Herten unmittelbar an der Auffahrt zur Autobahn A 861 im Kreuzungsbereich mit der Bundesstraße B 34. Das Gewerbegebiet wurde vollständig an ein großes Logistikunternehmen verkauft, welches dort ein Logistikzentrum errichtet hat. Folglich bestehen keine Entwicklungspotenziale über jene des Grundstückeigentümers hinaus. Die Baustruktur ist folglich homogen und durch großflächige Hallen geprägt.

- Das **Gewerbegebiet Herten** im gleichnamigen Stadtteil lässt sich ähnlich des Gewerbegebietes Schildgasse in zwei Bereiche teilen. Einerseits den Bereich Gewerbegebiet Herten-Ost, welcher eine klare bauliche Struktur und ein zeitgemäßes Erscheinungsbild aufweist und den westlich der Bahnhofsstraße befindlichen Standortbereich Industriegebiet Herten-West. Dieser ist deutlich weniger klar strukturiert. Im hinteren Teil des Gebietes befinden sich mehrere großflächige Betriebe aus dem Bereich Baustoffhandel und Baugewerbe. In diesem Bereich ist das Industriegebiet klar gewerblich bzw. industriell geprägt. Insbesondere jedoch im Bereich entlang der Bahnhofstraße um die dort befindliche Tankstelle hat sich in den vergangen Jahren die Struktur von klassischen Gewerbebetrieben weg zu Betrieben aus dem Bereich Vergnügungsstätten und Gastronomie hin verändert. Als Nachnutzer haben sich hier eine Spielhalle sowie ein Wettbüro und weitere Gastronomiebetriebe angesiedelt. Dieser Bereiche weist eine geringe städtebauliche Qualität auf und ist nur noch bedingt als klassischer Gewerbestandort zu klassifizieren.

  Insgesamt ist das Gewerbegebiet Herten (Ost und West) weitgehend aufgesiedelt und mit Ausnahme kleinerer Freiflächen im östlichen Standortbereich vollständig belegt. Entsprechende bestehen kaum Entwicklungspotenziale ohne dass derzeitige Nutzer ihren Standort aufgeben und beispielsweise in Folge eines Abrisses und Neubaus eine höherwertige Nachnutzung einzieht.

- Das **Gewerbegebiet Sengern** schließt unmittelbar an das Gewerbegebiet Herten-Ost an. Der Bebauungsplan des rd. 12 ha großen Gebietes wurde vor kurzen rechtskräftig und die ersten vorbereitenden Maßnahmen zur Erschließung haben begonnen. Geplant ist u.a. die Ansiedlung eines größeren Dienstleistungsunternehmens.

- Das **Gewerbegebiet Einhäge** liegt südlich der Bundesstraße B 34. Hier ist geplant, auf einer Größe von rd. 6 ha Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe und dem Handwerk anzusiedeln. Hintergrund ist der Wunsch, kleinere ortsansässige Unternehmen dorthin hochwertig umzusiedeln. Das Gebiet ist bereits voll erschlossen und derzeit werden erste Gebäude errichtet. Damit fällt dieser Standortbereich aus der städtebaulichen Bewertung heraus.

- Südlich der Bundesstraße B 34 befindet sich das **Industriegebiet Hertener Loch**. Neben einem größeren Maschinenbauunternehmen befindet sich dort die Anlage des Tennisclub Herten, eine Autowerkstatt und eine Physiotherapiepraxis. Der Standort wird nach Norden durch die Bundesstraße und nach Süden durch den Rhein begrenzt. Die Zufahrt erfolgt über eine Abfahrt der Bundesstraße im Osten, wodurch eine städtebauliche Insellage entsteht.

- Neben den dargestellten Gewerbegebieten existieren weitere kleinere, als Gewerbefläche ausgewiesene Areale, die z. T. jedoch einzelbetriebliche Standorte darstellen und daher nicht im Besonderen thematisiert werden. In der Nutzungsstrukturanalyse werden sich jedoch entsprechend berücksichtigt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Stadt Rheinfelden im Vergleich zu anderen Städten vergleichbarer Größe über einen sehr hohen Bestand an Gewerbe- und Industriegebieten verfügt. Bedingt wird dies durch die historische Funktion der Stadt als Industriestandort. Während die Gewerbegebiete im Bereich der Kernstadt nahezu vollbelegt sind und überwiegend durch großflächige Industriebetriebe bzw. Einzelhandelsbetriebe (Gewerbegebiet Schildgasse) geprägt sind, ist insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes Herten bzw. im Teilbereich Industriegebiet Herten West ein Aufwertungsbedarf festzustellen. Hier sind in den vergangenen Jahren zunehmend minderwertige Nutzungen in das Industriegebiet eingesickert, die in Konkurrenz zu klassischen Gewerbetrieben stehen. Die beiden Standortbereiche Industriegebiet Rheinfelden-Süd und Gewerbegebiet Einhäge fallen aufgrund ihrer monostrukturellen Nutzung aus der weiteren Bewertung und damit Prüfung als Eignungs- oder Ausschlussgebiet heraus. Insgesamt zeigt sich, dass die Erweiterungs- bzw. Entwicklungspotenziale insbesondere der älteren Gewerbe- und Industriegebiete begrenzt sind und dass dort eine Flächenknappheit herrscht, die eine nachhaltige und mit Blick auf die Stadt- bzw. Standortentwicklung angemessene Gewerbeflächenpolitik erfordert. Daraus ergibt sich die Empfehlung, dass größere bereits erschlossene Gewerbeflächen aber auch neue geplante Gewebeflächen städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend für klassische Gewerbebetriebe freigehalten werden sollten.

Insbesondere wegen der Bedeutung als Arbeits- und Produktionsstandort hat die Bereitstellung eines entsprechenden Gewerbeflächenangebotes stadtentwicklungspolitisch eine sehr hohe Bedeutung, um auch in Zukunft – angesichts der Flächenknappheit in Rheinfelden – für die Neuansiedlung / Verlagerung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben Flächen zur Verfügung zu haben.

VI. Gesamtstädtisches Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Rheinfelden

Auf Grundlage der dargelegten aktuellen, übergeordneten Nutzungsstruktur werden für die Stadt Rheinfelden **Ausschlussgebiete** für die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten vorgeschlagen. Zukünftig sollten Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nur noch in den dargelegten **Eignungsgebieten** (teilweise mit Einschränkungen) genehmigt werden. Eine gesamtstädtische Übersicht der Gebiete ist in der Karte 8 dargestellt. Eine tabellarische Übersicht mit den Zielen bzw. städtebaulichen Leitlinien findet sich in Tabelle 5. In den anschließenden Gebietspässen sind darüber hinaus einige Teilbereiche nochmals detailliert dargestellt.

Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Rheinfelden ist eine Lenkung von zukünftigen Ansiedlungen auf **städtebaulich geeignete, verträgliche städtische Teilräume,** in denen keine bzw. möglichst geringe Konflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind. Aufgrund der überwiegend ähnlichen möglichen städtebaulichen Konfliktpotenziale der verschiedenen Unterarten von Vergnügungsstätten erfolgt in Rheinfelden ein einheitlicher Umgang hinsichtlich der Eignungs- und Ausschlussgebiete.

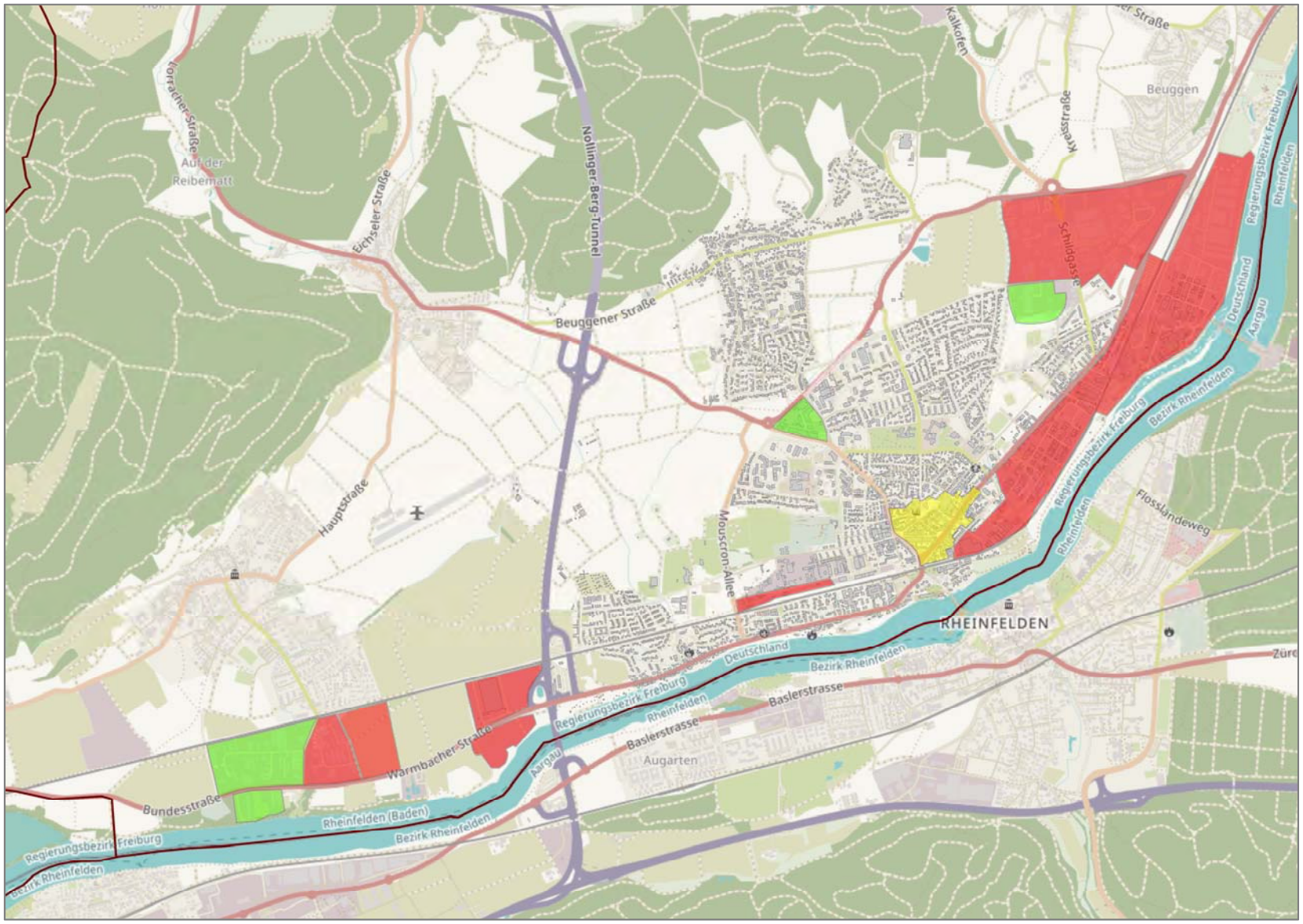
Es ist darauf hinzuweisen, dass die folgenden städtebaulichen Begründungen keine abschließende und ausschließliche Argumentationsgrundlage von Rheinfelden im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen darstellen. Für die detaillierte fachjuristische Umsetzung über die Änderung sowie Erstellung von Bebauungsplänen empfiehlt die GMA im Bedarfsfall daher die Hinzuziehung einer in diesem Themenfeld erfahrenen Rechtsberatung.

