

Südlicher Verlauf der Kindsbacher Straße vom Kreisel bis zur Bahnunterführung

Begründung zum einfachen Bebauungsplan in der Stadt Ramstein-
Miesenbach, Stadtteil Ramstein

ENTWURF

18.12.2024, Entwurf



KERN
PLAN

Südlicher Verlauf der Kindsbacher Straße vom Kreisel bis zur Bahnunterführung

Im Auftrag:



Stadt Ramstein-Miesenbach
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 18.12.2024, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Projektmitarbeit:

Joshua Wüpping, studentischer Mitarbeiter

Hinweis:

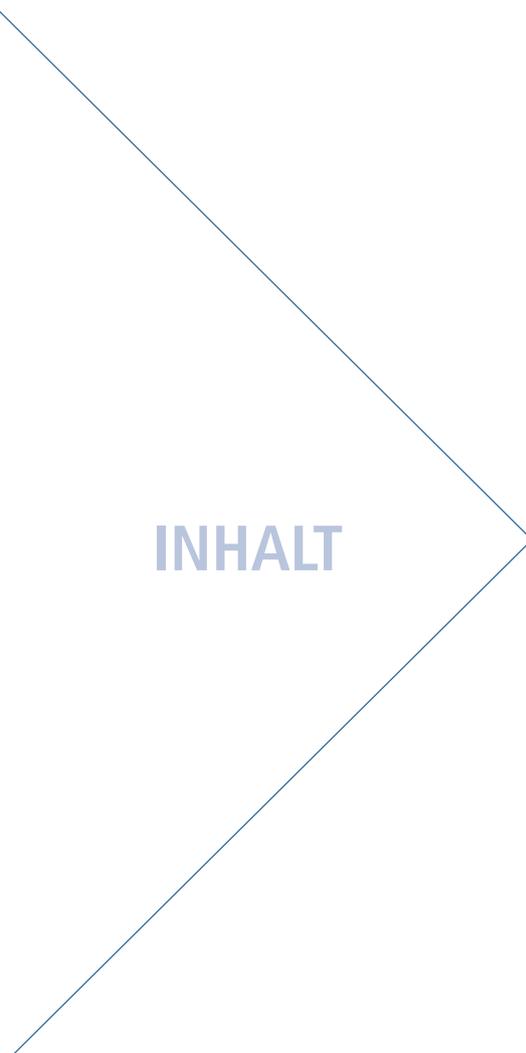
Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der Ansiedlungsdruck der Vergnügungsstättenbranche auf die Kommunen ist in den vergangenen Jahren bundesweit massiv gewachsen, so auch auf die Stadt Ramstein-Miesenbach. Hier existieren bereits mehrere Vergnügungsstätten, hinzu kommen sich wiederholende Anfragen für die Errichtung weiterer Vergnügungsstätten im Stadtgebiet. Darunter auch Anfragen im Bereich des Geltungsbereich dieses Bebauungsplans am südöstlichen Stadteingang von Ramstein, im Bereich des südlichen Verlauf der Kindsbacher Straße vom Kreisel bis zur Bahnunterführung.

Bauplanungsrechtlich werden unter Vergnügungsstätten „gewerbliche Nutzungsarten (...), die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ verstanden. (Fickert/Fieseler: Kommentar Baunutzungsverordnung)

Je nach Ausrichtung lassen sich drei Kategorien von Vergnügungsstätten ableiten:

- Spiel
- Freizeit/Geselligkeit
- Erotik

Nicht immer ist die Einstufung einer Nutzung als Vergnügungsstätte oder als vergnügungsstättenähnliche Nutzung auf den ersten Blick eindeutig.

Die Tabelle „Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu sonstigen Einrichtungen“ liefert einen Überblick zu den verschiedenen Formen von Vergnügungsstätten.

Die (drohende) Vergnügungsstättenansiedlung wird die Stadtentwicklung in Ramstein-Miesenbach vor vielerlei städtebauliche Herausforderungen stellen, wenn nicht rechtzeitig reagiert wird. Unabhängig weniger Ausnahmen gehen mit der Expansion des Vergnügungsstättensektors eine Reihe von Störpotenzialen, welche in Konflikt mit der angestrebten gesamtstädtischen Entwicklung stehen, einher: Hier sind v. a.

- die negative Gestaltqualität,
- mögliche Konflikte zu Umfeldnutzungen,

- die Verdrängung von Nutzungen und die Einschränkung der Angebotsvielfalt,
- sowie „Trading-down-Effekte“

zu nennen. Es entspricht „einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz (...), dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken“ (Quelle: BVerwG, Beschluss v. 04.09.2008 - 4 BN 9/08, in: ZfBR 2008, Seite 799f). Dabei differieren die Störpotenziale der Vergnügungsstätten der Bereiche Spiel, Freizeit / Geselligkeit und Erotik teilweise.

Aus diesem Grund hat die Stadt Ramstein-Miesenbach im Jahr 2024 ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt. Das Vergnügungsstättenkonzept hat im gesamten Stadtgebiet Bereiche aufgezeigt, in denen eine (weitere) Vergnügungsstättenansiedlung zu unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen führen wird (Ausschlussbereiche). Es wurden aber auch Bereiche identifiziert, in denen durch eine Neuansiedlung keine erheblichen Konflikte und städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten sind (Ansiedlungsbereiche).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), wonach Vergnügungsstätten im Einzelfall zulässig sein könnten.

Die Eigenart der näheren Umgebung im Bereich nördlich der Straße „Am Hocht“ und der Reichswaldstraße und westlich der Kindsbacher Straße, ist aufgrund von Kenntnissen aus Anträgen in der Vergangenheit als Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO zu klassifizieren. Der Bereich südlich der Straßen „Am Hocht“ und der Reichswaldstraße als faktisches Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO einzustufen. Dort sind in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietesteilen nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind dort auch außerhalb dieser Bereiche nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.

