

Vergnügungsbetriebekonzept Stadt Ramstein-Miesenbach

Konzeption zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsbetrieben



10.06.2024



KERN
PLAY

Vergnügungstättenkonzept Stadt Ramstein-Miesenbach

Im Auftrag:



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

IMPRESSUM

Stand: 10.06.2024

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

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

Vergnügungsstätten als Herausforderung für die Stadt Ramstein-Miesenbach	4
Rahmenbedingungen der Steuerung von Vergnügungsstätten	6
Steuerungskonzept Vergnügungsstätten	13
Steuerungsinstrumente, Fazit	39
Anhang	

Vergnügungsstätten als Herausforderung für die Stadt Ramstein-Miesenbach

In der Stadt Ramstein-Miesenbach haben sich bereits Vergnügungsstätten angesiedelt. Der Ansiedlungsdruck der Vergnügungsstättenbranche auf die Kommunen ist in den vergangenen Jahren bundesweit massiv gewachsen und steigt auch in der Stadt Ramstein-Miesenbach weiter. So bestehen regelmäßig weitere Anfragen für die Errichtung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet.

Die weiterhin drohende Ansiedlung von Vergnügungsstätten stellt die Stadtentwicklung in Ramstein-Miesenbach somit vor zahlreiche städtebauliche Herausforderungen, wenn nicht rechtzeitig auf diese Entwicklung reagiert wird.

Denn mit der Expansion des Vergnügungsstättensektors gehen eine Reihe von Störpotenzialen einher. Dies sind v.a.

- die negative Gestaltqualität,
- mögliche Konflikte zu Umfeldnutzungen,
- die Verdrängung von Nutzungen und die Einschränkung der Angebotsvielfalt
- sowie „Trading-down-Effekte“.

Die städtebaulichen Negativwirkungen zwingen deshalb die Kommunen dazu, selbst steuernd einzugreifen - bestenfalls vorbeugend.

Zu beachten ist, dass nach der Rechtsprechung des BVerwG die Stadt nicht ihre eigene „Vergnügungsstättenpolitik“ betreiben (darf), indem sie „diese Einrichtung unabhängig von den Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Stadtgebiet ausschließt“ (Beschluss vom 22.05.1987 - 4 N 4/86). Hier gilt die Gewerbefreiheit nach der Gewerbeordnung.

Der Vergnügungsstättenansiedlung restriktiv und ablehnend gegenüberzustehen, ist nicht zielführend:

- Kommunen als Tabuzonen für Vergnügungsstätten oder
- Willkür im Rahmen von Einzelfallbewertungen sind nicht rechtmäßig und vor Gericht angreifbar.

- Auch sonstige Instrumente wie der Beschluss einer Veränderungssperre sind nur vorübergehend wirksam (Verhinderung ist unzulässig).

Die bisher praktizierte Einzelfallentscheidung ist nicht empfehlenswert, denn ohne planerische Konzeption erfolgt bei jeder Vergnügungsstättenanfrage eine Abwägung des Einzelfalls. Es besteht außerdem die Gefahr, dass das gemeindliche Einvernehmen durch die Bauaufsichtsbehörde gem. § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB ersetzt wird.

Die dosierte stadtverträgliche Zulassung muss Prämisse sein. Aus diesem Grund hat die Stadt Ramstein-Miesenbach beschlossen, eine Konzeption für die künftige Steuerung der Ansiedlung der Vergnügungsstätten zu erarbeiten.

Das Vergnügungsstättenkonzept wird

- im gesamten Stadtgebiet Bereiche aufzeigen, in denen eine Vergnügungsstättenansiedlung zu unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen führen wird (Ausschlussbereiche),
- aber auch Bereiche identifizieren, die Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich gegenüberstehen (Ansiedlungsbereiche).

Das Ergebnis bildet ein für die Stadt Ramstein-Miesenbach spezifisches „Steuerungsmodell“ für die Vergnügungsstättenproblematik.

Mit der Erstellung des Vergnügungsstättenkonzeptes wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Vergnügungsstättenkonzepte als fachlich fundierte Steuerungsgrundlage

- „Manager“ der Steuerung der Vergnügungsstättenansiedlung, Orientierungsrahmen und Entscheidungshilfe (informelle städtebauliche Entwicklungskonzeption gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Das Konzept vermeidet Konfliktpotenzial (klare Linie für die Vergnügungsstättenbranche).
- Steuerungskonzeption mit „Signalwirkung“ im Umgang mit der künftigen Vergnügungsstättenansiedlung. Das Konzept ist Grundlage zur Entscheidung über Bauanträge und Bauvoranfragen.
- Vorbereitung und Unterstützung der Bebauungsplanung (Nachweis städtebauliche Erforderlichkeit, Lieferant von Begründungs- und Abwägungsmaterial); Erleichterung und rechtliche Absicherung des förmlichen Planverfahrens, wenn erforderlich

Rahmenbedingungen der Steuerung von Vergnügungsstätten

Was sind Vergnügungsstätten?

Eine rechtlich einheitliche Definition des Begriffs „Vergnügungsstätten“ gibt es nicht. So definieren verschiedene Gesetze und Verordnungen, wie etwa das Gewerberecht, das Steuerrecht oder die Spielverordnung (SpielV) den Begriff der Vergnügungsstätte durchaus unterschiedlich.

Für das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept, das die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten zum Ziel hat, ist die bauplanungsrechtliche Definition des Begriffes maßgebend.

Allerdings werden Vergnügungsstätten in der BauNVO nicht explizit definiert. Mit der Zeit hat sich aus dem Zusammenspiel von Wissenschaft und Rechtsprechung eine Definition entwickelt: „Unter Vergnügungsstätten (...) sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, 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“ (Fickert/Fieseler: Kommentar Baunutzungsverordnung).

Je nach Ausrichtung lassen sich somit 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. Vielfach stellen sich Abgrenzungsfragen gegenüber

- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Speise- und Schankwirtschaften oder
- sonstigen Gewerbebetrieben.

Was die Problematik der Zuordnung weiter verschärft, ist, dass der Markt in diesem Bereich einem ständigen Wandel unterworfen ist und sich durch kleine Änderungen in der Betriebsausrichtung/-konzeption eine Einstufung als Vergnügungsstätte oder als vergnügungsstättenähnliche Nutzung ändern kann:

- Mitunter werden Graubereiche der Legalität von der Branche gezielt ausgenutzt.
- Auch kommt es nicht auf die vom Betreiber gewählte Bezeichnung des Betriebes an, sondern auf die tatsächliche Nutzung.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick zu den verschiedenen Formen von Vergnügungsstätten.

Steuerungsanspruch des Vergnügungsstättenkonzeptes

- Das vorliegende Konzept trifft Steuerungsaussagen zu (tatsächlichen) Vergnügungsstätten (im Sinne der BauNVO), orientiert an Wissenschaft und Rechtsprechung.
- Zur Abgrenzung gegenüber anderen Gewerbearten ist bei der planungsrechtlichen Prüfung zu bewerten, welche Nutzung prägend ist.
- Für die Steuerung von „vergnügungsstättenähnlichen“ Nutzungen der Grauzonen müssen maßgeschneiderte Einzelfalllösungen entwickelt werden, da unklar ist, wie sich diese Entwicklung fortsetzt.

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 Bewirtschaftung oder nur als Ergänzung, max. 12 Geldspielgeräte	x Schank und Speisewirtschaft: Bewirtschaftung steht im Fokus, max. 2 Geldspielgeräte
Geselligkeit/ Freizeit	Diskotheek	x	
	Tanzlokal	x Regelmäßige Tanzveranstaltungen bei Zurücktreten 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/Erotikkлуб	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

Städtebauliches Störpotenzial von Vergnügungsstätten

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten gehen typischerweise eine Reihe von Störpotenzialen einher. 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)

- es zwischen den Kategorien Unterschiede gibt.

Nicht eindeutig als Vergnügungsstätten eingestufte Nutzungen / vergnügungsstättenähnliche Nutzungen können vergleichbare Störpotenziale aufweisen.

Dabei gilt:

- Aspekte nicht städtebaulicher Natur sind bei der bauplanungsrechtlichen Steuerung grundsätzlich irrelevant.
- Sachfremde Einwände, wie Jugendschutz oder Bedürfnisprüfungen der Vergnügungsstätten, können nicht vorgebracht werden.