Tabelle 5: Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Rheinfelden

Zulässigkeit
▪ Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Standortbereichen ohne wesentliche städtebauliche Konfliktpotenziale → Gewerbegebiet Nollinger Kreuz → Industriegebiet Herten West → Industriegebiet Hertener Loch → Gewerbegebiet Grendelmatt II
Zulässigkeit mit Einschränkung
▪ Eingeschränkte etagenbezogene Zulässigkeit außerhalb des Erdgeschosses im Innenstadtbereich
keine Zulässigkeit
▪ In Bereichen, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind ▪ In den Ortsteilen, da diese überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind ▪ In gemischt oder gewerblich genutzten Bereichen, deren direkt angrenzendes Umfeld umfangreich durch Wohnnutzung geprägt ist ▪ An Einzelhandelsstandorten, die der Nahversorgung dienen (Ausnahme: Gewerbegebiet Nollinger Kreuz) ▪ In Sanierungsgebieten, da Ansiedlungen von Vergnügungsstätten den Sanierungszielen der städtebaulichen Aufwertung zuwider laufen ▪ Im Kernbereich der Innenstadt im Erdgeschoss, welcher durch attraktiven Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbesatz geprägt ist, maßgebliche zentrale Funktionen erfüllt und weiter gestärkt werden soll (vgl. Einzelhandelskonzept) ▪ In Innenstadtbereichen im Erdgeschoss, in denen Trading-Down-Prozesse zu erwarten sind ▪ In Innenstadtbereichen, die als Wohnstandorte dienen oder weiterentwickelt werden sollen ▪ Im Bereich von Innenstadteingangsbereichen im Erdgeschoss ▪ In Planzone I des Stadtentwicklungskonzeptes zur Seveso-III-Richtlinie (sog. Störfallregelung) ▪ Im Nahumfeld von sog. sensiblen Einrichtungen (Schulen – außer reine Grundschulen, Jugendtreffs) ▪ Im Standortbereich von Sondernutzungen (z.B. Sportanlagen, Kleingärten, Freizeitbereichen, Grünanlagen, Kliniken, landwirtschaftlich genutzten Bereichen) ▪ In Gewerbebereichen, die über eine gemeinsame Erschließung mit größeren Wohngebieten verfügen. ▪ In Gewerbegebieten, die der (über-)regionalen Profilierung Rheinfeldens als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort dienen sollen (z.B. Industriegebiet Rheinfelden , Industriegebiet Rheinfelden -Süd, Gewerbegebiete Schildgasse West und Ost, Gewerbegebiet Einhäge) ▪ In mittelständisch geprägten, höherwertigen Gewerbegebieten ▪ In Gewerbegebieten die einer Flächenvorhaltung dienen (z.B. Entwicklungspotenzial für Bestandsunternehmen), Neuansiedlung von Unternehmen, räumliche Vorhaltung von Gewerbeflächen

GMA-Zusammenstellung 2019

Karte 3: Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Rheinfelden



Legende

- Eignungsgebiet
- eingeschränktes Eignungsgebiet
- Ausschlussgebiet

erstellt mit
ArcGIS, Kartengrundlage Stadt Rheinfelden,
©OpenStreetMap-Mitwirkende;
GMA-Bearbeitung 2019

1. Eignungsgebiete

Wie oben dargestellt, können sich in Rheinfelden für die Unterbringung von Vergnügungsstätten unterschiedlicher Art zunächst (auch bauordnungsrechtlich) Gewerbegebietslagen eignen; darüber hinaus können Kerngebiete ebenfalls Eignungsgebiete sein, wenn sie Vergnügungsstätten aufnehmen können, ohne dass dadurch eine Beeinträchtigung der zentralen Funktionen eintritt.

In einem Mittelzentrum wie Rheinfelden wird es nicht möglich sein, kerngebietstypische Nutzungen wie Vergnügungsstätten flächendeckend aus allen Kerngebieten bzw. aus allen zentralen Bereichen auszuschließen. Zwar kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO

> "(....) festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4-19 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt."

Vergnügungsstätten sind aber als allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine typische Nutzung für ein Kerngebiet, so dass sich die Frage stellt, ob bei einem flächendeckenden Ausschluss einer solchen allgemein zulässigen Nutzung der Gebietscharakter eines Kerngebietes noch gewahrt ist.

Daher wird es nicht möglich sein, Vergnügungsstätten in Rheinfelden ausschließlich außerhalb des Innenstadtbereiches zuzulassen.

Mit der Abstandsregelung des Landesglücksspielgesetzes – der Festsetzung eines Mindestabstandes von 500 m zwischen Spielhallen und Einrichtungen für Jugendliche – fallen allerdings weite Bereiche des Stadtgebietes von Rheinfelden für die Ansiedlung von Spielhallen aus. Von dieser Regelung ist praktisch der gesamte innerstädtische Bereich betroffen, so dass – zwar nicht aus planungsrechtlichen Gründen, aber aufgrund dieser spezifischen gesetzlichen Regelung – sowohl in der Innenstadt als auch in den angrenzenden Bereichen keine Spielhallen mehr angesiedelt werden können. Sonstige Vergnügungsstätten sind von dieser Regelung allerdings nicht betroffen, so dass auch im innerstädtischen Bereich nach wie vor eine Festsetzung und planungsrechtliche Untersetzung von Eignungs- und Ausschlussgebieten notwendig ist.

Daher werden in Rheinfelden die folgenden **Eignungsgebiete** definiert:

- Eingeschränktes Eignungsgebiet Innenstadt mit einer Beschränkung der Zulässigkeit auf die Ober- bzw. Untergeschosse
- Eignungsgebiet Gewerbegebiet Noll Inger Kreuz
- Eignungsgebiet Industriegebiet Herten West
- Eignungsgebiet Industriegebiet Hertener Loch
- Eignungsgebiet Gewerbegebiet Grendelmatt II

1.1 Eingeschränktes Eignungsgebiet Innenstadt

Die **Innenstadt von Rheinfelden** als attraktiver und bedeutender Standort für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen sowie als Standort mit Wohnqualität soll planerisch durch Einschränkungen bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in ihrer Attraktivität und Vielfalt gesichert und weiterentwickelt werden. Die Rheinfelder Innenstadt ist als urbanes Zentrum des Mittelzentrums entsprechend auch der teilweisen planungsrechtlichen Ausweisung als Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO) für eine intensive Nutzungsmischung vorgesehen. Grundsätzlich sind auch Vergnügungsstätten zur Angebotsstruktur einer multifunktionalen mittelzentralen Innenstadt zu zählen.

Damit können aufgrund der intensiven Nutzungsmischung Vergnügungsstätten nicht durch einen Komplettausschluss rigoros ausgeschlossen werden. Aus städtebaulicher bzw. bauplanungsrechtlicher Sicht – und dies ist hier die entscheidende und rechtsgültige Argumentationsgrundlage – haben auch Vergnügungsstätten in einer mittelzentralen Innenstadt eine „Daseinsberechtigung“ und tragen zur Angebotsvielfalt bei. Bei einem Komplettausschluss fungiert das Vergnügungsstättenkonzept als reine Verhinderungsplanung, ohne schlüssige, nachvollziehbare Argumentationsbasis. Vor diesem Hintergrund ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in weiten Teilen der Innenstadt etagenbezogen geregelt. Lediglich im Bereich westlich der Nollinger Straße bzw. südlich der Werderstraße (vgl. Kapitel V.1) sind Vergnügungsstätten aufgrund der bereits erheblichen Trading-Down-Effekte bzw. Vorschädigung und der städtebaulichen Ziele seitens der Stadt Rheinfelden komplett ausgeschlossen. In der weiteren Innenstadt sind Vergnügungsstätten sind jedoch in außerhalb des Erdgeschosses zulässig.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Erdgeschosslage führt zu Trading-down-Prozessen und Verdrängungseffekten ggü. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, so dass gleichzeitig die Vermietung von (auch leerstehenden) Ladengeschäften im direkten Umfeld deutlich erschwert werden würde. Darüber hinaus beeinträchtigt die auffällige Gestaltung und Außenwerbung von Vergnügungsstätten die Gestaltung in der Rheinfelder Innenstadt nachhaltig. Beispielhaft ist hier die untere Friedrichstraße zu nennen. In den vergangenen Jahren ist damit ein Trading-down-Prozess zu beobachten, der durch die zunehmende Anzahl von Wettbüros und angegliederten Gastronomiebetrieben verstärkt bzw. beschleunigt wird. Die Erdgeschosszone bzw. die Schaufenster sind der Blickfang und eine wichtige Präsentationsfläche für die Besucher und Kunden, sodass eine attraktive und transparente Gestaltung durch in der Regel abgeklebte Schaufensterbereiche von Vergnügungsstätten gestört würde. Außerhalb der Erdgeschosszone entwickeln die Vergnügungsstätten eine wesentlich geringere negative städtebauliche und nutzungsstrukturelle Dominanz. Zudem kann aufgrund der deutlich geringeren Werbe- und Präsentationsmöglichkeiten in diesen Geschossen die negative stadtbildprägende Beeinflussung der Gestaltung entscheidend vermindert werden.