Im Nordosten grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ramsteiner Feld“ aus dem Jahr 2003 an den Geltungsbereich an. Dieser setzt in der Nähe zum Plangebiet ein

Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO (keine Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten außerhalb gewerblich geprägter Bereiche) fest. Außerdem werden zwei Sonstige Sondergebiete i.S.d. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Reitsport“ angrenzend festgesetzt.

Für den vorliegenden Bereich am Stadteingang des Stadtteils Ramstein gilt es, den Stadteingang als stadtbildprägendes Element in seinem Erscheinungsbild zu sichern. Darüber hinaus sollen schutzbedürftige oder mit einer Vergnügungsstätte in Konflikt stehende Nutzungen, welche sich innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebiets befinden, entsprechend geschützt bzw. vor Störeinflüssen bewahrt werden.

Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust sowie zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele soll dieser Entwicklung daher mit einem Bebauungsplan entgegengesteuert werden.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ramstein-Miesenbach steuert auf Basis des geltenden Rechts und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung systematisch Bereiche zur Ansiedlung:

1. Rechtlich unzulässige Bereiche: Ausschluss von Gebieten innerhalb eines Bebauungsplans nach BauNVO, z.B. Wohngebiete (WA, WR), Industriegebiete (GI) und Sondergebiete.
2. Nähe zu sensiblen Nutzungen: Ausschluss von Bereichen innerhalb eines 250 m-Radius rund um Einrichtungen, die mehrheitlich von Kindern und Jugendlichen genutzt werden (z.B. Schulen, Kitas, Jugendzentren).
3. Bereiche der Stadtentwicklung: Ausschluss von Bereichen, die Gegenstand geplanter Maßnahmen zur baulichen oder funktionalen Aufwertung und des Einsatzes öffentlicher und privater Mittel sind (z.B. Sanierungsgebiete, ISEK-Fördergebiete).

Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu sonstigen Einrichtungen			
Kategorie	Einrichtung	Vergnügungsstätte	Sonstiger Gewerbebetrieb
Spiel	Spiel-/Automatenhalle, Spielcasino	X	
	Wettvermittlungsstellen	X Wettbüro: Sportwetten, sonstige Wetten, kommerzielle Unterhaltung (Liveübertragung etc.), Anreize zum längeren Verbleib (Sitzgruppen, Getränke, Fernsehgeräte etc.)	X Wettannahmestelle: bloße Wettannahme, keine Anreize zum längeren Verbleib oder zur kommerziellen Unterhaltung, z.B. Ladengeschäft mit Toto-Lotto-Annahme
	Internetcafé	X Wettbüro oder Spielhalle, wenn spielhallen- oder wettbüroähnliche Angebote bestehen	X Gewerbebetrieb: Angebot auf Telekommunikationsdienstleistungen beschränkt
	Gaststätte mit Geldspielgerät	X Spielhalle: keine oder Bewirtschaftung nur als Ergänzung, max. 12 Geldspielgeräte	X Schank und Speisewirtschaft: Bewirtschaftung steht im Fokus, max. 2 Geldspielgeräte
Geselligkeit/ Freizeit	Diskotheek, Tanzlokal	X	
	Tanzlokal	X Regelmäßige Tanzveranstaltungen bei Zurücktretten der Bewirtung	X Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung Nutzungsschwerpunkt, gelegentliche Tanzveranstaltungen der Bewirtung untergeordnet
	Varieté	X Schaustellungen von Personen ohne künstlerischen, sportlichen, akrobatischen,... Charakter	X Darbietungen mit künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter
	Kino	X Multiplex-Kinos, Großkinos	X Anlagen für kulturelle Zwecke: Programm-, kleinere Kinos, mit geringem Einzugsgebiet
	Billardcafé	X Billard zum Zwecke der Unterhaltung, wesentlicher Teil der Einnahmen durch Billard, Bewirtung steht im Hintergrund	X Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung, Billard untergeordnet; Anlage für sportliche Zwecke: Förderung des Sports, Trainingsräume etc.
	Bowlingcenter	X Bowling zum Zwecke der Unterhaltung, wesentlicher Teil der Einnahmen durch Bowling, Bewirtung steht im Hintergrund	X Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung, Bowling untergeordnet; Anlage für sportliche Zwecke: Förderung des Sports, Trainingsräume etc.
Erotik	Tabledance-Bar/ Stripteaselokal	X	
	Sex-/Pornokino	X	
	Swingerklub	X	
	Saunaklub/Erotikklub	X	X Bordell, wenn sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden
	Erotikfachmarkt/Sexshop	X Sex-/ Pornokino, wenn Videokabinen integriert sind und der Einzelhandel untergeordnet ist	X Ladengeschäfte (z.B. Sexshops ohne Videokabinen)
	Wohnungsprostitution, Bordell		X

Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Nutzungen; Quelle: BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 6 Rn. 70-71, beck-online; EZBK/Söfker BauNVO § 6 Rn. 42-44, beck-online / Spielverordnung, entnommen aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ramstein-Miesenbach

4. Repräsentative Bereiche des Stadtbildes: Schutz von Stadteingängen, zentralen Aufenthaltsplätzen und städtebaulich wertvollen Ensembles zur Sicherung des städtischen Erscheinungsbilds und Images.
5. Flächen für den Gemeinbedarf: Ausschluss von Flächen, die für soziale Treffpunkte wie Kirchen, Spielplätze, Schulen, Friedhöfe oder Sportstätten vorgesehen sind.
6. Störungsfreies Wohnumfeld: Sicherung von Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung oder überwiegend durch Wohnen geprägte Nachbarschaften.
7. Versorgungsstandorte: Schutz zentraler Einzelhandels- und Versorgungsgebiete zur Sicherung des Angebots und der Funktionsvielfalt (z.B. Rathausring, Marktplatz).
8. Klassische Gewerbestandorte: Ausschluss zur Sicherung stabiler Gewerbegebiete für produzierende und arbeitsintensive Betriebe, z.B. Carl-Zeiss-Straße.

