



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Vergnügungsstättenkonzept für das gemeinsame Oberzentrum Lörrach/ Weil am Rhein



Bericht

Dr. rer. pol. Donato Acocella
Dipl.-Ing. Klara Hellmeister

Lörrach/ Dortmund, 21.11.2011
geändert am 31.01.2012

Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Breslauer Straße 406 ▪ 90471 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-44
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de



INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. STRUKTURELLER AUFBAU DES GESAMTGUTACHTENS	4
3. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN	5
3.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSSTÄTTE"	5
3.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten	7
3.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale	10
3.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	12
3.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	12
3.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber der nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten	13
3.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme	16
3.2.1.3 Städtebauliche Gründe	17
3.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN	18
4. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN LÖRRACH	21
4.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN LÖRRACH	21
4.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT	22
4.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt	22
4.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach	25
4.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach	25
4.2.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt	27
4.2.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach	29
4.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON LÖRRACH	35
4.3.1 Gewerbegebiet Entenbad	36
4.3.2 Gewerbegebiet Brombach	38
4.3.3 Gewerbegebiet Neumatt	40
4.3.4 Gewerbegebiet Hofmattstraße	41
4.3.5 Gewerbegebiet Lauffenmühle	42
4.3.6 Gewerbegebiet Am Grütt	43
4.3.7 Gewerbegebiet Teichmatten-Hasenloch	44
4.3.8 Gewerbegebiete Am Mühlengrien/ Berner Weg/ Grüttweg	46
4.3.9 Gewerbegebiete Tumringer Straße/ Denzstraße	47
4.3.10 Gewerbegebiet Wiesentalstraße	49
4.3.11 Gewerbegebiete Wölblin/ Vogelbach-Areal	50
4.3.12 Gewerbegebiet Im Wölblin	52
4.3.13 Gewerbegebiete Teichstraße/ Wiesenweg	53
4.3.14 Gewerbegebiet Westlich Innenstadt	54
4.3.15 Gewerbegebiete Ob der Gaß II	57
4.3.16 Gewerbegebiet Brombacher Straße	58
4.3.17 Gewerbegebiet Bläsimatt und Gewerbestraße	60



4.3.18 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten.....	61
4.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON LÖRRACH	62
4.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Lörrach.....	62
4.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt	65
<u>5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTENKONZEPTION IN LÖRRACH</u>	67
5.1 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER INNENSTADT	67
5.1.1 Strategie zur Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Nachbarschaften bzw. von „Klumpungen“ mit negativen städtebaulichen Folgen.....	68
5.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GEWERBEGEBIETEN BZW. GEWERBLICHEN GEBIETEN IN DER STADT LÖRRACH	74
5.3 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WEITEREN GEBIETEN DER STADT LÖRRACH.....	74
<u>6. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN WEIL AM RHEIN</u>	76
6.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WEIL AM RHEIN	76
6.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT.....	77
6.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt.....	77
6.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein 79	
6.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein.....	80
6.2.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt.....	81
6.2.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein.....	83
6.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON WEIL AM RHEIN... 88	
6.3.1 Gewerbegebiet Weil Nord/ Binzen.....	90
6.3.2 Gewerbegebiet Im Wörth/ Rheinstraße	92
6.3.3 Gewerbegebiet Rheinvorland	93
6.3.4 Gewerbegebiet Lustgartenstraße	95
6.3.5 Gewerbegebiet Vitra Design	96
6.3.6 Gewerbegebiet Friedlingen.....	97
6.3.7 Gewerbegebiet Nonnenholzstraße	101
6.3.8 Gewerbegebiet Basler Straße.....	102
6.3.9 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten.....	104
6.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON WEIL AM RHEIN 106	
6.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Weil am Rhein.....	106
6.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt	111
<u>7. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTENKONZEPTION IN WEIL AM RHEIN</u>	113
7.1 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER INNENSTADT	113



7.1.1 Strategie zur Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Nachbarschaften bzw. von „Klumpungen“ mit negativen städtebaulichen Folgen	114
7.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GWERBEGEBIETEN BZW. GWERBLICHEN GEBIETEN IN DER STADT WEIL AM RHEIN.....	120
7.3 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WEITEREN GEBIETEN DER STADT WEIL AM RHEIN	120
<u>8. EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG IN LÖRRACH UND WEIL AM RHEIN</u>	<u>122</u>



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO	12
----------------------------------------------------------------------------------------------	----

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Lörrach.....	21
Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach	25
Karte 3: Innenstadt Lörrach - Zentraler Versorgungsbereich.....	26
Karte 4: Übersicht gewerbliche Bauflächen Lörrach.....	36
Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Entenbad	37
Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Brombach	39
Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Neumatt.....	40
Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hofmattstraße.....	41
Karte 9: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Lauffenmühle.....	42
Karte 10: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Am Grütt	44
Karte 11: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Teichmatten-Hasenloch.....	45
Karte 12: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Am Mühlengrien/ Berner Weg/ Grüttweg	46
Karte 13: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Tumringer Straße/ Denzstraße	48
Karte 14: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Wiesentalstraße	50
Karte 15: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Wölblin/ Vogelbach	51
Karte 16: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Im Wölblin	53
Karte 17: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Teichstraße/ Wiesenweg	54
Karte 18: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Westlich Innenstadt	56
Karte 19: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Ob der Gaß II	58
Karte 20: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Brombacher Straße	59
Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Bläsimatt/ Gewerbestraße	61
Karte 22: Städtebauliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros in Abhängigkeit von Laufentfernung und städtebaulich-funktionaler Qualität ...	70
Karte 23: Bodenrichtwerte in der Lörracher Innenstadt 31.12.10.....	72
Karte 24: Zulässigkeitsbereich für Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt.....	73
Karte 25: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Weil am Rhein	76
Karte 26: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein	80
Karte 27: Übersicht gewerbliche Bauflächen und SO Standorte Weil am Rhein	90
Karte 28: Städtebauliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros in Abhängigkeit von Laufentfernung und städtebaulich-funktionaler Qualität .	115
Karte 29: Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Weil am Rhein.....	118
Karte 30: Zulässigkeitsbereich für Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt.....	119



FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt	23
Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt	23
Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt.....	24
Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt.....	24
Foto 5: Tumringer Straße 181.....	29
Foto 6: Tumringer Straße 181 Eingangsbereich.....	29
Foto 7: Teichstraße 27.....	30
Foto 8: Eingangsbereich Teichstraße 27.....	30
Foto 9: Marktplatz 9 innerhalb Passage	30
Foto 10: Marktplatz 9.....	30
Foto 11: Spitalstraße 7, Spielhalle	31
Foto 12: Spitalstraße 7, Wettbüro.....	31
Foto 13: Teichstraße 56	31
Foto 14: Teichstraße 56 -2	31
Foto 15: Teichstraße 34	32
Foto 16: Teichstraße 34 Eingang.....	32
Foto 17: Tumringer Straße 217 Eingang.....	33
Foto 18: Tumringer Straße 217	33
Foto 19: Teichstraße 14 Eingang.....	33
Foto 20: Teichstraße 14	33
Foto 21: Spitalstraße 56 Umfeld.....	34
Foto 22: Spitalstraße 56	34
Foto 23: Wiesentalstraße 81.....	49
Foto 24: Wiesentalstraße 81-2	49
Foto 25: Marie-Curie-Straße 4.....	56
Foto 26: Marie-Curie-Straße 4.....	56
Foto 27: Eingangsbereich	56
Foto 28: Eingangsbereich	56
Foto 29: Basler Straße 7	63
Foto 30: Basler Straße 7 Umgebung	63
Foto 31: Basler Straße 21.....	64
Foto 32: Basler Straße 21 Umgebung	64
Foto 33: Alte Mühlestraße 9.....	64
Foto 34: Alte Mühlestraße 9 Umgebung	64
Foto 35: negatives Beispiel, andere Stadt	78
Foto 36: negatives Beispiel, andere Stadt	78
Foto 37: positives Beispiel, andere Stadt.....	79
Foto 38: positives Beispiel, andere Stadt.....	79
Foto 39: Müllheimer Straße 2	83
Foto 40: Müllheimer Straße 2 Werbung.....	83
Foto 41: Rathausplatz 5 Eingang	84
Foto 42: Rathausplatz 5.....	84
Foto 43: Hauptstraße 329	85
Foto 44: Hauptstraße 329-2	85



Foto 45: Leopoldstraße 2.....	85
Foto 46: Leopoldstraße 2 Eingang	85
Foto 47: Hauptstraße 240	86
Foto 48: Hauptstraße 240-Umfeld	86
Foto 49: Hauptstraße 216 Hinweisschild	86
Foto 50: Hauptstraße 216-2	86
Foto 51: Hauptstraße 192	87
Foto 52: Hauptstraße 192 Umfeld	87
Foto 53: Marienbader Weg 4	88
Foto 54: Marienbader Weg 4 Umfeld	88
Foto 55: Blauenstraße 65.....	100
Foto 56: Blauenstraße 65.....	100
Foto 57: Basler Straße 45.....	103
Foto 58: Basler Straße 45-2.....	103
Foto 59: Basler Straße 45.....	103
Foto 60: Basler Straße 45-2.....	103
Foto 61: Hauptstraße 369	107
Foto 62: Hauptstraße 369-2	107
Foto 63: Hauptstraße 377	108
Foto 64: Hauptstraße 377 Umfeld	108
Foto 65: Hauptstraße 385	108
Foto 66: Hauptstraße 385-2	108
Foto 67: Hauptstraße 397	108
Foto 68: Nachtclub Riedlistraße 1	108
Foto 69: Nachtclub Hauptstraße 384	109
Foto 70: Nachtclub Hauptstraße 376	109
Foto 71: Hauptstraße 369	109
Foto 72: Hauptstraße 369-2	109
Foto 73: Alte Straße 61	110
Foto 74: Alte Straße 61-2	110
Foto 75: Basler Straße 59.....	110
Foto 76: Basler Straße 57.....	110
Foto 77: Eisenbahnstraße 15	111
Foto 78: Eisenbahnstraße 15 Umfeld.....	111



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im gemeinsamen Oberzentrum Lörrach - Weil am Rhein häufen sich in beiden Städten gleichermaßen, wie mittlerweile in vielen anderen Städten unterschiedlicher Größe, seit einiger Zeit die Anträge auf die Errichtung von (Mehrfach-) Spielhallen sowie Wettbüros¹. Die Grundstückseigentümer sind auf Grund der hohen erzielbaren Grundstückserlöse häufig an einer Ansiedlung interessiert. Zudem bestehen in beiden Städten bereits Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten. Diese Entwicklung kann sowohl funktionsbezogen städtebaulich negativ wirken, als auch zu einer stadtsoziologischen Problematik führen, die sich im Herausbilden entsprechend negativ geprägter Stadträume ausdrückt.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich.²

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden "Trading-Down-Prozess" gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet oder ob diese eine Folge sind. Ungeachtet dieser Frage wurden in der Vergangenheit in vielen Innenstädten Vergnügungsstätten planungsrechtlich in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen.

Hinsichtlich einer langfristigen Steuerungsperspektive stellt sich jedoch die Frage, ob eine restriktive Haltung planungsrechtlich dauerhaft tragfähig sein kann: Die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten, also auch der Ausschluss, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings ist es planungsrechtlich notwendig, Gebiete/ Stadtbe-

¹ Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol werden auch die nun legalisierten Wettbüros verstärkt entsprechende Nutzungsanträge stellen. Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.

² Die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. Sexshops ohne Videokabinen und Bordellen/ bordellartigen Betrieben, ist ebenfalls in der BauNVO als Einzelhandel bzw. als sonstige Gewerbebetriebe geregelt, allerdings sind hier die Ansiedlungsmöglichkeiten weniger als Ausnahme-, sondern als Regelmöglichkeit beschrieben, so dass der Begründungshintergrund sich anders darstellen kann als bei den Vergnügungsstätten. Das planungsrechtliche Instrumentarium ist vergleichbar.



reiche/ Räume auszuweisen, wo Vergnügungsstätten zulässig sind - ein Totalausschluss im gesamten Stadtgebiet ist rechtlich grundsätzlich nicht möglich. Eine Stadt darf somit keine eigene *Spielhallenpolitik*³ betreiben.

Wesentliche Voraussetzung für eine gesamtstädtische Steuerung ist die hinreichend detaillierte städtebauliche Begründung.⁴ Jedoch kann u.U. eine städtebauliche Begründung als nur vorgeschoben und damit als nicht hinreichend betrachtet werden, wenn andere Motive als die räumliche Steuerung von zulässigen Nutzungen ausschlaggebend waren.⁵ Untersuchungen z.B. hinsichtlich einer (Spiel-) Suchtprävention können somit nicht Teil einer Vergnügungsstättenkonzeption i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sein.

Eine häufig formulierte (politische) Zielsetzung zur Steuerung von Vergnügungsstätten, ist der Nutzungsausschluss zum Schutz der Innenstadt. Eine Konsequenz dieser Zielsetzung ist die Ausweisung von Zulässigkeitsbereichen in einem/ mehreren Gewerbegebiet(en) oder sonstigen Gebieten.

Eine Rechtfertigung, Vergnügungsstätten nicht an allen grundsätzlich denkbaren Standorten zu ermöglichen, bedeutet, eine städtebaulich geprägte und hinreichende Begründung darzulegen. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten in für sie an sich in Frage kommenden Gebieten (Ausschluss von Vergnügungsstätten in Kerngebieten) und der Verweis in Gebiete in denen sie allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden können (z.B. Gewerbegebiete), ist nach Auffassung des BVerwG grundsätzlich bedenklich.⁶ Gewerbegebiete zeichnen sich somit zunächst dadurch aus,

³ "Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86.

⁴ Vgl. dazu z.B. VGH Ba-Wü: Urteil vom 03.03.2005, Az 3 S 1524/04, Rn 30. Früher schon: BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92.

⁵ "Danach ist ein für sich allein nicht tragfähiges Begründungselement im Hinblick auf das Vorliegen städtebaulicher Gründe unerheblich, wenn der Ausschluss einzelner Nutzungen im Übrigen durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Das kann allerdings dann nicht gelten, wenn die städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben sind, wenn also die Motive der Gemeinde, die für die Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO maßgebend waren, überhaupt nicht städtebaulicher Natur sind." Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91.

⁶ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.1991, Az. 4 B 80/91; Fickert/ Fieseler Kommentar zur BauNVO, 2008, § 1 (5) Rn 101.



dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.⁷ Eine dieser Begründungen kann der Schutz von Gewerbegebieten sein. In diesem Zusammenhang könnten zwei Fragen eine besondere Bedeutung gewinnen:

1. Welche Gewerbegebiete sind - im juristischen Sinne - (noch) schützenswert bzw. schutzfähig?⁸
2. Ist eine Spielhallen-/ Vergnügungstättennutzung in den Gewerbegebieten insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Gewerbegebietsqualitäten/ -quantitäten in Lörrach und Weil am Rhein tatsächlich sinnvoll? (Der Ausschluss von Einzelhandel zur "Aufwertung" eines Gewerbegebiets (GE) ist bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungstätten grundsätzlich bedenklich).

Eine einzelfallbezogene Steuerung birgt grundsätzlich die Gefahr, mit unzureichenden städtebaulichen Begründungen oder Ermessensfehlern rechtlich angreifbar zu sein. Zudem führt eine sukzessive und iterative Steuerung in der Regel zu Verlagerungs- und Verdrängungseffekten, wenn nur ein Teil des Stadtgebiets hinsichtlich Vergnügungstätten überplant ist.

Eine **gesamstädtische Vergnügungstättenkonzeption** stellt ein städtebauliches Konzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Durch diese Konzeption werden transparente und einheitliche Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung geschaffen sowie eine hohe (bau)rechtliche Planungssicherheit erreicht.

⁷ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az. 4 B 71.05.

⁸ Vgl. dazu z.B. VGH Mannheim: Urteil vom 28.01.2005, Az. 8 S 2831/03; Leitsätze: 1. Der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten ist nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf seine Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann. 2. Daran fehlt es, wenn für die Differenzierung zwischen ausgeschlossenen und zugelassenen Nutzungsarten keine nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe erkennbar sind (hier: Ausschluss des Einzelhandels zur "Aufwertung" des Gewerbegebiets bei gleichzeitiger Zulassung von Vergnügungstätten (u.a. Spielhallen), Tankstellen und Kfz-Handel).



2. STRUKTURELLER AUFBAU DES GESAMTGUTACHTENS

Die Besonderheit bei diesem Konzept ist, dass die wesentlichen Arbeitsschritte von beiden Städten des gemeinsamen Oberzentrums begleitet wurden und auch die konzeptionellen Überlegungen sich immer auch an den oberzentralen Zielen beider Städte orientiert haben. Da aber die konzeptionellen Schlussfolgerungen auf der kommunalen Ebene durch die jeweilige Bauleitplanung umzusetzen sind, wurde jeweils örtlich und im Einzelfall überprüft, ob die städtebauliche Argumentation tatsächlich für beide Städte tragfähig bzw. begründbar ist.

Insofern handelt es sich zwar um eine gemeinsame Arbeit für das Oberzentrum Lörrach/ Weil am Rhein, wobei dennoch die Eigenständigkeit der Kommunen berücksichtigt wurde. Um der Gemeinsamkeit Ausdruck zu verleihen, ist der Bericht so aufgebaut, dass die allgemeinen Teile zu den gutachterlichen Ausführungen und die zusammenfassende Empfehlung zur Umsetzung für beide Städte nur einmal dargestellt werden. Die konkreten örtlichen Situationen und Ableitungen der Bewertungen werden hingegen notwendigerweise stadtspezifisch ausgeführt.

Textpassagen und -inhalte, die für beide Städte gelten, aber in jedem Teilbericht aufgeführt werden müssen, sind aus Effizienzgründen textidentisch.



3. DEFINITION UND RECHTLICHER RAHMEN

Die planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten unterliegt der Anforderung, dies städtebaulich zu begründen. Zur Transparenz der Rahmenbedingungen werden vorab die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die einschlägigen Urteile zusammengestellt. Insbesondere die Urteile dienen dazu, die entsprechende Konzeption für Lörrach und Weil am Rhein zu entwickeln und zu begründen und letztlich auch den Entscheidungsspielraum für die Politik und Verwaltung darzustellen.

3.1 DEFINITION DES BEGRIFFS "VERGNÜGUNGSTÄTTE"

Bauplanungsrechtlich findet der Begriff "Vergnügungsstätte" vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 Verwendung (§§ 4a (3) Nr.2; 5 (3); 6 (2) Nr. 8; 7 (2) Nr. 2; 8 (3) Nr. 3 BauNVO). Nach den BauNVO 1962, 1968 und 1977 sind Vergnügungsstätten begrifflich im § 7 BauNVO aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ansonsten als Gewerbebetriebe behandelt wurden. Erst die BauNVO 1990 differenziert hier und nimmt Vergnügungsstätten auch in anderen Baugebieten als eigenständigen Begriff auf und schränkt die Zulässigkeiten in den jeweiligen Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO im Verhältnis stärker ein.⁹

In der BauNVO werden Vergnügungsstätten jedoch nicht dahingehend definiert welche Einrichtungen und Anlagen zu dieser Nutzungsform gehören. Eine genauere Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung und entsprechende Einzelfallentscheidung gegeben.

Nach herrschender Meinung lassen sich Vergnügungsstätten als Sammelbegriff für Gewerbebetriebe verstehen, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten.¹⁰

Dazu zählen:

- Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken,

⁹ In Bebauungsplänen, die auf den Baunutzungsverordnungen vor der Änderung von 1990 basieren, sind Vergnügungsstätten daher in ihrer Zulässigkeit weitaus geringer beschränkt, insofern diese nicht explizit ausgeschlossen wurden.

¹⁰ Vgl. Hess. VGH Beschluss vom 19.09.2006, Az.: 3 TG 2161/06 - unter Bezugnahme auf Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Auflage, 2002.



- Wettbüros,
- Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen,¹¹
- Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale, Stripteaselokale, Swinger-Clubs und Sexkinos einschließlich der Lokale mit Videokabinen (Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters).

Nicht dazu zählen:

- Gaststätten (Betriebe bei denen das Essen und Trinken bzw. Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht),
- (kleine) Tanz-Cafés,
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater, Oper, Kino im herkömmlichen Sinn¹² etc.), mit Ausnahme von Einrichtungen mit Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters, die wiederum unstrittig zu den Vergnügungsstätten gehören,¹³
- Einrichtungen und Anlagen die vornehmlich sportlichen Zwecken dienen (Sport-/Fitness-Center).

"Graubereiche":

- Billardcafés, Bowling-Center, Kinocenter¹⁴ (Multiplex-Kino) (Einzelfallbetrachtung notwendig - je nach Ausstattung und Ausrichtung der Betriebsform kann es sich um eine Vergnügungsstätte handeln),
- Bordelle/ bordellartige Betriebe (i.d.R. Gewerbebetrieb, in Verbindung mit Anmierbetrieb ggf. eine Vergnügungsstätte),
- Sex-/Erotik-Shops (mit oder ohne Videokabinen).

Wirtschafts- und gewerberechtlich sind Vergnügungsstätten Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher und Kunden im Vordergrund

¹¹ Sind die Auswirkungen einer Festhalle, die der Betreiber nur für geschlossene Veranstaltungen zur Verfügung stellt, denen einer Vergnügungsstätte im Sinne der BauNVO, die der Allgemeinheit offen steht, vergleichbar, ist es für die Erreichung des städtebaulichen Ziels, die Wohnbevölkerung und andere sensible Nutzungen vor den von Vergnügungsstätten ausgehenden nachteiligen Wirkungen zu schützen, ohne Belang, ob die einzelnen Besucher oder Teilnehmer einer Veranstaltung einem geschlossenen Kreis angehören und einer persönlichen Einladung Folge leisten oder ob es sich um einen offenen Personenkreis handelt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.11.2008, Az.: 4 B 56/06).

¹² Vgl. Fickert/Fieseler 2002.

¹³ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB, Kommentar, Stand Oktober 2008.

¹⁴ Vgl. OVG Brandenburg, Beschluss vom 21.03.2003, Az.: 3 A 57/00.Z.



steht.¹⁵ Eine steuerrechtliche/ gewerberechtliche Begriffsdefinition ist jedoch nicht mit einer städtebaulich/ baurechtlichen Definition gleichzusetzen, da hier andere Kriterien zur Einordnung herangezogen werden (müssen).

Zur Abgrenzung des Begriffs gegenüber anderen Nutzungen, Anlagen und Betrieben ist grundsätzlich die Eigenständigkeit des Begriffs zu berücksichtigen. Die Bezeichnung "Vergnügungsstätte" ist in der BauNVO 1990 als ein eigenständiger Begriff zu betrachten, ansonsten hätte der Verordnungsgeber (§ 9a BauGB) hier nicht differenziert. Die Abgrenzung von Vergnügungsstätten zur scheinbar verwandten Nutzung "Gaststätte", erfolgt über die hauptsächliche, im Vordergrund stehende Nutzungsart. So handelt es sich bei einer Versammlungsstätte dann um eine Gaststätte, wenn das Essen und Trinken bzw. das Bewirten im Vordergrund der geschäftlichen Tätigkeit steht. Steht aber die gewerbliche Freizeit-Unterhaltung im Vordergrund, so handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.¹⁶

3.1.1 Unterschiedliche Nutzungsprofile und städtebauliche Störpotenziale von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten

Ebenso vielfältig wie die Nutzungen sind auch die jeweiligen Nutzungsprofile und Störpotenziale, welche sich zum Teil erheblich voneinander unterscheiden und daher bei der Erarbeitung einer Vergnügungsstättenkonzeption beachtet werden müssen.

Billardclubs stellen beispielsweise eine "Grauzone" der Vergnügungsstätten dar. Sind diese eher sportlich orientiert und auf Vereinsbasis organisiert, zählen diese Nutzungen in der Regel nicht zu den Vergnügungsstätten; ansonsten sind diese dem Nutzungsprofil der Spielhallen ähnlich.

¹⁵ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg: 2008.

¹⁶ Nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichts "liegt der Zulassung von Geldspielgeräten in den genannten Gewerbebezügen die Erwägung zugrunde, dass hier entweder - wie bei den Spielhallen und Wettannahmestellen - das Spielen den Hauptzweck bildet und entsprechende Zulassungsvoraussetzungen gelten oder aber - in Gaststätten- und Beherbergungsbetrieben - das Spielen nur Annex der im Vordergrund stehenden Bewirtungs- oder Beherbergungsleistung ist (...)." (BVerwG, Beschluss vom 18.03.1991, Az. 1 B 30/91). Hiernach handelt es sich bei einem Betrieb dann um eine Gaststätte, wenn das Bewirten im Vordergrund steht. Ist der Betrieb von Spielgeräten vorrangig, müsste es sich somit um eine Spielhalle handeln, auch wenn die Anzahl der Spielautomaten dem in Gasträumen zulässige Maß entspricht.



Diskotheiken, Tanzlokale und Varietés sind flächenmäßig meist viel größer. Insbesondere in Gewerbegebieten können diese zu einer Zweckentfremdung führen. Diese Nutzungen haben meist nur in den Nachtstunden, an Wochenenden und Feiertagen geöffnet und produzieren daher hauptsächlich zu Ruhezeiten Lärm. Deshalb sind diese Nutzungen mit Wohnnutzungen grundsätzlich nicht verträglich.

Im Gegensatz zu Spielhallen handelt es sich jedoch um gesellschaftlich weitestgehend akzeptierte Nutzungen, deren Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten nicht vorstellbar ist. Überdies weisen diese i.d.R. ein nur geringes Störpotenzial gegenüber anderen kerngebietstypischen Nutzungen (z.B. Einzelhandel) auf. Zudem gibt es kaum Überschneidungen der Öffnungszeiten.

Wettbüros, d.h. Ladengeschäfte, in denen der Abschluss von Sportwetten bei einem (im EU-Ausland ansässigen) Buchmacher ermöglicht wird, haben eine ähnlich städtebauliche Wirkung wie Spielhallen. Neben der Platzierung von Wetten dienen Wettbüros vor allem als Treffpunkt sowie der Unterhaltung durch das (gemeinschaftliche) Verfolgen der Sportveranstaltungen als Wettgegenstand und der dynamischen Entwicklung der Wettquoten. Auf Grund des in Deutschland geltenden Wettmonopols¹⁷, das an dem Gemeinwohlziel der Begrenzung der Wettleidenschaft und Bekämpfung der Wettsucht ausgerichtet ist, ging man zunächst davon aus, dass der Betrieb von Wettbüros untersagt werden kann.¹⁸ Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) zum staatlichen Glücksspielmonopol¹⁹ wurde dieser Ansicht widersprochen, so dass man zumindest bis zu einer Änderung der Rechtsnormen von einer Legalisierung der Wettbüros ausgehen muss.

Spielhallen stellen sich mittlerweile in ihrer Ausprägung ebenfalls unterschiedlich dar und haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial. Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten, meist täglich von 6 bis 24 Uhr, sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

¹⁷ Der Begriff "Monopol" ist dabei jedoch staatsrechtlich irreführend, da die Gesetzgebungskompetenz im Glücksspielrecht in Deutschland durch die Länder ausgeübt wird.

¹⁸ Vgl. Urteil Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 6. Senat vom 10.12.2009, Az 6 S 1110/07 sowie Urteile des Gerichtshof der Europäischen Union vom 03.06.2010, Az C - 258/08 sowie Az C-203/08.

¹⁹ Vgl. EuGH (Große Kammer), Urteil vom 08.09.2010, Az.: C-409/06.



Auf Grund der differenzierten Spielhallentypen und der ebenso differenzierten planungsrechtlichen Zulässigkeiten wird auf diesen Anlagentyp der Vergnügungsstätten im nachfolgenden Kapitel 3.1.2 gesondert eingegangen.

Internetcafés sind dann als Vergnügungsstätten einzuordnen, wenn dort spielhallenähnliche Angebote vorgehalten werden. Grundsätzlich stellen diese Nutzungen dann Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung (GewO) dar.²⁰ Internetcafés und Callshops, die sich auf (Tele-)Kommunikationsdienstleistungen beschränken, sind grundsätzlich keine Vergnügungsstätten, sondern allgemeine Gewerbebetriebe.

Rotlichtangebote sind grundsätzlich auf Grund ihrer heterogenen Ausprägung keiner einheitlichen Einstufung zugänglich.²¹

Die Frage, ob ein Rotlichtangebot auch eine Vergnügungsstätte sein kann, ist vor dem Hintergrund der kennzeichnenden Merkmale von Vergnügungsstätten zu beurteilen. Somit liegt es nahe als Vergnügungsstätte nur solche Betriebe/ Vorhaben zu erfassen, in dem die Besucher gemeinsam unterhalten werden.²²

Während *Varietés* kulturell und gesellschaftlich akzeptiert sind und nur bedingt als Vergnügungsstätten betrachtet werden können, sind *Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlung* (z.B. Porno-Kino, Sex-Shops mit Videokabinen, Sex-Shows, Strip-teaselokale, Table-Dance, Wellness-Bereich mit Sauna) unstrittig dem baurechtlichen Begriff der Vergnügungsstätten unterzuordnen.²³ Nahezu einheitlich werden auch *Swinger-Clubs* als Vergnügungsstätte angesehen,²⁴ da das Gemeinschaftserlebnis einen wesentlichen Aspekt des Angebotes ausmacht.

Prostitutive Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Betriebe, Terminwohnungen sowie Einrichtungen der Wohnungsprostitution werden hingegen nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art eingestuft.²⁵

²⁰ BVerwG U. v. 9.2.2005 (6 C 11.04): "Stellt ein Gewerbetreibender in seinen Räumen Computer auf, die sowohl zu Spielzwecken als auch zu anderen Zwecken genutzt werden können, so bedarf er der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Abs. 1 Satz 1 GewO, wenn der Schwerpunkt des Betriebs in der Nutzung der Computer zu Spielzwecken liegt."

²¹ Vgl. auch Weidemann 2009: Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten, Reader zum vhw Seminar vom 05.11.2009, S. 19 - 34.

²² Vgl. VG Karlsruhe, 30.07.2009 - 5 K 1631/09).

²³ Vgl. Fickert/ Fieseler, BauNVO, 11. Auflage, § 4a Rdnr. 22.21.

²⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, 28.11.2006 - 3 S 2377/06.

²⁵ Vgl. BVerwG-Urteil vom 28.06.1995 - 4 B 137/95-; VG Berlin, 06.05.2009 - 19 A 91.07).



Diesen Nutzungen ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben (kulturelle/ soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr als auch durch "milieubedingte" Störungen (z.B. Belästigung der Anwohner durch das Klingeln an der falschen Haustür). Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass Rotlichtangebote als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

Prostitutive Einrichtungen sind nicht Steuerungsgegenstand einer Vergnügungsstättenkonzeption.

3.1.2 Spiel-/ Automatenhallen und ihre städtebaulichen Störpotenziale

Spielhallen gehören unstrittig zu den Vergnügungsstätten, da sich die Zweckbestimmung von Spielhallen ausschließlich an dem Spieltrieb des Menschen orientiert: *"Spiel ist jede Tätigkeit, die aus Vergnügen an der Ausübung als solche bzw. am Gelingen vollzogen wird."*²⁶

Eine rechtliche Definition von Spielhallen wird in der Gewerbeordnung (GewO) in Verbindung mit der Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeit (SpielV) vorgenommen. Das gewerbliche Spielrecht ist demgemäß in den §§ 33c bis 33i GewO und der SpielV als Durchführungsvorschrift der §§ 33 c ff. GewO geregelt.