In der 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

Typische Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Kategorie	Einrichtung	Ballungstendenzen 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

Vergnügungsstätten im Bauplanungsrecht

Ob Vergnügungsstätten zulässig sind, ist abhängig vom Baugebietstyp. Sie dürfen in Gebieten,

- die fast ausschließlich dem Wohnen dienen, „nicht stören“,
- in Gebieten, die neben dem Wohnen auch gewerblicher Nutzung dienen, „nicht wesentlich stören“ und
- in Gewerbegebieten „nicht erheblich belästigen“ oder „stören bzw. belästigen“.

Auch dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Vergnügungsstätte ausgehen. So sind beispielsweise Vergnügungsstätten in Gebieten, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen (WS, WR, WA, MDW), aus Gründen der Wohnruhe generell unzulässig, während in Gebieten, die nicht oder auch dem Wohnen dienen, von einer allgemeinen Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit ausgegangen wird (WB, MD, MI, MU, MK, GE).

(Quelle: Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert (Hrsg.): Baunutzungsverordnung Kommentar, Stuttgart, Vorbem. §§ 2-9, 12-14, Rdn. 8, § 4a, Rdn. 22.1)

Bei Vergnügungsstätten wird weiter unterschieden in kerngebietstypische und

Notwendigkeit einer gezielten Steuerung

Vergnügungsstätten sind heute (BauNVO 1990/2023) nur in

- Gebieten, die ausschließlich dem Wohnen dienen: Kleinsiedlungsgebieten, Allgemeinen und Reinen Wohngebieten,
- Dörflichen Wohngebieten
- Industriegebieten
- Gebieten, in denen bereits bewusst ein Ausschluss durch Bebauungsplanung stattgefunden hat, unzulässig.

Vergnügungsstätten sind heute (BauNVO 1990/2023) in

- Besonderen Wohn- und Dorfgebieten
- Mischgebieten
- Urbanen Gebieten
- Kerngebieten
- Gewerbegebieten

(ausnahmsweise) zulässig. Hierzu zählen auch „faktische Baugebiete“ (§ 34 BauGB).

Für Vergnügungsstätten gibt es somit umfangreiche potenzielle Ansiedlungsgebiete. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer gezielten Steuerung.

nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten. „Kerngebietstypisch ist eine Vergnügungsstätte [...], wenn sie als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich besitzt und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar ist

oder erreichbar sein soll.“ (Quelle: ZfBR 2014, 272, beck-online)

Die Einstufung hängt u.a. von folgenden Kriterien ab:

- Störwirkung der Vergnügungsstätte

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach der BauNVO 2023

Art der baulichen Nutzung	kerngebietstypische Vergnügungsstätten	nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten
Kleinsiedlungsgebiete (WS), Reine (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA)	unzulässig	unzulässig
Besondere Wohngebiete (WB)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiete (MD)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Dörfliche Wohngebiete (MDW)	unzulässig	unzulässig
Mischgebiete (MI) überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt	unzulässig	zulässig
Mischgebiete (MI) nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Urbane Gebiete (MU)	unzulässig	ausnahmsweise zulässig
Kerngebiete (MK)	zulässig	zulässig
Gewerbegebiete (GE)	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
Industriegebiete (GI)	unzulässig	unzulässig

Hinweis: Vergnügungsstätten können in der Stadt Ramstein-Miesenbach möglicherweise als „Gewerbebetriebe“ aufgrund von Festsetzungen nach BauNVO vor 1990 zulässig sein

- Nutzfläche der Vergnügungsstätte; meist 100 qm Nutzfläche als Schwellenwert (nur ein Anhaltswert)
- Spielhallen: Anzahl und Art der Spielgeräte; in Verbindung mit Nutzflä-

che, kerngebietstypisch: Nutzfläche von mehr als 100 m², i.d.R. max. 12 Geldspielgeräte je Konzession; nicht kerngebietstypisch: Nutzfläche unter 100 m², max. acht Geldspielgeräte

- Stellplätze
 - Öffnungszeiten
- (Quelle: EZBK/Söfker BauNVO § 6 Rn. 42-44, beck-online)

Zulässigkeit Vergnügungsstätten nach BauNVO 2023 ohne planerische Steuerungskonzeption

Dorfgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig • einzuhaltender Schutz der Wohnnutzung • Allgemeine Zweckbestimmung und konkrete Eigenart des Dorfgebietes darf nicht beeinträchtigt werden <p>(Quelle: EZBK/Söfker BauNVO § 5 Rn. 55, beck-online, BeckOK BauNVO/Karber BauNVO § 5 Rn. 110-111, beck-online)</p>
Mischgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Ob Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, bestimmt sich nach der Prägung des Gebietsteils, in dem die Vergnügungsstätte ihren Standort haben wird • gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung, Maßstab mit „nicht wesentlich stören“ reduziert, was der Zulässigkeit der Vergnügungsstätte entgegenkommt • Je stärker gewerblich geprägt das Gebiet, umso weniger Störung durch Vergnügungsstätten (in überwiegend gewerblich geprägten Bereichen besteht Rechtsanspruch auf Zulassung) • Fazit: Die Verhinderung einer unerwünschten Vergnügungsstätte ist, sofern der Gebietsteil überwiegend gewerblich geprägt ist, auch hier schwierig <p>(Quellen: Fickert, Hans Carl; Fieseler, Herbert (Hrsg.) (2008): Baunutzungsverordnung Kommentar, Stuttgart, § 6, Rdn. 16.22; VG Ansbach, Urteil v. 16.06.2004 – AN 3 K 03/00455, in: juris)</p>
Urbanes Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig • Maßstab Störgrad ist „nicht wesentlich stören“ (tagsüber nahezu wie in Gewerbegebieten, nachts wie in Mischgebieten) • Fazit: Die Verhinderung einer unerwünschten Vergnügungsstätte ist schwierig <p>(Quelle: BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 6a, beck-online)</p>
Kerngebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Vergnügungsstätten allgemein zulässig, d.h. nach BauNVO grundsätzlich „gewünscht“ • Maß der Störung bereits von kerngebietstypischem Straßen- und Geschäftsverkehr geprägt, zielt nicht primär auf das Wohnen ab, kein Anspruch auf „störungsfreie“ Umgebung • Je größer und ausgewogener das Kerngebiet, umso mehr Vergnügungsstätten können verträglich angesiedelt werden • Fazit: Vergnügungsstätten gehören typischerweise in das Kerngebiet. Bei bewusstem Verzicht auf eine „aktive“ Steuerung nahezu unmöglich, unerwünschte Vergnügungsstätten zu verhindern <p>(Quellen: Vgl. BVerwG, Beschluss v. 21.07.1991 – 4 B 40/91, in: UPR 1991, Seite 390f; BVerwG, Urteil 28.05.2009 – 4 CN 2/08, in: NVwZ 2010, Seite 40-42; VGH Bayern, Urteil v. 13.03.1998 – 2 B 93/2037, in: juris)</p>
Gewerbegebiet	<ul style="list-style-type: none"> • ausnahmsweise Zulässigkeit „trägt dem Umstand Rechnung, dass Gewerbegebiete unterschiedlich strukturiert und daher im Einzelfall auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten in ihnen unbedenklich sein können.“ • Maßstab „nicht erheblich belästigen“, keine störepfindliche Wohnnutzung • Vergnügungsstätten müssen sich unterordnen: untergeordnet, „wenn ihre Nutzfläche in Bezug zur Gesamtnutzfläche im betreffenden Gewerbegebiet nicht erheblich ins Gewicht fällt.“ • Tendenzen aus der Rechtsprechung: <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene gewerbliche Nutzung nicht durch hochwertige oder besonders störepfindliche Nutzungen geprägt, i.d.R. keine Beeinträchtigung durch Vergnügungsstätten - gewerbliche Nutzung als Hauptnutzung, keine größeren Flächen, die für Vergnügungsstättenansiedlung infrage kommen: kein Umkippen in ein Vergnügungsviertel möglich - Je mehr publikumsträchtige Nutzungen (Verbrauchermärkte, Fast Food usw.) ein Gewerbegebiet aufweist, desto eher ist die Vergnügungsstätte zulässig • Fazit: wenige Versagungsgründe für unerwünschte Vergnügungsstätten <p>(Quellen: VGH Bayern, Urteil v. 07.10.10 – 2 B 09/1287, in: ZfBR 2011, Seite 50ff, Urteil v. 15.12.10 – 2 B 09/2419)</p>

Somit ist es ohne direkte planerische Konzeption zur gezielten Standortdefinition schwer, die Ansiedlung einer unerwünschten Vergnügungsstätte zu versagen. Eine strikt restriktive Haltung ist angreifbar.