Die genauen Ausschlussgründe für einzelne Bereiche können dem Vergnügungsstätten-

konzept der Stadt Ramstein-Miesenbach entnommen werden.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind gleich mehrere der zuvor angesprochenen Punkte einschlägig, die einen Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich begründen.

Dazu zählt die nahegelegene Sportanlage des FV Olympia Ramstein, welche mehrheitlich von Kindern und Jugendlichen genutzt wird. Dabei sind die nach LGLüG einzuhaltenen Mindestabstände in Form von 250 bzw. 500 m Radien zu beachten, um schutzbedürftige und sensible Einrichtungen vor negativen Einflüssen zu bewahren.

Ein weitere Ausschlussgrund an diesem Standort bildet die Lage am südöstlichen Stadteingangsbereich bzw. die Funktion der Kindsbacher Straße als Ortsdurchfahrt. Diese sind als verkehrlich am stärksten frequentierten Bereiche besonders repräsentativ und imagebildend. Aufgrund des zumeist negativen Erscheinungsbildes von Vergnügungsstätten sollen diese zukünftig nicht in diesem Bereich angesiedelt werden.

Letztlich ist die Sicherung des störungsfreien Wohnumfeldes für den vorliegenden Bereich von Bedeutung. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist besonders durch

Wohnnutzung geprägt, womit ein weiterer Grund gegen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten besteht.

Demnach zeigen sich eine Vielzahl von Nutzungen und städtebaulichen Funktionen, die durch eine Neuansiedlung von Vergnügungsstätten am vorgesehenen Standort beeinträchtigt werden würden.

Der südöstliche Stadteingang des Stadtteils Ramstein gehört zu einem Bereich, in dem Vergnügungsstätten künftig nicht mehr zulässig sein sollen.

In der nachfolgenden Tabelle sind mögliche Störpotenziale typischer Vergnügungsstätten aufgeführt. Hierbei zeigt sich, dass

- die verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten innerhalb der einzelnen Kategorien Spiel/Freizeit/Erotik ähnliche Störpotenziale aufweisen und
- es zwischen den Kategorien Unterschiede gibt.

Die in der Tabelle aufgeführten möglichen städtebaulichen Auswirkungen häufen sich insbesondere bei Vergnügungsstätten der Kategorie „Spiel“ (Spiel-/Automatenhallen, Wettbüros) wieder. Diese Nutzungen haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial.

Typische Störpotenziale von Vergnügungsstätten							
Kategorie	Einrichtung	Ballungstendenz mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen	Beeinträchtigung des Stadtbildes durch typische Außenwirkung	Nutzungskonflikte mit Umfeldnutzungen (Wohnen, Schulen, Suchtberatung, etc.)	Lärm	Verdrängung durch Verknappung Flächenangebot, Reduktion Angebotsvielfalt, Verzerrung Mietpreise	Trading-down-Effekt (Attraktivitäts-, Qualitäts- und Imageverluste, Funktionsverluste)
Spiel	Spiel-/Automatenhalle	x	x	x		x	x
	Wettbüro	x	x	x		x	x
Freizeit	Diskotheek		x		x		
	Tanzlokal				x		
	Entertainmentcenter: Bowling, Billard,...		x		x		
Erotik	Tabledance-Bar	x	x	x	x		x
	Sex-/ Pornokino	x	x	x			x
	Swinger-, Saunaklub			x			x

Typische Störpotenziale von Vergnügungsstätten; Quelle: Vergnügungsstättenkonzept Stadt Ramstein-Miesenbach

Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen.

Zudem wirken sich insbesondere Spielhallen und Wettbüros oftmals negativ auf die Adressbildung aus. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren. Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-) Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Stadtbild beeinträchtigt. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster.

Gerade in den letzten Jahren ist bei diesen Arten von Vergnügungsstätten ein Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen.

Ebenso ergeben sich auch städtebauliche Störpotenziale aus Vergnügungsstätten der Kategorie „Erotik“ und zum Teil auch aus der Kategorie „Freizeit“, wobei bei letzterer insbesondere Großdiskotheken und grö-

ßere discothekenähnliche Betriebe sowie Entertainmentcenter ein hohes städtebauliches Störpotenzial aufweisen können.

Den Vergnügungsstätten der Kategorie „Erotik“ ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte in Form von städtebaulichen Spannungen 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, aber auch durch „milieubedingte“ Störungen. Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass erotikorientierte Vergnügungsstätten als Indikator für die Erzeugung von Trading-Down-Effekten herangezogen werden können.

Insgesamt übernehmen die Nutzungen im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets verschiedene, wichtige städtebauliche Funktionen. Der zuvor dargelegte, nach dem Vergnügungsstättenkonzept erfolgte, schematische Aus-