Spielhallen sind Orte, an denen dem Spiel in verschiedenen Formen nachgegangen werden kann. Dabei wird u.a. nach Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit (Unterhaltungsspiele) unterschieden; eine ausdrückliche Legaldefinition fehlt jedoch. Die Gesetzesbegründung zum Änderungsgesetz von 1960 bezeichnet als Spielhalle *"nach dem Sprachgebrauch einen Betrieb, in dem Spielgeräte (Glücksspiele und Geschick-*

²⁶ Der Brockhaus (1992) Band 3, Mannheim.



lichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.“²⁷

Da Spielhallen erfahrungsgemäß in der Lage sind höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges (bodenrechtliche Spannungen). Dieses kann je nach Baugebiet zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen (bspw. in Gewerbegebiet Regelnutzungen nach § 8 (2) BauNVO) führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen ist zudem durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben (Spielhallen stehen in diesem Fall unter Indikatoren-Verdacht). Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren insbesondere für Existenzgründer und Start-Up-Unternehmen.

Da Spielhallen grundsätzlich ein eher negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit "seriösen" Nutzungen ergeben. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren.

Spielhallen weisen zumeist eine eher schwache Gestaltung auf, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-) Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Ortsbild gestört. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge insbesondere in Hauptgeschäftslagen stört.

Die mangelnde Integration setzt sich jedoch auch in einer sozio-kulturellen Dimension weiter fort. Spielhallen werden ausschließlich von Spielern frequentiert, von Nicht-Spieler werden diese in der Regel nicht betreten. Dadurch ergibt sich eine gewisse Unfähigkeit zur Integration, die zusätzlich durch die verklebten Schaufenster und die Abschottung dieser Einrichtungen nach außen verstärkt wird. Frag-

²⁷ Begründung zum Änderungsgesetz vom 04.02.1960, BT-Drucks. III/318, S. 16; zitiert nach Schumacher, Stephan (1997) Eindämmung des Spielhallengewerbes - Die isolierte und synergetische Wirkung rechtlicher Steuerungsinstrumente am Beispiel der Spielhallen, S. 24.



lich ist jedoch, ob allein durch eine Wegnahme der physischen Abschottung auch die sozio-kulturellen Barrieren abgebaut werden können.

3.2 BAURECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Die BauNVO 1990 beschränkt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Rotlichtangeboten in Abhängigkeit ihres Störpotenzials je nach Baugebiet sehr unterschiedlich.

3.2.1 Baurechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

In der Tabelle 1 sind die Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach § 1 (2) BauNVO dargestellt. In den Wohngebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO sind Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig. Eine Kategorisierung der Vergnügungsstätten als "nicht störendes Gewerbe" und in Folge dessen als eine ausnahmsweise zulässige Nutzung in diesen Gebieten ist nicht möglich, da Vergnügungsstätten nicht mit "nicht störendem Gewerbe" gleichzusetzen sind. Darüber hinaus geht die Rechtsprechung von einem erhöhten Störpotenzial der Vergnügungsstätten aus, das eine etwaige Verträglichkeit mit den bezeichneten Wohngebieten ausschließt. Eine Unterwanderung der Baugesetzgebung ist somit auf Grund der Wohngebietsunverträglichkeit nicht gegeben.

Tab. 1: Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den Baugebieten nach §1 (2) BauNVO

Baugebiet nach BauNVO	nicht kerngebietstypisch	kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 reines Wohngebiet	-	-
§ 4 allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-

Quelle: eigene Darstellung



Grundsätzlich zulässig sind Vergnügungsstätten nur in Kerngebieten nach § 7 (2) Nr. 2 BauGB. In den übrigen Baugebieten (§§ 4a bis 6 und 8 BauNVO) bestehen für Vergnügungsstätten verschiedene Zulässigkeitsbeschränkungen. Zum einen wird über die Unterscheidung, ob eine Nutzung allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist differenziert, zum anderen bestehen Beschränkungen danach, ob Vergnügungsstätten "wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind" oder nicht (Kerngebietstypik nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO).

Vergnügungsstätte ist ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel oder Geselligkeitstribs bestimmte Freizeitangebote vorhalten.

Spielhallen sind eine Unterart der Vergnügungsstätten, in denen Spielgeräte (Glücksspiele und Geschicklichkeitsspiele) aufgestellt sind, an denen sich die Gäste nach Belieben betätigen bzw. beteiligen können.

In der BauNVO ist der Begriff "Vergnügungsstätte" außerhalb des Kerngebiets erst seit 1990 enthalten. In Bebauungsplänen auf der Basis älterer Baunutzungsverordnungen sind "Vergnügungsstätten" außerhalb des Kerngebiets als Gewerbebetriebe zu behandeln.

3.2.1.1 Abgrenzung der nicht kerngebietstypischen gegenüber der nur im Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten

Die Abgrenzung nach Kerngebietstypik basiert auf dem Ordnungsprinzip der Baunutzungsverordnung, nach der nur in Kerngebieten Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind. Die Kerngebiete beschreibt die BauNVO folgendermaßen:

"(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,*
- 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*



5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.
- ..."

Diese Zuordnung basiert auf der Annahme, dass Vergnügungsstätten allgemein einem "zentralen Dienstleistungsbetrieb"²⁸ gleichen und daher zunächst nur mit der Struktur des Kerngebiets konform gehen. Vor allem der Aspekt des Schutzes der Wohnnutzung und die mit dem Betrieb einer Vergnügungsstätte verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und spezifischen Standortanforderungen erfordern, dass eine allgemeine Zulässigkeit nur in Kerngebieten möglich ist.²⁹ Das Vergnügungsstätten in anderen Baugebieten unter bestimmten Auflagen (nicht kerngebiets-typisch) ausnahmsweise zulässig sind, ist der Überlegung geschuldet, dass es Formen von Vergnügungsstätten gibt, die möglicherweise nicht die beschriebenen Auswirkungen haben und daher eine Ausnahme bilden können. Diese verträglicheren Nutzungen bilden die Gruppe der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Die Differenzierung in kerngebietstypische beziehungsweise nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten wird nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO anhand der "Zweckbestimmung" (Art) und "Umfang" (Maß) der baulichen Nutzung ermittelt. Als kerngebietstypische Vergnügungsstätten gelten diejenigen Betriebe, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen³⁰ und damit "attraktiver" für potenzielle Nutzer sind. Daher geht von kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten im Vergleich zu den nicht kerngebietstypischen ein erheblich höheres Störungspotenzial aus, was zu den Beschränkungen nach Kerngebietstypik in den Baugebieten nach §§ 4a, 5 und 6 BauNVO führt.

Spiel- und Automatenhallen werden nach Kerngebietstypik hauptsächlich über den Umfang/ das Maß der baulichen Nutzung eingestuft. Die Rechtsprechung hat hier

²⁸ Vgl. Wank, Erwin (1994) Die Steuerungskraft des Bauplanungsrechts am Beispiel der Spielhallenansiedlung, S. 69.

²⁹ ebenda

³⁰ BVerwG, Urteil vom 25.11.1983, Az. 4 C 64/79.



über zahlreiche Urteile einen Schwellenwert von rd. 100 qm Nutzfläche festgelegt.³¹ Die starke Orientierung an dem Maß der baulichen Nutzung zur Einstufung von Spielhallen hängt vor allem damit zusammen, dass die SpielV neben einer maximalen Anzahl von Spielgeräten eine Mindestfläche pro Spielgerät festlegt. Nach der 2006 novellierten SpielV dürfen maximal 12 Spielgeräte pro Spielhalle und pro 12 qm maximal ein Gerät aufgestellt werden. Für den Schwellenwert von 100 qm ergibt sich so eine maximale Anzahl von acht (8,33) Spielgeräten. Das Maß der baulichen Nutzung bedingt somit in Verbindung mit den Beschränkungen der SpielV auch den Grad der Attraktivität für potenzielle Nutzer. In Einzelfällen z.B. bei betrieblichen Einheiten mit Gaststätten kann auch eine gesteigerte Attraktivität durch diese Betriebseinheit zur Einordnung der Spielhallennutzung als kerngebietstypisch führen, unabhängig davon, ob die geplante Fläche für die Vergnügungstättennutzung unter dem Schwellenwert liegt.³² Der Schwellenwert ist somit nur ein Richtwert; maßgeblich ist die auf der Einschätzung der tatsächlichen örtlichen Situation beruhende Beurteilung.³³

Eine Mehrfachspielhalle kann unter bestimmten Bedingungen ebenfalls eine kerngebietstypische Anlage darstellen, unabhängig davon, wie groß die Fläche einer einzelnen hierin enthaltenen Spielstätte ist.³⁴

Diskotheiken sind als Einrichtungen mit einem größeren Einzugsbereich über das direkte Umfeld hinaus somit grundsätzlich als kerngebietstypisch einzuordnen.³⁵ Bezüglich der Einordnung von Wettbüros hat die Rechtsprechung bis jetzt den Spielhallen-Schwellenwert von 100 qm analog angewendet.³⁶ Im Einzelfall ist jedoch der Bewertungsmaßstab hinsichtlich einer gesteigerten Attraktivität, bzw. eines größeren Einzugsbereichs anzuwenden.

³¹ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.08.1991, Az. 5 S 2881/90.

³² Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103/92.

³³ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.09.2002, Az.: 8 S 1571/02.

³⁴ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 7.

³⁵ Vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.10.1992, Az.: 4 B 103.92; VGH Mannheim, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

³⁶ Vgl. VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 12.08.2010, Az.: 4 K 272/10.NW.



Eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte ist ein zentraler Dienstleistungsbetrieb aus dem Unterhaltungssektor, der einen größeren Einzugsbereich hat und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein soll (bei Spielhallen und Wettbüros über 100 qm Nutzfläche kann dies angenommen werden).

3.2.1.2 Zulässigkeit als Ausnahme

In den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Während in diesen Baugebieten kerngebietstypische Vergnügungsstätten somit grundsätzlich unzulässig sind und die Vergnügungsstättennutzung stark eingeschränkt wird, treffen diese Einschränkungen für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO nicht zu. Eine Einstufung nach Kerngebietstypik ist in Gewerbegebieten vom Ordnungsgeber nicht vorgesehen,³⁷ daher sind die Beschränkungen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten weniger rigide als in den Baugebieten nach §§ 4a und 5 BauNVO. Sind die Kriterien für eine ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben, tritt für die bearbeitende Behörde der Ermessensfall (§ 40 VwVfG) ein.

Ausnahmen stellen grundsätzlich eine Abweichung von einer Regel dar, wie das in der BauNVO verwendete Regel-Ausnahme-Verhältnis der zulässigen Nutzungen verdeutlicht. Für den Umfang der Ausnahme sind die jeweiligen Zweckbestimmungen des Gebiets maßgeblich. Grundsätzlich gilt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebiets unterordnen müssen. Daher gilt eine ähnliche Systematik wie nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. In der Rechtsprechung hat sich, insofern nicht andere städtebaulichen Gründe dagegensprechen, herausgestellt, dass die Ausnahme auch über die Anteiligkeit der fraglichen Nutzung im Gebiet definiert wird. Allerdings kann auch ein einzelnes Vorhaben bereits als im Sinne der Ausnahmeregelung nicht zulässig bewertet werden.³⁸

Dies bedeutet beispielsweise, dass für ein Gewerbegebiet, in dem sich noch keine Vergnügungsstätte befindet, die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden kann,

³⁷ Vgl. VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

³⁸ VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 8ff.



wenn nicht andere städtebaulichen Gründe angeführt werden.³⁹ In diesem Fall liegt ein Ermessensfehler der Behörde nach § 114 VwGO vor. Auch andere Beispiele aus der Rechtsprechung definieren die „Ausnahme“ über die im Gebiet vorhandenen weiteren oder nicht vorhandenen Vergnügungsstätten.⁴⁰

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann gegeben sein, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegen sprechen.

3.2.1.3 Städtebauliche Gründe

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass für eine Entscheidungsfindung nur städtebauliche Gründe und nicht etwa moralisch-ideologische Aspekte für eine Versagung herangeführt werden können. Eine "Spielhallenpolitik" mit Mitteln der Bauleitplanung kann somit nicht betrieben werden, grundsätzlich gilt die Gewerbefreiheit nach § 1 (1) GewO.⁴¹

Städtebauliche Gründe nach § 15 BauNVO sind gegeben, wenn die strittigen Nutzungen nach „Anzahl, Lage und Umfang der Zweckbestimmung und der Eigenart des Baugebiets widersprechen“. Weiterhin zu Unzulässigkeiten führen Störungen oder Belästigungen innerhalb des Gebiets oder für benachbarte Gebiete. Auch sogenannte Trading-Down-Effekte können als Versagensgründe angeführt werden, wenn dargestellt werden kann, dass eine Vergnügungsstätte für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung abträgliche Wirkung hat.

Zusätzlich können Verdrängungswirkungen von Vergnügungsstätten herangeführt werden, wenn beispielweise in einem Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ein vielfältiger Branchenmix mit einer Verdrängung von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben durch Vergnügungsstätten zu einer Verringerung des Dienstleistungs- und Einzelhandelsbesatzes und damit einer Abwertung des Gebiets kommt. (Eine Verdrängungsgefahr ist grundsätzlich gegeben, da Vergnügungsstättenbetreiber u. a. auf Grund längerer Öffnungszeiten häufig in der Lage sind höhere Mieten zu zahlen.) Im Falle eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) können ähnliche Verdrängungsproblematiken, wie der Verbrauch (Zweckentfremdung) von Gewerbeflächen aufgezeigt werden.

³⁹ VG München, Urteil vom 22.07.2004, Az: M 11 K 03.5710.

⁴⁰ Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 02.11.2006, Az.: 8 S 1891/05.

⁴¹ Vgl. BayVGH, Beschluss vom 9.10.2003, Az: 1 ZB 01.1513.



Wie bereits erwähnt, sollten sich die städtebaulichen Gründe, die für oder gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten sprechen, nicht nur auf das Baugebiet selbst, sondern sich auch auf die umliegenden Baugebiete beziehen (vgl. Rücksichtnahmegebot § 15 BauNVO).⁴²

Städtebauliche Gründe zur Versagung des Ausnahmetatbestandes können sein:

- das Vorhaben steht im Widerspruch zur Eigenart des Gebiets,
- von dem Vorhaben gehen relevante Störungen oder Belästigungen aus,
- mit dem Vorhaben ist ein Trading-Down-Effekt verbunden.

Moralisch-ideologische Aspekte reichen nicht aus!

3.3 STRATEGIEN ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Grundsätzlich kann für Vergnügungsstättenkonzeptionen grob zwischen drei Steuerungsrichtungen unterschieden werden:

- Einzelfallbewertung im Sinne räumlicher Ausnahmen,
- Ausschluss in Gebieten mit allgemeiner Zulässigkeit (z.B. in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) und Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit,
- Beschränkung der Spielstätten auf die Gebiete mit allgemeiner Zulässigkeit (nur in gewerblich geprägten MI, in MK gemäß BauNVO 1990) mit entsprechender Feinsteuerung.

Allgemein lassen sich diese drei Steuerungsvarianten wie folgt bewerten, wobei diese lediglich als Arbeitsthese zu verstehen und im konkreten Fall zu überprüfen und ggf. zu modifizieren sind:

Bei einer **Einzelfallbewertung** und iterativen Steuerung laufen die Städte und Gemeinden grundsätzlich Gefahr, dass aktive räumliche Steuerungsinstrument zu verlieren, da die ohnehin schwache Position im Falle einer ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit dadurch manifestiert wird, dass die Erfüllung von Ausnahmetatbeständen Genehmigungen "erzwingen" kann und über Ungleichbehandlungen und Entscheidungen mit Präzedenzwirkung die Gefahr einer juristischen Angreifbarkeit be-

⁴² VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.09.2009, Az.: 3 S 1057/09, S. 10.



steht. Grundsätzlich unterscheidet sich diese Steuerungsvariante nicht von einer sukzessiven räumlichen Verdrängungspolitik.

Die **Definition von Standorten außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit** wirkt für die zunächst schützenswerten Standorttypen (z.B. MK) entlastend. Eine derartige Konzeption erfüllt somit anscheinend nicht nur das in Diskussionen oft vernehmbare Ziel der Kommunalpolitik und Verwaltung, insbesondere die Innenstadt zu schützen, sondern befriedigt auch die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer, Immobilienentwickler und Spielhallenbetreiber.

Diese zunächst attraktive Steuerungsvariante für eine Spielstättenkonzeption kann jedoch insbesondere aus kommunaler Sicht gravierende Nachteile haben, die erst bei näherer Betrachtung deutlich werden:

Durch die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da Spielhallen grundsätzlich in der Lage sind, höhere Mieten/ Bodenpreise zu zahlen. Spielhallen haben somit gegenüber anderen Nutzungen eine potenziell verdrängende Wirkung. Insbesondere in Gewerbegebieten würden sich somit die Bedingungen (Standortfaktoren) für Gewerbe- und Handwerksbetriebe verschlechtern.

Die Definition von Standorten in Gewerbegebietslagen muss daher mit einer Feinsteuerung einhergehen, welche die "Nebenwirkung" einer solchen Ansiedlungspolitik minimiert.

Die andere Strategie einer Spielhallenkonzeption sieht vor, Spielhallen **nur dort zuzulassen, wo sie ohnehin schon allgemein zulässig sind** und in den Gebieten, in denen sie nur ausnahmsweise und/ oder mit Beschränkungen zulassungsfähig sind (Gewerbe-, wohngeprägte Misch-, Dorf- und besondere Wohngebiete) explizit auszuschließen.

Mit dieser Strategie könnte versucht werden, die Probleme, welche beispielweise durch die Spielhallennutzungen entstehen, nicht in andere Gebiete zu verlagern, sondern die spezifischen Probleme innerhalb des Gebietes (z.B. MK) zu entschärfen bzw. im besten Fall zu lösen.

Für diese komplexe Aufgabe ist eine synergetische Anwendung verschiedener kommunaler Instrumente notwendig. Das Kerngebiet bietet dafür insgesamt die besten Voraussetzungen. Mittels einer Feinsteuerung durch die Bauleitplanung (bspw. über § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO) können Spielhallenhäufungen zukünftig verhindert (z.B. Mindestabstände zwischen Nutzungen) und bestehende Häu-



fungen langfristig abgebaut werden. Diese Maßnahmen bedürfen teilweise einer ausführlichen städtebaulichen Begründung, so dass eine städtebaulich-funktionale Analyse im Vorfeld notwendig ist. Den so geschützten strukturell schwächeren und teilweise bereits belasteten Innenstadtrandlagen stehen die stärkeren 1a-Innenstadtlagen zur Seite, die auf Grund des ohnehin hohen Bodenpreisniveaus gegen die Verdrängungswirkung der Spielhallen resistenter sind.⁴³

Für die Entwicklung der Innenstädte und Aufwertung der Haupteinkaufsbereiche scheinen jedoch auch einzelne Spielhallen abträgliche Wirkung zu haben und stehen einem Stadtmarketingkonzept zunächst entgegen. Grundsätzlich gilt jedoch die These, dass etwa nicht die Existenz der Nutzung von Bedeutung ist, sondern lediglich ihre Präsenz im öffentlichen Raum die abträgliche Wirkung entfaltet. Durch eine entsprechend ausgerichtete Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung können die branchenüblichen Gestaltungsdefizite behoben oder zumindest deutlich minimiert werden. In Kombination mit einer vertikalen Nutzungsgliederung und z.B. Festsetzung von Mindestabständen zu anderen Spielhallen und schützenswerten Nutzungen mit den Mitteln der Bauleitplanung kann sich so eine Spielhalle in eine Hauptgeschäftslage einfügen. Somit wird zum einen das Stadt- und Straßenbild nicht beeinträchtigt und zum anderen eine städtebauliche und gestalterische Integration erreicht.

Eine Steuerung der Spielhallen und Vergnügungsstätten in Kerngebieten setzt jedoch eine bestehende und vor allem resistente Kerngebietsstruktur der Innenstädte voraus, um die beschriebenen Instrumente der Feinsteuerung anwenden zu können. Somit muss für jede Stadt oder Gemeinde genau geprüft werden, welche Strategie langfristig tragfähig ist, ebenso wie die Konzeption mittels vielseitiger Feinsteuerungsmöglichkeiten optimal an die örtlichen Begebenheiten anzupassen ist.

⁴³ Vgl. Schramer (1988), S. 15 ff.

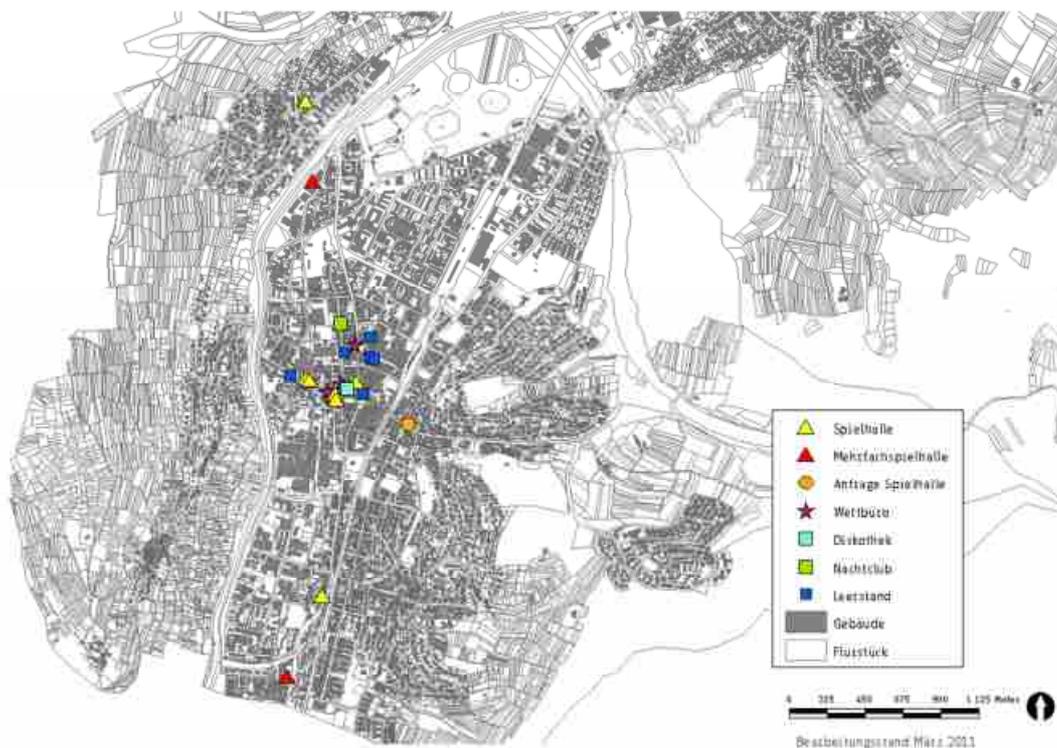
4. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN LÖRRACH

In Lörrach wurde im März 2011 auf der Basis einer intensiven Begehung die Qualität und die räumliche Verteilung der vorhandenen Vergnügungsstätten erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Baugebiete i. S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung besteht.

4.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN LÖRRACH

Die Bestandssituation in Lörrach zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine deutliche Orientierung der Vergnügungsstätten in die Kernstadt, insbesondere die Innenstadt und deren Randbereiche. Daneben weisen aber auch das Gewerbegebiet (GE) an der Wiesentalstraße und die Stadtteile Stetten und Tumringen bereits einen Bestand an Vergnügungsstätten auf (vgl. Karte 1).

Karte 1: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Lörrach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im März 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Lörrach



Diese Entwicklung erfordert es, die Innenstadt (vgl. Kap. 4.2), die Gewerbegebiete (vgl. Kap. 4.3) und gewerblich geprägten Mischgebiete (vgl. Kap. 4.4) im Stadtgebiet von Lörrach hinsichtlich einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu analysieren.

4.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT

In der Innenstadt/ den Innenstadtrandlagen von Lörrach befinden sich zahlreiche Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Die Bewertung der Standorte bestehender und angefragter Vergnügungsstättennutzungen (Spielhallen) erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. Kap. 4.2.5).

4.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

- die Lage der Vergnügungsstätte (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind, zu beurteilen.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich gleichzeitig die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Foto 1: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 2: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist grundsätzlich dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum festzustellen sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenter Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.



Foto 3: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 4: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

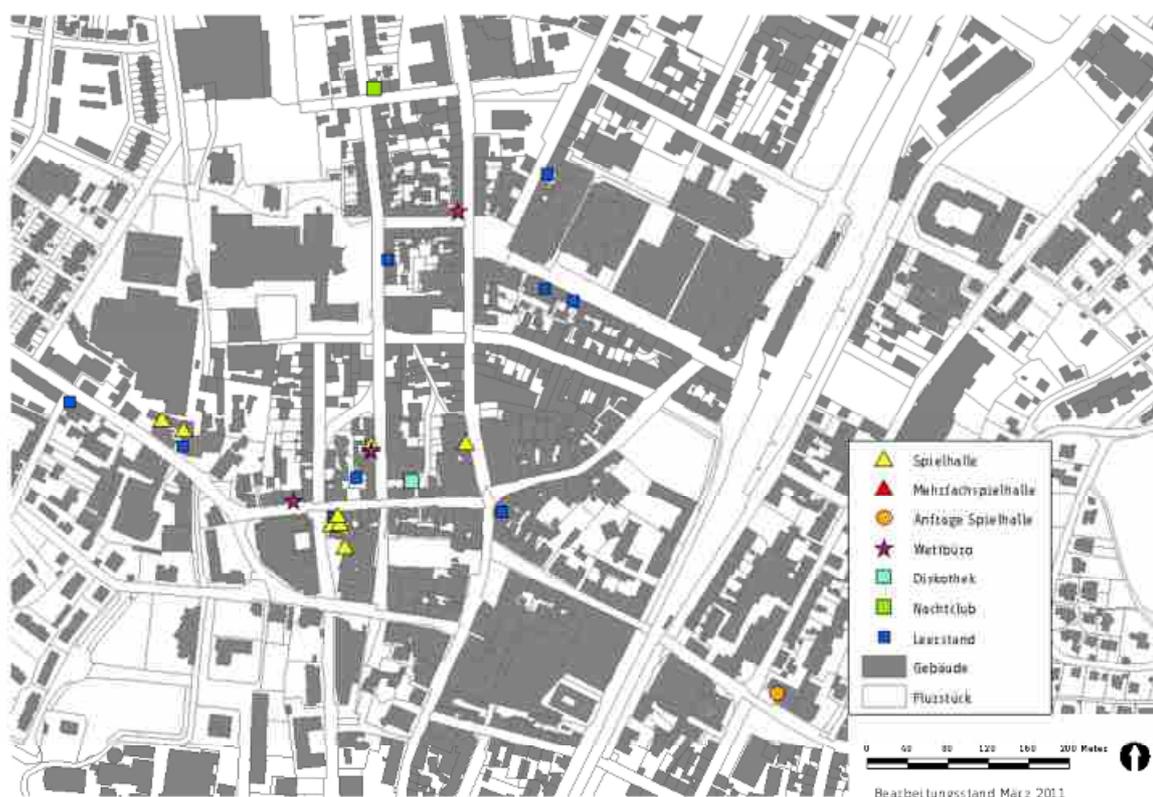
Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle/ Wettbüro, sondern vorrangig ihre Wirkung auf das Umfeld entscheidend für den funktionalen sowie städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Spielhallen/ Wettbüros auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld zum einen insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen, zum anderen werden durch Nutzungen außerhalb des Erdgeschosses i.d.R. keine Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetriebe verdrängt. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, stabiles Bodenpreisniveau).

4.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach

Die Karte 2 stellt die **räumliche Verteilung** der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach dar.

Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich **acht Spielhallen, drei Wettbüros** sowie **ein Nachtclub** in der Innenstadt von Lörrach sowie im unmittelbaren Umfeld.

Karte 2: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im März 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Lörrach

4.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach

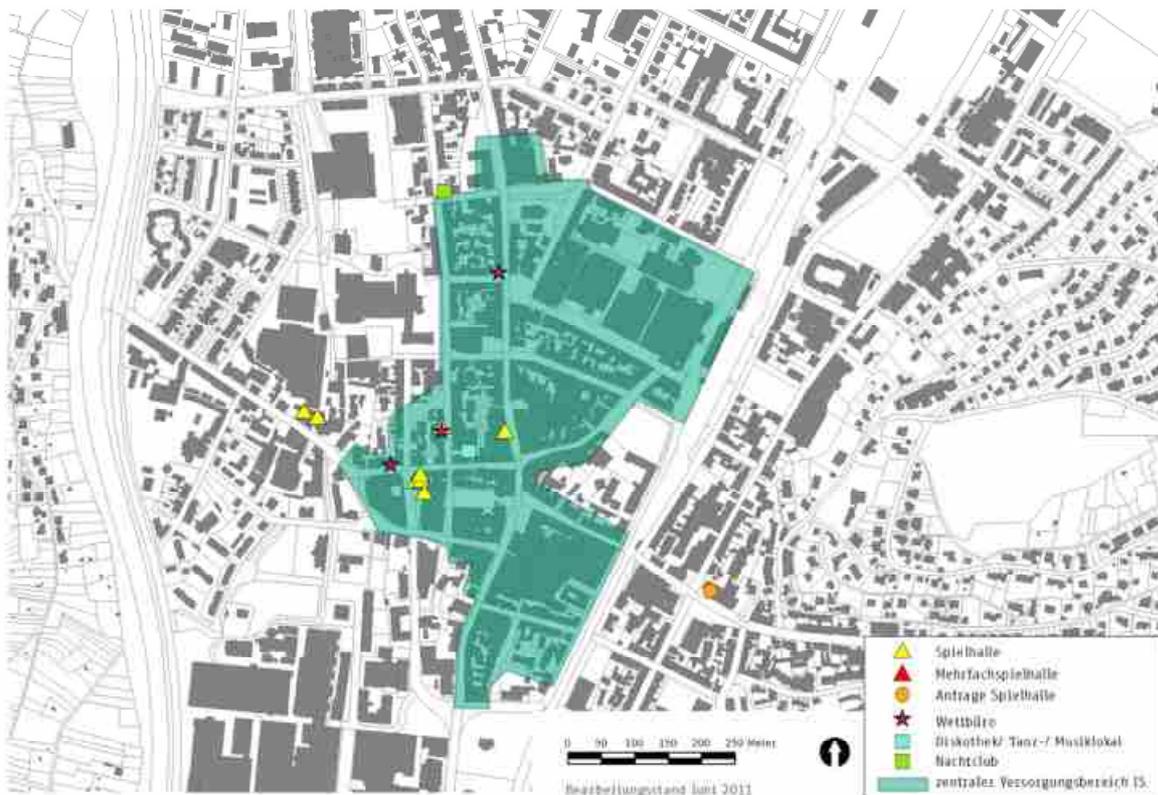
Die bestehenden Vergnügungsstätten befinden sich, bis auf die Spielhalle in der Tumringer Straße, alle in Randlagen der Innenstadt. Diese Randlage ist grundsätzlich branchentypisch für Spielhallen (und Wettbüros), da sie nicht etwa wie Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Betriebe auf die besonderen Lagevorteile angewiesen sind.



Der Hauptgeschäftsbereich mit der höchsten funktionalen Dichte und hohen Bodenwerten entspricht in Lörrach weitestgehend der Fußgängerzone (Marktplatz, z.T. Tumringer Straße, Basler Straße sowie der Teichstraße und Grabenstraße). Der Marktplatz mit seinen vielen Gastronomiebetrieben und einer hohen Frequenz bildet die städtebaulich-funktionale Mitte in Lörrach und übernimmt eine wichtige Verteilungs- und Orientierungsfunktion.