Konkurrenzen mit der bestehenden Wohnnutzung können dabei weitgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund baulicher Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Falle einer Ansiedlung oder Verlagerung von Vergnügungsstätten überwiegend bisher gewerblich genutzte Immobilien bzw. Ober- und Untergeschosse belegt werden.

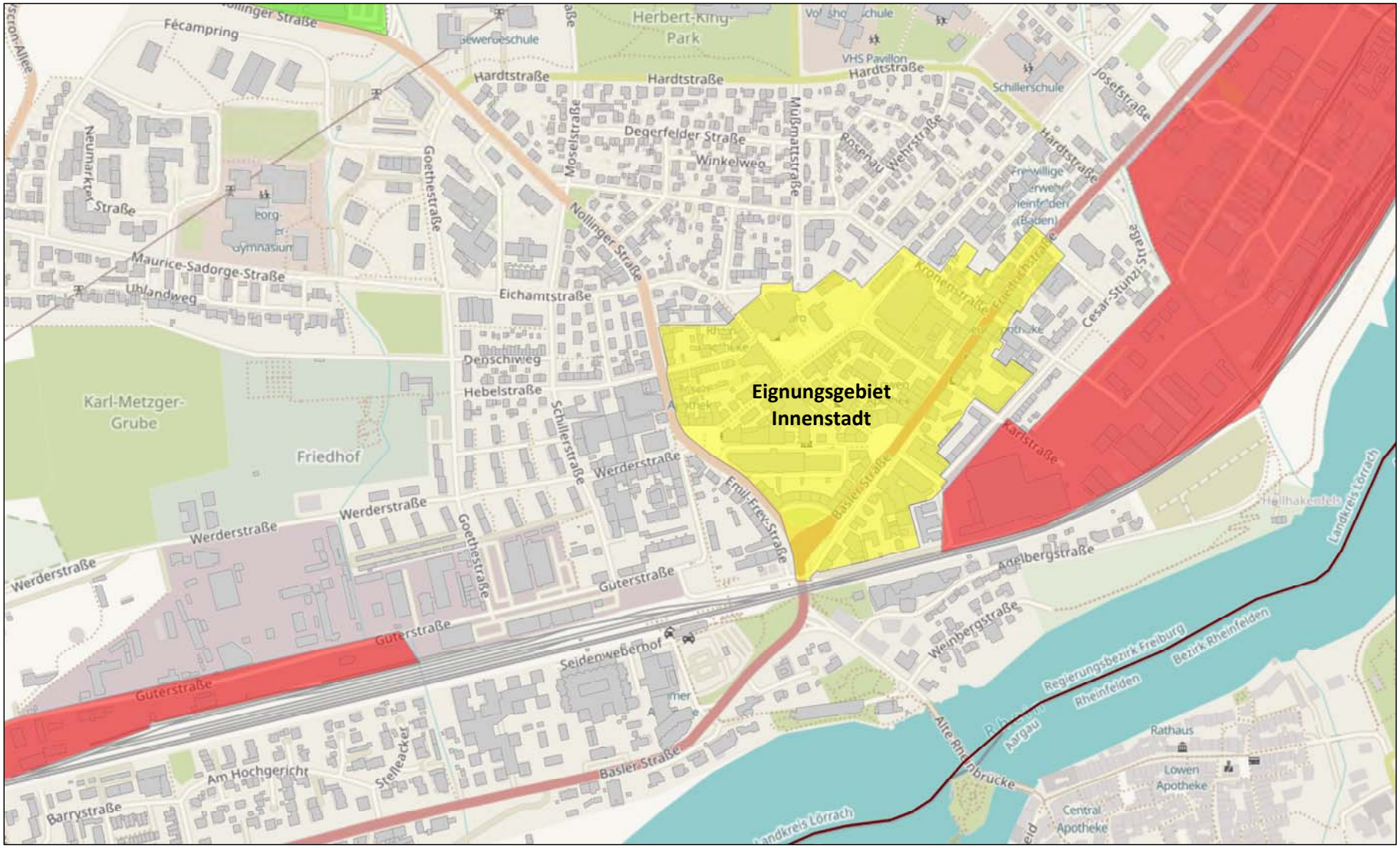
Ein weiterer Grund dafür, die Innenstadt von Rheinfelden als eingeschränktes Eignungsgebiet auszuweisen ist, dass hier in den vergangenen Jahren zwei Sanierungsgebiete (v.a. Sanierungsgebiet Stadtmitte-Ost) ausgewiesen wurden. Ziel ist eine städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raums sowie eine Stärkung der Bereiche als Wohn- und Einzelhandelsstandort. Damit sind diese Bereiche für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Erdgeschosslage ungeeignet. Bereits heute bestehen in beiden Sanierungsgebieten Vergnügungsstätten, die zu einer Abwertung und Trading-down-Effekten führen. Erklärtes Ziel muss es langfristig sein, eine weitere Abwertung dieser Standortbereiche zu verhindern, was durch ein Eindämmen von Vergnügungsstätten (v. a. Wettbüros in Erdgeschosslage) gefördert werden sollte. Insbesondere die geringe Gestaltungsqualität von Vergnügungsstätten in Erdgeschosslage widerspricht den Modernisierungszielen im öffentlichen Raum und dem Vorhaben, ein Bewusstsein für besondere Gebäudemerkmale und die Baubauungsstruktur zu schaffen.

Der in der Innenstadt vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist in seiner Struktur als sensibel zu bezeichnen und durch Vergnügungsstättenansiedlungen hinsichtlich eines Trading-down-Prozesses in erhöhtem Maße anfällig. Mit der Erhaltung des Stadtbildes und der Verbesserung der Geschäftslage geht im Innenstadtbereich auch das Ziel der Verbesserung der Wohnqualität einher. Durch weitere Ansiedlungen von Vergnügungsstätten in den Erdgeschossen werden die positiven baulichen, gestalterischen und nutzungsstrukturellen Entwicklungen (v.a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) nachhaltig gefährdet und die Sanierungsziele beeinträchtigt.[30]

Im weiteren Innenstadtbereich existieren Teilräume, die schwerpunktmäßig durch Wohnnutzung geprägt sind. Diese schließen sich insbesondere in Richtung Norden und Osten an den Kernbereich der Innenstadt an. In diesen Bereichen besteht ein erhöhtes Konfliktpotenzial im Zusammenhang mit möglichen Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten in der Erdgeschosszone. Daran angrenzend befinden sich einige gemischt genutzte Areale, die jedoch unmittelbar an die bestehenden umfangreichen Wohnnutzungen anschließen. Um einer negativen Veränderung der Nutzungsstruktur infolge von Nutzungsverdrängungen und somit einer Gefährdung des innerstädtischen Wohnanteils entgegenzuwirken, sollen zukünftig auch in diesen Bereichen keine Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten in den Erdgeschossen mehr möglich sein.

30 Sanierungsgebiete Innenstadt-West und Innenstadt-Ost

Karte 4: Eingeschränktes Eignungsgebiet Innenstadt Rheinfelden



erstellt mit: ArcGIS, Kartengrundlage Stadt Rheinfelden, ©OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2019

1.2 Eignungsgebiet Gewerbegebiet Nollinger Kreuz

Ein in der Stadt Rheinfelden identifiziertes Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten ist das Gewerbegebiet „Nollinger Kreuz“. Dieses liegt nordwestlich der Innenstadt von Rheinfelden im Kreuzungsbereich zwischen der Bundesstraße B 316 und der Nollinger Straße. Derzeit existieren im Standortbereich keine Vergnügungsstätten. Das Gewerbegebiet wird durch großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie einzelne kleinere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe geprägt. Eine klare Profilierung als klassischer Gewerbestandort mit hoher städtebaulicher Attraktivität weist der Standortbereich nicht auf. Zudem bildet die untere Dorfstraße eine städtebauliche Zäsur zu den östlich des Gewerbegebiets befindlichen Wohnquartieren. Städtebauliche Konflikte sind aufgrund der Insellage des Standortbereichs nicht zu erwarten. Entsprechend eignet sich das Gebiet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Der Standortbereich ist aufgrund der bereits heute hohen Frequenz durch die bestehenden Lebensmittelmärkte sowie die sehr gute Lage innerhalb des Stadtgebiets und einfache Anfahrbarkeit attraktiv. Durch eine Zulassung von Vergnügungsstätten in diesem Standortbereich ist nicht von einer negativen Beeinträchtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie Nutzungsstrukturen auszugehen.