(Besondere Wohngebiete und Dörfliche Wohngebiete bleiben in der Auflistung außen vor, in der Stadt Ramstein-Miesenbach sind derzeit keine festgesetzt)

Sonstige rechtliche Steuerungsansätze von Vergnügungsstätten

Glücksspielstaatsvertrag 2021 (GlüStV) zur Neuregulierung des Glücksspielwesens in Deutschland

Der Glücksspielstaatsvertrag 2021 (GlüStV) verfolgt fünf gleichrangige Ziele:

- die Verhinderung von Glücks- und Wertsucht,
- die Schaffung einer kontrollierten Alternative zu illegalem Glücksspiel,
- den Schutz von Jugendlichen und Spielern,
- die Sicherstellung ordnungsgemäßer Glücksspielabläufe und
- den Schutz vor kriminellen Aktivitäten sowie die Wahrung der Integrität des sportlichen Wettbewerbs.

Um diese Ziele zu erreichen, sind differenzierte Maßnahmen je nach Glücksspielart vorgesehen. Spielhallen betreiben und generieren Einnahmen durch Spielautomaten, während Wettvermittlungsstellen Sportwetten im Auftrag von Wettveranstaltern vermitteln und dafür eine Provision erhalten.

Die Länder werden verpflichtet, ein ausreichendes Glücksspielangebot bereitzustellen. Die Anzahl der Annahmestellen und Wettvermittlungsstellen wird begrenzt, und erhebliche Teile der Einnahmen müssen gemeinnützigen Zwecken zugutekommen. Der stationäre Vertrieb und die Vermittlung von Sportwetten außerhalb von Wettvermittlungsstellen sind verboten, und in diesen dürfen nur Wetten eines Veranstalters vermittelt werden. Spielhallen dürfen von außen keine Werbung machen und müssen Mindestabstände und Sperrzeiten einhalten.

Rheinland-Pfälzisches Landesglücksspielgesetz

Nach den Vorgaben des GlüStV 2021 erlegt Rheinland-Pfalz Spielhallen und Wettvermittlungsstellen landesrechtliche Auflagen auf:

- „Eine Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in einer Wettvermittlungsstelle darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 250 Metern Luftlinie zu einer anderen Wettvermittlungsstelle oder einer öffentlichen oder privaten Einrichtung, die überwiegend von Minderjährigen besucht wird, nicht unterschreitet. Die zuständige Behörde kann unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standorts und der Lage des Einzelfalls Ausnahmen von dem nach Satz 1 festgesetzten Mindestabstand zulassen.“

Eine glücksspielrechtliche Erlaubnis nach § 24 Abs. 1 GlüStV 2021 für Spielhallen darf gem. § 10 Abs. 1 LGLüG u.a. nur erteilt werden wenn:

- „die Spielhalle nicht in einem baulichen Verbund mit einer oder mehreren weiteren Spielhallen steht, insbesondere nicht in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht wird,
- die Spielhalle einen Mindestabstand von 500 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle oder zu einer öffentlichen oder privaten Einrichtung, die überwiegend von Minderjährigen besucht wird, nicht unterschreitet,“

Für Bestandsspielhallen gelten bis 2028 gem. § 17 Abs. 4 LGLüG Übergangsfristen.

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion stellt die glücksspielrechtliche Überwachungsbehörde dar, die jeweils zuständige Gewerbeaufsicht erteilt die Gewerbeerlaubnis.

Die meisten Betreiber von Spielhallen dürften einen Antrag auf Befreiung vom Abstandsgebot bzw. Befreiung vom Verbot des baulichen Verbundes gestellt haben. Sollten bestehende Spielhallen in Nachbar-

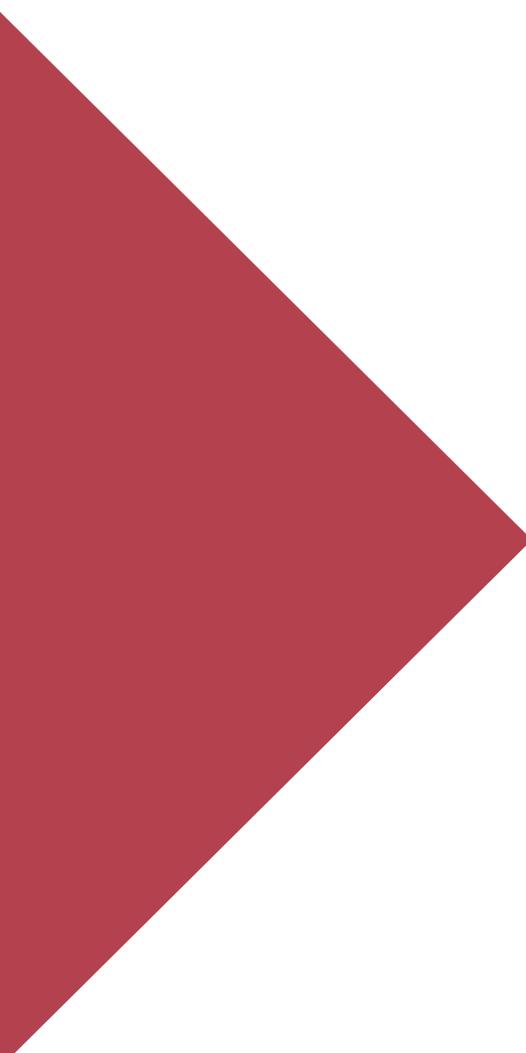
kommunen aufgrund dieser Regelungen bereits geschlossen haben oder schließen müssen, so könnten die Betreiber bei der Suche nach Ausweichstandorten auch die Stadt Ramstein-Miesenbach in den Fokus nehmen.

Das Rheinland-Pfälzische Landesglücksspielgesetz führt eine Betrachtungsweise an, die jugendschutz- und gewerberechtlich begründet ist. Mit dem Vergnügungsstättenkonzept positioniert sich die Stadt Ramstein-Miesenbach hingegen städtebaulich vor dem Hintergrund der gewünschten Stadtentwicklung.

Steuerungsansätze auf Landesebene

- Mindestabstände für Spielhallen (500 m) und Wettvertriebsstellen (250 m) und zu Einrichtungen, die primär von Minderjährigen besucht werden
- keine umfassende Lösung der städtebaulichen Herausforderungen durch sonstige rechtliche Steuerungsansätze
- Landesglücksspielgesetz: Nach dem Ende der Übergangsfrist des LGLüG könnten Spielhallen, die aufgrund der Abstandsregelungen keine Abweichungserlaubnis erhalten, nach Ausweichstandorten suchen
- Umso wichtiger ist, dass sich die Stadt mit der Ansiedlungsfrage auseinandersetzt und entsprechend positioniert.