In diesem Bereich ist eine Spielhalle im Untergeschoss an der Tumringer Straße angesiedelt.

Karte 3: Innenstadt Lörrach - Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Märkte- und Zentrenkonzept 2009, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Die Innenstadt von Lörrach wird funktional durch einen dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im o.g. Bereich geprägt. Auch die Nebenstraßen weisen einen vergleichsweise hohen Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf. Unterschiede bestehen in der Nutzungsdifferenz und städtebaulichen Gestaltung des Raumes. Die Innenstadtrandlagen Spitalstraße, Teichstraße (westlich der Fußgängerzone) und die Passage am Marktplatz weisen erste Trading-Down-Tendenzen auf. Neben einer geringen Nutzungsdifferenz und -intensität sind hier auch städtebau-



lich-gestalterische Defizite sowie Investitionsrückstände im öffentlichen und privaten Raum zu erkennen.

4.2.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Kerngebiete haben nach einem Urteil des BVerwG zentrale Funktionen: *"Sie bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit".*⁴⁴ In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten daher regelmäßig zulässig; in gewerblich geprägten Mischgebieten nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Das Umfeld der Spielhalle in der Tumringer Straße (Hauptgeschäftslage) ist durch einen dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie eine hohe Passantenfrequenz gekennzeichnet. Im direkten Umfeld befinden sich zwei große Kaufhäuser und Filialisten als Magnetbetriebe aber auch kleine oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte prägen den Standort. Der Straßenraum ist gestaltet und verfügt über städtebauliche Qualitäten. Insgesamt sind keine Anzeichen für einen Trading-Down-Prozess erkennbar.

Die Umgebung der Spielhallen/ Wettbüros in der Teichstraße/ Spitalstraße und am Marktplatz ist durch kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe geprägt. Die Nutzungsdifferenz und -intensität nimmt in diesem Bereich eindeutig ab. In den Obergeschossen befindet sich vermehrt Wohnnutzung. Auch die städtebaulich-gestalterische Qualität weist, sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich, eindeutige Defizite auf. Der öffentliche Raum im Bereich der Spitalstraße und der Teichstraße (westlich der Fußgängerzone) ist ungestaltet und einige Gebäude weisen eindeutige Investitionsrückstände auf. In diesem Bereich ist ein bereits einsetzender Trading-Down-Prozess zu erkennen.

Das Umfeld des Wettbüros in der Tumringer Straße 217 ist, insbesondere nördlich, überwiegend durch Wohnen geprägt. Einzelhandel- und Dienstleistungsbesatz befindet sich im südlichen Bereich. Gegenüber des Wettbüros befindet sich ein gestalte-

⁴⁴ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.02.2002 - 4 C 23.98.



ter Platzbereich, der eine gute Aufenthaltsqualität aufweist. Frequenzbringer in diesem Bereich sind u.a. die Sparkasse und ein Einrichtungshaus. Insgesamt kann dieser Bereich jedoch als Nebenlage bezeichnet werden.

Infolge der relevanten kulturell bedingten Störpotenziale der Spielhallen und Wettbüros birgt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für die zukünftige städtebaulich-funktionale Entwicklung ein hohes Konfliktpotenzial. Das Nebeneinander von Vergnügungsstätten und schützenswerten Nutzungen kann u.a. zu einem Imageverlust des Umfeldes, der auch städtebaulich wirksam werden kann, zu kulturellen, sozialen sowie ggf. religiösen Konflikten und vor allem Lärmbelästigungen (u.a. durch sehr lange Öffnungszeiten) führen. Hinzu kommt, dass Spielhallen und Wettbüros zu einer gravierenden Verzerrung des Bodenpreisniveaus in den Nebenlagen führen.

Die möglichen standortbezogenen Konflikte und Wirkungen werden im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse im Kapitel 4.2.5 eingehender dargestellt.

Neben den Störpotenzialen bezogen auf Wohnnutzungen stehen insbesondere Spielhallen unter Indikatoren-Verdacht für die Auslösung bzw. Beschleunigung von Trading-Down-Prozessen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bereiche grundsätzlich schutzwürdig, in denen gegenwärtig bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar sind bzw. teilraumbezogen deutliche Unterschiede im Bodenpreisniveau bestehen. Hier kann diesbezüglich von einem erhöhten Risiko bezüglich einer Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit sowie gravierenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden.

Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten z.B. weitere Spielhallen kann insbesondere in den beschriebenen sensiblen Nebenlagen der Innenstadt durch die Wirkung auf den Straßenraum/ das Stadtbild weitere Nutzungskonflikte hervorrufen bzw. den in Teilbereichen bereits eingesetzten Trading-Down-Prozess weiter verstärken.

Die möglichen standortbezogenen Konflikte und Wirkungen werden im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse im folgenden Kapitel eingehender dargestellt.

4.2.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Lörrach

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Vergnügungsstätten in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtischen Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, werden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum) im Folgenden standortbezogen näher analysiert.

Standort: Tumringer Straße 181

- Spielhalle in Haupteinkaufslage/ Fußgängerzone,
- Lage im UG, keine Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen,
- Leuchtreklame an Fassade sowie Neon-Reklame am Eingang (relativ unauffällig),
- keine negativen Wirkungen auf das Umfeld oder Nutzungskonflikte erkennbar,
- dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz angrenzend - robuste Lage.

Foto 5: Tumringer Straße 181



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 6: Tumringer Straße 181 Eingangsbereich



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standorte: Teichstraße 27

- drei Spielhallen in Innenstadtrandlage,
- Eckgebäude,
- Werbung aufgrund der Lage in OGs wenig störend,
- Vergnügungsstättenkonzentration,
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität im Umfeld (Trading-Down-Prozess),
- keine städtebaulich-gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes.



Foto 7: Teichstraße 27



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 8: Eingangsbereich Teichstraße 27



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Marktplatz 9

- Spielhalle innerhalb Passage,
- auffällige Werbung im Zugangsbereich Weinbrennerstraße,
- geringe Nutzungsdifferenz innerhalb der Passage, Gestaltungsdefizite innerhalb der Passage und im Umfeld (Trading-Down),
- Vergnügungstättenkonzentration,
- Nutzungskonflikte: Verdrängung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Ärztestandort.

Foto 9: Marktplatz 9 innerhalb Passage



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 10: Marktplatz 9



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standorte: Spitalstraße 7

- Spielhalle und Wettbüro in Innenstadtrandlage,
- starker Instandhaltungsrückstau des Gebäudes,

- abweisende/ geschlossene Gestaltung,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- geringe Nutzungsintensität und -differenz (Trading-Down),
- Nutzungskonflikte: Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Foto 11: Spitalstraße 7, Spielhalle



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 12: Spitalstraße 7, Wettbüro



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standorte: Teichstraße 56

- zwei Spielhallen in gewerblich geprägtem Gebiet in Innenstadtrandlage,
- Lage an Verbindung zu B 317 - Stadteingang,
- Werbeanlagen auf vorgelagerter Mauer,
- Nähe zu weiteren Spielhallen, Wettbüros
- Leerstände, Trading-Down-Prozess,
- Nutzungskonflikte: Bodenpreissteigerung der Nebenlage, Stadteingang.

Foto 13: Teichstraße 56



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 14: Teichstraße 56 -2



Quelle: eigenes Foto März 2011



Standort: Teichstraße 34

- Wettbüro in Innenstadtrandlage,
- Lage im EG,
- Abschottung durch verklebte Scheiben,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- Gestaltungsdefizite, geringe Nutzungsdifferenz und -intensität (Trading-Down),
- Nutzungskonflikte: Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Foto 15: Teichstraße 34



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 16: Teichstraße 34 Eingang



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Tumringer Straße 217

- Wettbüro in Innenstadtrandlage,
- Lage in EG,
- nördlicher Innenstadteingang,
- gute Sichtbarkeit da Eckgebäude,
- Abschottung durch verklebte Scheiben,
- hoher Wohnanteil im Umfeld,
- Investitionsdefizite im privaten und öffentlichen Raum.

Foto 17: Tumringer Straße 217 Eingang



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 18: Tumringer Straße 217



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Teichstraße 14

- Diskothek/ Club in zentraler Lage,
- geringe Sichtbarkeit auf Grund der Hoflage,
- Lage im UG,
- in den Abend-/ Nachtstunden mögliche Lärmbelästigung,
- keine Auswirkungen auf Bodenpreise, keine Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Foto 19: Teichstraße 14 Eingang



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 20: Teichstraße 14



Quelle: eigenes Foto März 2011



Standort: Spitalstraße 56

- Nachtclub in Innenstadtrandlage,
- hohe Sichtbarkeit da Eckgebäude,
- auffällige Werbung, verklebte Fenster,
- Investitionsrückstau,
- Umfeld überwiegend durch Wohnen geprägt.

Foto 21: Spitalstraße 56 Umfeld



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 22: Spitalstraße 56



Quelle: eigenes Foto März 2011

Zwischenergebnis

Die bestehenden Spielhallen und Wettbüros im Bereich der Innenstadt haben gemein, dass von ihnen zum Teil erhebliche Störungen bezüglich der Wirkungen auf den Außenraum als auch auf Nachbarnutzungen (insbesondere Wohnen und Einzelhandel und Dienstleistungen) ausgehen. Lediglich der Standort in der Tumringer Straße 181 hat auf Grund seiner Lage im UG, den eher unauffälligen Werbeanlagen und dem angrenzenden dichten Nutzungsbesatz ein geringes Störpotenzial. Die weiteren Spielhallen und Wettbüros haben gemein, dass sie sich in Randlagen mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen befinden. Die größte städtebaulich negative Wirkung geht von den Vergnügungsstätten aus, die sich im Erdgeschoss befinden, direkt vom öffentlichen Raum zugänglich sind und sich durch eine negative Gestaltung auszeichnen (Standorte Spitalstraße 7, Tumringer Straße 217, Teichstraße 34). Von der Bestandssituation lässt sich daher nur bedingt ein positiver Aspekt für eine verträgliche Steuerung von Vergnügungsstätten ableiten.



4.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON LÖRRACH

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben.

Untersucht wurden alle Gebiete, die im Flächennutzungsplan der Stadt Lörrach als Gewerbeflächen ausgewiesen sind oder auf Grund der Vor-Ort-Kenntnis als gewerblich geprägte Lagen bekannt sind. Die Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Gebiete erfolgte im April 2011 durch Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella⁴⁵. In Bezug auf die mögliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros ist - insbesondere vor dem Hintergrund der durch diese verursachten bodenrechtlichen Spannungen - eine Differenzierung der Nutzungen u.a. nach Flächenintensität, Flächenproduktivität und Publikumsorientierung von Bedeutung. Weitere relevante Faktoren sind die Qualitäten der gewerblichen Flächen, die sich u.a. in einem klaren Nutzungsprofil (homogene Nutzungen), Erweiterungsmöglichkeiten/ Flächenpotenzialen, geringen Nutzungskonflikten (z.B. durch angrenzendes Wohnen), städtebauliche Qualitäten oder einem guten/ besonderen Image (das zunehmend zum Standortfaktor wird) ausgedrückt wird.

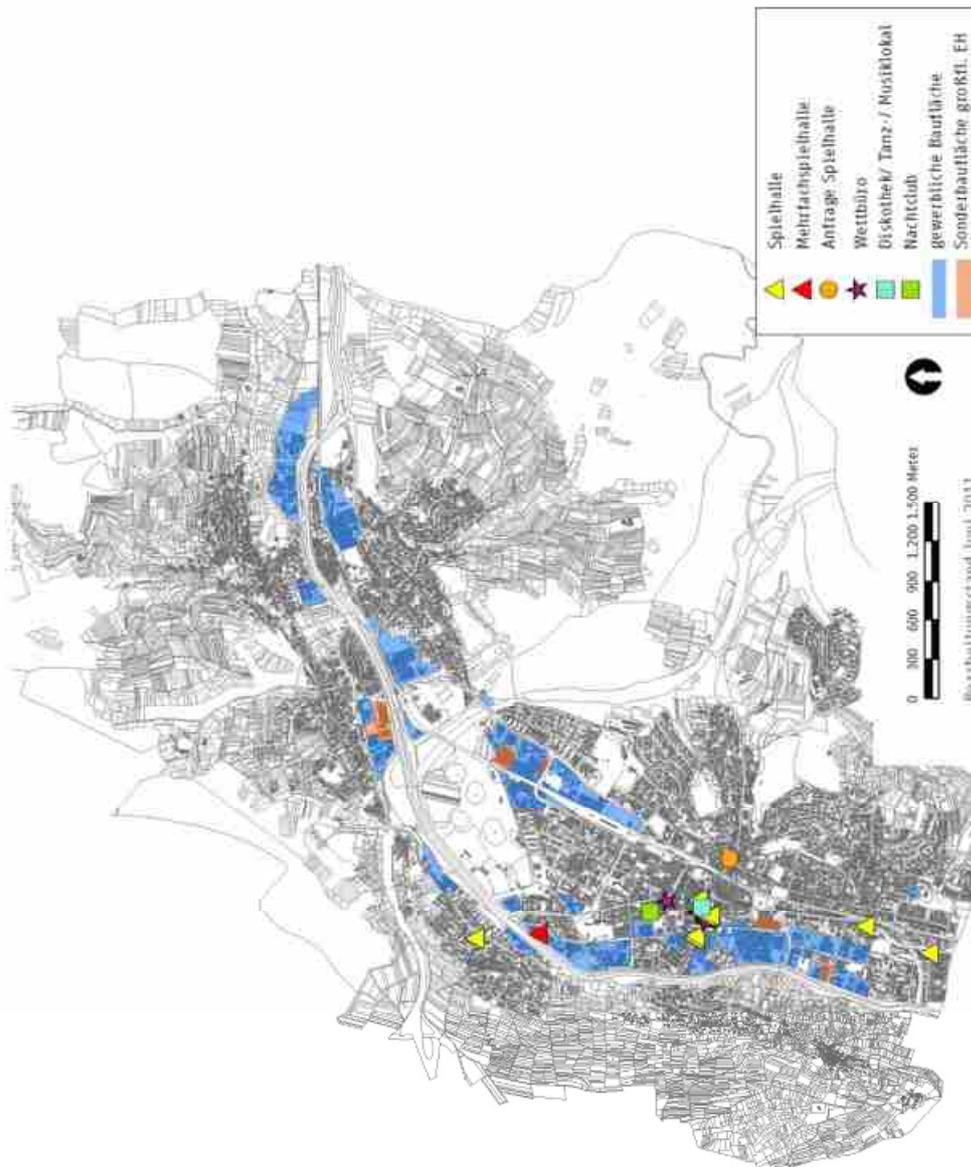
Die Stadt Lörrach verfügt über zahlreiche Gewerbegebiete/ gewerblich geprägte Gebiete; freie Gewerbeflächen gibt es jedoch nur wenige. Dies erfordert einen umsichtigen Umgang mit den bestehenden gewerblichen Flächen und eine Sicherung dieser für gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne.

Die Karte 4 zeigt einen Überblick über die untersuchten gewerblichen Bauflächen in Lörrach.

⁴⁵ Durch die Zuordnung auf Basis der Inaugenscheinnahme kann es in Einzelfällen vorkommen, dass einzelne Unternehmen streng genommen einer anderen Branche zuzuordnen wären (z.B. Zuordnung von Großhandel als Einzelhandel, häufig auch Mischform). Für das Gesamtergebnis ist dies jedoch irrelevant, da die Nutzung auf Grund ihrer Außenwirkung (ggf. Publikumsorientierung), die letztlich für den Charakter eines Gebietes entscheidend ist, zugeordnet wurde.



Karte 4: Übersicht gewerbliche Bauflächen Lörrach



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

4.3.1 Gewerbegebiet Entenbad

Das Gewerbegebiet Entenbad befindet sich verkehrsgünstig gelegen im Norden Lörrachs im Stadtteil Hauingen. Nördlich wird es von der Steinstraße begrenzt,

südlich von der B317, welche jedoch beide das Gewerbegebiet nicht direkt erschließen. Die direkte Erschließung erfolgt über die Straße Im Entenbad.

Das Gewerbegebiet Entenbad ist ein heterogenes Gewerbegebiet, das von größeren Betrieben geprägt wird. Es besteht ein Branchenmix aus produzierendem und Kfz-Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungs-/ Büronutzung sowie Groß- und Einzelhandel (im westlichen Teilbereich). Publikumsorientierung besteht nur in eingeschränktem Maß.

Die im Gewerbegebiet befindlichen Gebäude weisen eine heterogene Baustruktur auf. Ein akuter Sanierungsbedarf besteht nicht. Das Gebiet weist innerhalb aber auch angrenzend noch freie/ untergenutzte Grundstücke auf und bietet somit noch kleinere räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Abgesehen von einem Leerstand erscheint das Gebiet relativ stabil - städtebauliche Maßnahmen über die Wiederverwertung dieses Grundstückes hinaus erscheinen nicht notwendig.

Karte 5: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Entenbad



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach



Das Gewerbegebiet Entenbad ist durch eine Nutzungsmischung von Großhandel, KFZ-Gewerbe, Dienstleistung und traditionellen gewerblichen Betrieben geprägt. Zudem befinden sich zwei Einzelhandelsnutzungen im Gebiet. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in eingeschränktem Maße. Freizeitorientierte Nutzungen bestehen bislang nicht.

Aus Gutachtersicht sollten Spielhallen/ Wettbüros zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

4.3.2 Gewerbegebiet Brombach

Dieses gewerblich genutzte Gebiet befindet sich im Stadtteil Brombach in der Nähe des Bahnhofs Brombach/ Hauingen zwischen der Bahnlinie und der Schopfheimer Straße. Es besteht aus mehreren zusammenhängend bebauten Grundstücken. Einige der größtenteils historischen Gebäude stehen leer, viele werden zu Produktions- und Lagerzwecken genutzt. Insgesamt besteht wenig Publikumsverkehr. Das ansässige Freizeitgewerbe erhöht die Frequenz nur gering und dies nur in einem Teilbereich des Gebietes. Dies gilt auch für die ansässigen Büro-/ Dienstleistungsbetriebe. Das Areal wirkt insgesamt verlassen. Erosionstendenzen sind in Ansätzen erkennbar.

Die historische Fabrikarchitektur ist prägend für den westlichen Gebietsteil, weist jedoch teilweise einen starken Instandhaltungsrückstau auf. Die oft einfachste Ausstattung (wie Einfachverglasung) entspricht nicht modernen Standards.

Die sich im Westen anschließenden Freiflächen könnten als Erweiterungsflächen dienen. Ein Flächendruck scheint jedoch nicht vorhanden zu sein.

Angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich an der Schopfheimer Straße ein Einzelhandelsbetrieb. Entlang der Schopfheimer Straße erstreckt sich ein gemischt genutztes Gebiet.

Östlich schließen sich weiterhin der Standort eines großen Bekleidungsproduzenten an, der hier zudem einen Outletverkauf anbietet, sowie weitere zu Produktions- und Lagerzwecken genutzte Flächen und ein großes Sportareal.

Entlang der wenig befahrenen Alten Straße befindet sich zusätzlich ein gewerblich bzw. gemischt genutztes Gebiet aus produzierendem Gewerbe, Handwerk und Lagerflächen. Zusätzlich ist dieser Bereich durch Wohnnutzung geprägt. Im nördlichen Bereich ist eine Kartbahn angesiedelt, welche jedoch nur zu eingeschränkten Zeiten Publikumsverkehr erzeugt und nicht zu bodenrechtlichen Spannungen führt.

Karte 6: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Brombach



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, zum Schutz der Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Gebietstypik, zum Schutz des Bodenpreisgefüges, zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der in Teilbereichen angrenzenden Wohnnutzung Spielhallen/ Wettbüros auszuschließen. Ausnahmsweise könnten andere Vergnügungsstätten angesiedelt werden.



4.3.3 Gewerbegebiet Neumatt

Das gewerblich genutzte Gebiet "Neumatt" befindet sich nördlich der B 317 im Stadtteil Hauingen. Es wird nicht über die Bundesstraße, sondern über die Nebenstraße Mattenstraße erschlossen. Dieses Gebiet wird nahezu ausschließlich von einer Firma des produzierenden Gewerbes genutzt. Dementsprechend handelt es sich bei dem vergleichsweise kleinen gewerblich genutzten Standort um ein homogenes Gebiet; gewerbegebietsuntypische/ publikumsorientierte Betriebe existieren nicht. An das Gewerbegebiet schließen sich mehrere Freiflächen an. Auf der Freifläche im Nordosten entsteht Wohnbebauung. Die Freifläche im Westen, an welche sich ein Sportgelände anschließt, könnte künftig gegebenenfalls als Erweiterungsfläche genutzt werden. Im näheren Umfeld befindet sich ansonsten nur ein Handwerksbetrieb.

Karte 7: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Neumatt



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, zum Schutz des bestehenden Betriebes und zur Wahrung der Erweiterungsmöglichkeiten, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung Vergnügungsstätten insgesamt auszuschließen.

4.3.4 Gewerbegebiet Hofmattstraße

Entlang der Hofmattstraße im Stadtteil Brombach erstreckt sich ein gemischt genutztes Gebiet. Dieses befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Im östlichen Bereich ist das Gebiet geprägt von einem großen produzierenden Betrieb. Im westlichen Bereich besteht eine kleinteiligere Parzellenstruktur. Hier ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb angesiedelt sowie die Tafel als öffentliche/ soziale Einrichtung. Zusätzlich bestehen ein kleinerer Betrieb des produzierenden Gewerbes, Baugewerbe/ Lagerflächen und Büros/ Dienstleistungseinrichtungen. Insgesamt sind die gewerblichen Nutzungen wenig auffällig, da sie eher zurückliegend angeordnet sind. Westlich schließen sich einige Freiflächen an, die eventuell Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

Publikumsverkehr besteht im westlichen Eingangsbereich des Gebietes durch die Einzelhandelsnutzung.

Karte 8: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Hofmattstraße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Aus gutachterlicher Sicht wird zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung, der öffentlichen/ sozialen Einrichtung sowie der bestehenden Gewerbebetriebe der Ausschluss von Vergnügungsstätten insgesamt empfohlen. Die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten im westlichen Teilbereich sollten gesichert werden.



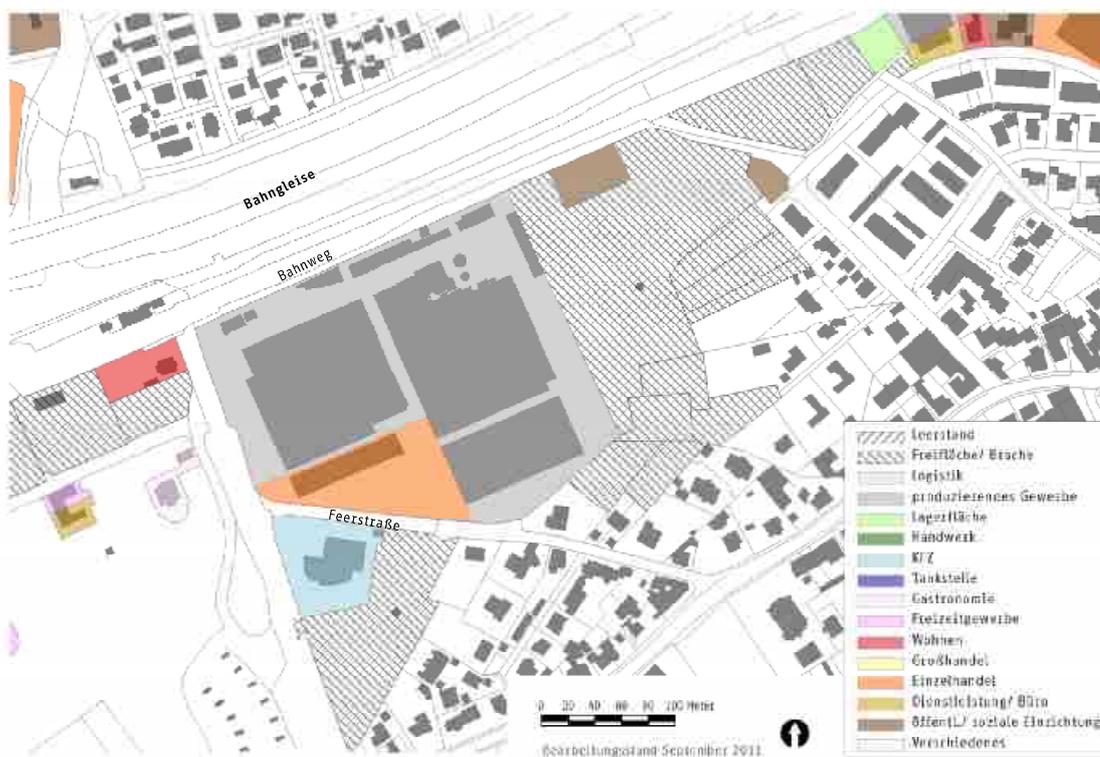
4.3.5 Gewerbegebiet Lauffenmühle

Westlich an das gemischt/ gewerblich genutzte Gebiet "Hofmattstraße" bzw. an die dortigen Freiflächen grenzt das gewerblich genutzte Gebiet "Lauffenmühle" an (Stadtteil Brombach). Den Übergang zwischen diesen beiden Gebieten stellt eine größere Freifläche dar, die Erweiterungsmöglichkeiten für beide Gebiete sein kann. Hier sind zudem in Randlagen ein Bolz- und ein Spielplatz angesiedelt.

Das Gebiet wird ausschließlich von einem Betrieb genutzt und ist ein großer zusammenhängender Produktionsstandort in isolierter Lage (eingerahmt von Wohnnutzung, Bahnlinie und Eisenbahnstraße). Hierbei handelt es sich um einen traditionellen Industriestandort. Zusätzlich befindet sich hier ein Werksverkauf. Insgesamt handelt es sich um ein geschlossenes, von außen schwer zugängliches Gebiet. Dementsprechend herrscht wenig Publikumsverkehr.

Südlich dieses Standorts befindet sich ein Autohaus, daran schließen weitere Freiflächen an.

Karte 9: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Lauffenmühle



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach



Zum Schutz der bestehenden gewerblichen Nutzung, zum Schutz des Bodenpreisgefüges sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

4.3.6 Gewerbegebiet Am Grütt

Zwischen der Eisenbahnstraße im Osten und der A 98 im Westen sowie zwischen der Bahnlinie (Bahnhof Lörrach-Haagen/ Messe) im Norden und der Brombacher Straße/ Lörracher Straße im Süden liegt ein Teilbereich der Parkanlage Im Grütt. Hier befindet sich ein großes Freizeitareal (Impulsiv: Fitnesshallen, Bowlingbahn, Hotel etc.). Parallel zur Bahnlinie erstrecken sich mehrere ungenutzte Flächen bzw. Parkplatzareale, die teilweise temporär genutzt werden (u.a. Messe, Zirkus). Zusätzlich befinden sich in der Parkanlage eine gastronomische Einrichtung, ein Jazzclub sowie eine Werbeagentur.

Nördlich der Bahnlinie liegt ein weiterer gewerblich genutzter Bereich. Erschlossen wird dieses Gebiet über die Straße Beim Bahnhof Haagen. Es handelt sich um ein kleines, auf Grund der Lage isoliertes Gewerbegebiet. Dieses wird überwiegend durch den ansässigen Recyclinghof und die angrenzende Lagerfläche geprägt. Zusätzlich sind ein Handwerksbetrieb sowie mehrere Wohngebäude angesiedelt. Freiflächen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, zum Schutz der bestehenden Nutzungen (seriöses Freizeitgewerbe, öffentliche Nutzung Recyclinghof sowie der im nördlichen Teilbereich befindlichen Wohnnutzung) zumindest Spielhallen/ Wettbüros auszuschließen.



Karte 10: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Am Grütt



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

4.3.7 Gewerbegebiet Teichmatten-Hasenloch

Das gewerblich genutzte Gebiet Teichmatten-Hasenloch befindet sich im Stadtteil Haagen nördlich der Wiese und südlich des Gewerbekanal. Begrenzt wird es östlich durch die Eisenbahnstraße und westlich durch die Auffahrt zur A 98.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr heterogenes Gebiet. Zwei öffentliche/ soziale Einrichtungen sind zu Beginn des Gewerbegebiets angesiedelt: Eine zum Erhebungszeitpunkt übergangsweise als Schule genutzte ehemalige Fabrik sowie der Verein der Lebenshilfe. Diese bilden mit ihrer sanierten, architektonisch anspruchsvollen historischen Bausubstanz den Eingang in das Gewerbegebiet. Südlich der Industriestraße prägt vor allem das mit einem Baumarkt besetzte Sondergebiet das Gewerbegebiet. Dementsprechend ist die Publikumsfrequenz im östlichen Eingangsbereich relativ hoch. Der hintere Teil des Gewerbegebiets ist im Vergleich dazu weniger stark frequentiert. Hier sind Handwerksbetriebe, Lagerflächen, Büros/ Dienst-

leistungs- und Kfz-Betriebe sowie produzierendes Gewerbe angesiedelt. Auch befindet sich hier in geringem Umfang Wohnnutzung.

Nördlich des Gewerbekanalns grenzt entlang der Eisenbahnstraße und der Hauinger Straße ein gemischt genutztes Gebiet an. Hier befinden sich vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe/ Büros, aber auch Betriebe des Freizeitgewerbes (wie Jugendclub, Veranstaltungsraum/ Festhalle) und einige Leerstände. Östlich der Eisenbahnstraße schließt Wohnnutzung an.

Zum Schutz der bestehenden gewerblichen Betriebe sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges und der angrenzenden Wohnnutzung wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

Karte 11: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Teichmatten-Hasenloch



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach



4.3.8 Gewerbegebiete Am Mühlengrien/ Berner Weg/ Grüttweg

Dieses gewerblich genutzte Gebiet im Stadtteil Tumringen (vgl. Karte 12 nördlicher Bereich) erstreckt sich südlich der Mühlestraße und wird im Süden durch die Wiese begrenzt. Das Gewerbegebiet besteht überwiegend aus dem historischen Fabrikareal eines großen Bettenfabrikanten mit kleinerem Werksverkauf. Das Gebiet wird zusätzlich von Dienstleistungsbetrieben/ Büros sowie einer öffentlichen/ sozialen Einrichtung genutzt. Westlich schließt ein Wohngebiet an, an welches wiederum Freiflächen und soziale/ öffentliche Einrichtungen angrenzen. Nordwestlich des Gewerbegebietes befinden sich Dienstleistungs-/ Büro- und Wohnnutzung, eine Lagerfläche sowie ein altes Wasserkraftwerk. In diesem Bereich bestehen zudem große Erweiterungsflächen.

Trotz eines ansässigen Fabrikverkaufs besteht nur eine geringe Publikumsfrequenz.

Karte 12: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Am Mühlengrien/ Berner Weg/ Grüttweg



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Das Gewerbegebiet östlich Berner Weg (vgl. Karte 12 südlicher Bereich) befindet sich westlich der Freiburger Straße im Stadtteil Tumringen. Es wird geprägt durch



einen großen produzierenden Betrieb. Angrenzend befinden sich ein Kfz-Betrieb sowie eine als Parkplatz genutzte Fläche, welche von Wohnnutzung und der Wiese im Süden eingerahmt werden.

Auf Grund der dort ansässigen Nutzungsarten herrscht im Gewerbegebiet kaum Publikumsfrequenz. Das Gebiet ist voll genutzt, Leerstände oder Freiflächen (Ausnahme Parkplatz) bestehen nicht. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten/ Erweiterungsoptionen für die bestehenden Betriebe sind daher stark eingeschränkt.