Aufgrund der Abstandsregelungen des Landesglückspielgesetzes Baden-Württemberg ist das Eignungsgebiet jedoch nicht für Spielhallen geeignet. Aufgrund der östlich befindlichen Schulen, welche innerhalb eines Radius von 500 m um den Standort liegen, sind lediglich Vergnügungsstätten zulässig, die nicht Spielhallen sind. Da das Vergnügungsstättenkonzept eine rechtssichere und gesamtstädtische Bewertungsgrundlage für alle Arten von Vergnügungsstätten darstellt, wird das Eignungsgebiet trotz bestehender Überschneidungsbereiche mit den Regelungen des Landesglückspielgesetztes als Eignungsgebiet ausgewiesen.

1.3 Eignungsgebiet Industriegebiet Herten West

Ein weiteres Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten befindet sich im Industriegebiet Herten West, im gleichnamigen Ortsteil von Rheinfelden. Das Gebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 34 zwischen dem Stadtteil Warmbach bzw. der Innenstadt von Rheinfelden und der westlich gelegenen Nachbarkommune Wyhlen. Der Standortbereich wird bereits heute durch eine Spielhalle sowie ein Wettbüro belegt. Zudem haben sich weitere Gastronomiebetriebe im Umfeld der Spielhalle angesiedelt. Der gesamte Standortbereich wird durch heterogene Standortstrukturen geprägt. Überwiegend Kleingewerbebetriebe sowie ein Autohaus und weitere autoaffine Nutzungen befinden sich dort. Der gesamte Standortbereich wird gewerblich geprägt, ohne jedoch eine klare und höherwertige Profilierung als überregional attraktiver Gewerbegebietsstandort aufzuweisen. Während einzelne Betriebe zeitgemäß aufgestellt sind und äußerlich einen attraktiven Eindruck erwecken, sind andere Standortbereiche von minderwertiger städtebaulicher Qualität. Aufgrund der derzeit bereits bestehenden Vergnügungsstätten und den gewerblichen Strukturen vor Ort sind keine städtebaulichen Konfliktpotenziale zu erwarten.

Insbesondere Nutzungskonflikte durch nahe am Standort befindliche Wohngebiete sind auszuschließen. Das Industriegebiet liegt südlich von der Bahnlinie, welche den Teilort Herten vom Industriegebiet trennt. Folglich ist nicht mit negativen Ausstrahlungseffekten auf die umliegenden Siedlungsbereiche zu rechnen. Dies gilt auch für das östlich der Bahnhofstraße befindliche, höherwertige Gewerbegebiet Herten Ost. Hier sind durch den Bebauungsplan Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen.

1.4 Eignungsgebiet Industriegebiet Hertener Loch

Südlich der Bundesstraße B 34 im Stadtteil Herten befindet sich das Industriegebiet Hertener Loch. Neben einem größeren Maschinenbauunternehmen befinden sich weitere kleinere Betriebe und Sportanlagen am Standort. Ein homogener Gebietscharakter oder eine Profilierung sind nicht vorhanden. Durch die Erschließung und Zufahrtssituation von der Bundesstraße eignet sich der Standort kaum als höherwertiger Gewerbestandort mit zumindest regionaler Anziehungskraft. Im Bebauungsplan nach BauNVO 1977 sind im Gebiet zwar Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, Vergnügungsstätten aber explizit ausgenommen. Entsprechend sind diese als Ausnahmefall zulässig. Aufgrund der gesamtstädtischen Lage und nicht zu erwartenden Nutzungskonflikte eignet sich der Bereich zu Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

1.5 Eignungsgebiet Gewerbegebiet Grendelmatt II

Nordöstlich der Kernstadt von Rheinfelden zwischen dem Dürrenbach im Westen, der Römerstraße im Norden und der Schildgasse im Osten liegt das Gewerbegebiet Grendelmatt II. Dieses grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet Schildgasse West an. Das Gewerbegebiet wird durch eine größere Druckerei geprägt, wobei durch die weiteren Nutzer aus den Bereichen Dienstleistung, Vereine, Fitnessstudio keine eindeutige Nutzungsstruktur abzuleiten ist. Das städtebauliche Niveau ist im Gewerbegebiet als durchschnittlich zu bewerten, wobei insbesondere der östliche Teil des Gebietes zwischen der Peter-Krauseneck-Straße und der Schildgasse qualitativ abfällt. Im Gebiet sind noch mehrere Grundstücke unbebaut, diese befinden sich jedoch überwiegend im Besitz eines privaten Eigentümers.

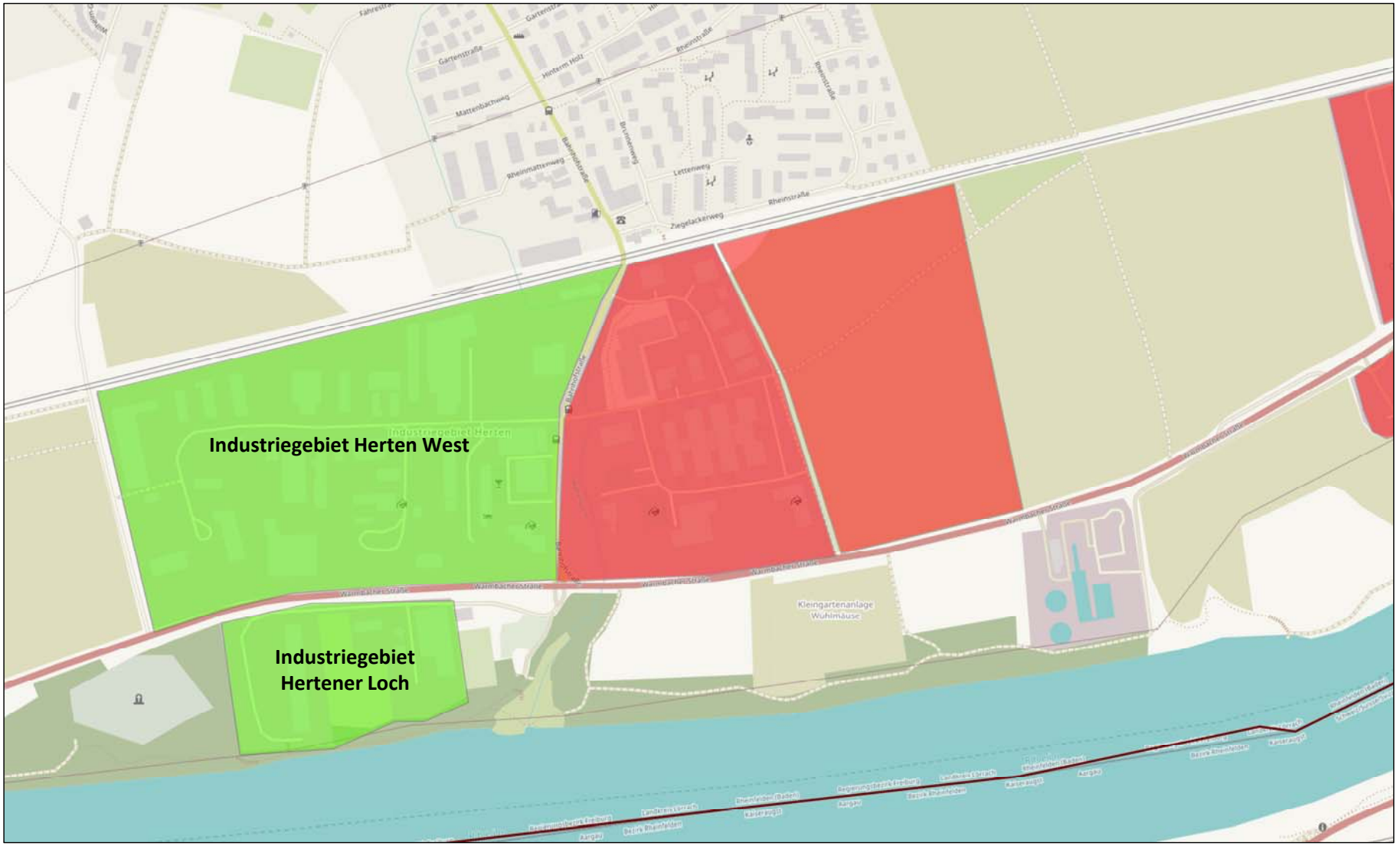
Im Hinblick auf die Einstufung als Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten ist zu vermerken, dass diese durch den derzeit gültigen Bebauungsplan aufgrund möglicher Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. Die Stadt Rheinfelden plant vor dem Hintergrund der Verlagerung einer Spielhalle aus der Innenstadt aber derzeit die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In Folge der Ausweisung als Eignungsgebiet für Vergnügungsstätten wäre der Bebauungsplan auch im restlichen Gewerbegebiet anzupassen.