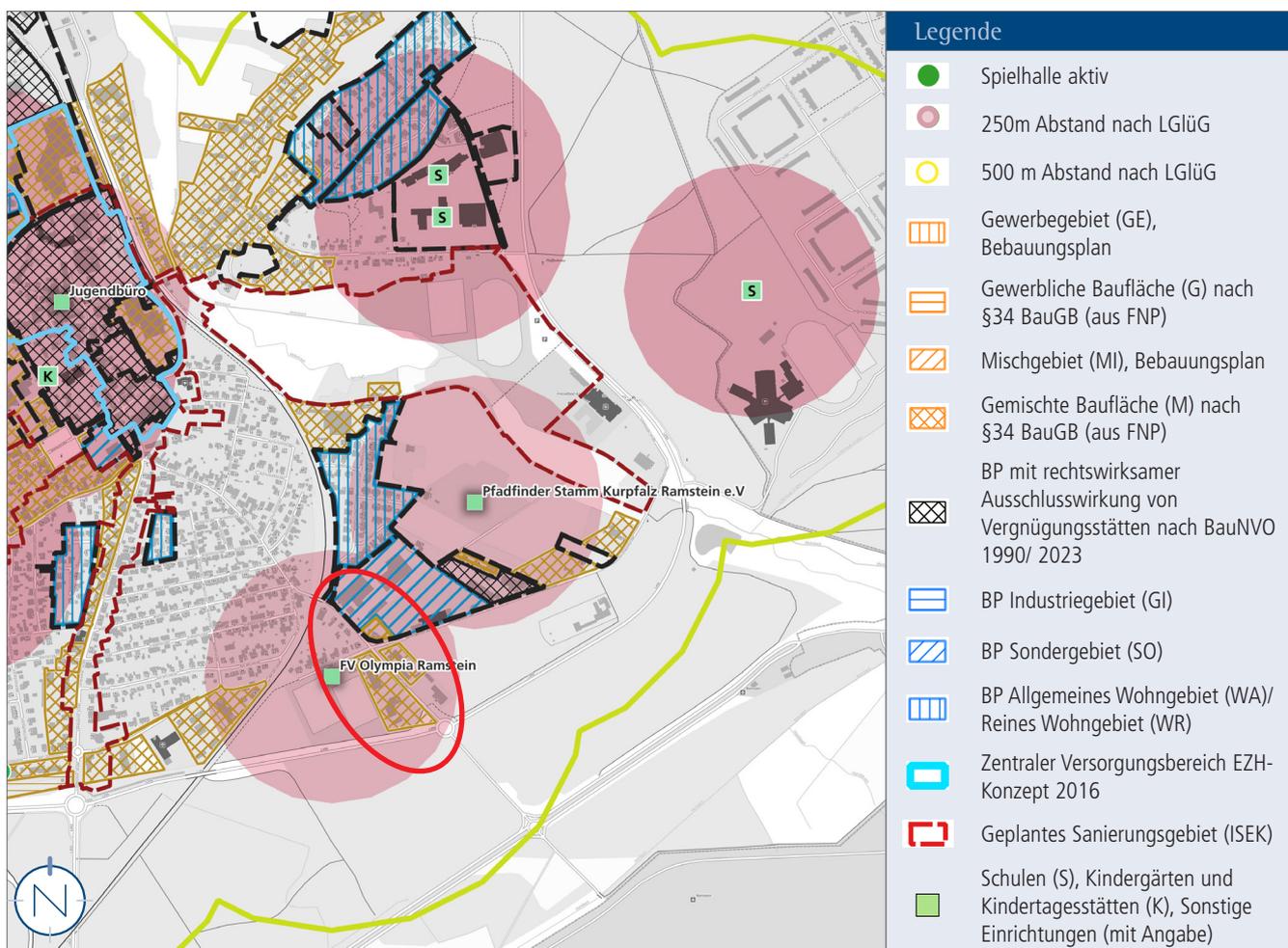
schluss macht deutlich, wieso der vorliegende Standort für eine Vergnügungsstättenansiedlung ungeeignet ist. Auch wenn bzw. gerade weil bei der Attraktivität des Gebiets zurzeit Optimierungsbedarf besteht, ist die Ansiedlung an diesem Standort konträr zu den städtebaulichen Entwicklungszielen.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Südlicher Verlauf der Kindsbacher Straße vom Kreisel bis zur Bahnunterführung“ zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten beschlossen.

Derzeit gilt für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB, um die vorliegende Planung zu sichern.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,4 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.



Bestandsanalyse; Quelle: Vergnügungsstättenkonzept Stadt Ramstein-Miesenbach

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Absatz 1 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zulässig sind entsprechende Festsetzungen allerdings nur, soweit damit mindestens einer der in der Vorschrift aufgeführten öffentlichen Belange verfolgt wird. Der Zweck einer entsprechenden Festsetzung muss demnach darauf gerichtet sein, eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan sowohl dem Schutz von Wohnnutzungen und schutzbedürftigen Anlagen (mehrheitlich durch Kinder und Jugendliche genutzte Sportanlage) innerhalb des Plangebiets und in der Umgebung Rechnung tragen, als auch die Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt als Eingangsbereich des Ramsteiner Stadtteils verhindern.

In § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für solche Bebauungspläne explizit die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorgesehen. Demnach kann gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden, soweit der Bebauungsplan „lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b“ enthält. Ähnlich der Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, also das Vergnügungsstättenkonzept, zu beachten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind somit gegeben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll gem. Vergnügungsstättenkonzept ein Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen. Sonst beinhaltet der Bebauungsplan keine

Festsetzungen. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ramstein-Miesenbach stellt für das Plangebiet im Bereich der Kindsbacher Straße Hausnr. 36,38,40,42 und 44 (nördlich der Straße „Am Hocht“) eine Wohnbaufläche dar. Im Bereich südlich der Straße „Am Hocht“ und der Reichswaldstraße stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche für die Kindsbacher Str. Hausnr. 43, 48 und 58 dar. Die übrige Fläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan schließt zukünftig lediglich Vergnügungsstätten im Plangebiet aus. Der Inhalt des Bebauungsplans steht den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen daher nicht entgegen.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich des Stadtteils Ramstein der Stadt Ramstein-Miesenbach. Das Plangebiet umfasst die westseitige Bebauung der Kindsbacher Straße zwischen den Hausnr. 36 und 58, die ostseitige Bebauung mit den Hausnr. 43 und 47 sowie Teile der Straßenverkehrsfläche der Kindsbacher Straße und der Straße „Am Hocht“.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten und Norden durch die Bahnflächen der Bahnstrecke Landstuhl-Kusel und die Wohnbebauung der Straße „Am Hocht“ mit den dazugehörigen privaten Freiflächen,
- im Nordosten durch die Straßenverkehrsfläche der Kindsbacher Straße und der Reichwaldstraße

- im Osten durch bewaldete Flächen
- im Süden durch den Straßenraum inklusive Straßenverkehrsfläche der L 356 sowie durch weitere Waldflächen
- im Westen durch eine Sportanlage

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des einfachen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist, auch aufgrund der Funktion als Stadteingang, durch verschiedene Nutzungen geprägt. Dazu gehören gewerbliche Nutzungen, darunter Beherbergungsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe, aber auch Wohnnutzungen.