Entlang des Grützweges zwischen B 317 und Grüttpark erstreckt sich ein kleines gewerblich genutztes Gebiet. Dort sind ein Handwerksbetrieb, ein Autowaschcenter, ein Einzelhandels- sowie ein Großhandelsbetrieb angesiedelt. Das Gebiet wird insbesondere durch einen Holz-Großhändler geprägt. Bei den restlichen ansässigen Firmen handelt es sich um kleinere Betriebe. Freiflächen oder Leerstände bestehen nicht.

Aus gutachterlicher Sicht wird zum Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges in allen drei Bereichen der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

4.3.9 Gewerbegebiete Tumringer Straße/ Denzstraße

Entlang der Tumringer Straße sowie der Denzstraße in der Kernstadt Lörrach erstrecken sich gewerblich genutzte Gebiete. Westlich der Tumringer Straße befinden sich eine gastronomische Einrichtung sowie Kfz- und Dienstleistungsbetriebe/ Büros, welche jedoch nicht im Zusammenhang stehen.

Östlich der Tumringer Straße sind ein Lebensmitteldiscounter sowie ein architektonisch anspruchsvolles Einzelhandelsgeschäft angesiedelt. Es grenzen Wohnnutzung, eine freie christliche Gemeinde sowie kleinere Büro-/ Dienstleistungs- und Kfz-Betriebe an.

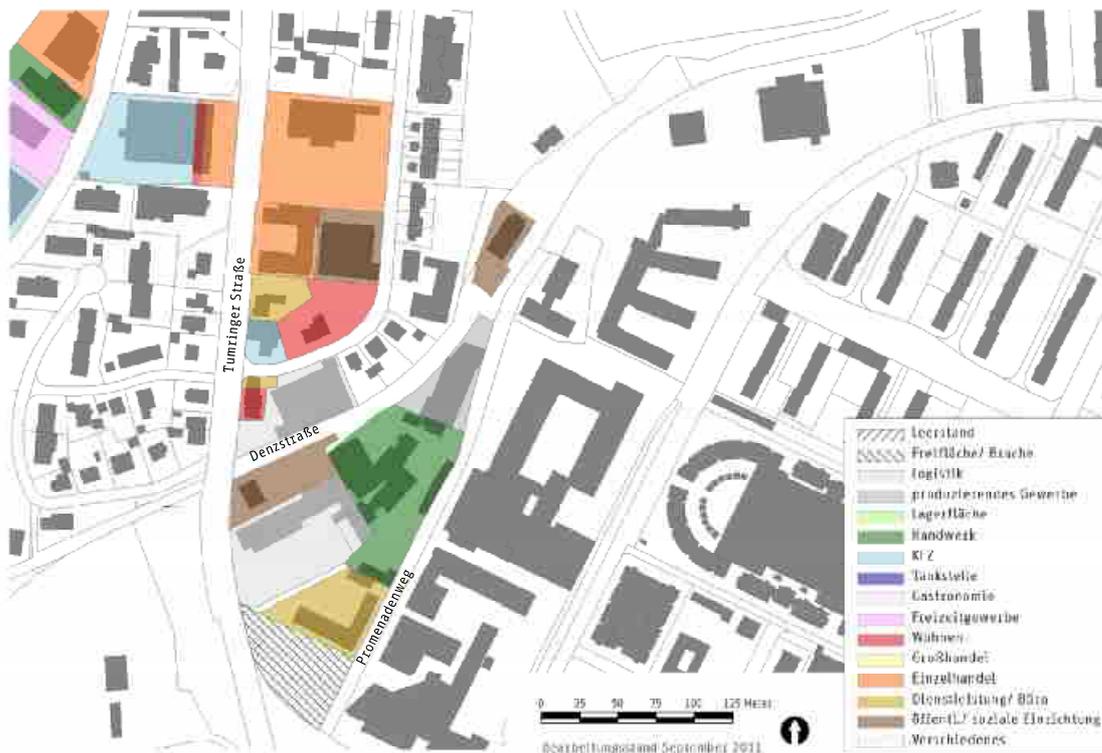
An der Denzstraße/ Tumringer Straße befinden sich größere Logistikunternehmen, Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe sowie Büros/ Dienstleistungen. Zu Beginn der Denzstraße sind eine Berufsbildungsstätte und der Christliche Gewerkschaftsbund angesiedelt, am Ende haben die Zeugen Jehovas ihren Sitz.



Im Südosten wird das Gebiet topographisch von den dort ansässigen Schulen getrennt. Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Lage im Stadtgefüge nicht.

Insgesamt handelt es sich um sehr heterogen genutzte Flächen. In den Bereichen ohne Einzelhandelsbesatz ist die Publikumsfrequenz gering.

Karte 13: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Tumringer Straße/ Denzstraße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zum Schutz der Bildungseinrichtungen und der angrenzenden Wohnnutzung Vergnügungsstätten auszuschließen.

4.3.10 Gewerbegebiet Wiesentalstraße

Das gewerblich genutzte Gebiet Wiesentalstraße in Lörrach beginnt südlich des Kreuzungsbereichs Tumringer Straße/ Wiesentalstraße und wird im Süden durch die Rüminger Straße begrenzt; westlich bildet die Wiese die Begrenzung. Erweiterungsspielräume sind über eine Nachverdichtung hinausgehend nicht vorhanden.

Die Nutzungsstruktur ist sehr heterogen: eine Spielhalle, Einzelhandel, Handwerk, Freizeitgewerbe, Kfz-Betriebe, Lagerfläche, Dienstleistung/ Büro, Tankstelle. Auch die Betriebsgrößen/ Gebäudestrukturen sind sehr unterschiedlich. Ein Flurstück wird bspw. sehr vielfältig genutzt: Billiard-Café, Tanzschule, Bistro, Partyservice, Dönerproduktion, Kostümverleih, Einzelhandel, Kfz-Betrieb. Die übrigen Flächen weisen keine solch kleinteilige Struktur auf. Die Nutzungen sind überwiegend sehr publikumsorientiert.

Standort: Wiesentalstraße 81

- Spielhalle in neuem, einzeln stehenden Gebäude mit vorgelagertem Parkplatz,
- verklebte Fenster, auffällige Werbeanlagen,
- Lage an stark befahrener Straße,
- Stadteingang,
- Gefahr der Ansiedlung weiterer Vergnügungstätten,
- Gefahr der Verdrängung traditionell gewerblicher Nutzungen sowie von Bodenpreissteigerungen.

Foto 23: Wiesentalstraße 81



Quelle: eigenes Foto März 2011

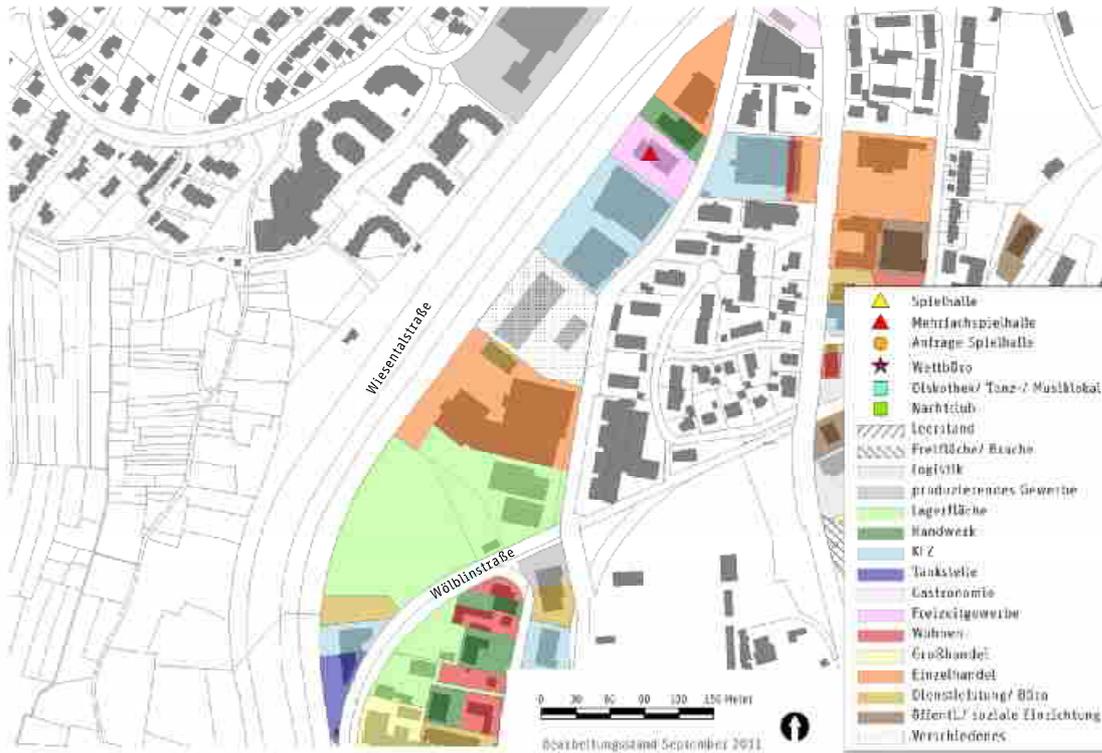
Foto 24: Wiesentalstraße 81-2



Quelle: eigenes Foto März 2011



Karte 14: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Wiesentalstraße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Aus gutachterlicher Sicht wird zum Schutz vor weiteren Erosionstendenzen (Gefahr einer Vergnügungstättenkonzentration) empfohlen, die weitere Ansiedlung von Vergnügungstätten auszuschließen.

4.3.11 Gewerbegebiete Wölblin/ Vogelbach-Areal

Das Gewerbegebiet Wölblin erstreckt sich entlang der Rümminger Straße/ Wölblinstraße. Die Nutzungsstruktur ist heterogen. Neben den dominierenden Nutzungen Handwerk- und Kfz-Betriebe, produzierende Betriebe sowie Lagerflächen befinden sich zusätzlich ein Großhandel, ein Logistikunternehmen sowie das Technische Hilfswerk im Gebiet. Zudem besteht im rückwärtigen Bereich eine starke Prägung durch Wohnnutzung. Die Parzellenstruktur ist, den Nutzungen entsprechend, überwiegend kleinteilig. Die Bebauungsstruktur und -qualität ist durchmischt, teilweise bestehen Sanierungsrückstände.

Östlich der Wölblinstraße befinden sich Gebäude derzeit noch im Bau. In geringem Umfang ist noch weiterer Entwicklungsspielraum vorhanden. Das Gebiet wird von parkenden Autos dominiert, auch die Lärmbelastung durch die Handwerksbetriebe ist relativ hoch. Die von den Nutzungen ausgehende Publikumsfrequenz ist als gering einzustufen.

Beim Vogelbach-Areal handelt es sich um ein überwiegend von einem Lebensmittel-einzelhändler genutztes Areal nördlich des Kreiskrankenhauses. Zusätzlich sind hier weitere, sehr unterschiedliche Nutzungen angesiedelt: soziale/ öffentliche Einrichtungen, Freizeitgewerbe (Fitnesscenter, Sportmöglichkeiten) und verschiedene Dienstleistungsbetriebe/ Büronutzungen. Räumliche Entwicklungspotenziale existieren auf Grund der Lage im Innenstadtgefüge nicht. Lediglich die im südlichen Bereich angrenzende Freifläche, die als Parkplatz für das Krankenhaus genutzt wird, bietet ggf. Entwicklungsspielräume. Die Publikumsfrequenz ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Vogelbach-Areal hoch.

Karte 15: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Wölblin/ Vogelbach



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach



Aus Gutachtersicht wird empfohlen, zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der Gebietstypik und zum Schutz der Wohnnutzung Spielhallen und Wettbüros im Gewerbegebiet Wölblin auszuschließen.

Für den Teilbereich "Vogelbach-Areal" bestehen ohnehin Planungsüberlegungen, so dass im Zuge dieser Umsetzung darauf geachtet werden sollte, dass Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen werden.

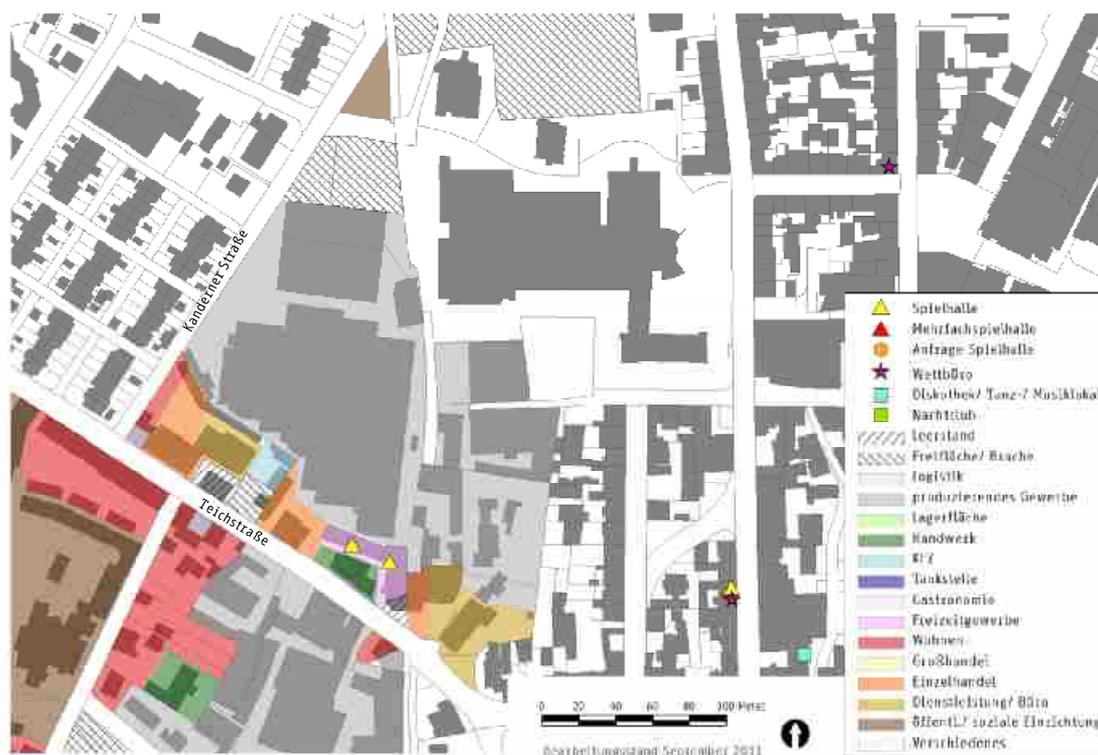
4.3.12 Gewerbegebiet Im Wölblin

Bei diesem gewerblich/ gemischt genutzten Gebiet handelt es sich um ein großes Areal im Bereich nördlich der Teichstraße/ östlich der Kanderner Straße. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die Innenstadt an. Im hinteren Bereich (von der Kanderner Straße zugänglich) wird das Gebiet von einem Produktionsbetrieb geprägt. Zur Teichstraße hin werden zusätzlich kleinteiligere Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt. Zudem sind hier zwei Spielhallen (Teichstraße 56, vgl. Kap. 4.2.5), ein Handwerks-, ein Gastronomie- und ein Kfz-Betrieb angesiedelt. Einige kleinere Flächen liegen brach, einige Gebäude(teile) stehen leer. Auch sind einige Gebäudeteile des produzierenden Betriebes stark sanierungsbedürftig. Erosionstendenzen sind klar erkennbar. Von der Teichstraße aus entsteht durch die teilweise auffälligen Sanierungsrückstände in Teilen ein ungepflegter Eindruck. Der westliche Bereich der Kanderner Straße wird zu Wohnzwecken genutzt.

Entwicklungspotenzial kann in der Sanierung des vorhandenen Bestands bzw. in der Neuordnung des Bestandes gesehen werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der bestehenden Gebietsstruktur und zum Schutz vor weiteren Erosionstendenzen/ Trading-Down empfohlen.

Karte 16: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Im Wöblin



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

4.3.13 Gewerbegebiete Teichstraße/ Wiesenweg

Das gewerblich/ gemischt genutzte Gebiet Wiesenweg/ Teichstraße erstreckt sich entlang des südlichen Teils der Teichstraße bzw. des Gebiets Im Wöblin bis zur Untere Herrenstraße und B 317, welche das Gebiet zugleich westlich abgrenzt, jedoch nicht erschließt.

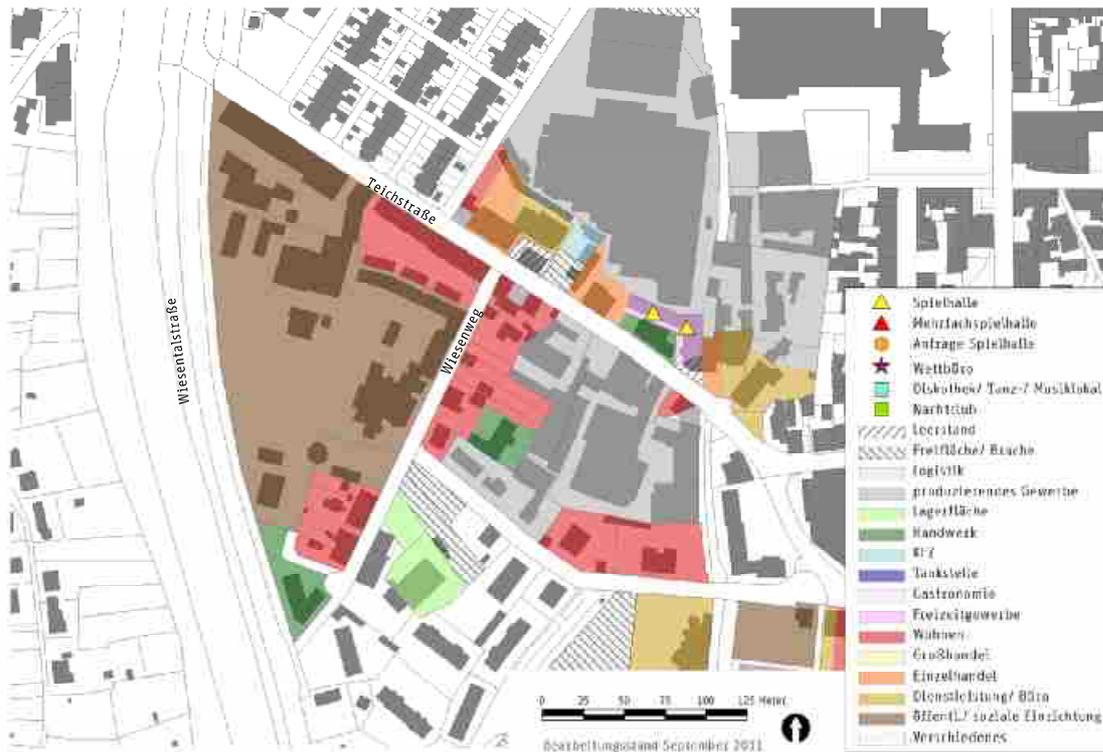
Hierbei handelt es sich um ein eher großflächig besetztes Gebiet, das vom Werkhof und einem Energieversorger im westlichen Bereich sowie von einem großen Produktionsbetrieb im östlichen Bereich geprägt ist. Zusätzlich besteht eine starke Wohnprägung im Gebiet, vereinzelt finden sich Handwerksbetriebe. Im Bereich Wiesenweg befinden sich eine Lagerhalle sowie eine als Parkplatz genutzte Freifläche.

Insgesamt ist der Nutzungsbesatz eher homogen. Publikumsorientierte Nutzungen bestehen nur in geringem Umfang. Räumliche Erweiterungspotenziale bestehen auf Grund der Lage im Innenstadtgefüge ebenfalls nicht. Lediglich eine Nachverdichtung bzw. Flächenumwidmung bietet Entwicklungsspielräume. Die Publikumsfrequenz ist



mit Ausnahme an der Teichstraße, den Nutzungen entsprechend, eher gering. Entlang der Teichstraße sind, analog zum Gebiet Im Wölblin, Erosionstendenzen und Trading-Down-Ansätze erkennbar, die allerdings durch die Sanierung der Wohngebäude aufgefangen werden sollen.

Karte 17: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Teichstraße/ Wiesenweg



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der bestehenden Betriebe und der bestehenden Wohnnutzung wird aus Gutachtersicht der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen.

4.3.14 Gewerbegebiet Westlich Innenstadt

Das gewerblich/ gemischt genutzte Gebiet Westlich Innenstadt liegt im Stadtteil Lörrach südlich der Innenstadt. Es beginnt östlich des Kanals und erstreckt sich bis zur Weinbrennerstraße. Im Norden bildet die Untere Herrenstraße die Begrenzung, im Süden die Fabrikstraße bzw. die Clara-Immerwahr-Straße.



Die Nutzungsstruktur ändert sich von Westen zum Osten. Insgesamt ist der Fremdkörperbesatz jedoch gering.

Im Westen dominiert ein großer Standort des produzierenden Gewerbes, der zusätzlich einen Fabrikverkauf betreibt. Mit Ausnahme dieses Bereiches ist dieser zusammenhängende Fabrikkomplex nicht publikumsorientiert. Hierbei handelt es sich um teils historische Bebauung, teils zweckmäßige Ergänzungsbauten. Nördlich davon schließen sich vergleichsweise neue, zu Büro-/ Dienstleistungszwecken genutzte Areale von guter Gestaltungsqualität sowie große Frei-/ Parkflächen an. Auch in diesem Bereich herrscht nur wenig Publikumsfrequenz. Eine Neuordnung des Gebietes scheint notwendig. Im weiteren Verlauf dominiert Wohnnutzung.

Entlang der Clara-Immerwahr-Straße ist die verkehrliche Belastung vergleichsweise hoch. Hier ist zudem mit einer Fast-Food-Kette ein (autokundenorientierter) Frequenzbringer angesiedelt.

Der Bereich nördlich der Fabrikstraße/ westlich der Marie-Curie-Straße ist kleinteiliger besetzt. Hier sind bedeutende Einrichtungen angesiedelt - die Wirtschaftsförderung, eine soziale Einrichtung mit Sportmöglichkeit, Teile der DHBW, Notar - sowie Gastronomie, Büros/ Dienstleistungen und ein Parkhaus. Die Marie-Curie-Straße weist nur eine sehr geringe Publikumsfrequenz auf. Die städtebauliche Gestalt kann als gut bezeichnet werden.

Die Flächen entlang der Weinbrennerstraße, welche nicht im Zusammenhang mit diesem Gewerbegebiet zu sehen sind, sind ebenfalls gemischt genutzt. Hier sitzt u.a. die Polizei.

Am Meeraner Platz, südöstlich des Gebietes Westlich Innenstadt befindet sich ein überwiegend zu Einzelhandelszwecken genutztes Sondergebiet. Hierbei handelt es sich um ein Einzelhandelscenter mit einem großen Lebensmittelbetrieb sowie einem Elektromarkt als Ankermietern. Zusätzlich befinden sich hier eine gastronomische Einrichtung, ein Fitnesscenter sowie weitere Büros/ Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe. Dieser Komplex ist von Norden und Süden erschlossen, wobei sich im Norden hingewandt zu einem gestalteten Platzbereich (Außengastronomie, Wasserfläche) der Haupteingang befindet. Im rückwärtigen/ südlichen Bereich befinden sich größere Parkflächen. Die relativ neue Bebauung wirkt sehr gepflegt. Entsprechend der Nutzung ist das Gebiet stark frequentiert. An der Marie-Curie-



Straße 4 befindet sich ein Club, der im bauordnungsrechtlichen Sinne jedoch keine Diskothek darstellt. Die Störpotenziale von Diskotheken/ diskothekenähnlichen Betrieben in gewerblichen Lagen sind auf Grund der unterschiedlichen Nutzungszeiten eher gering. Eine Störung von Betriebsabläufen ist nicht zu erwarten.

Foto 25: Marie-Curie-Straße 4



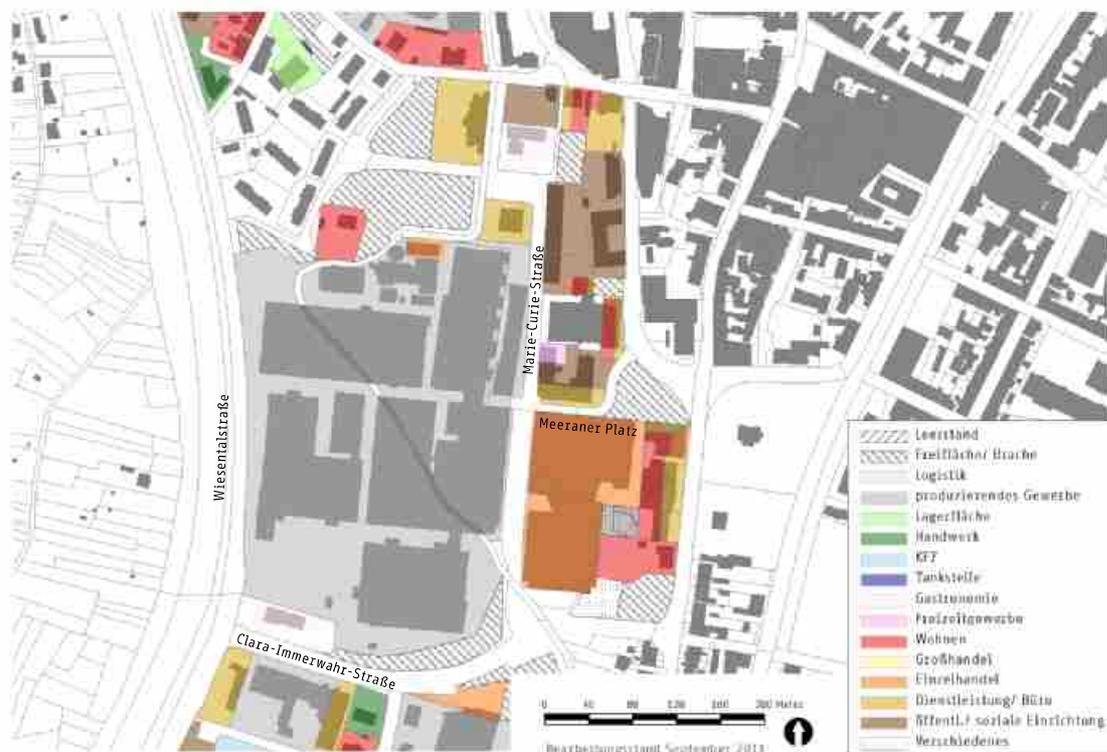
Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 26: Marie-Curie-Straße 4



Quelle: eigenes Foto März 2011

Karte 18: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Westlich Innenstadt



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach



Zur Wahrung der Gebietstypik und zum Schutz der bestehenden Betriebe wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Gebiet "Westlich Innenstadt" empfohlen.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sollte die Zentralität des Einzelhandelsstandortes am Meeraner Platz nicht durch die Ansiedlung zentraler Dienstleistungen wie Spielhallen und Wettbüros gesteigert werden.

4.3.15 Gewerbegebiete Ob der Gaß II

Das Gewerbegebiet Ob der Gaß II liegt zwischen der Clara-Immerwahr-Straße im Norden und der Austraße im Süden sowie zwischen der B 317 im Westen und der Küberstraße im Osten. Das Gebiet ist über die Weiler Straße und die Käppelestraße erschlossen. Zusätzlich besteht eine Anbindung an den Bahnhof Lörrach-Stetten.

Das Gewerbegebiet Ob der Gaß II ist ein großes, heterogen besetztes Gebiet. Neben größeren produzierenden Betrieben befinden sich öffentliche/ soziale Einrichtungen (u.a DRK, Feuerwehr, Energieversorgung, Zoll), vielfältige Einzelhandelnutzungen (planungsrechtlich teilweise SO Einzelhandel), Großhandel, Büro/ Dienstleistung, Kfz- und Handwerksbetriebe im Gebiet. Zusätzlich ist Freizeitgewerbe (Indoor-Spielplatz, SO) angesiedelt. Im Süden schließen sich außerdem Schulgelände und ein Sportareal an. Der Wohnanteil im Gebiet ist sehr hoch. Das Gebiet hat damit in weiten Teilen eine sehr starke Zweckentfremdung erfahren. Insgesamt ist kein klares städtebauliches Profil oder eine inhaltliche Positionierung erkennbar.

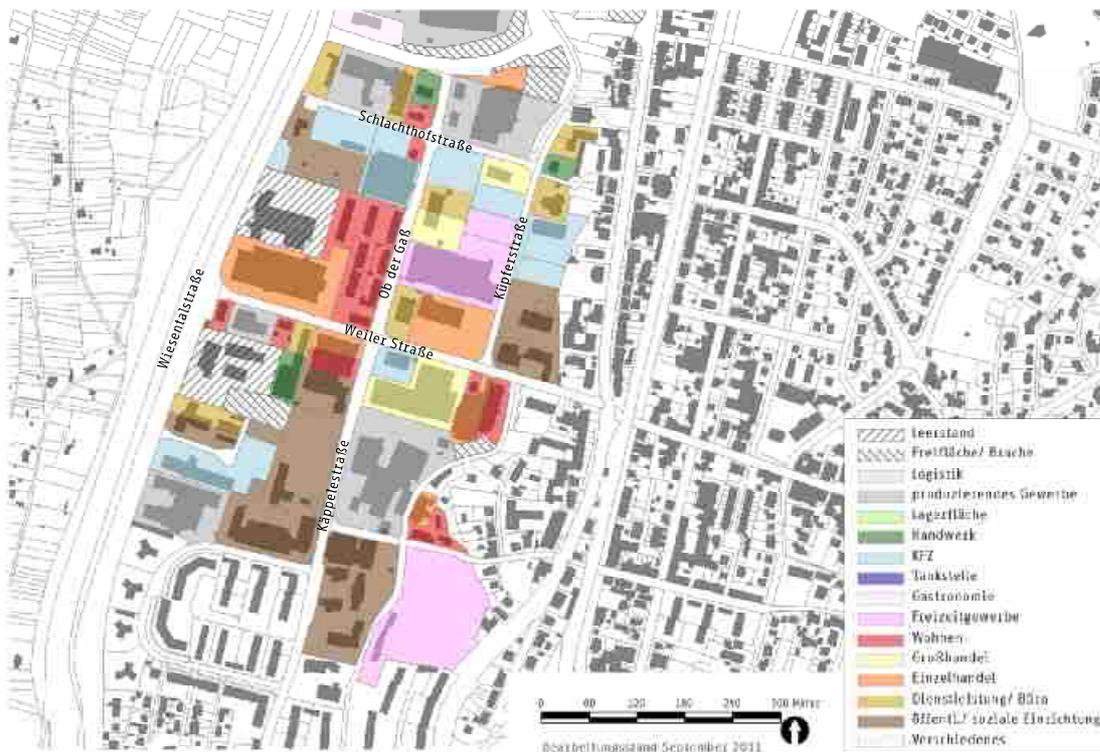
In der Regel ist das Gebiet von größeren Betrieben geprägt. Es existieren einige Leerstände und Frei-/ Brachflächen. Der Entwicklungsspielraum ist jedoch auf eine Innenentwicklung begrenzt.

Die Publikumsfrequenz ist durch die zahlreichen Einzelhandelnutzungen in einigen Teilbereichen sehr hoch. Aber auch im näheren Umfeld der Schulen besteht eine hohe Frequenz. Dort verkehren neben den sonst dominierenden Pkws auch Fußgänger und Radfahrer.