Karte 5: Eignungsgebiet Gewerbegebiet Nollinger Kreuz



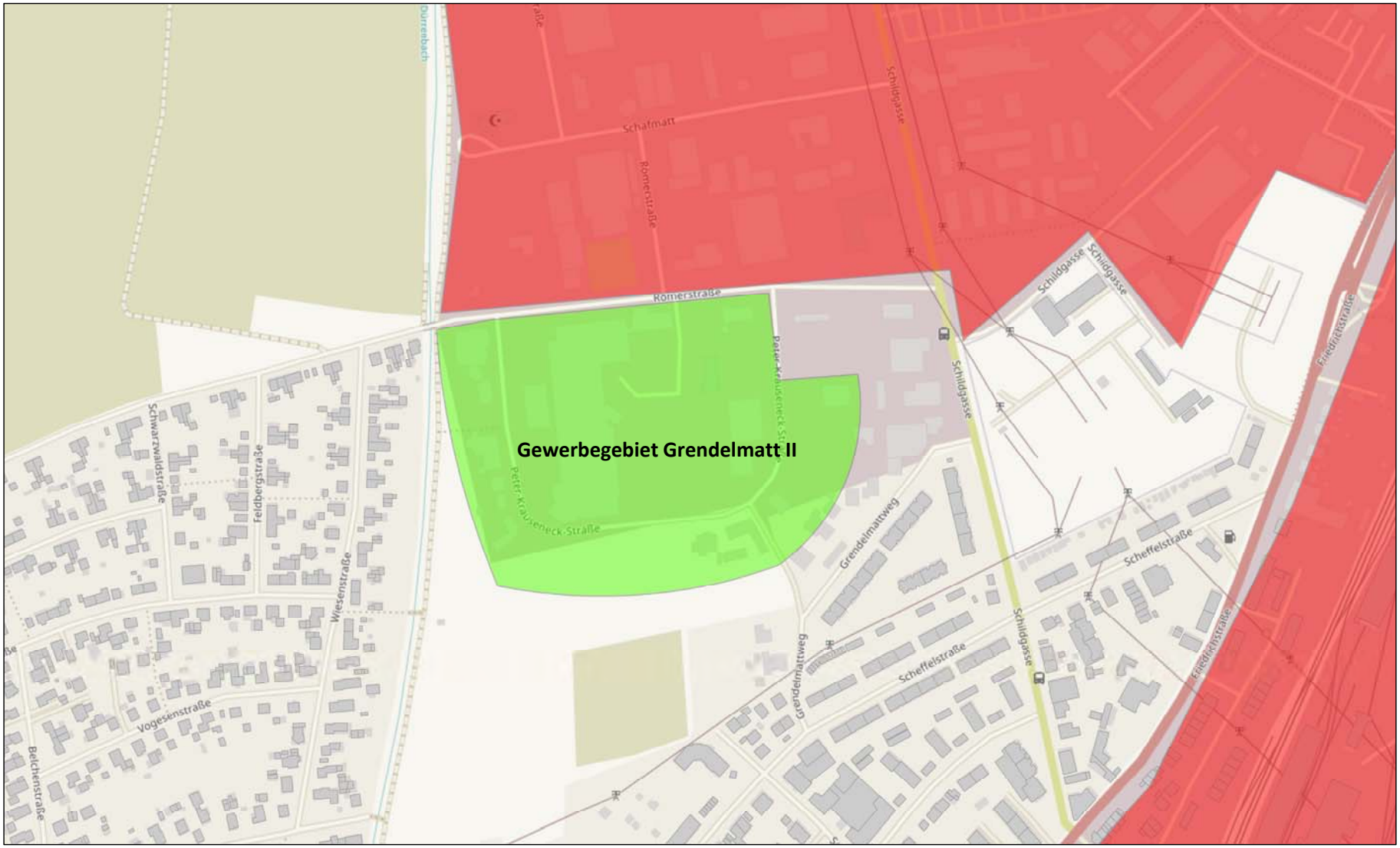
erstellt mit: ArcGIS, Kartengrundlage Stadt Rheinfelden, ©OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2019

Karte 6: Eignungsgebiete „Industriegebiete Herten West und Hertener Loch“



erstellt mit: ArcGIS, Kartengrundlage Stadt Rheinfelden, ©OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2019

Karte 7: Eignungsgebiet Gewerbegebiet Grendelmatt II



erstellt mit: ArcGIS, Kartengrundlage Stadt Rheinfelden, ©OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2019

2. Ausschlussgebiete

2.1 Sensible Nutzungen

Standortbereiche, in den sich besonders sensible Einrichtungen wie Jugendzentren, Bildungseinrichtungen (v. a. Schulen), Kindergärten / Kitas etc. befinden (vgl. Karten zur Nutzungsstruktur) sind für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ungeeignet und sollten künftig als Standorte ausgeschlossen werden. Dieser nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzung wird insofern bereits in Teilen Rechnung getragen, als dass sich der Großteil dieser sensiblen Nutzungseinrichtungen im Bereich von Wohngebieten befindet, in denen Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind.

2.2 Sensible Innenstadtbereiche

2.3 Wohngebiete in der Kernstadt und den Stadtteilen

In der Rheinfelder Kernstadt ist ein Großteil der Siedlungsgebiete durch umfangreiche Wohngebiete geprägt, die durch kleinere Wohnquartiere ergänzt werden. Diese erstrecken sich überwiegend nördlich und nordöstlich aber auch südwestlich der Innenstadt von Rheinfelden. Für die meisten dieser Wohngebiete bestehen Bebauungspläne, die Vergnügungsstätten grundsätzlich ausschließen. Jene Wohngebiete, für die kein Bebauungsplan besteht, sind aufgrund ihrer Nutzung und des Störpotenzials von Vergnügungsstätten ebenfalls ungeeignet für eine Ansiedlung. Dies gilt auch für die Stadtteile außerhalb der Kernstadt, die zu einem ganz wesentlichen Anteil durch die ihre dörflich geprägte Wohnstruktur gekennzeichnet sind. Beispiele hierfür sind die Stadtteile Adelhausen, Degerfelden, Eichsel, Herten, Minseln oder Nordschwaben. Bis auf kleinere Nahversorgungsangebote und Gewerbebetriebe sind diese Stadtteile eindeutig dörflich strukturiert.

Ähnlich verhält es sich auch in den größeren an die Kernstadt angrenzenden Ortsteile Karsau und Warmbach. Hier bestehen jedoch rechtskräftige Bebauungspläne, die eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausschließen. Gewerbegebiete bestehen in den Stadtteilen außerhalb der Kernstadt nicht bzw. nur in einem begrenzten Umfang (Herten). Inwiefern diese Standortbereiche für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet sind, wird nachfolgend erläutert.

Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials von Wohnnutzungen und Vergnügungsstätten sind die Wohnschwerpunkte in Rheinfelden nicht für die Neuansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet und werden daher als Ausschlussgebiete definiert. Das gilt insbesondere auch für die Ortsmitten der Teilorte, die durch einen gewissen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz eine Mischnutzung aufweisen und teilweise als Dorfgebiet bauplanungsrechtlich definiert werden. Auch diese gemischt oder gewerblich genutzten Bereiche grenzen direkt an Wohnnutzung im Umfeld an, so dass Konflikte mit dieser Nutzung nicht ausgeschlossen werden können.

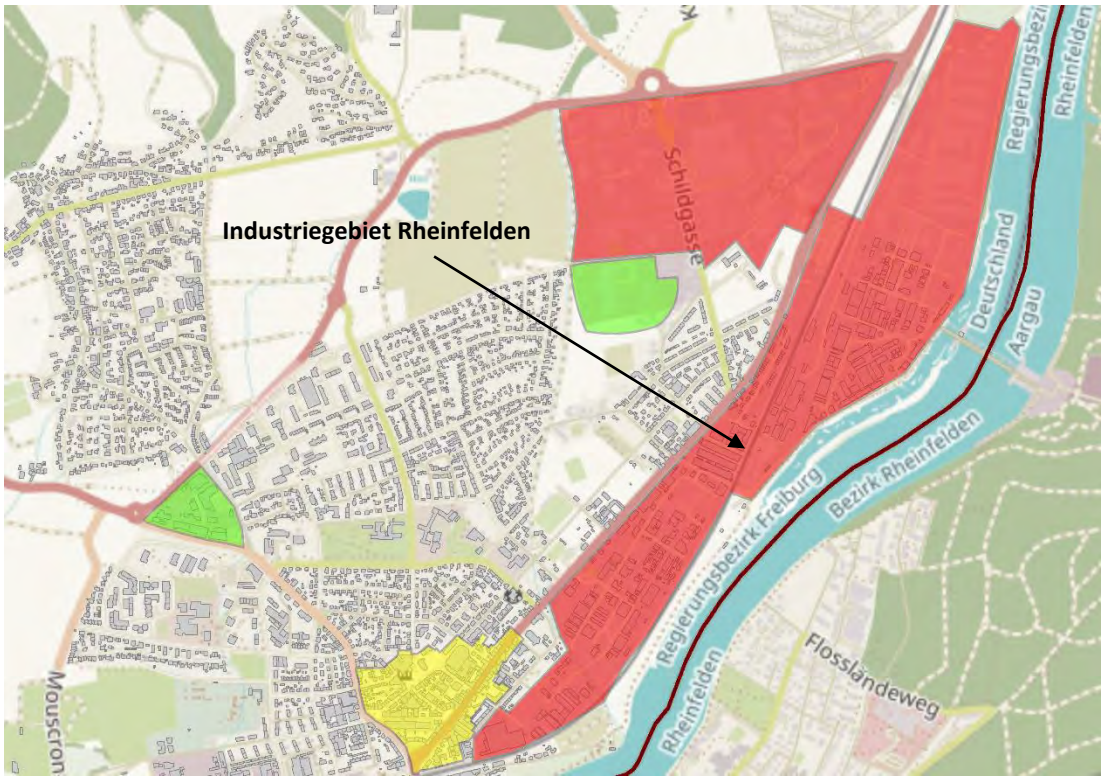
2.4 Gewerbegebiete

Die Rheinfelder Gewerbe- und Industriegebiete sind nutzungsstrukturell, städtebaulich, von ihrem qualitativen Besatz sowie der Größe sehr unterschiedlich geprägt und übernehmen unterschiedliche Funktionen für den Wirtschaftsstandort Rheinfelden. Während in den Gebieten „Nollinger Kreuz“ und „Herten West“ eine grundsätzliche Standorteignung von Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht vorhanden ist, sind die anderen gewerbliche Bereiche in Rheinfelden für eine entsprechende Ansiedlung aus städtebaulicher Sicht ungeeignet. Daher sind in Rheinfelden die sonstigen Gewerbegebiete als Ausschlussgebiete definiert. Dies ist u. a. dann der Fall, wenn