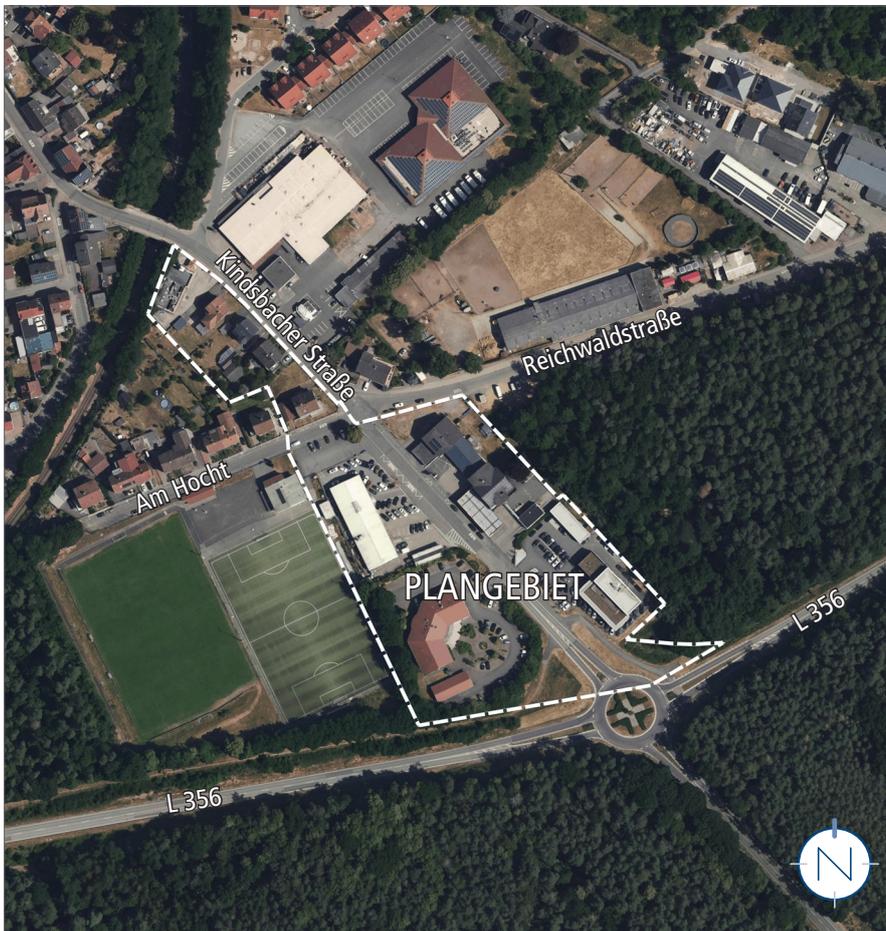
Die Umgebung ist genau wie das Plangebiet selbst durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen geprägt. Zudem findet sich auch eine Sportanlage in direkter Nachbarschaft des Plangebiets.

Insgesamt bietet das Plangebiet und dessen Umgebung eine Vielzahl an Funktionen, auch im gesamtstädtischen Kontext. Darunter Wohnen, die Freizeit- und Erholungsfunktion und die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren (überwiegend des mittel- und langfristigen Bedarfs). Gerade die ersten beiden Funktionen stellen schutzbedürftige Nutzungen dar, was die Unvereinbarkeit mit unverträglichen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, unterstreicht.

Bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten lastet der größte Ansiedlungsdruck auf dem zentralen Versorgungsbereich oder auf den zumeist verkehrsgünstig gelegenen, städtischen Randbereichen mit Fokus auf gewerbliche Nutzungen. Letzteres trifft auf den Geltungsbereich zu. Bestehende Vergnügungsstätten finden sich im Gewerbegebiet „Am Kohlerwäldchen“ an der BAB 6 und in der Straße „Am Lanzenbusch“ am südlichen Siedlungsrand.

Am vorliegenden Standort stehen schutzbedürftige Nutzungen und drohende „Trading-down-Effekten“ der Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegen. Gerade aufgrund der beabsichtigten Aufwertung des Stadteingangsbereichs, wäre eine solche Ansiedlung kontraproduktiv.