Im Gewerbegebiet Ob der Gaß II wurden Erosionstendenzen festgestellt, eine klares Profil existiert nicht. Im Gebiet bestehen Einzelhandels- sowie freizeitorientierte Nutzungen. Zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der bestehenden Betriebe, der im Gebiet eingestreuten Wohnnutzung sowie der angrenzenden Schulen wird aus Gutachtersicht empfohlen, Spielhallen und Wettbüros auszuschließen; denkbar sind allenfalls Diskotheken u.ä.

Karte 19: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Ob der Gaß II



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

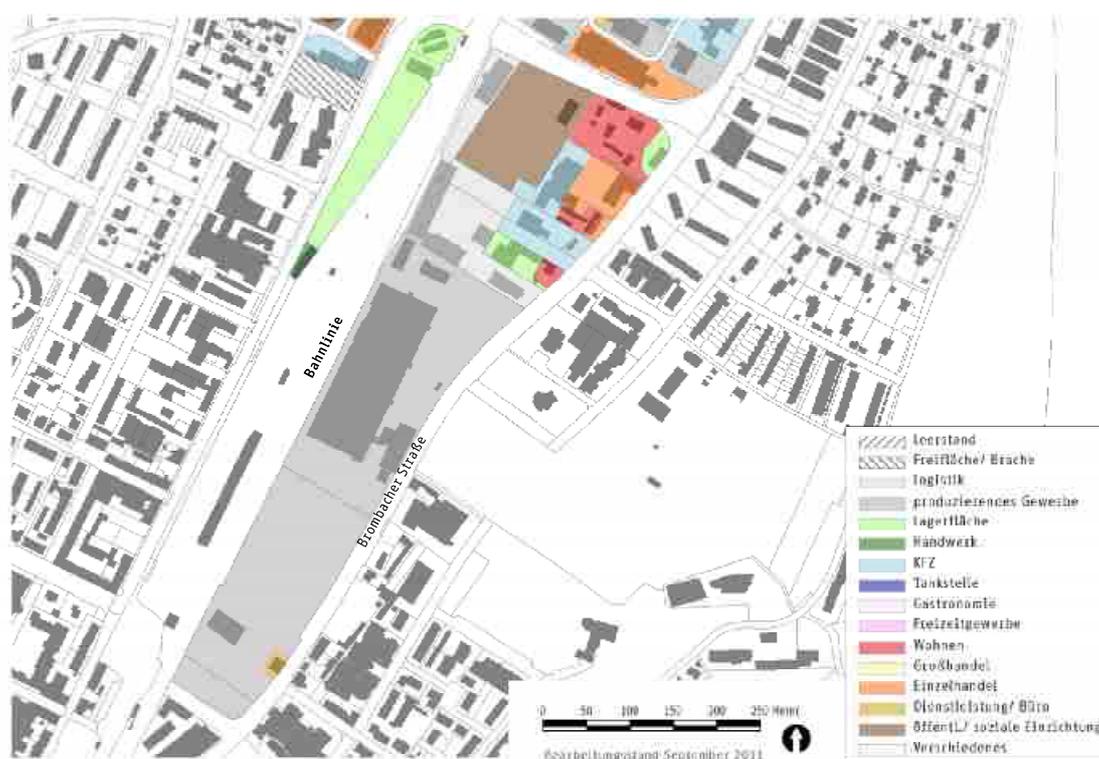
4.3.16 Gewerbegebiet Brombacher Straße

Dieses gewerblich genutzte Gebiet befindet sich östlich der Bahnlinie und westlich der Brombacher Straße sowie zwischen Schwarzwaldstraße im Norden und Milkastraße im Süden.

Hierbei handelt es sich um ein großes Gewerbegebiet, dass zum Großteil von einem Schokoladenhersteller zu Produktionszwecken genutzt wird. Dessen große Produktionsgebäude prägen den südlichen Bereich.

Der nördliche Bereich ist im Vergleich dazu kleinteiliger genutzt. Hier prägen ein Logistikunternehmen, Kfz-Betriebe, Einzelhandelsgeschäfte und Lagerflächen das Bild. Auf der gegenüber liegenden Seite des Gewerbegebietes ist neben einem Gartencenter und dem Friedhof ein ausgedehntes Wohngebiet vorhanden. Erosions-tendenzen im nördlichen Teilbereich des gewerblichen Bereichs könnten im Norden auf Grund der modernisierungsbedüftigen Gewerbebauten unterstellt werden. Mit Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe handelt es sich insgesamt um Nutzungen, die nur wenig Publikumsverkehr hervorrufen.

Karte 20: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Brombacher Straße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Aus gutachterlicher Sicht wird zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung der Gebietstypik der Ausschluss von Vergnügungstätten empfohlen.



4.3.17 Gewerbegebiet Bläsimmatt und Gewerbestraße

Im Norden Lörrachs zwischen Schwarzwaldstraße, A 98, Bahngleisen und Brombacher Straße befindet sich ein großes heterogen genutztes gewerbliches Gebiet. Prägend ist die Nutzung durch Einzelhandel (teilweise SO Einzelhandel). Zusätzlich befinden sich hier einige produzierende Betriebe sowie Kfz-Gewerbe im Gebiet. Im nördlichen Bereich sind mit der Polizei und dem Verein zu Förderung der beruflichen Bildung öffentliche/ soziale Einrichtungen ansässig. Kleinere Bereiche werden zudem zu Wohnzwecken genutzt. Bei den ansässigen Betrieben handelt es sich i.d.R. um großflächigere Unternehmen.

Das Gewerbegebiet ist vollständig belegt. Durch die zahlreichen Einzelhandelsnutzungen besteht ein hoher Publikumsverkehr, der sich hauptsächlich in einer hohen Pkw-Frequenz ausdrückt. Eine Bahnanbindung besteht über den Bahnhof Lörrach Schwarzwaldstraße.

Westlich der Bahnlinie befindet sich in der Gewerbestraße ein weiteres gewerblich genutztes Gebiet. Dieses relativ große Gebiet ist geprägt von großflächigen produzierenden Betrieben, Kfz-Gewerbe (u.a. TÜV, Autovermietung) sowie einem großen Logistikbetrieb. Im südwestlichen Bereich befindet sich die freie evangelische Gemeinde. Eine hohe Publikumsfrequenz wird durch die bestehenden Nutzungen nicht erzeugt.

In der Nähe dieses Gebietes, zwischen Schwarzwaldstraße und Bahnlinie, erstreckt sich zudem ein weiteres, kleines gewerblich genutztes Gebiet. Dieses wird von einem Schrottplatz/-lager und vor allem dem Anschluss für den Autoreisezug geprägt.

Aus Gutachtersicht wird zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung der Gebietstypik der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros im Gewerbegebiet Bläsimmatt empfohlen. Für andere Vergnügungsstätten, wie z.B. für Diskotheken könnte dieser Standort verträglich sein.

Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Bläsimatt/ Gewerbestraße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Lörrach

4.3.18 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

In zwei Gewerbegebieten/ gewerblich geprägten Lagen sind in der Stadt Lörrach bereits Spielhallen angesiedelt (Gewerbegebiet Wiesentalstraße, Randlage des Gewerbegebietes Im Wölblin) die auf Grund Ihrer vielfältigen Störpotenziale u.a. zu bodenrechtlichen Spannungen und anderen Nutzungskonflikten führen können.

Die Stadt Lörrach verfügt über zahlreiche Gewerbeflächen, die sehr unterschiedlich genutzt sind. Neben Gewerbegebieten, die u.a. durch Einzelhandel geprägt sind (meistens ist dies bei zentrenrelevanten Sortimenten ein sehr alter Bestand) bestehen auch Gebiete mit traditionellen gewerblichen Nutzungen, die ein verträgliches Bodenpreisniveau aufweisen und nicht durch Fremdkörperbesatz gestört wurden. Das Bodenpreisniveau ist in Lörrach ohnehin schon vergleichsweise hoch, zudem gibt es Lörrach nur noch sehr begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, so dass der Sicherung der Gewerbeflächen zumindest für das Handwerk eine hohe Bedeutung zukommt.



Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht jedoch die Gefahr einer Störung des ohnehin sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störung von angrenzenden Wohnfunktionen.

Besondere Ziele in den Gewerbegebieten von Lörrach sind:

- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- der Schutz ggf. (angrenzender) sozialer Einrichtungen (z.B. Schulen, Sportplätze, Bildungseinrichtungen),
- der Schutz der ggf. (angrenzenden) Wohnnutzungen.

Spielhallen und Wettbüros sind wegen der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau in den bestehenden Gewerbegebieten und -lagen grundsätzlich auszuschließen. Ausnahmsweise können in den eher publikumsorientierten Teilbereichen die Unterarten von Vergnügungsstätten zugelassen werden, die kaum Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau haben (werden). Diese Unterarten sind z.B. Diskotheken, Bowling-Bahnen, Swinger-Clubs.

Insbesondere für die frequenzerzeugenden Nutzungen wie Diskotheken sind mögliche Störungen der Betriebsabläufe benachbarter Unternehmen aber auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz oder ein Mindestmaß an sozialer Kontrolle als Ermessenskriterien anzuwenden.

4.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON LÖRRACH

4.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Lörrach

Die Stadt- und Ortsteile der Stadt Lörrach (Tumringen, Tüllingen, Stetten, Brombach, Haagen, Hauingen) sind überwiegend wohnlich geprägt. Neben der Innenstadt bestehen zentrale Versorgungsbereiche in Tumringen, Brombach und Stetten.

Nur die Stadtteile Tumringen und Stetten weisen einen Bestand an Vergnügungsstätten auf. Durch die Lage in überwiegend wohnlich geprägten Bereichen gehen von diesen erhebliche Störpotenziale aus.

Standort: Basler Straße 7 (Lörrach-Stetten)

- Spielhalle im EG an stark befahrener B 317,
- geschlossene Erdgeschosszone,
- Wohnen in OGs,
- Haupteingangstor nach Lörrach aus der Schweiz,
- Sex-Shop im weiteren Umfeld,
- Konfliktpotenzial: Wohnen.

Foto 29: Basler Straße 7



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 30: Basler Straße 7 Umgebung



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Basler Straße 21 (Lörrach-Stetten)

- Spielhalle im EG an stark befahrener B 317/ Bahnhof Lörrach-Stetten,
- auffällig verklebte Fenster,
- funktionaler Bruch
- Wohnen in OGs,
- Konfliktpotenzial: Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen, Wohnen.



Foto 31: Basler Straße 21



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 32: Basler Straße 21 Umgebung



Quelle: eigenes Foto März 2011

Im Hinblick auf diesen Standort kann festgestellt werden, dass die Nutzungen in diesem Bereich im Wesentlichen der unmittelbaren Nahversorgung der Bevölkerung dienen (z.B. Bäcker, Metzger, Apotheke). Seit den ersten Untersuchungen zur Zentrensituation in der Stadt Lörrach hat sich dieser Bereich durch eine relativ hohe Fluktuation in seiner Funktionalität und Funktionsvielfalt immer weiter zurückentwickelt. Während noch vor rd. 10 Jahren hier ein umfangreiches Nahversorgungsangebot inkl. Lebensmittelmarkt vorhanden war, bestehen nur noch Rudimente. Mit der vorhandenen Spielhalle ist ein typisches Trading-Down erkennbar.

Foto 33: Alte Mühlestraße 9



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 34: Alte Mühlestraße 9 Umgebung



Quelle: eigenes Foto März 2011



Standort: Alte Mühlestraße 9 (Lörrach-Tumringen)

- Spielhalle im EG,
- Lage in überwiegend durch Wohnen geprägtem Gebiet,
- Gaststätte angrenzend,
- fehlende Gestaltungsqualität des öffentlichen und privaten Raumes,
- Konfliktpotenzial: Wohnen.

Besondere Ziele in den Stadt- und Ortsteilen von Lörrach sind:

- der Schutz der Wohnnutzung,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen),
- der Schutz der (Nah-)Versorgungsfunktion,
- die Wahrung des Stadt- und Ortsbildes.

In allen Stadt- und Ortsteilen von Lörrach wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Ortsbildes empfohlen.

4.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt

In Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO **nicht kerngebietstypische** Vergnügungsstätten **ausnahmsweise zulässig**. Wenn die Mischgebiete gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind **nicht kerngebietstypische** Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO **allgemein zulässig**.

Bewertung und Steuerungsempfehlung

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.



Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele diesen zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten etc.), sind Vergnügungsstätten grundsätzlich auch in den Mischgebieten der Kernstadt auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus.

Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind sie in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. Trading-Down-Prozesse, in dem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für (zukünftige) Stadtsanierungsbestrebungen erschwerend wirkt. In der Erdgeschosszone wirken sich Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) zudem verdrängend auf Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Nutzungen aus (bodenrechtliche Spannungen).

Empfehlung:

Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, der Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges.



5. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTEN-KONZEPTION IN LÖRRACH

Auf Grund der vorhandenen räumlichen Struktur der Vergnügungsstättenangebote und der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Struktur der für diese Angebote in Frage kommenden Gebiete bietet sich für Lörrach an, Vergnügungsstätten auf die Gebiete zu beschränken, in denen sie nach der Logik der Baunutzungsverordnung auch vorgesehen sind. Dies bedeutet vor allem, dass insbesondere die Angebote mit hohem Störpotenzial, insbesondere in Hinblick auf die zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen, in entsprechend "robuste" Bereiche zu lenken sind. Für die Spielhallen und Wettbüros bedeutet dies, dass diese zukünftig unter bestimmten Bedingungen nur noch in der Innenstadt bzw. dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich angesiedelt werden dürfen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere solche mit einem eher geringen Störpotenzial in Bezug auf die Auslösung von bodenrechtlichen Spannungen, können auch in gewerblichen Bereichen, aber auch hier nur unter bestimmten Bedingungen angesiedelt werden.

Die konkrete räumliche Konzeption mit den Ableitungen zu den Bedingungen bzw. planerischen Voraussetzungen für eine städtebaulich-funktional verträgliche Ansiedlung ist nachfolgend dargestellt.

5.1 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER INNENSTADT

In dem Untersuchungsraum Innenstadt, im Wesentlichen der entsprechenden Abgrenzung aus dem Märkte- und Zentrenkonzept⁴⁶, gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie Teilräume mit erkennbaren Trading-down-Tendenzen bzw. -Risiken hervorgerufen werden. Gleichzeitig ist insbesondere für den Kernbereich der Innenstadt eine deutliche Funktionsstärke festzustellen, so dass die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und hierbei insbesondere Spielhallen/ Wettbüros) in die Innenstadt einerseits durchaus vertretbar erscheint, andererseits die Funktionsvielfalt inkl. der sozialen/ öffentlichen/ kulturellen Nutzungen aber auch die Steuerung in dieses Gebiet erschwert.

⁴⁶ Büro Dr. Acocella. Gutachten zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Lörrach als Grundlage für die Fortschreibung des Märkte- und Zentrenkonzeptes, Lörrach, 2009.



Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu Auswirkungen/ Beeinträchtigungen; so wird z.B. in der Spitalstraße durch eine Verdrängung der Einzelhandels- und publikumorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten Trading-down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in der Innenstadt zu verhindern ist.

Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild (z.B. Wettbüro in der Spitalstraße, Spielhalle Marktplatzpassage). Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadttypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen, ausgelösten potenziellen Störungen unter stadtsociologischen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus und erhält somit eine städtebauliche Dimension.

5.1.1 Strategie zur Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Nachbarschaften bzw. von „Klumpungen“ mit negativen städtebaulichen Folgen

Da in bzw. am Rande der Lörracher Innenstadt vor allem die Problematik der Spielhallenhäufungen (Teich-/ Spital- und Weinbrennerstraße) vorherrscht, könnte eine Vermeidung dieser ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategien sein. Insofern könnte der Mindestabstand in der Innenstadt, unabhängig von der Gebietstypologie, diese Aspekte berücksichtigen.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen, wird mit der Festlegung von Mindestabständen zwischen den Vergnügungsstätten eine Häufung dieser Einrichtungen, sofern nicht schon geschehen, verhindert.

In der Bestandssituation zum Zeitpunkt der Erhebung beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen in der Innenstadt z.T. nur wenige Meter (z.B. (Teich-/ Spitalstraße), der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen und Wohnnutzungen beträgt

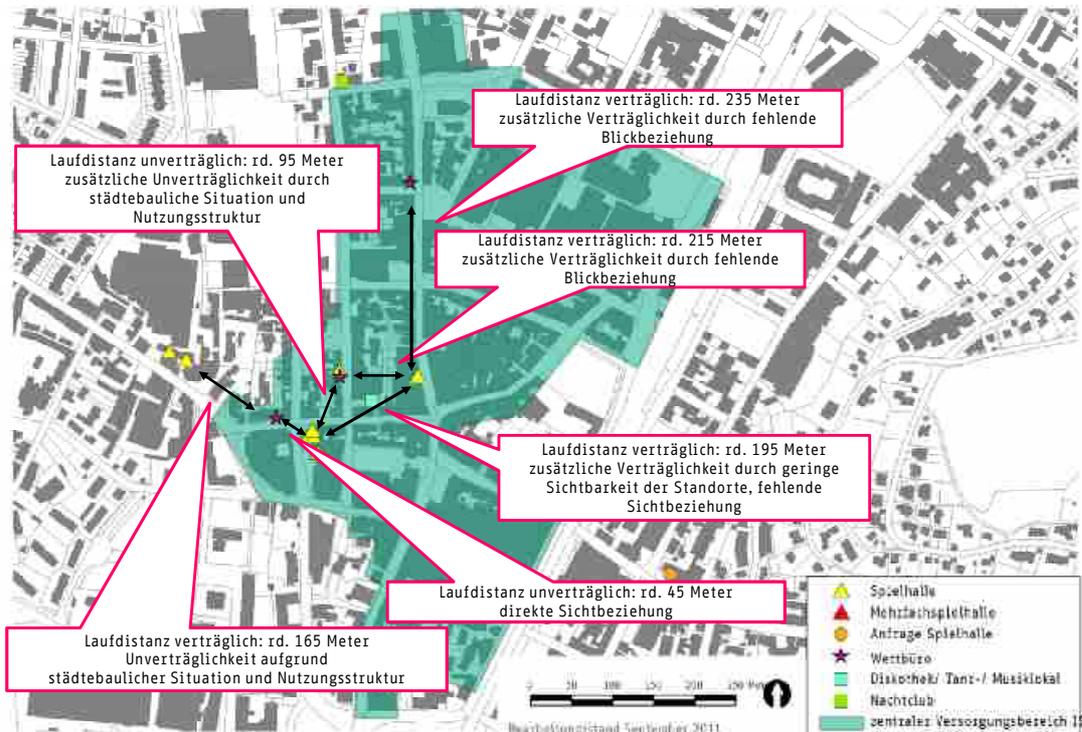


ebenfalls z.T. nur wenige Meter, die Spielhalle in der Marktpassage befindet sich sogar im Komplex mit dem "Marktplatzhochhaus", in dem in den Obergeschossen überwiegend gewohnt wird. Die Trading-Down-Situation zwischen diesen Vergnügungsstätten mit den kurzen Fußwegeabständen bezieht sich sowohl auf den öffentlichen wie auf den privaten Raum; beide Teilräume sind durch Investitionsrückstände und vergleichsweise instabile Nutzungsstrukturen gekennzeichnet.

Ein Mindestabstand für eine Verträglichkeit in der Innenstadt ist aus der Ist-Situation abzuleiten. Die meisten ermittelten Abstände zwischen zwei Spielhallen/ Wettbüros als auch der zwischen Spielhalle und Wohnnutzung im Innenstadtbereich sind städtebaulich unverträglich, weil sich deutliche Nachbarschaften und somit kleinräumliche Nutzungshäufungen z.B. in Form von Spielhallenkonzentrationen ausbilden. Eine Ausnahme bildet der Spielhallenstandort in der Tumringer Straße. Auf Grund seiner Lage und seiner städtebaulich-funktionalen Beziehung zu anderen Vergnügungsstätten (Spielhallen/ Wettbüros) und zu Wohnnutzungen, aber auch angesichts seiner optischen Wirkung ist dieser Standort als städtebaulich verträglich zu bezeichnen (vgl. Kap.4.2.5). Der Abstand zur nächsten Vergnügungsstätte (Spielhalle/ Wettbüro in der Spitalstraße) ist zwar in Metern Luftlinie gemessen rd. 60 m, allerdings beträgt die Laufdistanz und damit die städtebaulich relevante Distanz mindestens rd. 215 m.



Karte 22: Städtebauliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros in Abhängigkeit von Laufentfernung und städtebaulich-funktionaler Qualität



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung im März 2011 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Lörach

Auf Grund der konkreten Beschreibung der vorhandenen Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt (vgl. Kap. 4.2.5) und der Darstellung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge zwischen diesen Angeboten ist erkennbar, dass im Kerngebiet/ in der Innenstadt die grundsätzliche städtebaulich-funktionale Verträglichkeit von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und Wettbüros, an einen fußläufigen Mindestabstand von 200 m zur nächsten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) zu koppeln ist. Bei dieser Entfernung ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass eine gemeinsame Wahrnehmung der Vergnügungsstätten im Sinne einer städtebaulich unverträglichen Klumpung auf Grund der jeweiligen Raumstrukturen nicht auftritt. Sollte dies dennoch auftreten, müsste letztlich mit einer Einzelfallregelung entsprechend reagiert werden.

Ein Ausschluss der Spielhallen/ Wettbüros in anderen Bereichen als der Innenstadt sollte aber nicht gleichzeitig eine regelmäßige Zulässigkeit in der gesamten Innen-



stadt, sondern nur in einem Teilbereich zur Folge haben. Dieser Teilbereich wurde auf Grund von zwei wesentlichen Bestimmungsfaktoren konkret definiert:

- städtebaulich-funktionale Dichte
- Bodenrichtwerte

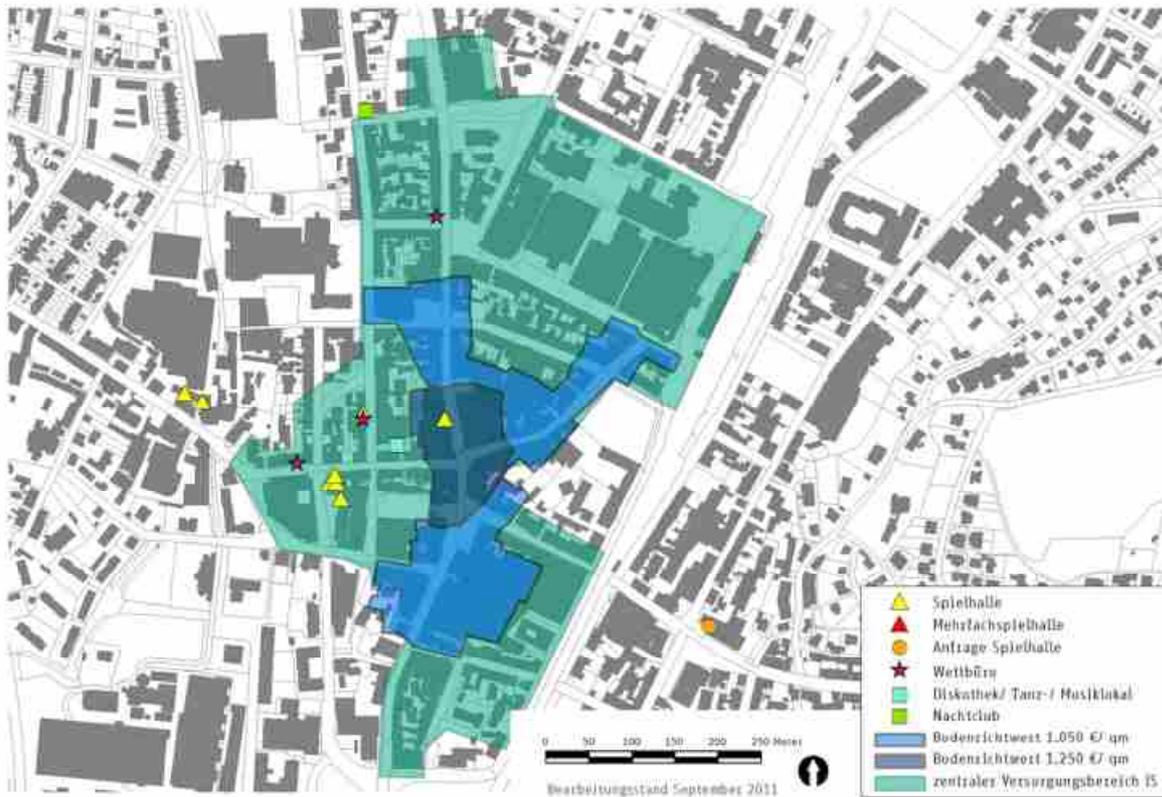
Die **städtebaulich-funktionale Dichte** zeigt im Regelfall den Innenstadtbereich mit der größten funktionalen Robustheit an. In dem abgegrenzten Teilbereich der Innenstadt ist nicht davon auszugehen, dass eine weitere Vergnügungsstätte unter Berücksichtigung des abgeleiteten Mindestabstands einen Trading-down-Prozess einzuleiten vermag und/ oder vorhandene Nutzungen durch die Ansiedlung in relevanter Art und/ oder in maßgeblichem Umfang gestört wird. Insofern ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, der einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Teilbereich der Innenstadt rechtfertigen würde.

Da u.a. die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, ausgelösten bodenrechtlichen Spannungen ein wichtiger Maßstab für eine städtebaulich-verträgliche Ansiedlung von insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros ist, wurde der mögliche Ansiedlungsbereich auch auf Grund der aktuell vorliegenden **Bodenrichtwerte**⁴⁷ abgegrenzt.

⁴⁷ Stadt Lörrach: Bodenrichtwerte zum 31.12.10.



Karte 23: Bodenrichtwerte in der Lörracher Innenstadt 31.12.10

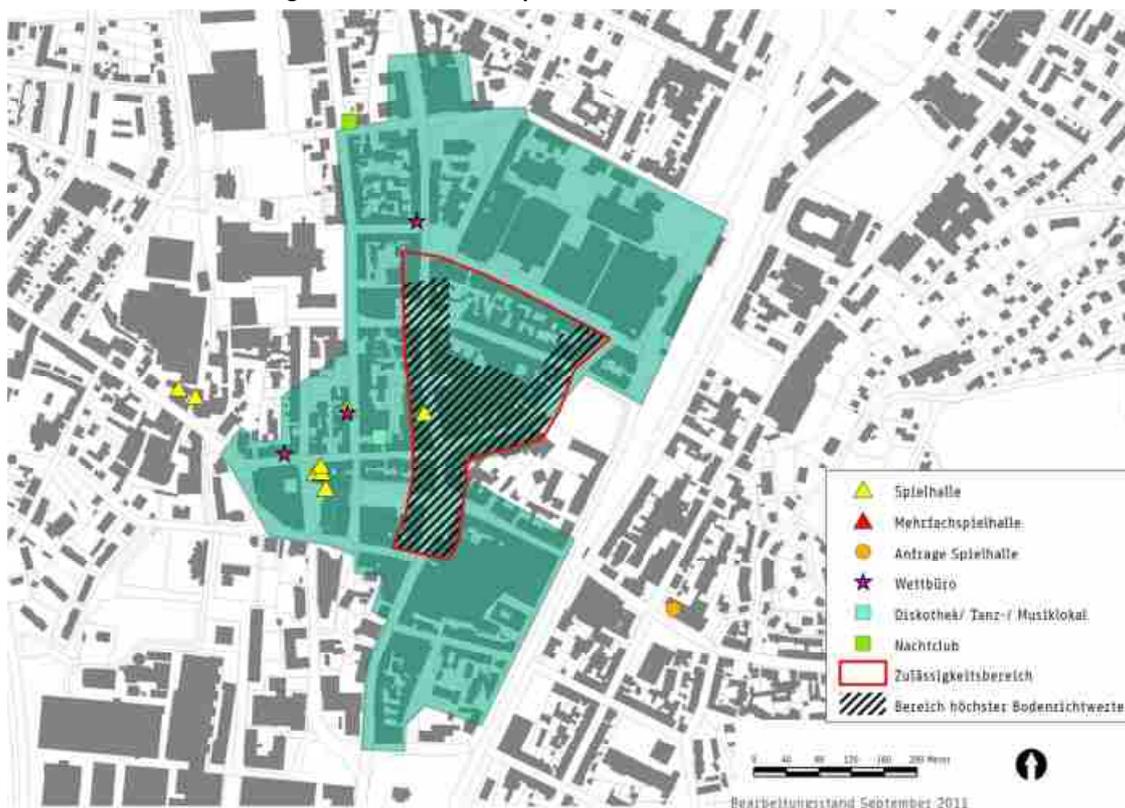


Quelle: Geoportal der Stadt Lörrach auf www.loerrach.de, eigene Darstellung

Um dennoch sicher zu stellen, dass zumindest die Erdgeschosszonen in der Innenstadt dem Einzelhandel, der Gastronomie und den Dienstleistungen vorbehalten bleibt, soll die Zulässigkeit zusätzlich auch vertikal gesteuert werden. Zukünftig sollen Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, **nur noch außerhalb der Erdgeschosszone** zulässig sein.

(vgl. Karte 24).

Karte 24: Zulässigkeitsbereich für Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung im Februar/ März 2011 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Lörrach

Von dieser Regelung können Diskotheken, Tanzlokale und Varietés ausgenommen werden, deren Störpotenziale nicht z.B. mit Spielhallen/ Wettbüros vergleichbar sind (vgl. Kap.3.1.1). So weisen sie u.a. ein geringeres Störpotenzial gegenüber anderen Kerngebietsnutzungen wie z.B. Einzelhandel auf. Zudem ist eine Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-down-Effekten als wichtiger Versagungsgrund - auch im Hinblick auf die 200-Meter-Radien nicht vorstellbar. Sie können weiterhin in der Innenstadt bzw. im näheren Umfeld der Innenstadt ausnahmsweise zugelassen werden. Da sich deren Störpotenzial im Wesentlichen auf Wohnnutzung bezieht, sollten etwaige Neu-/ Umsiedlungen von Diskotheken und Tanzlokalen vorrangig auf die stark durch Handel/ Gewerbe und sonstigen Gewerbenutzungen geprägten Bereiche konzentriert sein (vgl. Kap. 5.2)



5.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GWERBEGEBIETEN BZW. GWERBLICHEN GEBIETEN IN DER STADT LÖRRACH

Vergnügungstättten, und hier insbesondere Spielhallen/ Wettbüros, können in Gewerbegebieten⁴⁸ auf Grund der (noch) vorhandenen relativen und auch absoluten Kapital-/ Ertragsstärke gegenüber den eigentlich vorgesehenen Nutzern von Gewerbegebieten⁴⁹, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auslösen. dabei ist zu beachten, dass bereits aktuell die Bodenpreise bereits zwischen 110 € und 210€/ qm liegen. Durch den konzeptionell definierten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel soll u.a. auch die Preisspirale im gewerblichen Bereich eingedämmt werden. Insofern ist auch folgerichtig, dass auch die Vergnügungstättten insoweit ausgeschlossen werden, sofern sie dazu geeignet sind die bodenrechtlichen Spannungen zu verschärfen. Zukünftig soll die Zulässigkeit von Vergnügungstättten entlang dieser Maßgabe erfolgen: Spielhallen/ Wettbüros sollen zukünftig in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, während andere Vergnügungstättten, z.B. Diskotheken insbesondere in den bereits heute publikumsintensiven Gewerbegebieten

vorzugsweise mit ÖPNV-Anschluss, ausnahmsweise zukünftig auch in Gewerbegebieten zulässig sein sollen; dies sind z.B. „Ob der Gaß II“ und Teile des Gewerbegebiets „Bläsimmatt“.