- für bestimmte Gebiete von der Kommune besondere städtebauliche oder nutzungsspezifische Entwicklungsziele verfolgt werden und die Umsetzung dieses Zieles durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gefährdet würde.
- auch in einem Gewerbegebiet ein begründeter Verdacht eines Trading-down-Prozesses besteht. Dieser ist zu erwarten, wenn z. B. über die Nachnutzung aufgegebener gewerblicher Immobilien Vergnügungsstätten in ein Gebiet drängen und damit Veränderungen auf dem Bodenmarkt auslösen, einen Nachzug vergleichbarer Nutzungen in Gang setzen und somit die Struktur von Gewerbegebieten nachhaltig verändern.
- in einer Kommune ein unausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage bezüglich Gewerbeflächen besteht, d. h. die Nachfrage das verfügbare und aktivierbare Angebot übersteigt, so dass die wirtschaftliche Entwicklung in einer Kommune beeinträchtigt werden kann. In Rheinfelden ist hier eine besondere Flächenknappheit vorhanden, die einer hohen Flächennachfrage gegenübersteht. Insofern ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Rheinfelden, vorhandene, freiwerdende bzw. brachliegende Flächen für klassische Gewerbebetriebe freizuhalten.
- Im Rheinfelder Stadtgebiet existieren darüber hinaus weitere gewerblich genutzte Bereiche, die perspektivisch den vor Ort ansässigen Betrieben als Entwicklungspotenzial für Betriebserweiterungen oder neue Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen sollen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten und zu fördern, sollten Vergnügungsstätten an den Standorten zukünftig nicht zulässig sein. Gleiches gilt für kleinere, z. T. einzelbetriebliche Gewerbestandorte, deren Standortcharakter ebenfalls durch entsprechende Vergnügungsstätten im Umfeld negativ verändert wird und eine Nutzungsverdrängung droht.

Vor diesem Hintergrund sowie der dargestellten Strukturanalyse und den stadtplanerischen und strukturpolitischen Entwicklungszielen des Mittelzentrums Rheinfelden für die verschiedenen Standortbereiche sind im Stadtgebiet folgende gewerbliche Bereiche als Ausschlussgebiete definiert:

Übersicht 1: Ausschlussgebiet Industriegebiet Rheinfelden



Teilraum / Lage

Östlich des Kernstadtbereichs zwischen Friedrichstraße bzw. B 34 und dem Verlauf des Rheins, bauplanungsrechtlich als GI ausgewiesen.

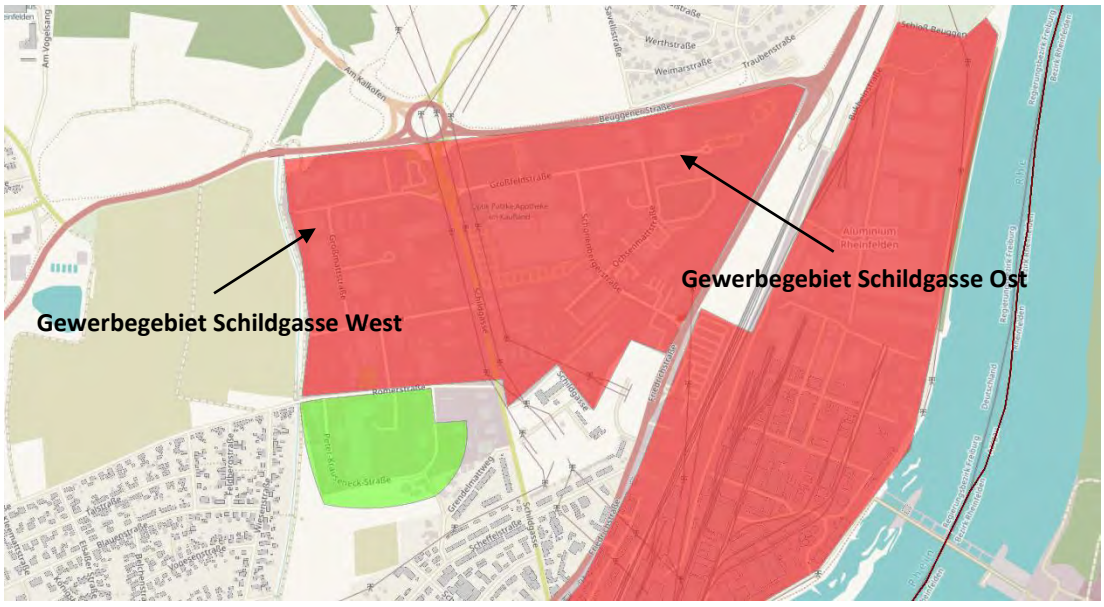
Nutzungsschwerpunkte

Industriegebiet mit Kraftwerk und Aluminiumindustrie, großem Chemieunternehmen und metallverarbeitenden Betrieben

Ausschlusskriterien

- Grundsätzlicher Ausschluss aufgrund der dort produzierenden Unternehmen (sog. Störfallbetriebe), das Gebiet liegt innerhalb der Abstandszone gemäß der Seveso-III-Richtlinie. Vergnügungsstätten sind folglich nicht erlaubt.
- Angesichts der nahezu vollständigen Bebauung des Areals und der dadurch fehlenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Unternehmen ist dieser Standortbereich insgesamt von Vergnügungsstätten freizuhalten, um den größten Arbeitgebern in Rheinfelden die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, um auf etwaige Marktveränderungen oder produktions- bzw. betriebstechnische Neuerungen baulich reagieren zu können. Auch den darüber hinausgehenden in diesem Bereich ansässigen Betrieben sind entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

Übersicht 2: Ausschlussgebiete Gewerbegebiete Schildgasse Ost und West



Teilraum / Lage

Lage nordöstlich der Kernstadt zwischen dieser und dem Stadtteil Karsau, das Gebiet wird durch die Bundesstraßen B 34 und B 316 eingefasst, bauplanungsrechtlich als GI ausgewiesen.

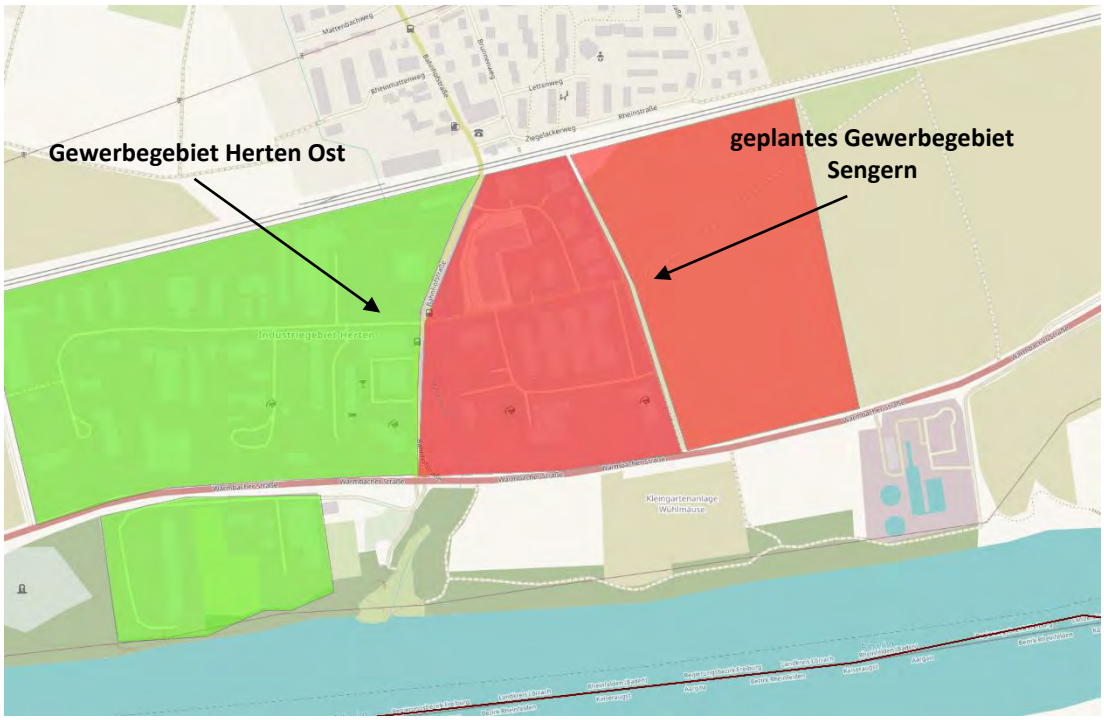
Nutzungsschwerpunkte

Einzelhandel (Kaufland, toom Baumarkt, Elektronikmarkt, Möbelhäuser) im Norden des Gebietes (v.a. Schildgasse Ost), dort ist auch ein Sondergebiet ausgewiesen. Der westliche Bereich (Schildgasse West) ist überwiegend durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe geprägt. Teilweise sind zudem Nutzungen in das Gebiet eingesickert, die nicht dem klassischen Gewerbe zuzuordnen sind.