Steuerungskonzept Vergnügungsstätten



Status quo

Vergnügungsstätten

Die Stadt Ramstein-Miesenbach bildet für die Vergnügungsstättenbranche, speziell im Segment Glücksspiel, durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn und dem Hauptquartier der NATO-Kommandobehörde zur Führung von Luftstreitkräften („Ramstein Air Base“) einen attraktiven Ansiedlungsstandort. Im Umfeld der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach ist daher eine erhebliche Anzahl stationierter Streitkräfte untergebracht. Darüber hinaus ist die Stadt Ramstein-Miesenbach über das Autobahnkreuz „Landstuhl West“ hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden (A 62 - Pirmasens / Nonnweiler; A 6 - Nürnberg / Mannheim / Saarbrücken). Entsprechend besteht entlang der Autobahnabfahrt der A 6 mit 23.500 KFZ/24h, im Bereich der Stadtlage von Ramstein mit 8.800 KFZ/24h entlang der L 356 bzw. 5.700 KFZ/24h im Bereich der L 363, sowie in der Stadtdurchfahrt von Miesenbach 5.700 KFZ/24h (laut Straßenverkehrszählung 2021) ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

In der Stadt Ramstein-Miesenbach sind bislang vier Vergnügungsstätten angesiedelt. Diese konzentrieren sich mehrheitlich im

Vergnügungsstätten in der Stadt Ramstein-Miesenbach

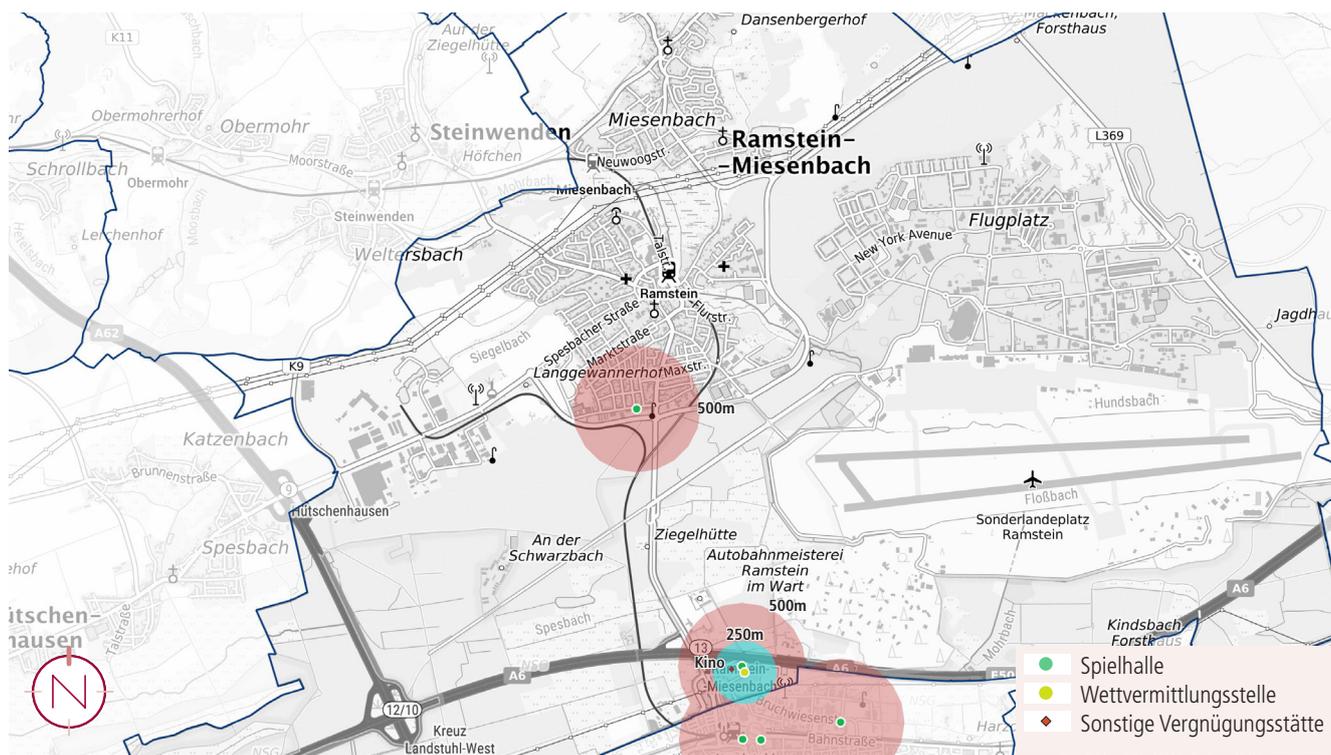
Art	Adresse	Stadtteil
Spielhalle	Am Lanzenbusch 3	Ramstein
Spielhalle	Am Köhlerwäldchen 15 a	Ramstein
Wettvermittlungsstelle	Merkurstraße 13	Ramstein
Großkino	Merkurstraße 9	Ramstein

Quelle: Stadt Ramstein-Miesenbach

Bereich des Gewerbegebietes „Am Köhlerwäldchen“ südlich der A 6. Es handelt sich um eine Spielhalle, eine Wettvermittlungsstelle sowie ein Großkino (Multiplex). Darüber hinaus ist im Bereich des Ramsteiner Stadteingangs eine weitere Spielhalle vorhanden (Am Lanzenbusch 3).

Zwar sind insbesondere im Autohof Ramstein, sowie im Stadtkern von Ramstein Gaststätten mit Geldspielgeräten vorhanden, hierbei handelt es sich allerdings um Schank- und Speisewirtschaften. Dort steht die Bewirtschaftung im Fokus, da maximal 2 Geldspielgeräte betrieben werden (vgl. § 3 Abs. 1 S. 1 SpielV).

Vergnügungsstättenähnliche Nutzungen sind in der Stadt Ramstein-Miesenbach nicht ansässig.



Vergnügungsstättenstandorte in der Stadt Ramstein-Miesenbach mit Abstandsradius nach LGLüG; Quelle: Kartengrundlage © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024; eigene Bearbeitung Kernplan

Vorgehensweise Steuerungskonzept

Neben der Betrachtung des unbeplanten Innenbereiches, in dem Vergnügungsstätten potenziell zulässig sind, darunter

- gewerbliche Baufläche (G) nach §34 BauGB (aus FNP übernommen) und
- gemischte Baufläche (M) nach §34 BauGB (aus FNP übernommen)

wird die Untersuchung auf Bereiche mit Bebauungsplänen beschränkt, in denen Vergnügungsstätten nach der BauNVO 1990/2023 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind:

- Mischgebiete (MI)
- Urbane Gebiete (MU)
- Kerngebiete (MK)
- Gewerbegebiete (GE)

Demnach können die klassischen Wohngebiete i.d.R. vernachlässigt werden. Besondere Wohngebiete (WB), Dorfgebiete (MD) und Dörfliche Wohngebiete (MDW) sind in der Stadt Ramstein-Miesenbach bislang nicht festgesetzt und wurden daher nicht berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden ergänzend auch Bereiche mit Bebauungsplänen berücksichtigt, in denen Vergnügungsstätten nach BauNVO vor 1990 allgemein bzw.

Vorgehensweise

- Ermittlung vorhandene Vergnügungsstättenstandorte, Bauvoranfragen
- Abgrenzung aller Bebauungspläne und §34er BauGB-Bereiche, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind
- Abgrenzung aller Bereiche, in denen Vergnügungsstätten potenziell zulässig sind
- In den Bereichen, in denen Vergnügungsstätten theoretisch zulässig sind: Standort- und Funktionsanalyse nach unten stehenden Kriterien und dem entwickelten Prüfraster

Ergebnis: Ausschluss- und Eignungsbereiche für die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten

ausnahmsweise zulässig sind (z.B. „Am Köhlerwäldchen“ mit BauNVO 1977). Hierbei wurden aber wiederum die klassischen Wohngebiete ausgeklammert, da die Rechtsprechung hier zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten tendiert.

Ziel der folgenden Analyse ist somit die Bewertung der Verträglichkeit aller potenziellen Ansiedlungsbereiche nach unten stehenden Kriterien.

- Dabei werden sowohl Bereiche, die bereits Standort von Vergnügungsstätten sind, als auch Bereiche, in denen noch keine Ansiedlung stattgefunden hat, situationsbezogen erfasst (unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten) und

- hinsichtlich Strukturveränderungen bei einer anhaltenden / erwarteten Vergnügungsstättenansiedlung (z.B. günstige Verkehrsanbindung) bewertet.

Mit der Entwicklung eines Prüfrasters für die künftige Steuerung der Vergnügungsstättenansiedlung, abgeleitet aus Zielen der Stadtentwicklung, wird eine Entwicklungsrichtung vorgegeben.