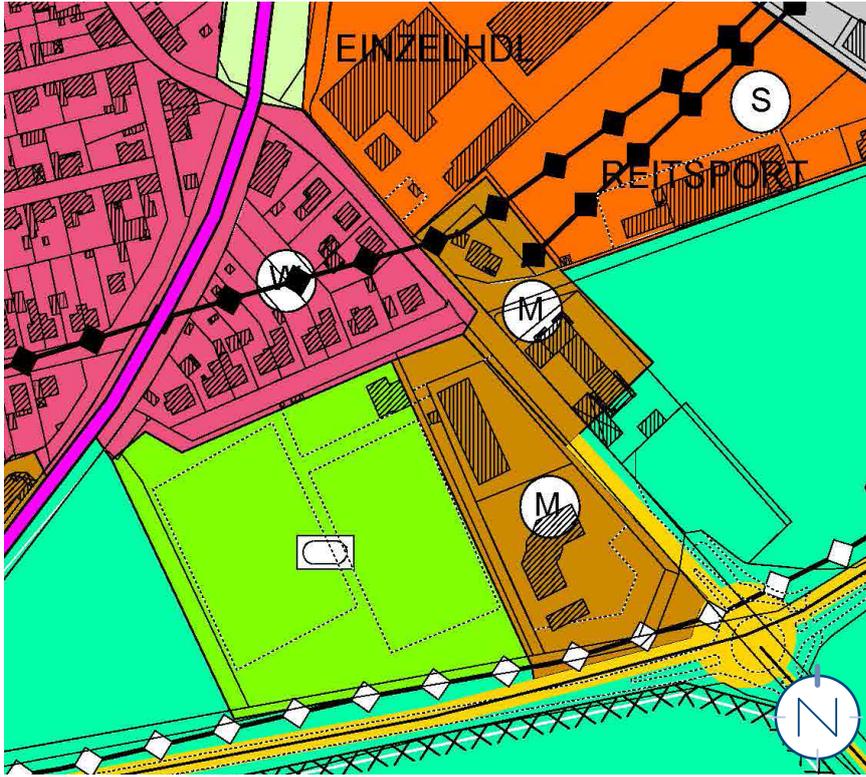
Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kindsbacher Straße im Eigentum Privater.



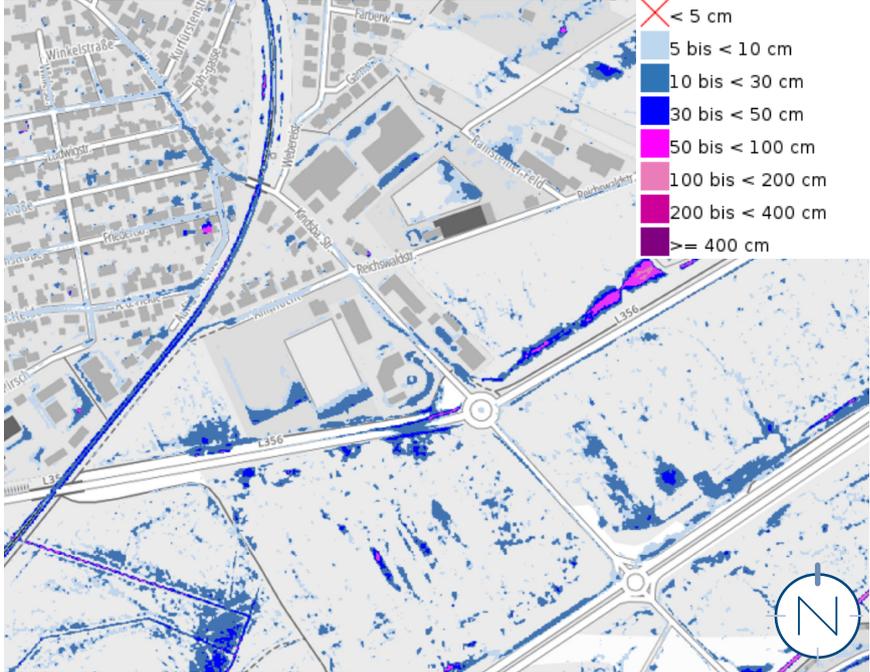
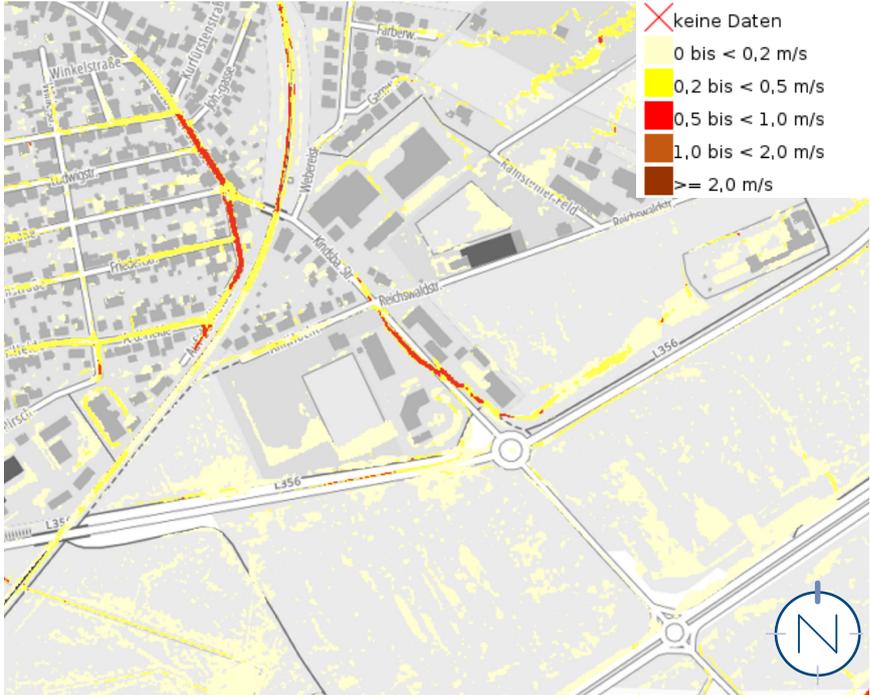
Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024; Bearbeitung Kernplan