Ausschlusskriterien

- Der nordöstliche Bereich des Gewerbegebietes ist schwerpunktmäßig durch den hier großflächigen Einzelhandel geprägt und entsprechend als Sondergebiet ausgewiesen. Dieser Standort dient der regionalen Profilierung des Mittelzentrums Rheinfelden als Einzelhandelsstandort und ist demnach von Vergnügungsstätten freizuhalten.
- Der westliche Bereich des Gebietes wird überwiegend durch kleinere und mittlere Gewerbebetriebe (Kfz-affine Nutzungen, Dienstleistungsunternehmen, produzierende Betriebe) geprägt. wesentliche Baulücken sind dabei nicht vorhanden. Der Standortbereich sollte mit Blick auf die Stadtentwicklungsziele von Rheinfelden für diese Form der Betriebe freigehalten werden. Dies ist bauplanungsrechtlich durch einen Ausschluss von Vergnügungsstätten bereits geschehen.
- Vergnügungsstätten sind im gesamten Standortbereich bis auf einen kleinen Teilbereich ausgeschlossen. Dort befindet sich eine Spielhalle. Aufgrund des Abstandsradius von 500 m sind in ihrem Umfeld keine weiteren Spielhallen zulässig.

Übersicht 3: Ausschlussgebiet Gewerbegebiet Herten Ost (inkl. Gewerbegebiet Sengern)



Teilraum / Lage

Im Stadtteil Herten westlicher der Kernstadt zwischen der Bundesstraße B 34 und der Bahnlinie, bauplanungsrechtlich als GE ausgewiesen.

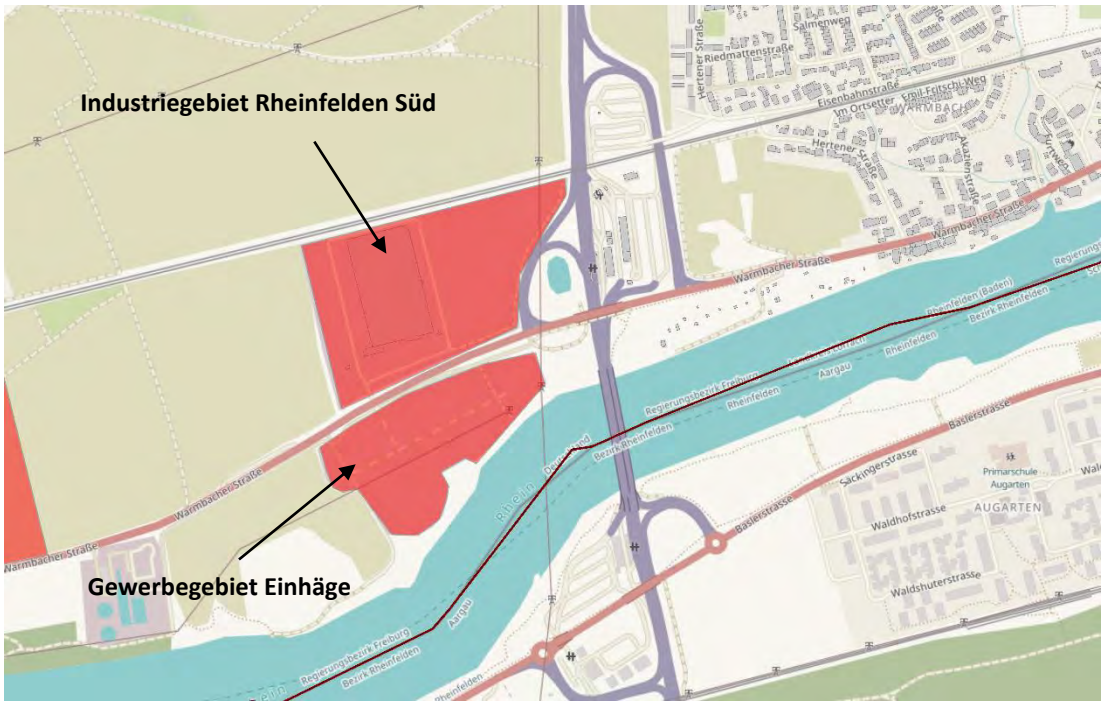
Nutzungsschwerpunkte

Kleinere und mittlere Gewerbebetriebe aus dem Handwerk, Handel und der Medizintechnik.

Ausschlusskriterien

- Im gesamten Bereich östlich der Bahnhofstraße sind Vergnügungsstätten bauplanungsrechtlich ausgeschlossen. Dies ist vor dem Hintergrund einer gezielten Stärkung des Standortbereichs, der bisher ein städtebaulich höherwertiges Erscheinungsbild aufweist, sinnvoll. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde den bisherigen Gebietscharakter beeinträchtigen.
- Die noch unbebauten Flächen im Gewerbegebiet dienen überwiegend als betriebliche Reserve zur Weiterentwicklung oder Neuaufstellung der dort ansässigen Unternehmen.
- Östlich des bestehenden Gewerbegebiets Herten Ost wird derzeit das Gewerbegebiet Sengern entwickelt, welches quasi eine Erweiterung des Gebiets darstellt. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen seitens der Stadt Rheinfelden erfolgt als Reaktion auf die hohe Nachfrage durch die örtliche Wirtschaft und Neuansiedlungen von außerhalb. Das neue Gewerbegebiet sollte demnach von Vergnügungsstätten freigehalten werden.

Übersicht 4: Ausschlussgebiete Industriegebiet Rheinfelden Süd und Gewerbegebiet Einhäge



Teilraum / Lage

Lage westlich der Kernstadt bzw. Warmbach und dem Stadtteil Herten im Kreuzungsbereich der Autobahn A 96 und Bundesstraße B 34, der nördliche Teilbereich ist bauplanungsrechtlich als GI ausgewiesen und der südliche als GE

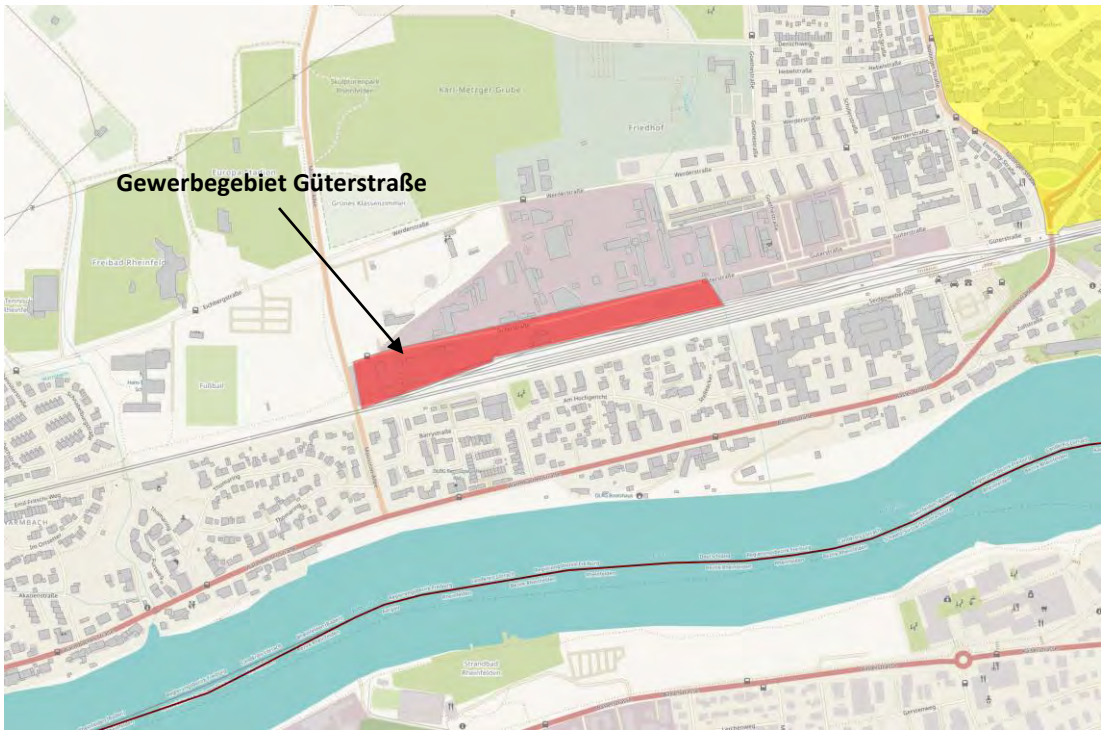
Nutzungsschwerpunkte

Logistikzentrum im Industriegebiet Rheinfelden Süd, Gewerbegebiet Einhäge wird derzeit entwickelt, geplant ist die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Unternehmen aus dem Handwerk und produzierenden Gewerbe

Ausschlusskriterien

- Der nördliche Teilbereich (Industriegebiet Rheinfelden Süd) ist komplett an das Unternehmen Grieshaber verkauft, das dort ein Logistikzentrum errichtet hat. Der Standortbereich ist vollständig belegt, zudem besteht bereits ein bauplanungsrechtlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten.
- Der südliche Teilbereich (Gewerbegebiet Einhäge) wird entwickelt, um Verlagerungs- und Ansiedlungswünschen lokaler und regionaler Unternehmen Rechnung zu tragen. Entsprechend sollte das Gewerbegebiet für entsprechende Gewerbebetriebe freigehalten werden. Diesen Zielen wurde durch einen Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Bebauungsplan Folge geleistet.

Übersicht 5: Ausschlussgebiet Gewerbegebiet Güterstraße



Teilraum / Lage

In der Kernstadt beidseitig der Güterstraße und nördlich der Bahnlinie

Nutzungsschwerpunkte

Das Gewerbegebiet ist sowohl baurechtlich als auch hinsichtlich seiner Nutzungstruktur heterogen. Im östlichen Bereich befinden sich mehrere großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe (v.a. Lebensmittelmärkte), im westlichen Teil bis zur Mouscron-Allee befinden sich neben zwei Entsorgungsunternehmen auch ein Fitnessstudio und weitere kleine Betriebe.