Prüf- und Bewertungskriterien für die Vergnügungsstättenansiedlung

Besondere Betrachtung von	städtebauliche Ausschlussgründe	Bewertungsgrundlagen
Sensible Einrichtungen (z.B. Kitas, Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen), Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen, Spielplätze)	Vermeidung von Nutzungskonflikten	Standorterhebung von sensiblen Einrichtungen (Verbandsgemeinde-Daten, Internetrecherche)
Baulich/ Funktional geschwächte Gebiete bzw. geplantes Sanierungsgebiet	Vermeidung von (weiteren) Trading-Down-Effekten, Imageverluste, städtebauliche Missstände	Gebietsbegehung und -bewertung
Bereiche mit Repräsentationsfunktion, stadtbildprägende Ensembles/bedeutende Stadteingänge	Störung des Stadtbildes, Probleme der städtebaulichen Integration, Imageverlust	Gebietsbegehung und -bewertung
Besonders schützenswerte Gebiete, die durch den Betrieb einer Vergnügungsstätte gestört werden (z.B. benachbartes Wohngebiet)	Vermeidung von Nutzungskonflikten und Lärmemissionen	Untersuchungen zur Gebietsempfindlichkeit, Begehung und Bewertung in Gebieten mit hohem Wohnanteil oder Gebieten, in denen der Wohnanteil gestärkt werden soll
Nahversorgungslagen, Angebotsqualität des Einzelhandels	Vermeidung von Trading-Down-Effekten, Verzerrung des Bodenpreis-/ Mietpreisgefüges, Verdrängungseffekte, Sicherung der Versorgungsfunktion	Gebietsbegehung und -bewertung
Gewerbegebiete	Verzerrung des Bodenpreis-/ Mietpreisgefüges, Verdrängungseffekte	Daten zu Gewerbegebieten, Gebietsbegehung und -bewertung

Aus diesem Prüfraster ergibt sich somit die städtebauliche Steuerungsstrategie für Vergnügungsstätten.

- Die Positiv- oder Negativbewertung der einzelnen Untersuchungsgebiete erfolgt anhand definierter Kriterien.
- Die Negativbewertung eines Standortes deutet auf die Notwendigkeit des Ausschlusses hin.
- Ausschlussgründe dürfen einzig und allein städtebaulicher Art sein, moralisch-ideologische Gründe sind keine Ausschlussgründe.
- Damit verbleiben aber auch Flächen, für die keine fachlichen städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten vorliegen.
- Das sind die künftigen potenziellen Ansiedlungs- / Eignungsbereiche für Vergnügungsstättenansiedlungen.

Als Ergebnis zeigen sich somit Ausschlussbereiche, die keine Vergnügungsstätten vertragen (empfindliche Bereiche) sowie Ansiedlungsbereiche, die eine Vergnügungsstättenansiedlung vertragen.

Prüfraster der Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Ramstein-Miesenbach

1. Gebiete, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig oder bewusst ausgeschlossen worden sind, bleiben als Ausschlussbereiche bestehen.
2. Vergnügungsstätten sollen sensible Nutzungen wie Schulen, Kitas und Jugendeinrichtungen, die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden, nicht beeinträchtigen (250m Ausschlussradius von Vergnügungsstätte, insbesondere Wettbüros bzw. 500 m bei Spielhallen).
3. Vergnügungsstätten sollen Zielen und geplanten Maßnahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), sowie des Sanierungsgebietes nicht entgegen stehen
4. Vergnügungsstätten sollen das Stadtbild, insbesondere an Stadteingängen, an zentralen Achsen und Ortsdurchfahrten, im Umfeld stadtbildprägender Ensembles, repräsentativer Einrichtungen und zentraler Aufenthaltsplätze, nicht wesentlich beeinträchtigen
5. Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchen, Spielplätze etc.), sowie für Freizeitsport als Treffpunkte und Orte für Freizeit und Naherholung sollen nicht negativ durch Vergnügungsstätten beeinflusst werden und kommen für eine Ansiedlung nicht in Betracht
6. Standortsicherung eines störungsfreien Wohnumfelds, vollständig oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sollen dieser Nutzung vorbehalten bleiben
7. Vergnügungsstätten sollen das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in den Versorgungslagen nicht negativ beeinflussen, das Boden- und Mietpreisgefüge soll gewahrt bleiben
8. Traditionelle Gewerbegebiete, die dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, Betrieben der öffentlichen Hand sowie höherwertigen Dienstleistungen dienen, sollen überwiegend diesen vorbehalten bleiben. Das Boden- und Mietpreisgefüge soll gewahrt bleiben

Ausschlussbereiche

Gebiete, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig oder bewusst ausgeschlossen sind

Für diese Bereiche bestehen rechtskräftige Bebauungspläne/ Satzungen, in denen Festsetzungen getroffen sind, die Vergnügungsstätten indirekt bzw. direkt ausschließen. Hier ist der planerische Wille zum Thema Vergnügungsstättenansiedlung bereits grundsätzlich dokumentiert.

Zu diesen Bereichen zählen eine Reihe unterschiedlicher Gebietsgruppen. Zu nennen sind hier Gebiete, die (überwiegend) dem Wohnen dienen, also Bereiche mit Bebauungsplänen, für die ein Allgemeines Wohngebiet (WA) oder ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt wurde. Auch Bebauungspläne, die ein Allgemeines Wohngebiet (WA) unter der BauNVO vor 1990 festsetzen, wurden mit einbezogen. Zwar könnten Vergnügungsstätten dort als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ theoretisch zulässig sein, in der Planungspraxis geht man jedoch davon aus, dass dies nicht mit der Wohnruhe vereinbar ist. Umgekehrt verhält es sich genau so mit Industriegebieten (GI), die vorwiegend solchen Betrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Eine Konzentration „erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ zur Erfüllung des Trennungsgebotes gem. § 50 BImSchG würde durch die Belegung von Industriegebieten mit Vergnügungsstätten konterkariert.



Staddurchfahrt Ramstein (Schulstraße), Teil des Bebauungsplans „Vitalisierung Innenstadt Ramstein“

Des Weiteren zählen zur Kategorie des Ausschlusses durch Unzulässigkeit auch Bereiche mit vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oder Sondergebieten, deren Nutzungskataloge keine Vergnügungsstätten vorsehen, so z.B. „Tankstelle Spesbacher-Straße Ramstein-Miesenbach“, „Am Kiefernputsch“, oder „Seniorenwohn- und pflegeheim Marktstraße“.

Bei Mischgebieten (MI) verhält es sich deutlich komplexer. Vor 1990 galten dort nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten als allgemein zulässige „sonstige Gewerbebetriebe“. Seit 1990 sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten nur noch in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebietsteilen allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind auch außerhalb dieser Bereiche nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zulässig.