5.3 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WEITEREN GEBIETEN DER STADT LÖRRACH

Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen/ Störungen standortbezogener Strukturen durch **Vergnügungstättten** sind diese daher **in allen weiteren Gebieten mit ausnahmsweiser oder regelmäßiger Zulässigkeit auszuschließen**. Dies gilt auch und insbesondere für die Stadtteilzentren, denn diese sind ohnehin auf Grund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Einzelhandel latent gefährdet. Mit dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Lörrach soll gerade die Entwicklungsfähigkeit der Stadtteilzentren gestützt werden. Das Verdrängungspotenzial in den Stadtteilzentren ist am Beispiel der Situation an der Basler Straße in Stetten zu er-

⁴⁸ Hierzu werden, sofern vorhanden, auch GI nach BauNVO 1977 und gewerbliche Gebiete nach § 34 (2) gezählt.

⁴⁹ BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az 4 B 71.05: „Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.“



kennen, wo ein ehemaliges kleines Nahversorgungszentrum nunmehr durch die Ansiedlung einer Spielhalle in seiner Funktionalität bedrängt wird, da z.B. diese Spielhalle sich erweitern möchte.



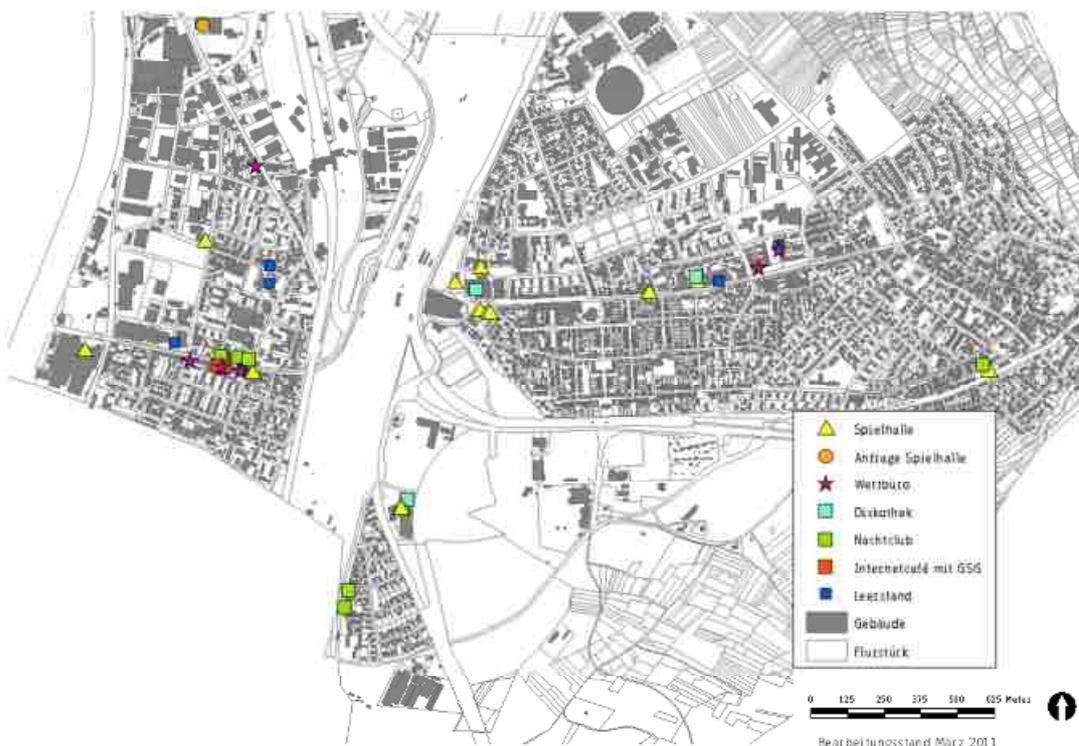
6. FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN WEIL AM RHEIN

In Weil am Rhein wurden im März 2011 eine intensive städtebauliche Begehung durchgeführt und die bestehenden Vergnügungsstätten hinsichtlich Ihrer städtebaulichen Störpotenziale untersucht sowie die räumliche Verteilung erfasst. Das Untersuchungsgebiet umfasste dabei alle Baugebiete i. S. von § 1 (2) BauNVO, in denen je nach Gebietstypik formal Baurecht für eine Vergnügungsstättennutzung bestehen könnte.

6.1 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER VERGNÜGUNGSSTÄTTEN IN WEIL AM RHEIN

Die Bestandssituation in Weil am Rhein zeigt hinsichtlich der räumlichen Verteilung von Vergnügungsstätten eine Orientierung der Vergnügungsstätten in die Kernstadt, insbesondere die Innenstadt und deren Randbereiche. Neben der Konzentration von Vergnügungsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt weist auch die Hauptstraße östlich der Bahngleise (Friedlingen) eine sehr hohe Vergnügungsstättendichte auf. Daneben existieren aber auch in Gewerbegebieten (GE) und im Stadtteil Otterbach Vergnügungsstätten.

Karte 25: Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in Weil am Rhein



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im März 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein



Auf Grund dieser Entwicklung werden im Weiteren die Gewerbegebiete (vgl. Kap. 6.3) und die gewerblich geprägten Mischgebiete (vgl. Kap. 6.4) im Stadtgebiet von Weil am Rhein untersucht und hinsichtlich einer verträglichen Ansiedlung von Vergnügungsstätten überprüft.

6.2 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DER INNENSTADT

In der Innenstadt von Weil am Rhein befinden sich entlang der Hauptstraße zahlreiche Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen. Die Bewertung der Standorte bestehender Vergnügungsstättennutzungen (Spielhallen) erfolgte u.a. hinsichtlich deren (Aus)Wirkungen auf das direkte und nähere Umfeld (vgl. Kap. 6.2.5).

6.2.1 Untersuchungs- und Bewertungskriterien für Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Als Untersuchungskriterien zur Analyse der Konfliktpotenziale und möglicher Auswirkungen sind

- die Lage der Vergnügungsstätte (z.B. Hauptgeschäftslage/ Randlage/ Nebenstraße, Stadteingang etc.),
- die räumliche Verteilung möglicher Vergnügungsstätten im Bestand (evtl. Konzentrationen),
- das nähere Umfeld (Art und Maß der baulichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, Angebotsvielfalt/-qualität etc.),
- ihre Wirkung auf den Außenraum und städtebauliche Präsenz, wobei die vielfältigen und differenzierten Störpotenziale zu beachten sind, zu beurteilen.

Zu einer **Negativbewertung eines Standortes** führt die allgemeine negative Wirkung der Einrichtung auf den Außenraum.

Dies bezieht sich u.a. auf die Gestaltung der Einrichtung, die sich schlechtestenfalls durch auffällige, sich nicht einfügende Außenwerbung (grelle/ aggressive Lichtwerbeanlagen, Neonlicht, Blinklicht etc.) sowie eine geschlossen wirkende Erdgeschosszone (verklebte, verdunkelte Schaufenster oft in Kombination mit aggressiver Werbung) auszeichnet.

Weiterhin fällt die Umfeldsituation negativ ins Gewicht, wenn es sich um eine Häufung von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten handelt und sich



gleichzeitig die Nutzung in einer städtebaulich/ gestalterisch vernachlässigten räumlichen Situation befindet oder insgesamt Hinweise auf einen Trading-Down-Prozess (Rückgang der Angebotsvielfalt, Leerstände, Investitionsstau etc.) bestehen.

Foto 35: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 36: negatives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Eine **Positivbewertung eines Standortes** ist grundsätzlich dann gegeben, wenn keine oder nur geringfügige Auswirkungen der Einrichtung auf den Außenraum festzustellen sind. Diese Spielhallen zeichnen sich zumeist auch durch eine zurückhaltende Gestaltung aus. Mit dezenten Werbeanlagen wird erreicht, dass keine Brüche innerhalb des funktionalen Besatzes einer Erdgeschosszone entstehen. Außerdem haben diese Betriebe entweder eine offene Wirkung (keine verklebten Schaufenster) oder die Nutzung befindet sich im Ober-, Untergeschoss oder in zurückliegenden Räumen.

Foto 37: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Foto 38: positives Beispiel, andere Stadt



Quelle: eigenes Foto

Im Grundsatz gilt, dass nicht die Existenz einer Spielhalle, sondern vorrangig ihre Wirkung auf das Umfeld entscheidend für den funktionalen sowie städtebaulich-gestalterischen Integrationsgrad ist. Da sich Spielhallen auf Grund ihrer Nutzungseigenschaften (begrenzte Klientel, fehlende gesellschaftliche Akzeptanz) nur sehr schlecht im städtebaulich-funktionalen Sinn integrieren lassen, kann sich das Einfügen in das Umfeld zum einen insbesondere durch die Minimierung der Sichtbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit einstellen, zum anderen werden durch Nutzungen außerhalb des Erdgeschosses i.d.R. keine Einzelhandels- und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetriebe verdrängt. Wichtig ist zudem, dass sich die Nutzung in einer positiven/ stabilen Umfeldsituation befindet (u.a. keine Häufungen von Spielhallen, Wettbüros oder anderen Vergnügungsstätten, vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, stabiles Bodenpreisniveau).

6.2.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein

Die Karte 26 stellt die **räumliche Verteilung** der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein dar.

Zum Erhebungszeitpunkt befanden sich **sieben Spielhallen** sowie **zwei Wettbüros** in der Innenstadt von Weil am Rhein sowie in deren unmittelbarem Umfeld.



Karte 26: Räumliche Verteilung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen im März 2011 und Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

6.2.3 Lagebezogene Verteilung der Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein

Die bestehenden Vergnügungsstätten befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches⁵⁰ von Weil am Rhein, innerhalb dessen Sie sich überwiegend in den Randlagen befinden. Diese Randlage ist grundsätzlich branchentypisch für Spielhallen (und Wettbüros), da sie nicht etwa wie Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Betriebe auf die besonderen Lagevorteile angewiesen sind.

Die Innenstadt von Weil am Rhein wird funktional durch eine kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur im Bereich der Hauptstraße (zwischen Müllheimer Straße und Römerstraße), des Rathausplatzes sowie den stark nachgeordneten Nebenstraßen geprägt. Die Einkaufsinsel sowie der Kaufring sind durch größere Betriebe und Filialisten geprägt. Im Verlauf der Hauptstraße in östlicher Richtung nimmt die Nutzungsintensität, insbesondere auf der südlichen Seite

⁵⁰ Vgl. CIMA: Märkte- und Zentrenkonzept Weil am Rhein, Stuttgart, Juli 2009



der Hauptstraße stark ab, eine eindeutige Zäsur besteht nicht. Auch die Nutzungsdifferenz geht im östlichen Bereich der Hauptstraße eindeutig zurück. Die städtebaulich-funktionale Situation, insbesondere im mittleren und östlichen Bereich, weist darauf hin, dass die Längsausdehnung der Innenstadt hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit problematisch ist.

6.2.4 Städtebaulich-funktionale Analyse des Umfelds der Vergnügungsstätten in der Innenstadt

Kerngebiete haben nach einem Urteil des BVerwG zentrale Funktionen: *„Sie bieten vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bewohner der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit“.*⁵¹ In Kerngebieten sind Vergnügungsstätten daher regelmäßig zulässig; in gewerblich geprägten Mischgebieten nur nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. Daher sind zunächst die zentralen Lagen auf eine Verträglichkeit hin zu untersuchen.

Im westlichen Bereich der Innenstadt befinden sich fünf Spielhallen (Hauptstraße, Müllheimer Straße, Rathausplatz, Leopoldstraße), die, bis auf die Spielhalle in der Müllheimer Straße, erhebliche Wirkungen auf den Außenraum haben. Der Bereich markiert den westlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches und ist geprägt von durchmischem Einzelhandelsbesatz. Neben größeren Betrieben und Filialisten u.a. im Bereich der Einkaufsinsel (Lebensmittelmarkt, Discounter, Bekleidungsgeschäfte, Schuhe) befinden sich auch im Bereich des Rathausplatzes zwei Lebensmittelanbieter (u.a. Bio-Lebensmittelmarkt). Die Hauptstraße ist geprägt von einem hohen Verkehrsaufkommen. Der öffentliche und private Raum weisen z.T. städtebauliche Defizite auf.

Im weiteren Verlauf der Hauptstraße befinden sich überwiegend kleinere Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie. Bis zur Bühlstraße besteht eine relativ hohe Nutzungsdichte und Passantenfrequenz.

Der östliche Teil der Hauptstraße (zwischen Bühlstraße und Römer Straße) ist gekennzeichnet durch einen überwiegend einseitigen Besatz an Einzelhandel und

⁵¹ Vgl. BVerwG-Urteil vom 24.02.2002 - 4 C 23.98.



Dienstleistungen. In diesem Bereich nimmt die Nutzungsintensität ab. Auch die Nutzungsdifferenz ist gering. Neben den dort befindlichen zwei Spielhallen und zwei Wettbüros besteht eine Häufung an Imbissgastronomie. Auch bestehen zwei Leerstände. Die stellenweise Aufwertung des öffentlichen Raumes (u.a. Berliner Platz) hat bis jetzt zu keiner Erhöhung der Funktionalität beigetragen. Hinzu kommt, dass einige Gebäude Investitionsrückstände aufweisen. Insgesamt kann in diesem Bereich von einem einsetzenden Trading-Down-Prozess gesprochen werden.

Infolge der relevanten kulturell bedingten Störpotenziale der Spielhallen und Wettbüros birgt die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für die zukünftige städtebaulich-funktionale Entwicklung ein hohes Konfliktpotenzial. Das Nebeneinander von Vergnügungsstätten und schützenswerten Nutzungen kann u.a. zu einem Imageverlust des Umfeldes, zu kulturellen, sozialen sowie ggf. religiösen Konflikten und vor allem Lärmbelästigungen (u.a. durch sehr lange Öffnungszeiten) und insbesondere einer gravierenden Verzerrung des Bodenpreisniveaus in den Nebenlagen führen.

Die möglichen standortbezogenen Konflikte und Wirkungen werden im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse im Kapitel 6.2.5 eingehender dargestellt.

Neben den Störpotenzialen bezogen auf Wohnnutzungen stehen insbesondere Spielhallen unter Indikatoren-Verdacht für die Auslösung bzw. Beschleunigung von Trading-Down-Prozessen. Aus diesem Grund sind insbesondere die Bereiche grundsätzlich schutzwürdig, in denen gegenwärtig bereits Trading-Down-Prozesse erkennbar sind bzw. teilraumbezogen deutliche Unterschiede im Bodenpreisniveau bestehen. Hier kann diesbezüglich von einem erhöhten Risiko bezüglich einer Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit sowie gravierenden Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgegangen werden.

Insbesondere im östlichen Bereich der Hauptstraße könnte die Ansiedlung weiterer Spielhallen oder Wettbüros durch ihre Wirkungen auf den Straßenraum/ das Stadtbild, wie es bei bestehenden Einrichtungen bereits der Fall ist, die Nutzungskonflikte weiter verschärfen und den Trading-Down-Prozess beschleunigen. Zwar wurde der Berliner Platz, in dessen direktem Umfeld sich zwei Wettbüros, ein Internetcafé sowie Imbissgastronomie befinden, kürzlich städtebaulich aufgewertet

und neu strukturiert. Die Nutzungsdifferenz lässt jedoch weiter auf strukturelle Defizite schließen.

Die möglichen standortbezogenen Konflikte und Wirkungen werden im Rahmen der Funktions- und Standortanalyse im folgenden Kapitel eingehender dargestellt.

6.2.5 Standortanalyse der bestehenden Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Weil am Rhein

Nachdem in den vorangegangenen Kapiteln die Vergnügungsstätten in Verbindung mit den vorherrschenden innerstädtischen Strukturen zusammengefasst untersucht wurden, werden diese Nutzungen und ihre Störpotenziale (z.B. städtebaulich negative Wirkung auf den Außenraum) im Folgenden standortbezogen näher analysiert.

Standort: Müllheimer Straße 2

- Spielhalle in Randlage, westlicher Innenstadteingang,
- Lage im 1. OG,
- offene, unauffällige Gestaltung, dezente Werbeanlagen (Eindruck eines Wohnhauses),
- vorgelagerter Parkplatz,
- keine negativen Wirkungen auf das Umfeld erkennbar.

Foto 39: Müllheimer Straße 2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 40: Müllheimer Straße 2 Werbung



Quelle: eigenes Foto März 2011



Standort: Rathausplatz 5

- Spielhalle innerhalb einer Passage (Zugang von Müllheimer Straße und Rathausplatz),
- geringe Sichtbarkeit,
- städtebauliche "Hinterhofsituation" im Zugangsbereich Müllheimer Straße,
- affine Nutzung Videothek im gleichen Gebäude,
- fehlende städtebauliche Qualität im öffentlichen und privaten Bereich,
- Konfliktpotenzial: Nahversorgungseinrichtungen, Schule, Rathaus, Marktplatz.

Foto 41: Rathausplatz 5 Eingang



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 42: Rathausplatz 5



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Hauptstraße 329

- Innenstadtrandlage im EG, Wohnen im OG,
- westlicher Stadteingang,
- geschlossene Gestaltung, aggressive Werbeanlagen,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- funktionaler Bruch,
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Foto 43: Hauptstraße 329



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 44: Hauptstraße 329-2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Leopoldstraße 2

- zwei Spielhallen in einem Eckgebäude,
- nur Eingangsbereich sichtbar, dieser allerdings auffällig gestaltet,
- Vergnügungstättenskonzentration,
- Gebäude wird derzeit kernsaniert,
- Wohnnutzung in den angrenzenden OGs.

Foto 45: Leopoldstraße 2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 46: Leopoldstraße 2 Eingang



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Hauptstraße 240

- Spielhalle im EG,
- geschlossene Wirkung durch verklebte Scheiben,
- funktionaler Bruch in Ladenzeile,
- geringe Nutzungsintensität und -differenz im Umfeld (Trading-Down-Tendenz),



- Wohnen in OGs,
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Foto 47: Hauptstraße 240



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 48: Hauptstraße 240-Umfeld



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Hauptstraße 216

- Spielhalle und Diskothek im Hinterhof, Hotel angrenzend,
- sehr geringe Sichtbarkeit von der Hauptstraße, unauffällige Reklame im Hofeingang,
- abweisende und geschlossene Gestaltung,
- geringe Nutzungsintensität und -differenz im Umfeld (Trading-Down-Tendenz),
- Wohnen in OGs.

Foto 49: Hauptstraße 216 Hinweisschild



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 50: Hauptstraße 216-2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Hauptstraße 192

- Wettbüro im EG,
- auffällige, abweisende Gestaltung durch verklebte Scheiben,
- funktionaler Bruch in Ladenzeile,
- geringe Nutzungsintensität und -differenz im Umfeld (Trading-Down-Tendenz),
- Wohnen in den OGs
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen.

Foto 51: Hauptstraße 192



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 52: Hauptstraße 192 Umfeld



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Marienbader Weg 4

- Wettbüro/ Internetcafé im EG,
- Zugang vom Berliner Platz, abweisende Gestaltung durch verklebte Scheiben,
- funktionaler Bruch,
- geringe Nutzungsintensität und -differenz im Umfeld (Trading-Down-Tendenz),
- Wohnen in den OGs,
- Neugestaltung des Berliner Platzes durch die Stadt,
- Verdrängung von Einzelhandel und Dienstleistungen.



Foto 53: Marienbader Weg 4



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 54: Marienbader Weg 4 Umfeld



Quelle: eigenes Foto März 2011

Zwischenergebnis

Von den bestehenden Spielhallen im Bereich der Innenstadt gehen zum Teil erhebliche Störungen bezüglich der Wirkungen auf den Außenraum als auch auf Nachbarnutzungen (insbesondere Wohnen und Einzelhandel) aus. Die Wirkung der bestehenden Einrichtungen ist differenziert zu bewerten: Die größte städtebaulich negative Wirkung geht von Vergnügungsstätten aus, die sich im Erdgeschoss befinden, vom öffentlichen Raum aus direkt zugänglich sind und eine negative Gestaltung aufweisen (u.a. grelle Werbung, Abschottung durch verklebte Scheiben). Vergnügungsstätten, die im Obergeschoss oder im Gebäudeinneren lokalisiert sind und dezent gestaltet sind, haben generell eine geringere Wirkung auf den Außenraum. Die Spielhalle in der Müllheimer Straße ist in diesem Zusammenhang als Positivbeispiel zu betrachten.

6.3 FUNKTIONS- UND STANDORTANALYSE IN DEN GEWERBEGEBIETEN VON WEIL AM RHEIN

Im gewerblich geprägten Mischgebiet sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nach § 6 (1) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässig. Nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind (auch kerngebietstypische) Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten als Ausnahme dann grundsätzlich zulässig, wenn - zu benennende - städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Im Hinblick auf die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten bzw. mögliche Ausschlüsse sind hierbei die Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Bereiche und des näheren Umfeldes zu beschreiben und vergnügungsstättenbezogene Nutzungsverträglichkeiten abzuleiten.



Untersucht wurden alle Gebiete, die im Flächennutzungsplan der Stadt Weil am Rhein als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind darüber hinaus daran angrenzende gewerblich geprägte Bereiche. Die Bestandsaufnahme der Nutzungsstrukturen der gewerblich geprägten Gebiete erfolgte im April 2011 durch Mitarbeiter des Büros Dr. Acocella⁵². In Bezug auf die mögliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros ist - insbesondere vor dem Hintergrund der durch diese verursachten bodenrechtlichen Spannungen - eine Differenzierung der Nutzungen u.a. nach Flächenintensität, Flächenproduktivität und Publikumsorientierung von Bedeutung. Weitere relevante Faktoren sind die Qualitäten der gewerblichen Flächen, die sich u.a. in einem klaren Nutzungsprofil (homogene Nutzungen), Erweiterungsmöglichkeiten/ Flächenpotenzialen, geringen Nutzungskonflikten (z.B. durch angrenzendes Wohnen), städtebauliche Qualitäten oder einem guten/ besonderen Image (das zunehmend zum Standortfaktor wird) ausgedrückt wird.

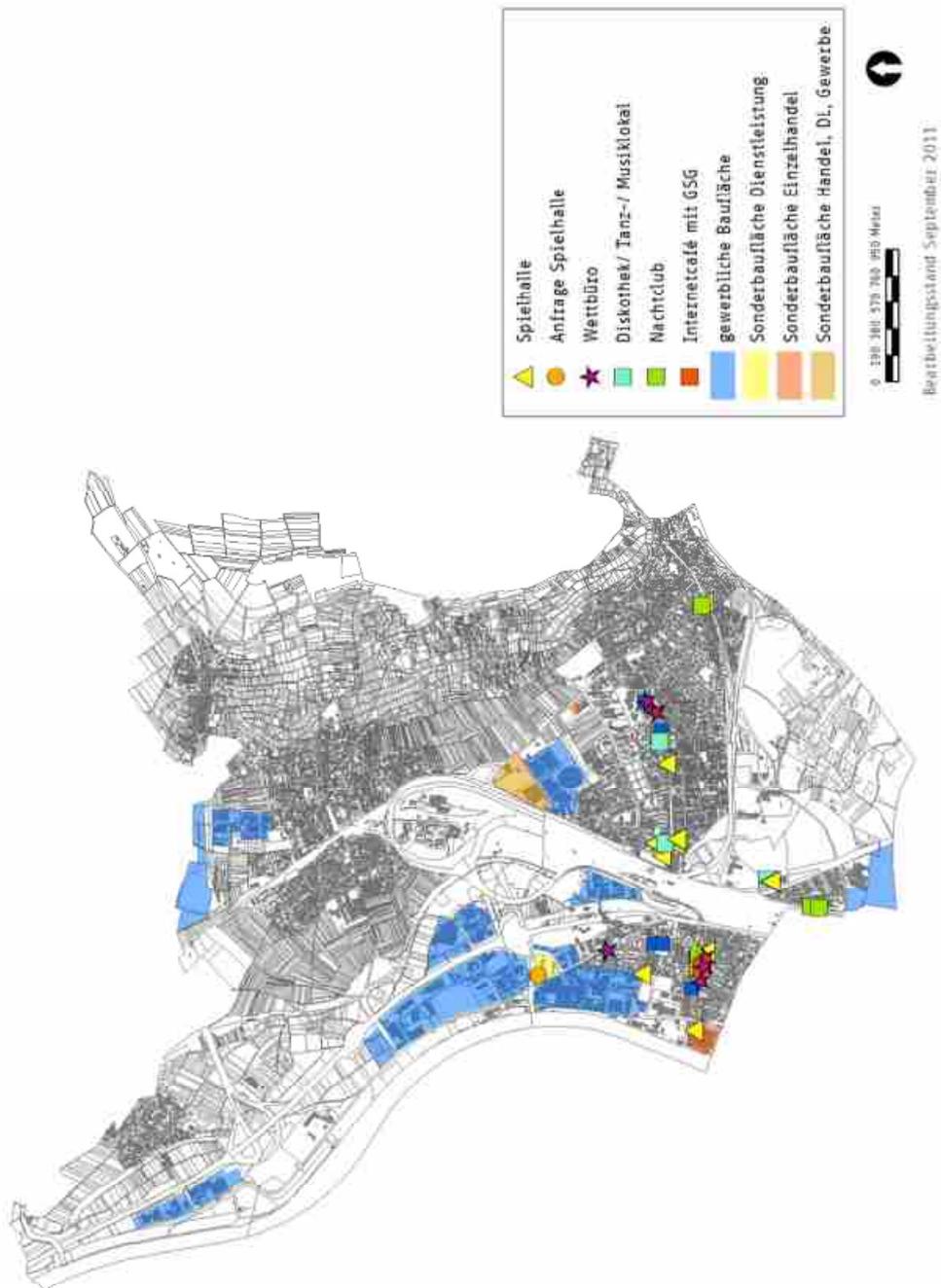
Die Stadt Weil am Rhein verfügt über zahlreiche gewerbliche Bauflächen, die jedoch nicht nur auf Grund der geographischen Lage eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten aufweisen. Dies erfordert einen umsichtigen Umgang mit den bestehenden gewerblichen Flächen.

Die Karte 27 zeigt einen Überblick über die untersuchten gewerblichen Bauflächen in Weil am Rhein.

⁵² Durch die Zuordnung auf Basis der Inaugenscheinnahme kann es in Einzelfällen vorkommen, dass einzelne Unternehmen streng genommen einer anderen Branche zuzuordnen wären (z.B. Zuordnung von Großhandel als Einzelhandel, häufig auch Mischform). Für das Gesamtergebnis ist dies jedoch irrelevant, da die Nutzung auf Grund ihrer Außenwirkung (ggf. Publikumsorientierung), die letztlich für den Charakter eines Gebietes entscheidend ist, zugeordnet wurde.



Karte 27: Übersicht gewerbliche Bauflächen und SO Standorte Weil am Rhein



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

6.3.1 Gewerbegebiet Weil Nord/ Binzen

Das Gewerbegebiet Weil Nord liegt im Norden der Stadt Weil am Rhein angrenzend an die Gemeinde Binzen. Auch in der Gemeinde Binzen befinden sich angrenzend gewerbliche Flächen. Der nördliche Teil des Gebietes ist daher als interkommunales



Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gebiet erstreckt sich von der Gewerbestraße im Süden bis zur Stadtgrenze im Norden und lässt sich in zwei Bereiche unterteilen: Nördlich der Nordwestumfahrung zwischen der Freiburger Straße und den Bahngleisen und südlich der Nordwestumfahrung zwischen der Freiburger Straße und der Kleingartenanlage. Das Gebiet ist über die B 3 und die A 98 optimal verkehrlich erschlossen.

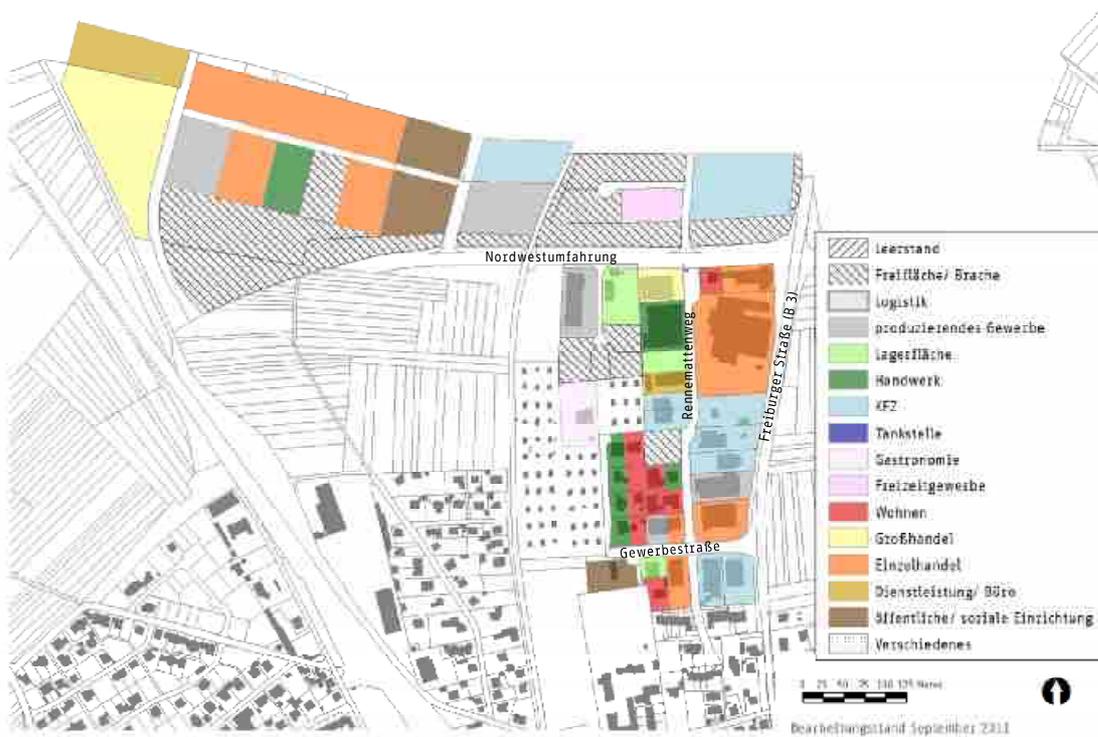
Der südliche Teilbereich ist überwiegend geprägt von einer kleinteiligen Parzellenstruktur. Neben kleinen Betrieben des produzierenden Gewerbes befinden sich hier u.a. Handwerksbetriebe mit angrenzendem Betriebswohnen (westlich Rennemattenweg). Begrenzt wird dieser Bereich durch die östliche Kleingartenanlage. Westlich des Rennemattenwegs befinden sich mehrere Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie zwei große Einzelhandelsbetriebe, ein Supermarkt sowie ein Gartencenter. Auf Grund dieser Nutzungen besteht eine hohe Publikumsfrequenz und ein hohes Verkehrsaufkommen. Dieser Bereich wird durch die Freiburger Straße begrenzt. Kleinere Freiflächen befinden sich westlich des Rennemattenwegs, weitere Entwicklungsmöglichkeiten gibt es auf Grund der klaren räumlichen Begrenzung nicht.

Der Bereich nördlich der Nordwestumfahrung ist Teil des interkommunalen Gewerbegebietes. Hier befinden sich noch viele Freiflächen, insbesondere im südlichen Bereich. Die Parzellenstruktur ist großflächiger. Der Bereich ist von größeren Betrieben geprägt. Neben einem großen Baumarkt befinden sich u.a. zwei Autohäuser, ein Großhandel aber auch zwei produzierende Betriebe im Gebiet. Zudem befinden sich hier ein Schulungszentrum und ein Fitnessstudio. Auch der Bereich der Gemeinde Binzen ist überwiegend durch Einzelhandel, Kfz-Gewerbe und Dienstleistungen geprägt. Auch in diesem Bereich besteht auf Grund der Nutzungen eine hohe Publikumsfrequenz.