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz und Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum mit der Funktionskennzeichnung Gewerbe (G) und Wohnen (W)
Vorranggebiete	nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	keine Restriktionen: die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> im Übergangsbereich von Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) zu Bruchlandschaft (Grundtyp) keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Natur- und artenschutzrechtliche Belange (Umweltbelange)	
Betroffene Umweltbelange	<p>Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Demnach wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem dazugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.</p> <p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Es handelt sich lediglich um eine Nutzungsfeinststeuerung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind somit durch die Steuerung der Vergnügungsstätten nicht zu erwarten.</p>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Naturschutzgebiet unmittelbar südlich angrenzend Natura-2000-Gebiet unmittelbar südlich angrenzend keine Restriktionen für die Planung
Denkmäler	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Fläche für die Forstwirtschaft (Quelle: FNP der Stadt Ramstein-Miesenbach)</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen von Baugebieten nach BauNVO und ermöglicht auch keine zusätzliche Bebauung, die nicht auch nach § 34 BauGB zulässig wäre. Es werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan steht somit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht entgegen.</p> 
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Fläche ist nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p>

Kriterium	Beschreibung
Starkregen	
Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	<p>Für den Geltungsbereich sind im Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach keine näheren Maßnahmen definiert.</p> <p>Quelle: Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Erläuterungsbericht Spezifischer Teil Ramstein-Miesenbach (März 2023), igr GmbH Luitpoldstraße 60a, 67806 Rockenhausen</p>
Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. • Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. • Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. • Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>  <p>Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gem. § 9 Abs. 2b BauGB

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann gem. § 9 Abs. 2b BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.

Der Bebauungsplan „Südlicher Verlauf der Kindsbacher Straße vom Kreisel bis zur Bahnunterführung“ verfolgt dieses Ziel.

Einerseits soll die vorhandene Wohnnutzung vor Störpotenzialen, die von Vergnügungsstätten ausgehen, geschützt werden. Hierbei steht vor allem die Verhinderung von Stördispositionen, wie Ruhestörung (besonders in der Nacht) oder Imageverlust des Standorts im Fokus. Letzteres kann konkret bei Ansiedlungen von erotikorientierten Vergnügungsstätten erwartet werden, da dies meist als milieubedingter Effekt auftritt.

Andererseits könnte der Bereich mit Ansiedlungen von Vergnügungsstätten durch die städtebaulichen Spannungen weiter an Attraktivität verlieren, was sich auch auf zu erwartende gestalterische Defizite zurückführen lassen würde (Lichtreklame, Verkleben der Schaufenster). Gerade am Stadteingangsbereich gilt es ein optisch möglichst ansprechendes Erscheinungsbild zu bewahren.

Weiter sind innerhalb des Plangebiets und in seiner unmittelbaren Umgebung auch verschiedene gewerbliche Einrichtungen,

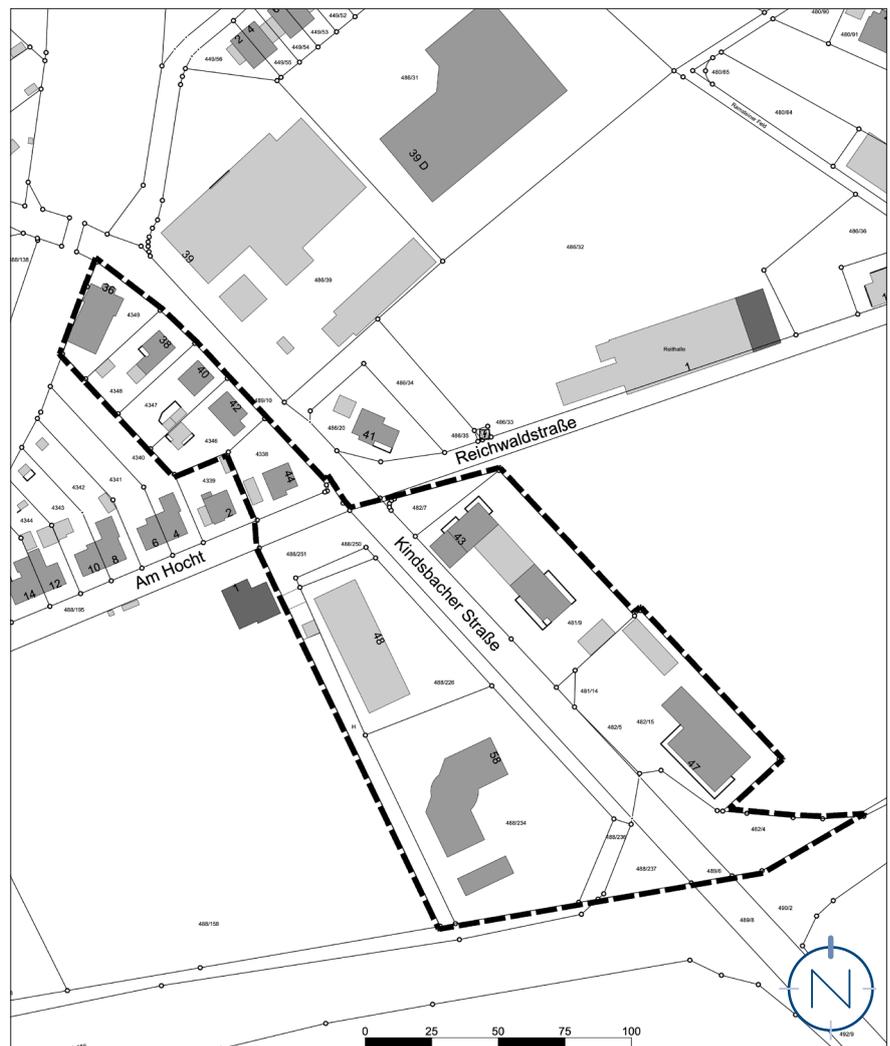
welche vor einem negativen Image bzw. Umfeld vor Zweckentfremdung und Verzerrung der Bodenpreise und „Trading-down-Effekten“ bewahrt werden sollen.