Ausschlusskriterien

- Im gesamten Standortbereich sind gem. Bebauungsplan (mit Ausnahme des Sondergebietes für den Einzelhandel) Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten widerspricht jedoch dem städtebaulichen Ziel, den gesamten Standortbereich aufzuwerten.
- Nördlich des Gebietes befindet sich in direkter Nachbarschaft mit dem Jugendhaus Rheinfelden eine schützenswerte bzw. sensible Einrichtung. Entsprechend den Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes und dem dort definierten Abstandsradius von 500 m sind Spielhallen im Gebiet nicht erlaubt.

VII. Zusammenfassung und weitere Umsetzungsempfehlungen

Im Januar 2019 erteilte die Stadt Rheinfelden der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung eines gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliche Leitlinie zur planungsrechtlichen Steuerung von neuen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Insgesamt existieren in Rheinfelden derzeit 12 klassische Vergnügungsstätten verschiedener Unterarten. Dabei handelt es sich um insgesamt neun Spielhallenkonzessionen an sechs Standorten (drei Zweifachspielhallen sowie drei Einzelkonzessionen) sowie sechs Wettbüros.

Um bei zu erwartenden Neuanfragen bzw. Ansiedlungswünschen von Vergnügungsstätten möglichen nutzungsstrukturellen Konflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, möchte die Stadt Rheinfelden zukünftig die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten gesamtstädtisch steuern und den Ansiedlungsdruck dabei auf geeignete städtische Teilräume lenken.

Grundsätzlich können Kommunen durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen Vergnügungsstätten einschränken bzw. ausschließen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sind jedoch **nicht gesellschaftspolitische Bewertungen** (z. B. aus Gründen der Spielsucht) der Betriebe relevant. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten regelt die Baunutzungsverordnung in Abhängigkeit von den Baugebietstypen. Als Voraussetzungen für die planungsrechtliche Beschränkung müssen demnach **besondere städtebauliche Gründe** angeführt werden. Zu diesen städtebaulichen Begründungen zählen v. a. in zentralen Lagen gemäß der aktuellen Rechtsprechung, u. a.:

- Attraktivitätsverlust – Trading-Down-Effekte durch Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch Häufung von Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- Verdrängung anderer Nutzungen durch die Zulassung von Ansiedlung von Vergnügungsstätten
- negative Beeinflussung des bisherigen Charakters eines Stadtteilkerns mit seinen gehobenen und zentralen Versorgungsgebieten.

Die Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes stellt eine Aufnahme und Bewertung der aktuellen stadtstrukturellen Nutzungen und städtebaulichen Strukturen im Stadtgebiet von Rheinfelden dar. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und der Formulierung von städtebaulichen Zielsetzungen werden abschließend

Empfehlungen für Stadtbereiche ausgesprochen, in denen die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten zulässig bzw. nicht zulässig sein sollte. Bestehende Vergnügungsstätten unterliegen dem Bestandsschutz.

Die untersuchte Siedlungsstruktur (inkl. Stadtteile) wurde für die **Nutzungsstrukturanalyse** zusammenfassend in die drei übergeordneten Teilbereiche Innenstadt, Wohngebiete und Gewerbegebiete aufgeteilt. Ergänzt wurde diese Nutzungsstruktur durch einige Gebiete mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Dienstleistungen, mit Mischnutzungen sowie Standortbereichen mit Sondernutzungen. Neben diesen nutzungsstrukturellen Gebietskategorien wurden darüber hinaus prägende Innenstadteingangsbereiche sowie sensible Nutzungen wie z. B. Schulen, Jugendzentren oder Kindergärten aufgenommen.

Vor dem Hintergrund dieser Analyse wurden auf Basis städtebaulicher Leitlinien oder Begründungen Ausschlussgebiete sowie Eignungsgebiete (zum Teil mit Einschränkungen) für die zukünftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet vorgeschlagen. Übergeordnetes Ziel für den zukünftigen Umgang mit Vergnügungsstätten in Rheinfelden ist eine Lenkung von künftigen Ansiedlungen auf **geeignete, städtebaulich verträgliche städtische Teilräume** in denen keine wesentlichen städtebaulichen Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

Auf Basis des Landesglücksspielgesetzes Baden-Württemberg ist für die Vergnügungsstättenunterart Spielhallen ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie zu bestehenden Spielhallenstandorten sowie zu sensiblen Nutzungen einzuhalten, so dass sich somit ergänzend zu den städtebaulichen Beurteilungen eine Abstandsregelung auf die Zulässigkeit von Spielhallen in Rheinfelden auswirkt. Darüber hinaus sind in Rheinfelden aufgrund existierender Industriebetriebe Abstandsbereiche gemäß der Seveso III-Richtlinie zu beachten. Innerhalb der Planungszone I sind keine Vergnügungsstätten zulässig (sog. Störfallregelung).

Als **Ausschlussgebiete** sind im gesamtstädtischen Standortkonzept im Wesentlichen das Umfeld sensibler Nutzungen, die Wohngebiete, bestimmte Gewerbegebiete mit besonderer Profilierungs- und Entwicklungsfunktion sowie Standortbereiche von Sondernutzungen definiert.

Als **Eignungsgebiete** kommen aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich das Gewerbegebiet „Nollinger Kreuz“ und das Industriegebiet „Herten West“ in Betracht. Aufgrund der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Prägung des bestehenden Schwerpunktes bei Vergnügungsstätten sowie der relativ unsensiblen Nutzungen sind diese Standortbereiche sowohl aus städtebaulicher als auch aus betrieblicher Sicht für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geeignet.

In der Rheinfelder Innenstadt als Zentrum von Stadt und Umland mit der intensiven Nutzungsmischung sollen und können Vergnügungsstätten aufgrund der Kerngebietstypik nicht durch einen Komplettausschluss rigoros ausgeschlossen werden. Aus städtebaulicher bzw. bauplanungs-

rechtlicher Sicht haben auch Vergnügungsstätten in einer multifunktionalen Innenstadt eine „Daseinsberechtigung“ und tragen zur Angebotsvielfalt bei. Daher sind Neuansiedlungen von Vergnügungsstätten unter bestimmten Einschränkungen zuzulassen. So sollten Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich nur in den Unter- und Obergeschossen zugelassen werden. Dieser Bereich wurde im vorliegenden Vergnügungsstättenkonzept als **Eignungsgebiet mit Einschränkungen** ausgewiesen. Diese geschossbezogene Beschränkung dient dazu, die Dichte sowie die Attraktivität und Vielfalt des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz der Innenstadt nicht zu gefährden. Insbesondere die Randlagen (Sanierungsgebiete) östlich und westlich in der Innenstadt sind zu schützen.

Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept stellt in der Gesamtbetrachtung eine **städtebauliche Beurteilung dar und dient als Grundlage für eine städtebauliche bzw. planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten** in Rheinfelden. Dabei ist zu beachten, dass die eigentliche umzusetzende Steuerung über die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen realisiert werden muss.

Das erarbeitete Vergnügungsstättenkonzept dient der Stadtverwaltung somit als funktionale Leitlinie. Sobald das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. städtebauliche Planung formell von der Stadt beschlossen wurde, können die Ergebnisse bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 (11) BauGB). Eine zusammenfassende planungs- bzw. baurechtliche sowie gewerberechtliche Betrachtung von Vergnügungsstätten wurde in diesem Konzept dargestellt. Eine eingehende fachjuristische Rechtsberatung für detaillierte Beurteilungen und städtebauliche Begründungen bestimmter Einzelfälle (z. B. B-Plan-Änderungen oder gewerberechtliche Bestimmungen) kann und darf die GMA mit dem vorliegenden Konzept nicht leisten. **Für die detaillierte rechtliche Umsetzung empfiehlt die GMA im Bedarfsfall die Hinzuziehung einer fachjuristischen Beratung**.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Vergnügungsstätten in Rheinfelden	29
Karte 2:	Abgrenzung Innenstadt Rheinfelden	34
Karte 3:	Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Rheinfelden	46
Karte 4:	Eingeschränktes Eignungsgebiet Innenstadt Rheinfelden	50
Karte 5:	Eignungsgebiet Gewerbegebiet Nollinger Kreuz	53
Karte 6:	Eignungsgebiete „Industriegebiete Herten West und Hertener Loch“	54
Karte 7:	Eignungsgebiet „Gewerbegebiet Grendelmatt II“	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zuordnung von Betrieben unter dem Begriff Vergnügungsstätte	9
Tabelle 2:	Grenzfälle bei der Zuordnung unter dem Begriff Vergnügungsstätte	9
Tabelle 3:	Verordnungen und Gesetze im Genehmigungsverfahren	15
Tabelle 4:	Vergnügungsstätten in Rheinfelden	28
Tabelle 5:	Ziele / städtebauliche Leitlinien zum Standortkonzept für Vergnügungsstätten in Rheinfelden	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Störpotenziale einzelner Betriebsformen von Vergnügungsstätten	13

Übersichtsverzeichnis

Übersicht 1:	Ausschlussgebiet Industriegebiet Rheinfelden	58
Übersicht 2:	Ausschlussgebiete Gewerbegebiete Schildgasse Ost und West	59
Übersicht 3:	Ausschlussgebiet Gewerbegebiet Herten Ost (inkl. Rheinfelden Süd I)	60
Übersicht 4:	Ausschlussgebiete Industriegebiet Rheinfelden Süd und Gewerbegebiet Einhäge	61
Übersicht 5:	Ausschlussgebiet Gewerbegebiet Güterstraße	62