Insgesamt sind beide Teilbereiche sehr heterogen genutzt. Eine klare inhaltliche Struktur ist nicht zu erkennen.



Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Weil Nord/ Binzen



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Aus gutachterlicher Sicht wird zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung und öffentlichen/ sozialen Einrichtungen (Schulungszentrum) der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros empfohlen.

6.3.2 Gewerbegebiet Im Wörth/ Rheinstraße

Das Gewerbegebiet Im Wörth/ Rheinstraße liegt im Nordwesten von Weil am Rhein. Begrenzt wird das Gebiet im Osten durch die A 5 und im Westen durch die Naherholungszone Rheinvorland (dort befinden sich u.a. Sportplätze). Die räumliche Entwicklung ist durch die Lage zwischen Rhein und A 5 sowie die nördlich und südlich angrenzenden Waldgebiete begrenzt. Im nördlichen Bereich befinden sich noch Erweiterungsflächen. Das Gebiet ist geprägt von produzierenden Betrieben und weist insgesamt eine homogene Struktur auf. Im südlichen Teilbereich befinden sich der Recyclinghof der Stadt Weil am Rhein sowie ein Verwertungsunternehmen. Insgesamt besteht insbesondere im nördlichen Bereich so gut wie keine Publikumsfrequenz. Lediglich der Recyclinghof wird frequentiert.

Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Im Wörth/ Rheinstraße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Zum Schutz der bestehenden Betriebe, zur Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz des Bodenpreisgefüges wird aus gutachterlicher Sicht der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros empfohlen.

6.3.3 Gewerbegebiet Rheinvorland

Das Gewerbegebiet Rheinvorland liegt im Westen der Stadt Weil am Rhein zwischen der A 5 und dem Rhein. Im Norden ist das Gebiet durch die Heldelinger Straße im Süden durch die B 532 begrenzt. Das Gebiet lässt sich in drei Teile unterteilen: Westlich der Alte Straße zwischen Alte Straße und Rhein, östlich der Alte Straße zwischen Alte Straße und A 5 sowie östlich der A 5.

Der Bereich westlich der Alte Straße ist von Logistik geprägt (Rheinhafen Nord, Container Center). Dieser homogen genutzte Bereich ist nur eingeschränkt zugänglich.



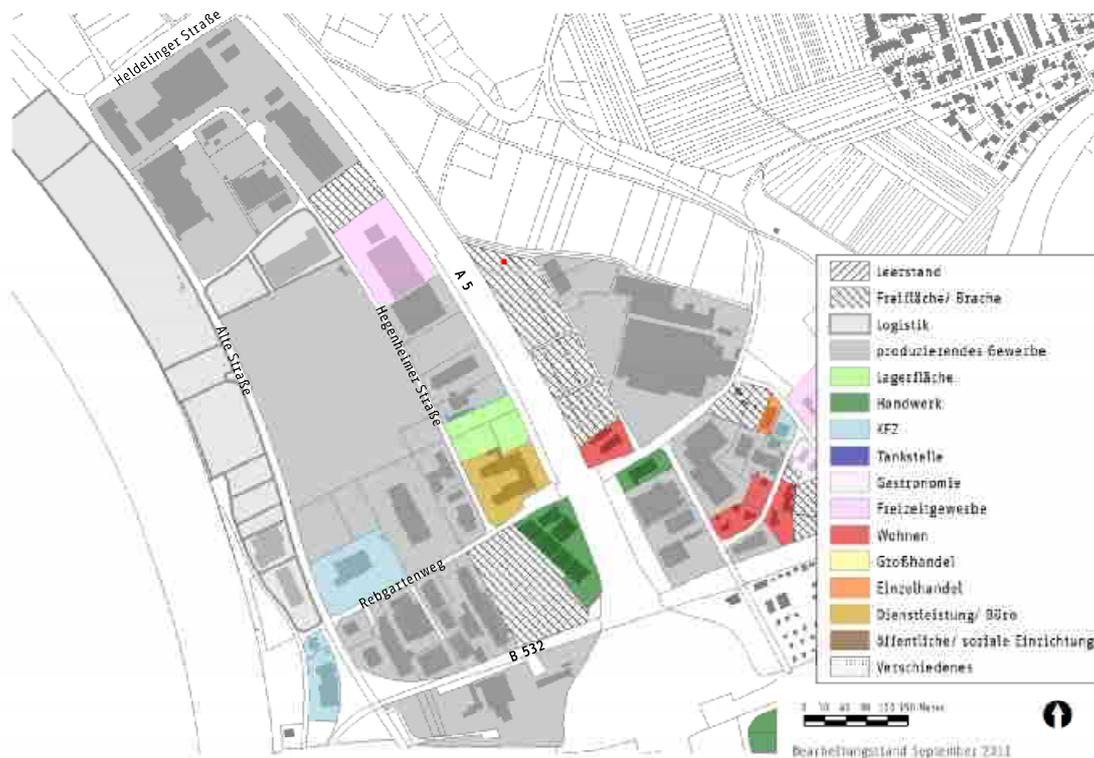
Der Bereich zwischen Alte Straße und A 5 ist geprägt von produzierenden Betrieben. Auf einer großen Freifläche im mittleren Bereich wird momentan ein neuer Betrieb gebaut. Das Gewerbegebiet ist sehr homogen. Die homogene Nutzungsstruktur wird nur durch eine Freizeitnutzung (Kartbahn, Bowling) unterbrochen, die sich in einer Fabrikhalle angesiedelt hat. Die Öffnungszeiten beschränken sich auf die Nachmittags- und Abendstunden, so dass wenn überhaupt nur eine geringe Störung der Betriebsabläufe zu erwarten ist. Erweiterungsflächen sind nur in sehr geringem Umfang innerhalb des Gebietes vorhanden. Insgesamt besteht viel Zu- und Ablieverkehr aber nutzungsbedingt so gut wie keine Publikumsfrequenz.

Der Bereich östlich der A 5 ist überwiegend durch kleinteiligere Strukturen geprägt. Auch hier befindet sich überwiegend produzierendes Gewerbe. Vereinzelt sind angrenzende Betriebswohnungen im Gebiet eingestreut. Im nordöstlichen Bereich grenzen ein Schützenhaus sowie Sportflächen an. In diesem Bereich befinden sich auch ein Gastronomiebetrieb sowie eine Einzelhandelsnutzung, die jedoch sehr Zielgruppenorientiert ist und kaum Publikumsfrequenz hervorruft. Insgesamt ist auch dieses Gebiet relativ homogen genutzt und weist eine (zum Erhebungszeitpunkt) geringe Publikumsfrequenz auf.

Zusammenfassend betrachtet sind alle drei Teilbereiche homogen genutzt und weisen überwiegend gewerbegebietstypische Nutzungen auf, die durch eine geringe Publikumsfrequenz gekennzeichnet sind.

Aus gutachterlicher Sicht wird zum Schutz der bestehenden Betriebe, zu Wahrung der Gebietstypik sowie zum Schutz der Wohnnutzung und der in Teilbereichen angrenzenden Sportflächen der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros in allen drei Bereichen des Gewerbegebietes Rheinvorland empfohlen.

Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Rheinvorland



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

6.3.4 Gewerbegebiet Lustgartenstraße

Das Gewerbegebiet Lustgartenstraße befindet sich zwischen der A 5 und dem Umschlagbahnhof Weil am Rhein und wird gleichzeitig durch diese begrenzt. Es umfasst den Bereich zwischen der Hauptstraße und der B 532.

Im südlichen Teilbereich befinden sich großflächig Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie eine Kfz-Werkstatt. Nördlich daran angrenzend befinden sich Tennisplätze. Diese sind durch ein Waldgebiet und Kleingärten von einem Gartenbaubetrieb im Norden abgegrenzt. Westlich der Lustgartenstraße befindet sich das Zollamt Weil Autobahn.

Das Gebiet weist insgesamt nur wenige Nutzungen auf, die überwiegend gewerbegebietstypisch sind. Publikumsverkehr wird durch die bestehenden Nutzungen nur in sehr geringem Maße hervorgerufen. Die Lustgartenstraße ist zudem relativ schwach befahren. Auf Grund der Lage bestehen keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.



Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Lustgartenstraße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zur Wahrung der Gebietstypik wird aus Gutachtersicht der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros empfohlen.

6.3.5 Gewerbegebiet Vitra Design

Das Gewerbegebiet Vitra Design liegt zentral im Stadtgebiet nördlich der Kernstadt von Weil am Rhein. Es ist begrenzt durch die Müllheimer Straße, die B 3 und die Römerstraße im Norden, Westen und Osten sowie durch die Breslauer Straße und das angrenzende Wohngebiet im Süden.

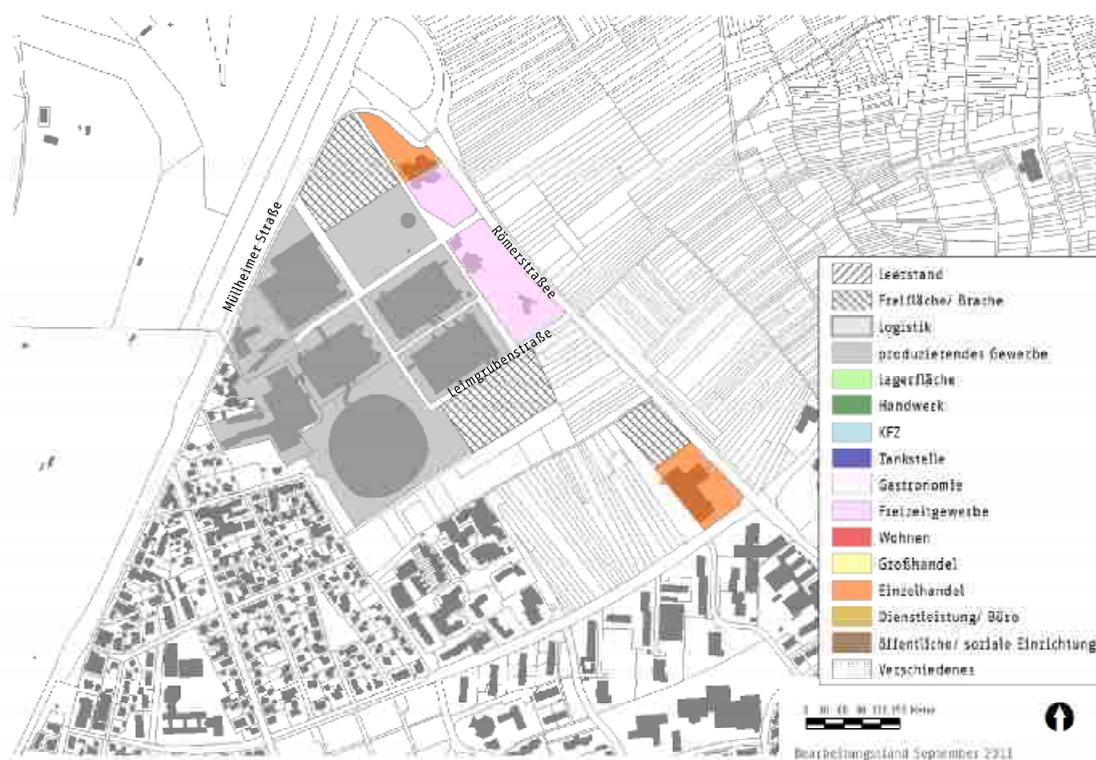
Das Gebiet wird geprägt durch das Vitra Design Haus und Museum, die architektonisch auffällig gestaltet sind. Auch die angrenzenden Produktionsgebäude sind teilweise architektonisch auffällig gestaltet, so dass das Gebiet insgesamt städtebaulich ansprechend ist. Die publikumsorientierten Nutzungen befinden sich im östlichen Teil des Gewerbegebietes. Die hohe Publikumsfrequenz, die durch die Nutzungen erzeugt wird beschränkt sich auf den östlichen Teilbereich. Hier befindet

sich auch ein großer Parkplatz. Die Produktionsgebäude sind eingezäunt und nur in Form von Führungen für betriebsfremde Personen zugänglich.

Das Gewerbegebiet Vitra Design hat eine klare inhaltliche Positionierung und ist ein überregionaler Anziehungspunkt für Weil am Rhein.

Südöstlich grenzt ein Lebensmittelmarkt an, hier bestehen auch Erweiterungsflächen.

Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Vitra Design



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Aus Gutachtersicht wird empfohlen zum Schutz der bestehenden Betriebe sowie zum Schutz des Museums und der dazugehörigen Einrichtungen sowie des Gebietscharakters/ Images Vergnügungstätten auszuschließen.

6.3.6 Gewerbegebiet Friedlingen

Das Gewerbegebiet Friedlingen liegt im westlichen Teil der Stadt Weil am Rhein zwischen dem Rhein und der Blauenstraße/ Alte Straße. Das Gebiet schließt südlich



der B 532 an das Gewerbegebiet Rheinvorland an. Im Süden wird das Gebiet durch die Hauptstraße begrenzt.

Auf Grund der Größe des Gebietes wird im Folgenden zunächst der nördliche Bereich zwischen B 532 und Steinackerstraße beschrieben, anschließend der Bereich zwischen Steinackerstraße und Hauptstraße.

Das nördliche Gebiet kann grob in vier Bereiche unterteilt werden. Westlich der Colmarer Straße befindet sich ein homogener Bereich, der durch Logistik geprägt ist. Hier besteht nur eine eingeschränkte Zugänglichkeit für betriebsfremde Personen, so dass keine Publikumsfrequenz besteht.

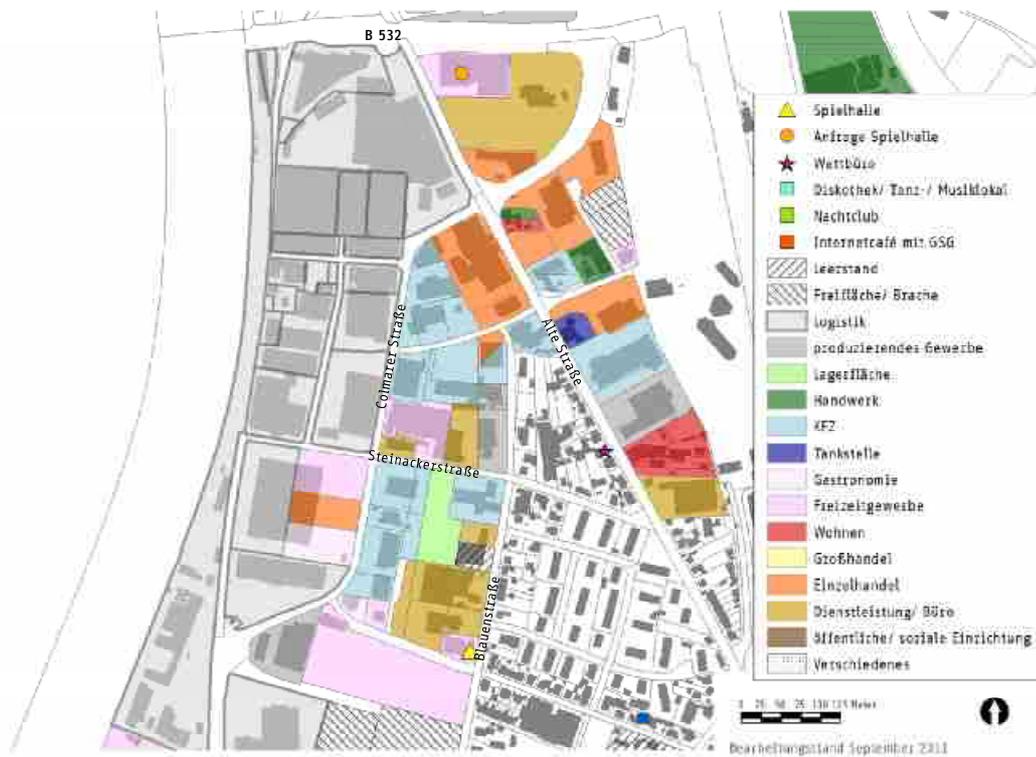
Zwischen Colmarer Straße und Alte Straße befinden sich ein Einzelhandelsbetrieb, ein Hotel sowie ein Tenniscenter mit gastronomischem Betrieb. Hier hat es zusätzlich eine Anfrage eine Spielhalle zu errichten. Der Bereich ist nutzungsbedingt durch eine relativ hohe Publikumsfrequenz gekennzeichnet.

Der Bereich zwischen Colmarer Straße und Alte Straße ist durch Kfz-Gewerbe und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Im südlichen Bereich befindet sich zudem eine Sporthalle. Auch hier besteht eine hohe Publikumsfrequenz. Östlich grenzt dieser Bereich an ein Wohngebiet.

Der vierte Bereich östlich der Alte Straße ist durch Einzelhandelsnutzungen (u.a. Discounter) geprägt. Publikumsverkehr wird zusätzlich durch eine Tankstelle hervorgerufen. Im Verlauf der Alte Straße ist das Gebiet sehr heterogen genutzt. Hier besteht eine klare räumliche Begrenzung durch die A 5.

Mit Ausnahme des Logistikbereiches ist der nördliche Gebietsteil sehr heterogen und dicht genutzt. Erweiterungsflächen bestehen nicht. Auf Grund der bestehenden Nutzungen besteht ein hoher Publikumsverkehr, der sich überwiegend auf den Autoverkehr orientiert.

Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Friedlingen Nord



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Auch der südliche Teilbereich des Gewerbegebietes Friedlingen ist sehr heterogen genutzt. Westlich der Colmarer Straße befinden sich zum Rhein orientiert Logistikbetriebe. Zur Colmarer Straße ausgerichtet befinden sich publikumsorientierte Nutzungen wie Einzelhandel (Schuhe, Bekleidung) und Imbissgastronomie. Nordöstlich ist der Bereich geprägt von Kfz-Gewerbe und Dienstleistungsstandorten. Hier befindet sich zudem an der Blauenstraße eine Spielhalle. Angrenzend daran befindet sich ein Sportplatz.

Standort: Blauenstraße 65

- Lage im Gewerbegebiet Friedlingen
- geschlossene Wirkung durch verklebte Fensterscheiben,
- Wohnen im OG,
- Nutzungskonflikte: Sportplatz, traditionelle gewerbliche Nutzungen, Wohnen.



Foto 55: Blauenstraße 65



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 56: Blauenstraße 65



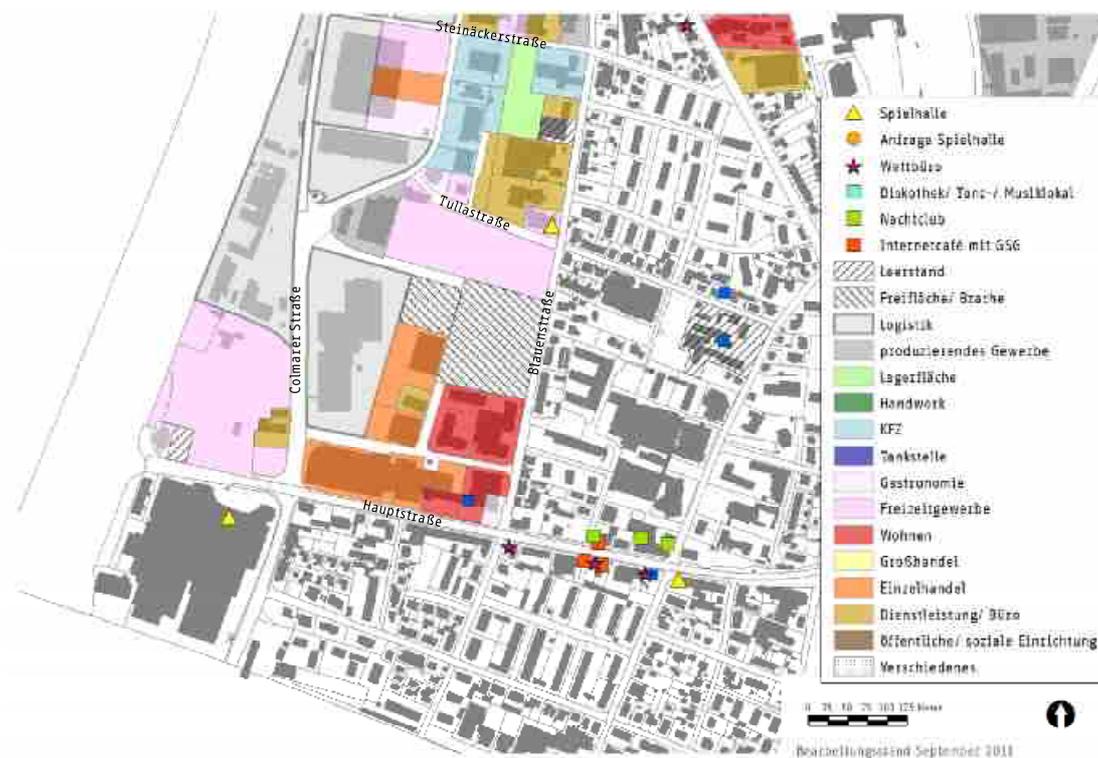
Quelle: eigenes Foto März 2011

Zwischen Schusterinsel und Hauptstraße dominieren Einzelhandelsnutzungen. Hier befinden sich zahlreiche Outletstores, die eine hohe Besucherzahl anziehen. Im südöstlichen Bereich befindet sich zudem vermehrt Wohnnutzung. Westlich des Gewerbegebietes liegt das Rheincenter, das mit einem Kino, Einzelhandelsnutzungen, Fitnessstudio, Gastronomie und einer Spielhalle (vgl. Kapitel 6.4.1) zahlreiche Besucher anzieht. Auch die nördlich daran angrenzenden Freizeitflächen haben ein hohes Besucherpotenzial.

Zusammenfassend betrachtet ist das Gewerbegebiet Friedlingen sehr heterogen strukturiert. Eine klare inhaltliche Ausrichtung besteht nicht. Nahezu im gesamten Gewerbegebiet besteht auf Grund zahlreicher Einzelhandels- sowie Freizeitnutzungen eine hohe Publikumsfrequenz. Auf Grund der Lage und der bestehenden Nutzungen gibt es zusätzlich eine hohe Besucherzahl aus der Schweiz und Frankreich. Die klaren räumlichen Begrenzungen (Rhein, A 5, Wohngebiet) führen dazu, dass es keine räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

Aus gutachterlicher Sicht wird in allen Teilbereichen des Gewerbegebietes Friedlingen der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros empfohlen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches sollte die Zentralität des Einzelhandelsstandortes nicht zusätzlich nicht zusätzlich durch die Ansiedlung weiterer zentraler Dienstleistungen gesteigert werden. Der Gefahr zur Entwicklung eines Vergnügungsviertels (insbesondere im südlichen Bereich) sollte entgegengesteuert werden. Eine Zielformulierung für die zukünftige Ausrichtung des Gewerbegebietes und deren planungsrechtliche Umsetzung ist erforderlich.

Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Friedlingen Süd



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

6.3.7 Gewerbegebiet Nonnenholzstraße

Die gewerblichen Potenzialflächen im Bereich Nonnenholzstraße liegen im Süden von Weil am Rhein an der Schweizer Grenze. Das Gebiet wird durch die Landesgrenze im Süden und Westen, durch die Nonnenholzstraße im Norden sowie durch ein Waldstück im Osten begrenzt.

Die geplanten gewerblichen Flächen sind momentan Freiflächen und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich an der Nonnenholzstraße Wohnbebauung sowie ein Gartenbaubetrieb. Nördlich der Nonnenholzstraße grenzt Wohnbebauung an.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten sowie zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung Vergnügungstätten auszuschließen.



Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Nonnenholzstraße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

6.3.8 Gewerbegebiet Basler Straße

Der gewerblich geprägte Bereich Basler Straße liegt im Süden des Stadtgebietes an der Basler Straße, einer der Hauptverbindungen in die Schweiz. Das Gebiet ist nicht als gewerbliche Baufläche ausgewiesen wurde jedoch auf Grund der bestehenden Spielhalle aufgenommen.

Das Gebiet wird begrenzt im Westen durch die Basler Straße, im Süden durch den Holzmattenweg, im Norden durch die B 317 und im Osten durch das Gelände der Landesgartenschau 1999. Im nördlichen Bereich des Gebietes befindet sich die Feuerwehr. Südlich angrenzend liegen große Parkflächen, die für das Freizeitzentrum genutzt werden. Dort befinden sich neben einer Eissporthalle zusätzlich Squash- Badminton- und eine Kletterhalle und ein Fitnessclub. Neben zwei Spielhallen befindet sich hier zusätzlich noch eine Diskothek. Insgesamt ist der ganze Bereich sehr freizeitorientiert mit einer vergleichsweise hohen Publikumsfrequenz insbesondere zu bestimmten Tageszeiten.

Standort: Basler Straße 45

- zwei Spielhallen in einem von Freizeitnutzungen geprägten Gebiet,
- Lage im EG und UG,
- funktionaler Bruch,
- geschlossene Wirkung,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- SO Freizeit isolierte Lage im Stadtgebiet,
- Nutzungskonflikte: angrenzende "seriöse" Sport- und Freizeiteinrichtungen

Foto 57: Basler Straße 45



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 58: Basler Straße 45-2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Basler Straße 45

- Diskothek im Freizeitgebiet,
- unauffällige Gestaltung,
- geringe Störpotenziale auf Grund unterschiedlicher Nutzungszeiten und isolierter Lage.

Foto 59: Basler Straße 45



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 60: Basler Straße 45-2



Quelle: eigenes Foto März 2011



Karte 21: Nutzungsstruktur im Gewerbegebiet Basler Straße



Quelle: eigene Erhebung im April 2011, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Aus gutachterlicher Sicht wird der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros empfohlen, um der Entwicklung zu einem Vergnügungsviertel entgegenzuwirken.

6.3.9 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten in gewerblichen Gebieten

In Weil am Rhein sind in zwei Gewerbegebieten/ gewerblich geprägten Lagen bereits Spielhallen angesiedelt (Gewerbegebiete Friedlingen und Freizeitzentrum Basler Straße), die auf Grund ihrer vielfältigen Störpotenziale u.a. zu bodenrechtlichen Spannungen und anderen Nutzungskonflikten führen können.

Die Gewerbeflächen der Stadt Weil am Rhein sind unterschiedlich genutzt und ausgeprägt. In einigen Gebieten besteht eine starke Vorprägung durch Einzelhandel und sonstige publikumsorientierte Nutzungen (Gewerbegebiete Weil Nord/ Binzen, Friedlingen). Andere Gewerbegebiete (u.a. Rheinvorland) sind überwiegend traditionell gewerblich genutzt nicht durch Fremdkörperbesatz geprägt und weisen daher ein verträgliches Bodenpreisniveau auf.



Das Bodenpreisniveau ist nicht nur für Existenzgründer und Start-Up-Firmen wichtig, sondern ist auch für die Standortfindung größerer Betriebe von Bedeutung. Dieser Standortfaktor ist für die Stadt Weil am Rhein, die u.a. bereits geographisch bedingt über eine begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen verfügt sehr wichtig.

Durch die Ansiedlung (weiterer) Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, außerhalb der allgemeinen Zulässigkeit besteht jedoch die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Überdies sind weitere Konfliktpunkte zu beachten wie z.B. die Störung von angrenzenden Wohnfunktionen oder Sporteinrichtungen.

Besondere Ziele in den Gewerbegebieten von Weil am Rhein sind:

- der Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen),
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- der Schutz ggf. (angrenzender) sozialer Einrichtungen (z.B. Schulen, Sportplätze, Bildungseinrichtungen),
- der Schutz der ggf. (angrenzenden) Wohnnutzungen.

Spielhallen und Wettbüros sind wegen der Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau in den bestehenden Gewerbegebieten und -lagen grundsätzlich auszuschließen. Ausnahmsweise können in den eher publikumsorientierten Teilbereichen die Unterarten von Vergnügungsstätten zugelassen werden, die kaum Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau haben (werden). Diese Unterarten sind z.B. Diskotheken, Bowling-Bahnen, Swinger-Clubs.

Insbesondere für die frequenzerzeugenden Nutzungen wie Diskotheken sind mögliche Störungen der Betriebsabläufe benachbarter Unternehmen aber auch die Anbindung an das ÖPNV-Netz oder ein Mindestmaß an sozialer Kontrolle als Ermessenskriterien anzuwenden.



6.4 STANDORT- UND FUNKTIONSANALYSE DER GEMISCHTEN BAUFLÄCHEN VON WEIL AM RHEIN

6.4.1 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Ortsteilen von Weil am Rhein

Die Stadtteile/Ortschaften der Stadt Weil am Rhein (Haltingen, Märkt, Ötlingen, Friedlingen, Otterbach) sind überwiegend durch Wohnen geprägt. Die Ortschaften Haltingen, Märkt und Ötlingen und der Stadtteil Otterbach haben einen eher dörflichen Charakter und stellen funktional betrachtet hauptsächlich Wohnstandorte dar. Die vorhandenen Misch- und Wohngebiete haben demnach eine starke Prägung durch Wohnbebauung. Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen haben überwiegend eine Nahversorgungsfunktion.

Eine Ausnahme bildet hier der Innenstadtnahe Stadtteil Friedlingen, der stark durch das bestehende Gewerbegebiet und den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz an der Hauptstraße geprägt ist. Entlang der Hauptstraße existieren darüber hinaus zahlreiche Vergnügungsstätten (zwei Spielhallen, drei Wettbüros, drei Nachtclubs) sowie affine Nutzungen wie Internetcafés und Imbissgastronomie. Der Einzelhandelsbesatz weist insbesondere im östlichen Bereich der Hauptstraße in Friedlingen eine geringe Nutzungsdifferenz und -intensität auf. Zudem weist die Hauptstraße Leerstände auf. In diesem Bereich sind Trading-Down-Ansätze zu erkennen. Das Rheincenter stellt mit seinem Einzelhandelsangebot und den Freizeiteinrichtungen einen Anziehungspunkt für Kunden aus der Schweiz und Frankreich dar.

Von den Spielhallen, Wettbüros und Nachtclubs im östlichen Abschnitt der Hauptstraße in Weil am Rhein Friedlingen gehen erhebliche Auswirkungen auf den Straßenraum aus. Hinzu kommt ein einsetzender Trading-Down-Prozess. Weitere Konfliktpotenziale bestehen auf Grund der nördlich der Hauptstraße liegenden kulturellen Einrichtungen sowie der Wohnnutzung.

Die Spielhalle im Rheincenter gliedert sich vergleichsweise unauffällig ein. Auf Grund der auffällig gestalteten Fassade des Rheincenters und der vergleichsweise offenen Gestaltung der Spielhalle ist dieser Standort als städtebaulich einigermaßen verträglich zu werten. Durch die Erdgeschosslage und die angrenzenden Freizeitnutzungen bestehen jedoch vielfältige Störpotenziale.

Standort: Hauptstraße 369

- Spielhalle im EG,
- geschlossene Wirkung durch Jalousien,
- große Werbeanlage,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- Wohnen im OG,
- Nutzungskonflikte: Wohnnutzung.