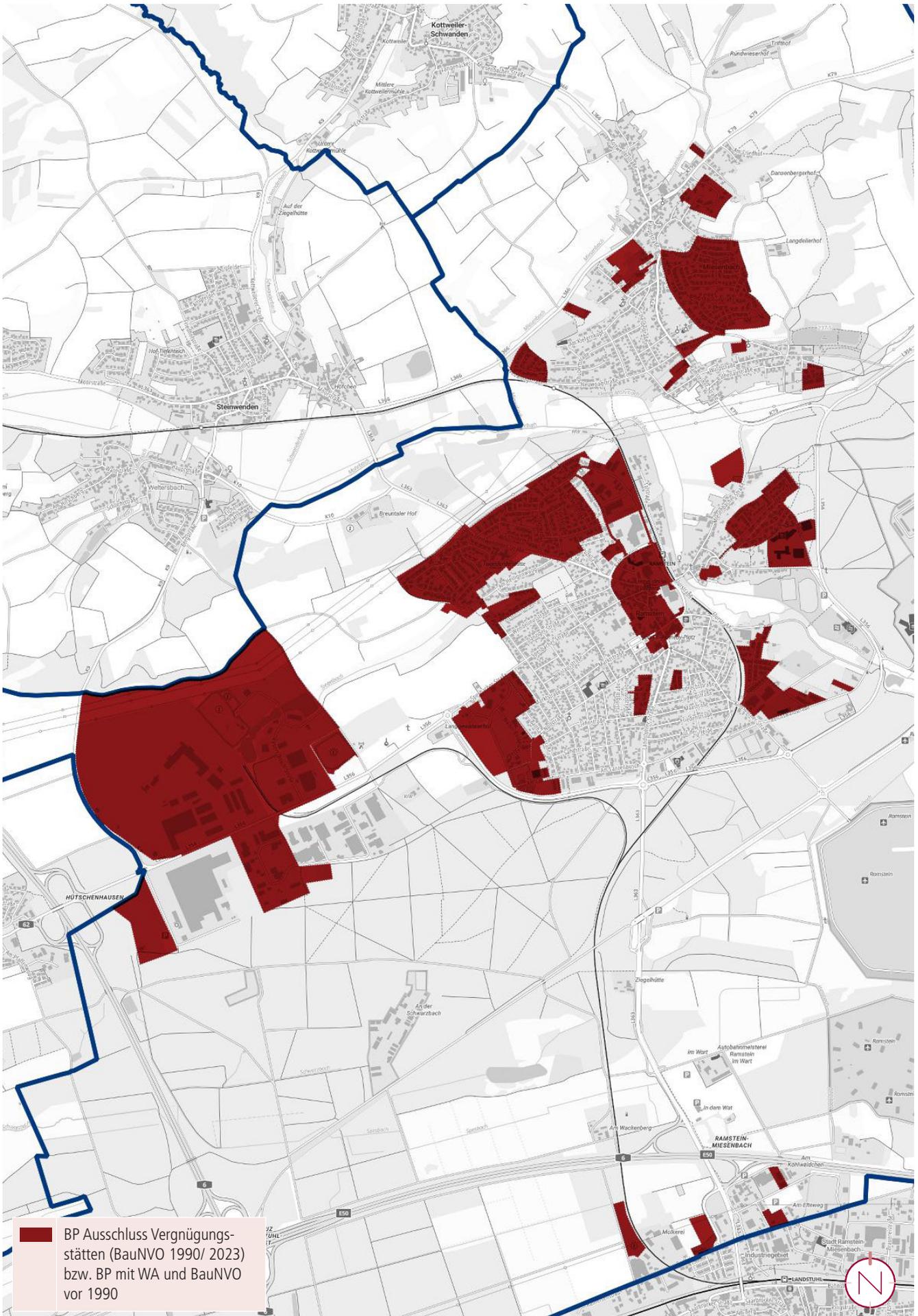
Schließlich beinhalten auch eine Reihe von Bebauungsplänen/ Satzungen Festsetzungen, die Vergnügungsstätten explizit ausschließen. Hierunter fallen etwa die Bebauungspläne „In den Seufzen, Änderung 2“, „An der Straßenmeisterei“ oder „Vitalisierung Innenstadt Ramstein“ im Stadtteil Ramstein.

Für alle diese Bereiche gibt es also keine Gründe, die bestehende Ausschlusswirkung von Vergnügungsstätten zu ändern. Eine Abwägungsentscheidung hat hier bereits stattgefunden.

Der Bebauungsplan des potenziellen Ansiedlungsbereiches „Am Köhlerwäldchen“ weist zwei Teiländerungen auf, welche die Ansiedlung von Vergnügungsstätten für untergeordnete Teilbereiche modifizieren (II. Änderung) bzw. ausschließen (III. Änderung). Obwohl die II. Änderung des Bebauungsplans „Am Köhlerwäldchen“ nur untergeordnete Modifizierungen zur Ansiedlung bestimmter Vergnügungsstätten vorsieht und dort bereits plankonform eine Spielhalle und eine Wettvermittlungsstelle angesiedelt sind, wird dieser Änderungsbereich zunächst als Ausschlussbereich aufgeführt, da hier bestimmte Vergnügungsstätten ausgeschlossen wurden.



Gewerbegebiet In den Seufzen, Teil des Bebauungsplans „In den Seufzen, Änderung II“



Gebiete, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig oder bewusst ausgeschlossen sind;
 Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2-; eigene Bearbeitung Kernplan

Ausschlussbereiche: Gebiete, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig/ bewusst ausgeschlossen sind

Bezeichnung Bebauungsplan/Satzung	Rechtswirksam vor / nach 27.01.1990
Ramstein	
Schulhügel	nach 1990
Bösdell-Lanzenbusch 2. Neufassung mit Änderung und Erweiterung Teilbereich Wendelinus-Schule	nach 1990
Lindenstraße	nach 1990
Luderwiesen	nach 1990
Sportfläche am Ramsteiner Feld	nach 1990
Industriezentrum Westrich, Änderung II	nach 1990
Industriezentrum Westrich, Änderung III	nach 1990
Industriegebiet West, Erweiterung I (vorhabenbezogen)	nach 1990
Industriegebiet West	nach 1990
Tankstelle Spesbacher Straße Ramstein-Miesenbach	nach 1990
Am Kiefernputsch	nach 1990
Im Bruch	nach 1990
Seniorenwohn- und pflegeheim Marktstraße	nach 1990
Vitalisierung Innenstadt Ramstein zwischen Rathausring, Bahnhof-, Schul-, Ottostraße und Mehrgenerationenhaus	nach 1990
Am Köhlerwäldchen II. Änderung (nur Modifizierung, kein vollständiger Ausschluss)	nach 1990
Am Köhlerwäldchen III. Änderung	nach 1990
In den Seufzen, Änderung 1	nach 1999
In den Seufzen, Änderung 2	nach 1999
Ramsteiner Feld, Änderung 1	nach 1990
Stutzenwald, Änderung IV	nach 1990
Stutzenwald, Änderung VI	nach 1990
Hanfgärten Teil II	nach 1990
An der Straßenmeisterei	nach 1990
Rathauswiesen Erweiterung und Änderung I (Teil-B)	nach 1990
Rathauswiesen Erweiterung und Änderung I (Teil-C)	nach 1990
Bösdell-Lanzenbusch 2. Neufassung mit Änderung und Erweiterung Teilbereich Barabarastraße	vor 1990 (WA / WR)
Bösdell-Lanzenbusch Änderung und Erweiterung Teilbereich Seufzerweg	nach 1990
Lanzenbusch	nach 1990
Birkenstraße	nach 1990
G+W Wohnpark Ramsteiner Feld	nach 1990
Großacker Teil II	nach 1990
Großacker, Änderung IV	nach 1990
Großacker, Änderung V und Erweiterung	nach 1990

Ausschlussbereiche: Gebiete, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig/ bewusst ausgeschlossen sind

Bezeichnung Bebauungsplan/Satzung	Rechtswirksam vor / nach 27.01.1990
Ramstein	
Kirchenbühl	nach 1990
Jakobstraße / Kirchenbühl, Neufassung 1977 mit Erweiterung 1, Änderung 1	nach 1990
Jakobstraße / Kirchenbühl, West	nach 1990
Kirchenbühl, Süd	nach 1990
Ruprechtstraße	nach 1990
Schulpfad	nach 1990
Siegelbacher Rech	nach 1990
Stettiner Straße	nach 1990
Stutzenflur, Neufassung 1981	nach 1990
Wohnpark Balthasarstraße	nach 1990
Miesebach	
Alter Kindergarten	nach 1990
Dansenberg-Seewoog, Änderung II	nach 1990
Mackenbacher Straße	nach 1990
Ramsteiner Straße 46-48	nach 1990
Weierstraße 14	nach 1990
Wohnpark Seewoog	nach 1990

Ausschlussbereiche: Gebiete, in denen Vergnügungsstätten nicht zulässig/bewusst ausgeschlossen sind;

Quelle Bebauungspläne: Stadt Ramstein-Miesebach; Bearbeitung: Kernplan;

Hinweis: Bebauungspläne, die nach 1990 erlassen wurden und Mischgebiete ausweisen, jedoch nur die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten außerhalb von gewerblich Nutzungen geprägten Gebietsteilen ausgeschlossen haben, werden nicht als Ausschlussbereich definiert. Eine Unzulässigkeit ergibt sich jedoch ggf. durch die mittlerweile vorwiegende Prägung durch Wohnnutzung, siehe Standortsicherung störungsfreies Wohnumfeld.

