

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN
ZUR STEUERUNG VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN
„SÜDLICHER VERLAUF DER KINDSBACHER STRASSE VOM KREISEL BIS
ZUR BAHNUNTERFÜHRUNG“
IN DER STADT RAMSTEIN-MIESENBACH, STADTTEIL RAMSTEIN**

**BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND DER
AUSLEGUNG ZUR BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Der Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach hat in seiner Sitzung am 20.03.2025 die Veröffentlichung des einfachen Bebauungsplanes „Südlicher Verlauf der Kindsbacherstrasse vom Kreisel bis zur Bahnunterführung“ zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Internet bzw. eine Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Südlicher Verlauf der Kindsbacherstrasse vom Kreisel bis zur Bahnunterführung“ werden folgende Ziele verfolgt:

Im Stadtteil Ramstein haben sich im südlichen Verlauf der Kindsbacher Straße, vom Kreisel bis zur Bahnunterführung, in den vergangenen Jahren viele verschiedene Nutzungen angesiedelt. Demnach findet sich hier eine Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie. Baurecht besteht im Rahmen des § 34 BauGB („im Zusammenhang bebaute Ortsteile“).

In direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich der Sportverein FV Olympia, der Reitverein und die Pfadfinder, alles Vereine mit einem hohen Kinder- und Jugend-Anteil und somit schutzbedürftige Nutzungen.

Als eine der Hauptzufahrtsachsen zur Stadtmitte kommt dem Erscheinungsbild des Bereiches zudem eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Die Attraktivität wird dabei entscheidend bestimmt durch die Qualität der Nutzungen und die Verträglichkeit der Nutzungsmischung. Aktuell zeichnet sich jedoch ab, dass verstärkt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten nachgefragt ist.

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

Die aus der Ansiedlung von Vergnügungsstätten resultierenden negativen Effekte und Nutzungskonflikte aus städtebaulicher Sicht, wie Lärmbelästigung (Verkehrsaufkommen und verlängerte Öffnungszeiten), Beeinträchtigung des Straßenbilds (zum Straßenraum geschlossene Fensterfassaden, aggressive Außenwerbung), sowie der Wohnqualität lassen Trading-Down-Effekte im Umfeld befürchten. Aufgrund ihrer hohen Mietzahlungsfähigkeit (als Ergebnis längerer Öffnungszeiten und hoher Einnahmen) verdrängen die Vergnügungsstätten den traditionellen Einzelhandel aus dem Bereich und führen somit zu einem Qualitätsverlust.

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 eine Regelung geschaffen, die eine auf die Steuerung von Vergnügungsstätten gerichtete Planung im nicht-beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB ermöglicht.

In direkter Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Vereinsanlagen mit einem hohen Kinder- und Jugend-Anteil. Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan daher insbesondere durch die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten dem Schutz dieser Anlagen sowie dem Schutz von Wohnnutzungen dienen und Trading-Down-Effekte in dem Bereich vermeiden.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches.

Dies ist die Umsetzung des durch die Stadt Ramstein-Miesenbach für das gesamte Stadtgebiet erstellten und beschlossenen Vergnügungsstätten-Konzepts.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Südlicher Verlauf der Kindsbacherstraße vom Kreisel bis zur Bahnunterführung“ sind gegeben. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, soweit der Bebauungsplan „lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder 2b“ (BauGB) enthält, im vorliegenden Fall lediglich der Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Gemäß §§ 13 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung und das Vergnügungsstättenkonzept in der Zeit vom 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 auf der Internetseite der Stadt unter www.ramstein-miesenbach.de unter folgendem Pfad: Bauen und Umwelt / Bebauungspläne / Bebauungspläne im Verfahren / Stadt Ramstein-Miesenbach, veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach, Am Neuen Markt 6, Zimmer Nr. 306, während der folgenden allgemeinen Dienststunden eingesehen werden:

Montag – Mittwoch	08:30 – 12:00 und 13:30 – 16:00 Uhr
Donnerstag	08:30 – 12:00 und 13:30 – 18:00 Uhr
Freitag	08:30 – 12:30 Uhr

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse bauleitplanung@ramstein.de, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Ramstein-Miesenbach, den 04.04.2025



Ralf Hechler
(Stadtbürgermeister)