Foto 61: Hauptstraße 369



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 62: Hauptstraße 369-2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standorte: Hauptstraße 377, 385, 397

- Wettbüros im EG,
- Abschottung durch verklebte Scheiben,
- Hauptstraße 397 extreme Auffälligkeit durch Hausanstrich,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- Wohnen im OG,
- geringe Nutzungsdifferenz und -intensität des angrenzenden Einzelhandels,
- teilweise Investitionsrückstände,
- Trading-Down-Ansätze,
- Nutzungskonflikte: Einzelhandel, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Wohnnutzung.



Foto 63: Hauptstraße 377



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 64: Hauptstraße 377 Umfeld



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 65: Hauptstraße 385



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 66: Hauptstraße 385-2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 67: Hauptstraße 397



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 68: Nachtclub RiedlistraÙe 1



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 69: Nachtclub Hauptstraße 384



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 70: Nachtclub Hauptstraße 376



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Hauptstraße 433

- Spielhalle im EG des Rheincenters,
- vergleichsweise offene Gestaltung,
- Eingliederung in auffällig gestaltete Fassade,
- Kino und Fitnesscenter im Center,
- Nutzungskonflikte: Einzelhandel, angrenzende "seriöse" Freizeiteinrichtungen.

Foto 71: Hauptstraße 369



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 72: Hauptstraße 369-2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Standort: Alte Straße 61

- Wettbüro im Stadtteil Friedlingen,
- Abschottung durch verklebte Scheiben,
- Investitionsrückstände,
- Nutzungskonflikt mit angrenzender Wohnnutzung.



Foto 73: Alte Straße 61



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 74: Alte Straße 61-2



Quelle: eigenes Foto März 2011

Im Stadtteil Otterbach befinden sich neben zwei Spielhallen im Freizeitgebiet (vgl. Kapitel 6.3.8) zwei Nachtclubs an der Basler Straße:

Standorte: Basler Straße 59, 57

- zwei Nachtclubs in unmittelbarer Grenznähe im Stadtteil Otterbach,
- auffällige Werbeanlagen, Leuchtwerbung,
- Investitionsrückstände,
- Vergnügungstättenkonzentration,
- Nutzungskonflikte: Wohnnutzung.

Foto 75: Basler Straße 59



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 76: Basler Straße 57



Quelle: eigenes Foto März 2011

Eine weitere Spielhalle besteht im Stadtteil Weil angrenzend an den Bahnhof Weil Ost:

Standort: Eisenbahnstraße 15

- Spielhalle in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof "Weil-Ost",
- vergleichsweise dezente Werbeanlagen,
- Nachtclub in der Nachbarschaft,
- mögliche Nutzungskonflikte mit angrenzender Wohnnutzung, Kindergarten, Jugendcafé.

Foto 77: Eisenbahnstraße 15



Quelle: eigenes Foto März 2011

Foto 78: Eisenbahnstraße 15 Umfeld



Quelle: eigenes Foto März 2011

Besondere Ziele in den Stadtteile und Ortschaften von Weil am Rhein sind:

- der Schutz der Wohnnutzung,
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen),
- der Schutz der (Nah-)Versorgungsfunktion
- die Wahrung des Stadt- und Ortsbildes.

In allen Stadt- und Ortsteilen von Weil am Rhein wird gutachterlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten vorrangig zum Schutz der Wohnnutzung und zur Wahrung des Ortsbildes empfohlen.

6.4.2 Steuerung von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt

In Mischgebieten mit einem höheren Wohnanteil sind im Sinne der BauNVO **nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig**. Wenn die



Mischgebiete gewerblich geprägt sind und somit die Wohnfunktionen einen deutlich geringeren Anteil haben, sind **nicht kerngebietstypische** Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO **allgemein zulässig**.

Bewertung und Steuerungsempfehlung

Besondere Ziele in den Mischgebieten sind:

- der Schutz der Wohnnutzungen in Misch- und angrenzenden Wohngebieten (MI, WA, WR, WB),
- der Schutz der sozialen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Sportplätzen, Ausbildungszentren),
- der Schutz des Stadt- und Ortsbildes,
- der Schutz des Bodenpreisgefüges,
- sowie die Vermeidung von Häufungen/ Konzentrationen von Vergnügungsstätten.

Zum Schutz des zum Teil hohen Wohnanteils sowie zur Sicherung der planerischen Ziele diesen zu erhöhen bzw. weiter zu entwickeln (Ausweisung von besonderen Wohngebieten etc.), sind Vergnügungsstätten grundsätzlich auch in den Mischgebieten der Kernstadt auszuschließen. Vergnügungsstätten wirken sich insbesondere in Bereichen mit Trading-Down-Tendenzen negativ auf die Entwicklung des Bodenpreisniveaus aus.

Auf Grund der hohen Erträge, die mit diesen Nutzungen erzielt werden (können), sind sie in der Lage höhere Mietpreise zu zahlen. Damit festigen Vergnügungsstätten ggf. Trading-Down-Prozesse, in dem sie die Bodenpreise (künstlich) hochhalten, was insbesondere für (zukünftige) Stadtsanierungsbestrebungen erschwerend wirkt. In der Erdgeschosszone wirken sich Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) zudem verdrängend auf Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Nutzungen aus (bodenrechtliche Spannungen).

Empfehlung:

Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen, der Wahrung von Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten (Stadtsanierung) sowie zur Sicherung des Bodenpreisgefüges.



7. EMPFEHLUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE VERGNÜGUNGSTÄTTEN-KONZEPTION IN WEIL AM RHEIN

Auf Grund der vorhandenen räumlichen Struktur der Vergnügungsstättenangebote und der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Struktur der für diese Angebote in Frage kommenden Gebiete bietet sich für Weil am Rhein an, Vergnügungsstätten auf die Gebiete zu beschränken, in denen sie nach der Logik der Baunutzungsverordnung auch vorgesehen sind. Dies bedeutet vor allem, dass insbesondere die Angebote mit hohem Störpotenzial, insbesondere in Hinblick auf die zu erwartenden bodenrechtlichen Spannungen, in entsprechend "robuste" Bereiche zu lenken sind. Für die Spielhallen und Wettbüros bedeutet dies, dass diese zukünftige unter bestimmten Bedingungen nur noch in der Innenstadt bzw. dem abgegrenzten Zulässigkeitsbereich angesiedelt werden dürfen. Andere Vergnügungsstätten, insbesondere solche mit einem eher geringen Störpotenzial in Bezug auf die Auslösung von bodenrechtlichen Spannungen können auch in gewerblichen Bereichen, aber auch hier nur unter bestimmten Bedingungen angesiedelt werden.

Die konkrete räumliche Konzeption mit den Ableitungen zu den Bedingungen bzw. planerischen Voraussetzungen für eine städtebaulich-funktional verträgliche Ansiedlung ist nachfolgend dargestellt.

7.1 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGKEIT VON VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN DER INNENSTADT

Im Untersuchungsraum Innenstadt, im Wesentlichen der entsprechenden Abgrenzung aus dem Märkte- und Zentrenkonzept⁵³, gibt es vielfältige Konfliktpotenziale, die insbesondere durch die Nutzungsstruktur (Wohnen, soziale/ öffentliche/ kulturelle Nutzungen) sowie Teilräume mit erkennbaren Trading-Down-Tendenzen bzw. -Risiken hervorgerufen werden. Gleichzeitig ist insbesondere für den Haupteinkaufsbereich⁵⁴ der Innenstadt eine erkennbare Funktionsstärke gegenüber den anderen Teilbereichen der Innenstadt festzustellen, so dass die räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten (und hierbei insbesondere Spielhallen/ Wettbüros) in diesen Teil der Innenstadt einerseits durchaus vertretbar erscheint, andererseits die Funktionsvielfalt inkl. der sozialen/ öffentlichen/ kulturellen Nutzungen und der

⁵³ CIMA: Märkte- und Zentrenkonzept Weil am Rhein, Stuttgart, Juli 2009.

⁵⁴ gemäß CIMA, a.a.O., S. 100.



unmittelbar angrenzenden Wohnfunktion aber auch die Steuerung in dieses Gebiet erschwert.

Die überwiegend deutlich gegebene städtebauliche Präsenz der bestehenden Einrichtungen (Spielhallen, Wettbüros) führt bereits zu Auswirkungen/ Beeinträchtigungen; so wird z.B. in der Hauptstraße durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses bzw. eine Verschärfung dessen durch Einschränkung der Angebotsvielfalt und Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge evident. Die festgestellten Trading-Down-Tendenzen treten in Verbindung mit sonstigen "städtebaulich-funktional abwertenden" Nutzungen eben auch durch Spielhallenhäufungen auf, so dass diese tatsächliche, aber auch "gefühlte" Häufung in der Innenstadt zu verhindern ist.

Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung stört in mehreren Fällen das Stadtbild (z.B. Spielhalle in der Hauptstraße - Innenstadt). Selbst wenn innerstädtisches Wohnen anders bewertet würde, da hier innenstadtypische Beeinträchtigungen des Wohnens als akzeptabel angesehen werden, sind die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, ausgelösten potenziellen Störungen unter stadtsociologischen Aspekten weiterhin bedenklich. Der in vielen Fällen einsetzende Imageverlust wirkt sich zudem negativ auf die Standortfaktoren aus.

7.1.1 Strategie zur Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Nachbarschaften bzw. von „Klumpungen“ mit negativen städtebaulichen Folgen

Da in bzw. am Rande der Weiler Innenstadt vor allem die Problematik der Spielhallenhäufungen (Hauptstraße) vorherrscht, könnte eine Vermeidung dieser ein vorrangiges Ziel der Steuerungsstrategien sein. Insofern könnte der Mindestabstand in der Innenstadt, unabhängig von der Gebietstypologie, diese Aspekte berücksichtigen.

Neben sonstigen standortbezogenen Möglichkeiten wie z.B. Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen, geschossbezogene Ansiedlungsbeschränkungen, wird mit der Festlegung von Mindestabständen zwischen den Vergnügungsstätten eine Häufung dieser Einrichtungen, sofern nicht schon geschehen, verhindert.

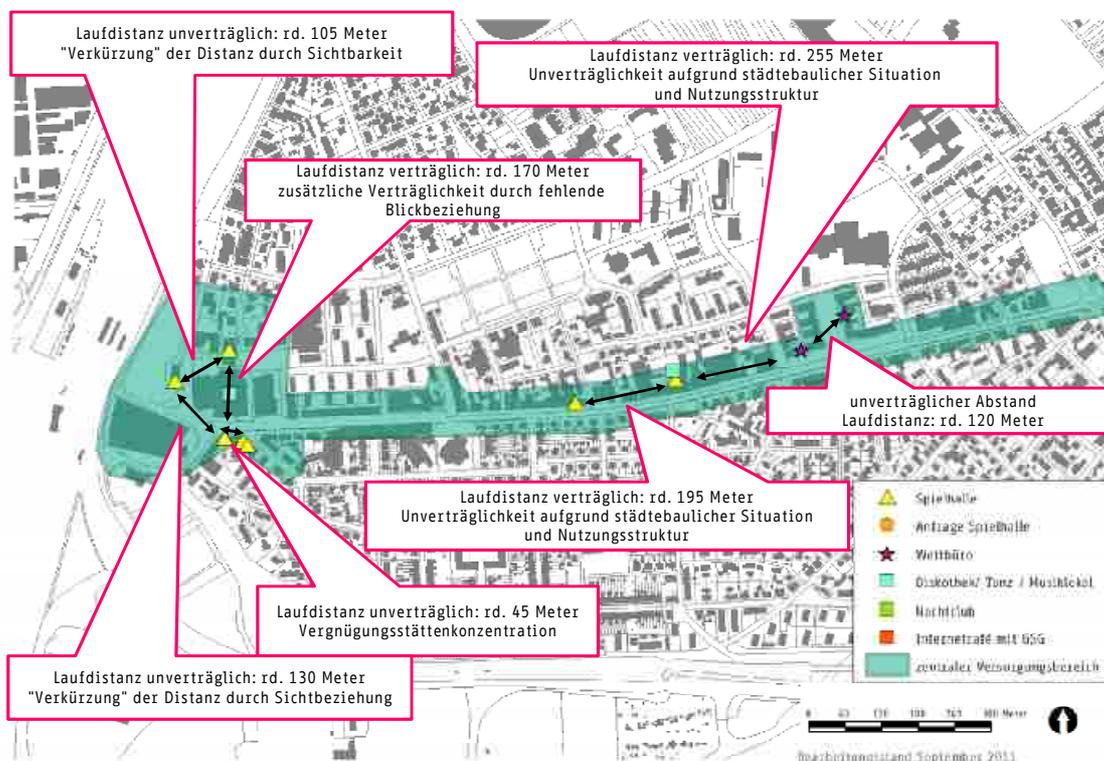
In der Bestandssituation zum Zeitpunkt der Erhebung beträgt der Abstand zwischen einzelnen Spielhallen in der Innenstadt z.T. nur wenige Meter (z.B. (Hauptstraße),

der kürzeste Abstand zwischen Spielhallen/ Wettbüros und Wohnnutzungen beträgt ebenfalls z.T. nur wenige Meter (z.B. Berliner Platz).

Ein Mindestabstand für eine Verträglichkeit in der Innenstadt ist aus der Ist-Situation abzuleiten. Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, sind die meisten ermittelten Abstände zwischen zwei Spielhallen/ Wettbüros als auch der zwischen Spielhalle und Wohnnutzung im Innenstadtbereich städtebaulich unverträglich.

Zwar sind einzelner Standorte auf Grund ihrer Lage und angesichts ihrer optischen Wirkung als verträglich zu bezeichnen (vgl. Kap. 6.2.5), auch würde der fußläufige Abstand und die fehlende Sichtbarkeit für eine Verträglichkeit sprechen (z.B. Entfernung zwischen den Spielhallen Hauptstraße Nr. 216 und 240), allerdings stellt sich die Nutzungsdichte sowie die städtebauliche Gestaltung im privaten und im öffentlichen Raum als sehr labil dar, so dass trotz der nicht vorhandenen Sichtbeziehung und der fußläufigen Entfernung eine Unverträglichkeit in diesen Bereichen zu konstatieren ist.

Karte 28: Städtebauliche Verträglichkeit von Spielhallen/ Wettbüros in Abhängigkeit von Laufentfernung und städtebaulich-funktionaler Qualität



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung im März 2011 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein



Der vertragliche Mindestabstand definiert sich insofern ausgehend von allen im gesamten innerstädtischen Bereich analysierten Distanzen zwischen Spielhallen/ Wettbüros vor allem über die Kombination Laufdistanz und vorhandener "Sichtbeziehung". Abgeleitet aus der Situation zwischen den Standorten Rathausplatz 5 und Hauptstraße 329 wird deutlich, dass der Mindestabstand zwischen zwei Standorten mit Spielhallen/ Wettbüros ungeachtet der möglichen Sichtbeziehung deutlich über 100 Meter Laufdistanz liegen muss. Unter Berücksichtigung der Laufdistanz von 170 m zwischen der Anlage in der Hauptstraße, die für sich genommen städtebaulich unverträglich ist, und den Angeboten am Rathausplatz, kann festgestellt werden, dass bei einer Entfernung von 170 m Laufdistanz ein städtebaulich relevanter funktionaler Zusammenhang zwischen diesen Standorten nicht mehr zu erwarten ist. Ein Beleg dafür ist z.B. auch die Situation zwischen den beiden o.g. Spielhallen in der östlichen Hauptstraße, die nicht wegen der Distanz zueinander, sondern wegen der erkennbaren städtebaulich-funktionalen Schwäche dazwischen problematisch sind.

Auf Grund der konkreten Beschreibung der vorhandenen Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt (vgl. Kap. 6.2.5) und der Darstellung der städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge zwischen diesen Angeboten ist erkennbar, dass im Kerngebiet/ in der Innenstadt die grundsätzliche städtebaulich-funktionale Verträglichkeit von Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und Wettbüros, an einen fußläufigen Mindestabstand von 170 m zur nächsten Vergnügungsstätte (ungeachtet der Unterart) zu koppeln ist. Bei dieser Entfernung ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass eine gemeinsame Wahrnehmung der Vergnügungsstätten im Sinne einer städtebaulich unverträglichen Klumpung auf Grund der jeweiligen Raumstrukturen nicht auftritt. Sollte dies dennoch auftreten, müsste letztlich mit einer Einzelfallregelung entsprechend reagiert werden.



Ein Ausschluss der Spielhallen/ Wettbüros in anderen Bereichen als der Innenstadt sollte aber nicht gleichzeitig eine regelmäßige Zulässigkeit in der gesamten Innenstadt, sondern nur in einem Teilbereich zur Folge haben. Dieser Teilbereich wurde auf Grund von zwei wesentlichen Bestimmungsfaktoren konkret definiert:

- städtebaulich-funktionale Dichte
- Bodenrichtwerte

Die **städtebaulich-funktionale Dichte** zeigt im Regelfall den Innenstadtbereich mit der größten funktionalen Robustheit an. Innerhalb des abgegrenzten Teilbereichs der Innenstadt ist nicht davon auszugehen, dass eine weitere Vergnügungsstätte unter Berücksichtigung des abgeleiteten Mindestabstands einen Trading-Down-Prozess einzuleiten vermag und/ oder vorhandene Nutzungen durch die Ansiedlung in relevanter Art und/ oder in maßgeblichem Umfang gestört wird. Insofern ist kein städtebaulicher Grund erkennbar, der einen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Teilbereich der Innenstadt rechtfertigen würde.

Da u.a. die durch Vergnügungsstätten, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, ausgelösten bodenrechtlichen Spannungen ein wichtiger Maßstab für eine städtebaulich-verträgliche Ansiedlung von insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros ist, wurde der mögliche Ansiedlungsbereich auch auf Grund der aktuell vorliegenden **Bodenrichtwerte**⁵⁵ abgegrenzt.

⁵⁵ Stadt Weil am Rhein: Bodenrichtwerte zum 31.12.10.



Karte 29: Bodenrichtwerte in der Innenstadt von Weil am Rhein

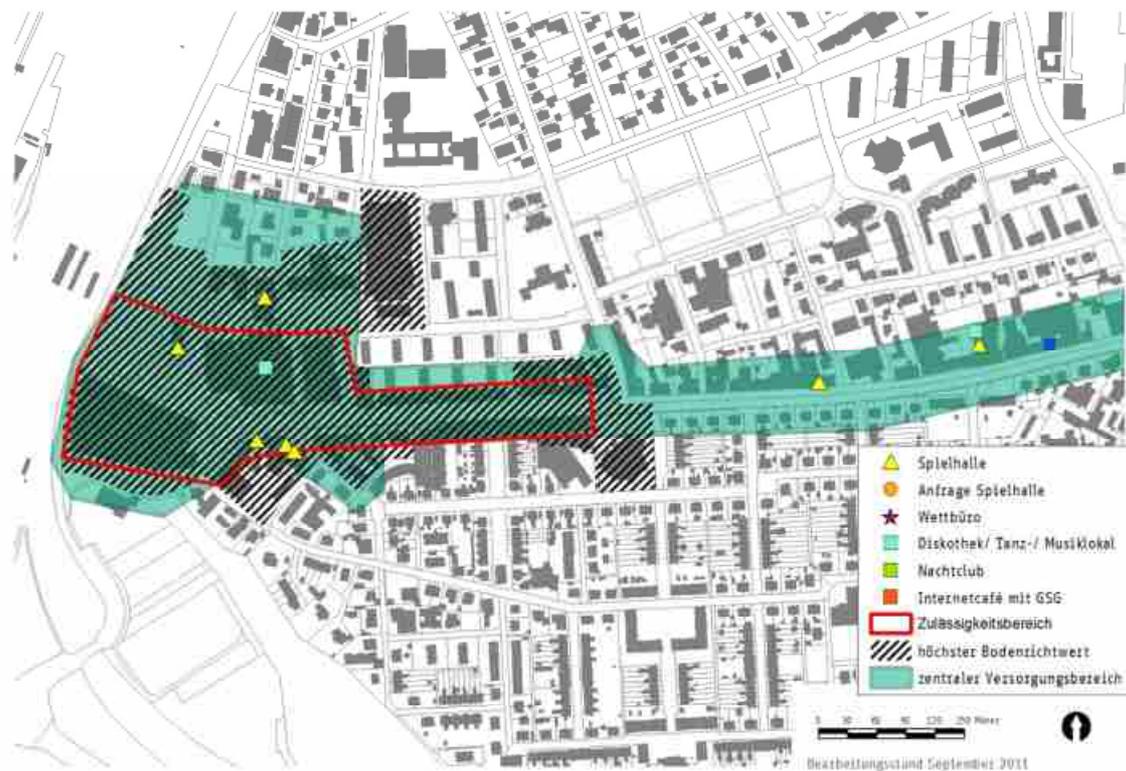


Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung im Februar/ März 2011 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Um dennoch sicher zu stellen, dass zumindest die Erdgeschosszonen in der Innenstadt dem Einzelhandel, der Gastronomie und den Dienstleistungen vorbehalten bleibt, soll die Zulässigkeit zusätzlich auch vertikal gesteuert werden. Zukünftig sollen Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, **nur noch außerhalb der Erdgeschosszone** zulässig sein.

(vgl. Karte 30).

Karte 30: Zulässigkeitsbereich für Spielhallen/ Wettbüros in der Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebung im März 2011 und der Informationen der Stadtverwaltung, Kartengrundlage Stadt Weil am Rhein

Von dieser Regelung können Diskotheken, Tanzlokale und Varietés ausgenommen werden, deren Störpotenziale nicht z.B. mit Spielhallen/ Wettbüros vergleichbar sind (vgl. Kap.3.1.1). So weisen sie u.a. ein geringeres Störpotenzial gegenüber anderen Kerngebietsnutzungen wie z.B. Einzelhandel auf. Zudem ist eine Indikatorwirkung für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten als wichtiger Versagungsgrund - auch im Hinblick auf die 170-Meter-Radien - nicht vorstellbar. Sie können weiterhin in der Innenstadt bzw. im näheren Umfeld der Innenstadt ausnahmsweise zugelassen werden. Da sich deren Störpotenzial im Wesentlichen auf Wohnnutzung bezieht, sollten etwaige Neu-/ Umsiedlungen von Diskotheken und Tanzlokalen vorrangig auf die stark durch Handel/ Gewerbe und sonstigen Gewerbenutzungen geprägten Bereiche konzentriert sein (vgl. Kap. 7.2).



7.2 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN GWERBEGEBIETEN BZW. GWERBLICHEN GEBIETEN IN DER STADT WEIL AM RHEIN

Vergnügungstätt, und hier insbesondere Spielhallen/ Wettbüros, können in Gewerbegebieten⁵⁶ auf Grund der (noch) vorhandenen relativen und auch absoluten Kapital-/ Ertragsstärke gegenüber den eigentlich vorgesehenen Nutzern von Gewerbegebieten⁵⁷, erhebliche bodenrechtliche Spannungen auslösen. Durch den konzeptionell definierten Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gewerbegebieten soll u.a. auch die Preisspirale im gewerblichen Bereich eingedämmt werden. Insofern ist auch folgerichtig, dass auch die Vergnügungstätt insoweit ausgeschlossen werden, sofern sie dazu geeignet sind, die bodenrechtlichen Spannungen zu verschärfen. Zukünftig soll die Zulässigkeit von Vergnügungstätt entlang dieser Maßgabe erfolgen: Spielhallen/ Wettbüros sollen zukünftig in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden, während andere Vergnügungstätt, z.B. Diskotheken insbesondere in den bereits heute publikumsintensiven Gewerbegebieten, vorzugsweise mit ÖPNV-Anschluss, ausnahmsweise zukünftig auch in Gewerbegebieten zulässig sein sollen; dies ist z.B. das Gewerbegebiet "Friedlingen-Nord".

7.3 STEUERUNGSEMPFEHLUNG IN BEZUG AUF VERGNÜGUNGSTÄTTEN IN WEITEREN GEBIETEN DER STADT WEIL AM RHEIN

Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen/ Störungen standortbezogener Strukturen durch **Vergnügungstätt** sind daher diese **in allen weiteren Gebieten mit ausnahmsweiser oder regelmäßiger Zulässigkeit auszuschließen**. Dies gilt insbesondere auch für die Hauptstraße in Friedlingen, denn hier ist eine Konzentration entstanden, die sich erheblich negativ auf die städtebaulich-funktionale Situation ausgewirkt hat. Hier wie auch z.B. in Haltingen würde auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit entweder die Entwicklung des Stadtteilzentrums zum besseren behindern (Friedlingen) oder die Gefahr eines Trading-Down verstärken. Da Stadtteilzentren im Allgemeinen, aber auch konkret in Haltingen, einem erheb-

⁵⁶ Hierzu werden, sofern vorhanden, auch GI nach BauNVO 1977 und gewerbliche Gebiete nach § 34 (2) gezählt.

⁵⁷ BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, Az 4 B 71.05: „Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.“



lichen Druck auf Grund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel, die maßgeblich die Stadtteilzentrenstruktur bestimmen, ausgesetzt sind, müssen potenzielle Störfaktoren, hier z.B. Spielhallen und Wettbüros, möglichst ausgeschlossen werden.



8. EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG IN LÖRRACH UND WEIL AM RHEIN

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie zur Steuerung der Vergnügungsstätten in Lörrach und Weil am Rhein sind zunächst mehrere Ebenen der bauleitplanerischen Umsetzung zu beachten:

- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen Vergnügungsstätten insgesamt und allgemein ausgeschlossen und auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Gebiete ergeben sich unmittelbar aus dem Konzept. Im Einzelfall zu prüfen ist, ob und welche vorhandenen Vergnügungsstätten über den § 1(10) BauNVO dauerhaft gesichert werden sollen, sofern keine anderen übergeordneten Regelungen dem entgegenstehen, z.B. Verbot von Mehrfachspielhallen.
- Definition/ Identifikation und ggf. Überplanung der Gebiete, in denen nur Unterarten von Vergnügungsstätten zwar allgemein ausgeschlossen, aber ausnahmsweise zulässig sein sollen – gilt nicht für Spielhallen/ Wettbüros. Diese Gebiete ergeben sich in Bezug auf die Spielhallen/ Wettbüros unmittelbar aus dem Konzept, für die anderen Unterarten sind im Konzept die Ermessenskriterien enthalten.
- Definition und ggf. Überplanung des Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt mit den entsprechenden Regelungen.

Während die Regelungsmöglichkeiten/ -notwendigkeiten in den Baugebieten außerhalb des Zulässigkeitsbereiches in der Innenstadt keine besonderen Herausforderungen im Grundsatz darstellen, da hierfür zahlreiche Hilfestellungen aus der Rechtsprechung vorhanden sind und die Regelungsdichte bzw. -differenzierung nicht so umfassend ist, bedarf es für die Steuerung in der Innenstadt einer weitergehenden Betrachtung.

In dem Teilbereich der Innenstadt, in dem Spielhallen/ Wettbüros ausnahmsweise zulässig sein sollen, ergeben sich die Ausnahmetatbestände aus der Annahme, unter welchen Bedingungen städtebaulich unverträgliche Ansiedlungen zu erwarten sind bzw. unter welchen Bedingungen Ansiedlungen zu städtebaulich unverträglichen Folgen führen können. Zusammenfassend kann dies wie folgt formuliert werden:

Spielhallen/ Wettbüros sind dann städtebaulich verträglich, wenn deren Außenwirkung auf ein Mindestmaß reduziert wird und keine Häufung auftritt.



Insofern soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass eine Ausnahmesituation gegeben ist, wenn das Vorhaben im Ober- oder Untergeschoss angesiedelt wird und einen bestimmten Mindestabstand von einem anderen bestehenden Vorhaben einhält.

Dass es dafür die Steuerung eines Bebauungsplanes bedarf, ist unstrittig, denn das Konzept entfaltet für sich genommen keine Rechtsbindung⁵⁸. Zu klären ist lediglich, wie das Konzept in die Bebauungsplanung Eingang findet.

Während die Möglichkeit einer **vertikalen Steuerung** von Nutzungen nach § 1 (7) BauNVO durch die Rechtsprechung geklärt ist⁵⁹, sofern die Vorgaben dafür beachtet werden, gibt es in Bezug auf die horizontale Steuerung nach dem hier vorgeschlagenen Konzept auf der Basis des § 1(9) BauNVO noch keine Rechtsprechung. Prof. Birk bejaht die Steuerungsmöglichkeiten auf der Basis des § 1 (9) BauNVO unter bestimmten Bedingungen⁶⁰. Insofern stellt sich die Frage, ob der Ausnahmetatbestand der Abstände zwischen den einzelnen Vorhaben als konkrete Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt wird oder ob lediglich die zusätzliche Ausnahme der Abstände zwischen zwei entsprechenden Vorhaben allgemein als Festsetzung formuliert wird. Konkret würde eine Festsetzung mit der folgenden Zielrichtung formuliert:

1. Satz: ... Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein ausgeschlossen ...

2. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 1 (7) und (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb des Erdgeschosses angesiedelt werden.

3. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Bedingung nach dem 2. Satz erfüllen und außerdem zwischen den Eingängen der bestehenden und geplanten Spielhallen/ Wettbüros ein Mindestabstand von 200 bzw. 170 Metern Fußweg eingehalten wird.

Der 3. Satz unterliegt einer planungsrechtlichen Unsicherheit insofern, da es dafür keine Vorbilder gibt. Das Gericht müsste einerseits die Anwendungsfähigkeit des § 1

⁵⁸ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Az. 10 A 1512/07, Urteil vom 06.11.08, 1. Leitsatz.

⁵⁹ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz, Az 1 C 11224/02, Urteil vom 15.03.2003, Rn. 30 juris

⁶⁰ Birk, H.-J.: Vortrag an der Uni Kaiserslautern vom 20.09.11: Verhinderung der Agglomeration von Spielhallen durch Bebauungsplanung; noch unveröffentlichter Vortragstext.



(9) BauNVO für diesen Sachverhalt akzeptieren und zudem die Herleitung des Abstandes für rechtlich tragfähig anerkennen.

Der entscheidende Vorteil einer konkreten Festsetzung des Abstandes wäre, dass damit die Genehmigungsbehörde eine verbindliche und eindeutige Entscheidungsgrundlage hätte.

Alternativ dazu gäbe es die Möglichkeit, die o.g. Festsetzungsstruktur beizubehalten, allerdings keine konkrete Entfernungsangabe zu machen, sondern der Baugenehmigungsbehörde lediglich die Ausnahmevoraussetzung in Form einer qualitativen Festsetzung aufzuzeigen:

3. Satz: Spielhallen/ Wettbüros sind gemäß § 1 (9) BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Bedingung nach dem 2. Satz erfüllen und außerdem zwischen den Eingängen der bestehenden und geplanten Spielhallen/ Wettbüros ein städtebaulich verträglicher Mindestabstand ~~von 200 bzw. 170 Metern Fußweg~~ eingehalten wird.

Die Kriterien für eine städtebauliche Verträglichkeit, einschließlich z.B. eines konkreten Mindestabstandes in Metern ausgedrückt, würden dann in der Begründung zu den Festsetzungen aufgeführt. Diese Kriterien sollten jedoch ungeachtet der Festsetzungsstruktur ohnehin in der Begründung ausführlich dargelegt werden. Die Inhalte dieses Gutachtens stellen in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Teil der Begründung für alle in diesem Kontext relevanten B-Pläne dar.

Nachteilig bei diesem Festsetzungsansatz ist, dass die Baugenehmigungsbehörde einen Spielraum hat, den sie ausnutzen muss. Die Ausübung des Entscheidungsspielraums kann zu einer tatsächlichen oder vermeintlichen Ungleichbehandlung führen, die dann eingeklagt würde. Insofern ist im Hinblick auf eine Entscheidungssicherheit für die Baurechtsbehörde eine möglichst verbindliche und eindeutige Vorgabe wünschenswert.