Abschließend hinzuzufügen ist noch das Vorhandensein von Einrichtungen, welche in besonderem Maße von schutzbedürftigen Gruppen genutzt werden, was auf die an das Plangebiet angrenzende Sportanlage zutrifft. Zum Schutz dieser Einrichtungen gilt gemäß LGLüG ein Radius von 250m, worin das Plangebiet sich befindet. Auch aus diesem Grund soll eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Für die zukünftig unzulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet bestehen an anderen weniger störepfindlichen Stellen im Stadtgebiet ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten (vgl. Ansiedlungsbereiche - Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Ramstein-Miesenbach).

Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Ramstein-Miesenbach. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich daher wie bisher im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).



Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den einfachen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden

durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verbessert. Die Wohnnutzung im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung wird gestärkt und vor Beeinträchtigungen geschützt. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen auch die mit der Nutzung einhergehende Unruhe, sowie Nutzungskonflikte ausgeschlossen und eine Zunahme der negativen Auswirkungen für das Wohnen vermieden werden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung. Vielmehr werden negative Einflüsse durch die vorliegende Planung aktiv vermieden.

Auswirkungen auf die Belange des Wohnens

Der Bebauungsplan begünstigt mit seinen Festsetzungen, dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, den Bestand und weitere Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnnutzung.

Störungen, die mit Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu erwarten wären, werden mit den Festsetzungen direkt verhindert und dienen somit zur Sicherung des südöstlichen Stadteingangs als attraktiver Wohnstandort. Eine negative Entwicklung in Bezug auf Imageschäden, Attraktivitätsverlust oder die Minderung der Wohnqualität durch städtebauliche Spannungen kann hier maßgeblich verhindert werden.

Die Belange des Wohnens werden durch den Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadtbildes

Eine negative Beeinflussung des Stadtbildes durch die Planung erfolgt nicht, da lediglich die Nutzungsmöglichkeit in dem Gebiet eingeschränkt wird. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gebiet wird vielmehr eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes vorgebeugt.

In der Gestaltqualität liegt eines der städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten. Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung führt oftmals zu einer Störung

des Stadtbildes. Die meist nicht integrierte Außenwirkung von Vergnügungsstätten führt zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes, was wiederum gerade am Stadteingangsbereich vermieden werden soll, um einen positiven Ersteindruck zu erzeugen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten hat somit insgesamt positive Auswirkungen auf das Stadtbild, welches vor einer negativen Beeinflussung durch neu ansiedelnde Vergnügungsstätten geschützt wird.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Die Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten orientiert sich an der bestehenden Nutzung des Plangebietes. Von der Planung gehen auch keine negativen Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen aus, da diese weiterhin zulässig bleiben.

Es sind durchaus positive Aspekte auf die Wirtschaft zu erwarten, da durch die vorliegende Planung Trading-down-Effekte, sowie eine Zweckentfremdung der Flächen und eine Verzerrung der Mietpreise vermieden werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem Gebiet zukünftig eingeschränkt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet eingeschränkt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in dem Plangebiet eingeschränkt.

Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes und der Starkregenvorsorge

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Ziel des Bebauungsplanes ist ausschließlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes. Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen oder vorhandene Flächen versiegelt.

Aus diesem Grund sind Auswirkungen auf den Hochwasserschutz oder die Starkregenvorsorge nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Vielmehr wird der Gebietscharakter gewahrt und die bestehenden städtebaulichen Funktionen des Gebiets geschützt. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird vermieden, die Standortattraktivität wird gesichert.

Mit Ausnahme des Ausschlusses von Vergnügungsstätten werden die Nutzungsrechte der Eigentümer nicht weiter eingeschränkt. Die bereits bestehenden Nutzungen in dem Gebiet sind auch weiterhin zulässig.

Der vorliegende Bereich und die Umgebung erfüllen vielseitige, gesamtstädtisch relevante Funktionen in der Stadt Ramstein-Miesenbach. Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust und Abwertung bestehender Einrichtungen sowie zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele (schutzbedürftige Nutzungen, Wohnen) ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Es sind somit keine erheblichen Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind zudem auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden einfachen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des einfachen Bebauungsplanes

- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch eine negative Gestaltqualität (u. a. auffällige Werbung; verklebte, verdunkelte Schaufenster; etc.) wird verhindert
- Bestehende Wohnnutzungen werden vor einer Beeinträchtigung durch die Störpotenziale der Vergnügungsstätten geschützt; die Entwicklung des Wohnstandorts wird nicht beeinträchtigt
- Beeinträchtigungen von Nutzungen und Gebieten, die überwiegend von Kindern und Jugendlichen genutzt werden (sog. schutzbedürftige und sensible Nutzungen), werden aktiv vermieden
- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird verhindert; bestehende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden nicht vertrieben
- Kein Attraktivitäts-, Qualitäts- und Imageverlust des Bereiches; eine Niveauabsenkung und „Trading-Down-Effekte“ werden vermieden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

- Keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des einfachen Bebauungsplanes

Ein Argument, das gegen den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervorgebracht werden könnte, ist die Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Interesses an der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, da diese potenziell höhere Erträge versprechen.

Ferner sind keine weiteren Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen.

Zwar werden private Belange durch die zukünftige Nutzungseinschränkung berührt und Gewerbetreibende eingeschränkt, sofern diese an Vergnügungsstätten vermieten oder diese betreiben werden. Jedoch handelt es sich dabei lediglich um Einzelfälle und spezifische Betriebstypen in Form von Vergnügungsstätten. Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Plangebiets und der Umgebung handelt es sich damit um eine vertretbare Einschränkung privater Belange.

Die positiven Argumente, darunter der Schutz von Einrichtungen, die maßgeblich durch Kinder und Jugendliche genutzt werden, der Schutz der Wohnruhe, die Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie die generelle Beeinträchtigung und Abwertung des Gebiets hinsichtlich seiner städtebaulichen Funktion und Gestalt überwiegen deutlich.

Es gibt keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.