Standortsicherung sensibler Nutzungen, die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden

Hierbei handelt es sich

- um Gebiete, die in Nähe zu Nutzungen wie Schulen, Kitas und Jugendeinrichtungen sind, bzw. die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden, wie Kindergärten, Grundschulen, weiterführenden Schulen, Jugendzentren
- den 250 m Luftlinien-Radius nach dem landesrechtlichen Mindestabstand i.S.d. § 7 Abs. 4 LGLüG zwischen Wettvermittlungsstellen und öffentlichen oder privaten Einrichtung, die überwiegend von Minderjährigen besucht werden, unterschreiten. Zusätzlich gilt der 500 m Abstand zu Spielhallen nach LGLüG, der jedoch aufgrund der vielfältigen Ausgestaltung von Vergnügungsstätten nicht als Pauschalabstand zur allgemeinen Steuerung aller Vergnügungsstätten herangezogen wird.

Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe

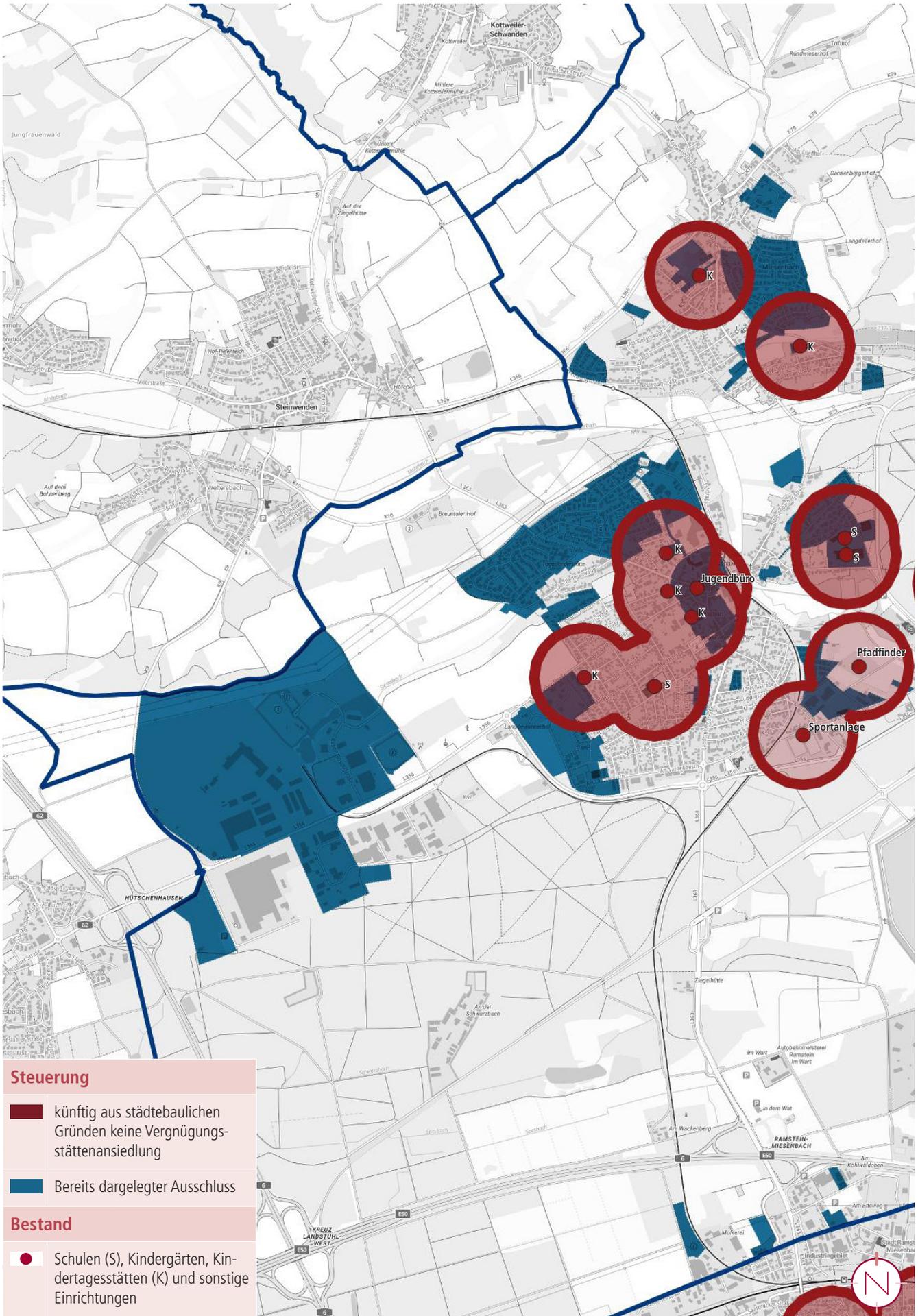
- Vermeidung städtebaulicher Spannungen und Vermeidung von Konfliktpotenzial infolge der Nähe zu besonders schutzwürdigen und sensiblen öffentlichen und privaten Einrichtungen im Stadtgebiet erforderlich
- Minderung der vorliegenden homogenen Gestaltqualität im Bereich der schutzbedürftigen, sensiblen Nutzungen bei Vergnügungsstättenansiedlung



Kooperative Realschule Plus „Am Reichswald“ Ramstein



Katholische Montessori-Kita St. Nikolaus, Landstuhler Straße 8b



Gebiete, in denen künftig aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügungsstättenansiedlung erfolgen soll - Standortsicherung sensibler Einrichtungen, die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden; Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2; eigene Bearbeitung Kernplan

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Standortsicherung sensibler Nutzungen, die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden

Bezeichnung Bebauungsplan/Satzung	(Teil-)gebiete	Jahr	Anmerkung
Ramstein			
Bösdell-Mitte	Gesamter Geltungsbereich	2011	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig, ausnahmsweise im gesamten Gebiet Vergnügungsstätten zulässig
Ramsteiner Feld	Gesamter Geltungsbereich	2003	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig
Am Stutzenwald, Änderung VI	Südlicher Teilbereich des Mischgebietes	2017	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Standortsicherung sensibler Einrichtungen, die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden;

Quelle Bebauungspläne: Stadt Ramstein-Miesenbach; Legende: MI= Mischgebiet

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen nach §34 BauGB: Standortsicherung sensibler Nutzungen, die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden

Lagebezeichnung	Flächenart
Ramstein	
Nördlich Reichwaldstraße, Stadteingang Kindsbacher Straße , Östlich Auf der Pirsch	Gemischte Baufläche
Spesbacher Straße, Nollstraße, Marktstraße, Bösdellstraße, Westlich Ottostraße, Wendelinusstraße, Steinwenderstraße, Kreuzhof, Nördlich Rathausring, Südlich Talstraße	Gemischte Baufläche
Zwischen Hanfgärten und Schulstraße	Gemischte Baufläche
Miesenbach	
Waldstraße, Rathenaustraße, Östlich Hangweg, Südöstlich Stadteingang Ramsteiner Straße,	Gemischte Baufläche
Ramsteiner Straße Höhe Hs.-Nr. 20 bis Brückenstraße, Brückenstraße, Nordöstlich Schulpfad, Nördöstlich Hangweg, Nördlich Heidestraße, Ringstraße, Bergstraße, Westlich Luitpoldstraße	Gemischte Baufläche

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen nach §34 BauGB: Standortsicherung sensibler Einrichtungen, die überwiegend von Minderjährigen genutzt werden;

Quelle FNP: Stadt Ramstein-Miesenbach

Sicherung geplanter Maßnahmen der Stadtentwicklung

Der Stadtteil Ramstein wurde in das Programm der Städtebauförderung „Lebendige Zentren - Aktive Stadt“ aufgenommen. Die Ziele dieses Programms stellen sich wie folgt dar:

- Lebendige Zentren und Ortskerne stärken und stabilisieren
- Baukulturelles und historisches Ensemble erhalten
- Infrastruktur unter Berücksichtigung von Wachstumsprozessen anzupassen; ungenutzte (Brach-) Flächen weiterentwickeln

Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung in Ramstein ist, die Stadt fit für die Zukunft zu machen und das Stadtzentrum aktiv zu stärken und die begrenzten Entwicklungsressourcen nachhaltig zu nutzen. Die Stadt soll weiterhin lebendig bleiben und auch unter heutigen Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sein. Dem Profil des Förderprogramms „Lebendige Zentren - Aktive Stadt“ wird somit entsprochen.

Hierzu beschloss der Stadtrat die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts, sowie die Abgrenzung eines potenziellen städtebaulichen Sanierungsgebietes i.S.d. § 142 BauGB.

Die Gebietskulisse umfasst eine Fläche von ca. 45 ha und erstreckt sich über das Stadtzentrum, zur Wendelinusschule (Grundschule), die Landstuhler Straße als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum von der Autobahn A 6 kommend, sowie die Freizeit- und Grünflächen im Osten und Südosten des Stadtteils Ramstein (Stadion inkl. des angrenzenden Docu Centers Ramstein, Freiflächen des Freizeitbades „Azur“ und der Grün- und Freiflächen entlang der Mohrbachau).

Zentrale Ziele der städtebaulichen Sanierung sind:

- Stärkung des Stadtzentrums Ramstein (Urbane Mitte)
- Attraktivierung und Aufwertung der Landstuhler Straße als eine der Hauptzufahrtsachsen zum Stadtzentrum
- Beseitigung von Leerständen und Nutzungskonflikten, mit Modernisierungen/ Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert) und klimagerecht



Katholische Kirche St. Nikolaus, Ramstein



Gastronomiebetrieb in der Fußgängerzone (Am Neuen Markt)

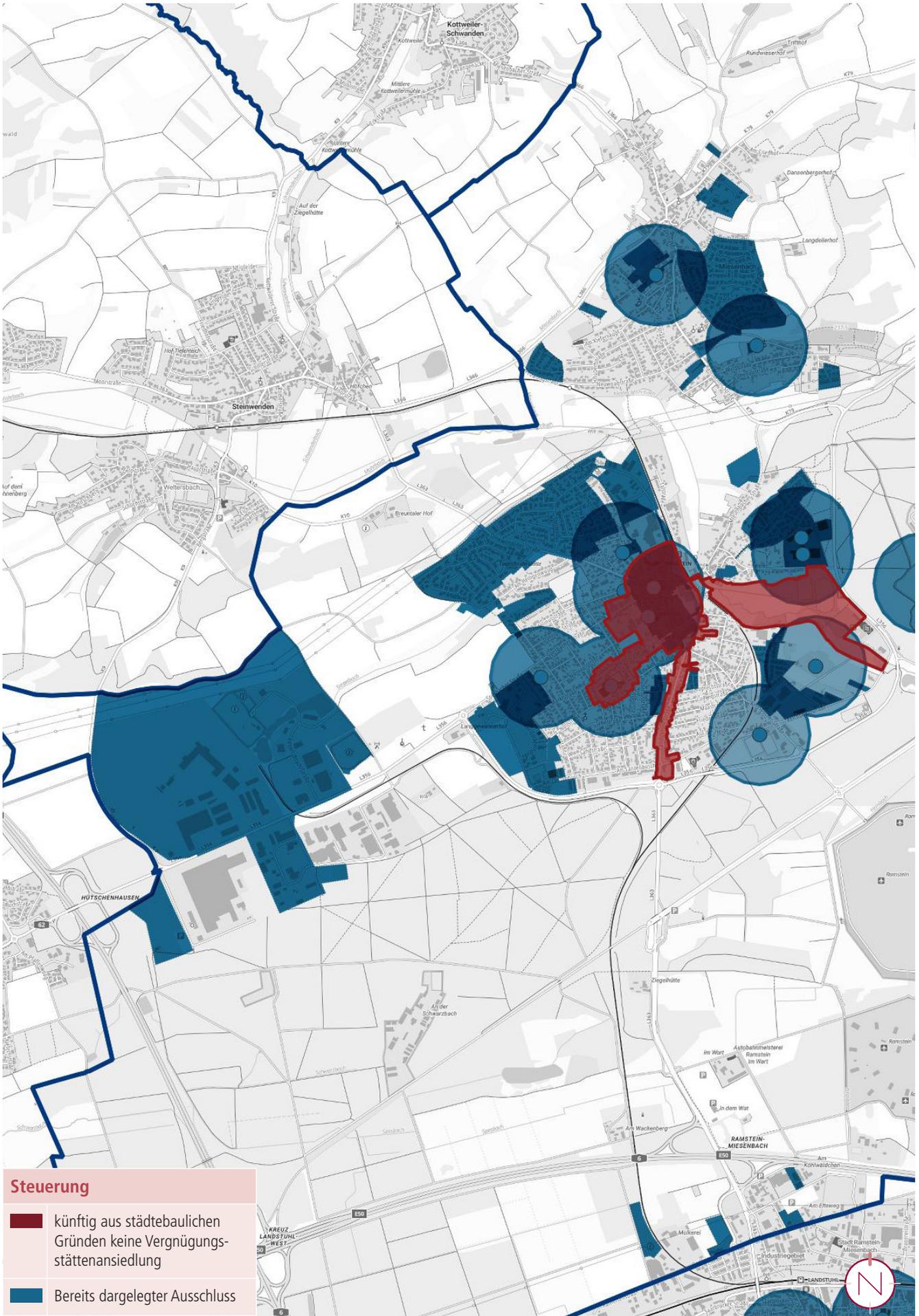
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen; Energetische Sanierung
- Attraktivierung und Weiterentwicklung des Freizeit- und Naherholungsstandortes Mohrbachau als „Grüne Mitte“ mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Schaffung einer bipolaren Stadtteilmitte als Lebens-, Treff- und Versorgungsmittelpunkt, sowie Entwicklung eines inklusiven Bildungscampus zur Stärkung des Gemeinschaftssinns.

von Flächen bei Vergnügungsstättenansiedlung, für die das ISEK eine andere Entwicklungsrichtung vorgibt

- Ansiedlung würde städtebauliche Entwicklungsziele und hohen Einsatz privater und öffentlicher Mittel zur Aufwertung der Innenstadt konterkarieren

Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe

- Avisierte Stärkung des Stadtzentrums, stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz und die Attraktivierung und Aufwertung der Landstuhler Straße stehen einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten entgegen, da diese typische gestalterische Herausforderungen und eine negative Imagewirkung mit sich bringen; drohende Zweckentfremdung



Gebiete, in denen künftig aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügungsstättenansiedlung erfolgen soll - Sicherung geplanter Maßnahmen der Stadtentwicklung;
 Quelle: ISEK Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2-; eigene Bearbeitung Kernplan

**Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung:
Sicherung geplanter Maßnahmen der Stadtentwicklung**

Bezeichnung Bebauungsplan/Satzung	(Teil-)gebiete	Jahr	Anmerkung
Ramstein			
Bösdell-Mitte	Gesamter Geltungsbereich	2011	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, allgemein zulässig; ausnahmsweise im gesamten Gebiet Vergnügungsstätten zulässig

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Sicherung geplanter Maßnahmen der Stadtentwicklung;
Quelle Bebauungspläne: Stadt Ramstein-Miesenbach; Legende: MI= Mischgebiet

**Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen nach §34 BauGB:
Sicherung geplanter Maßnahmen der Stadtentwicklung**

Lagebezeichnung	Flächenart
Ramstein	
Südlicher Stadteingang Landstuhler Straße	Gemischte Baufläche
Nördlich Flurstraße	Gemischte Baufläche
Nollstraße, Marktstraße,	Gemischte Baufläche

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen nach §34 BauGB: Sicherung geplanter Maßnahmen der Stadtentwicklung;
Quelle FNP: Stadt Ramstein-Miesenbach

Sicherung des Stadtbildes als Visitenkarte

Die Städteingänge sowie die Hauptdurchgangs- und Verbindungsstraßen prägen als verkehrlich am stärksten frequentierten Bereiche oftmals den ersten und gleichzeitig wichtigsten Eindruck von Besuchern und Gästen. Auch das Umfeld stadtbildprägender Ensembles, repräsentativer Einrichtungen und zentraler Aufenthaltsplätze fällt besonders ins Blickfeld von Gästen.

Ein städtebaulich hochwertiges Erscheinungsbild in diesen Gebieten kann daher zum Image- und Standortfaktor für die gesamte Stadt werden. Dabei sind hier auch Gebiete zusammengefasst, die gegenwärtig noch ein optimierungsbedürftiges städtebauliches Erscheinungsbild ausstrahlen (wie etwa der südwestliche Städteingang von Ramstein-Miesenbach, Kindsbacher Straße), für die jedoch langfristig eine Aufwertung angestrebt wird.

Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe

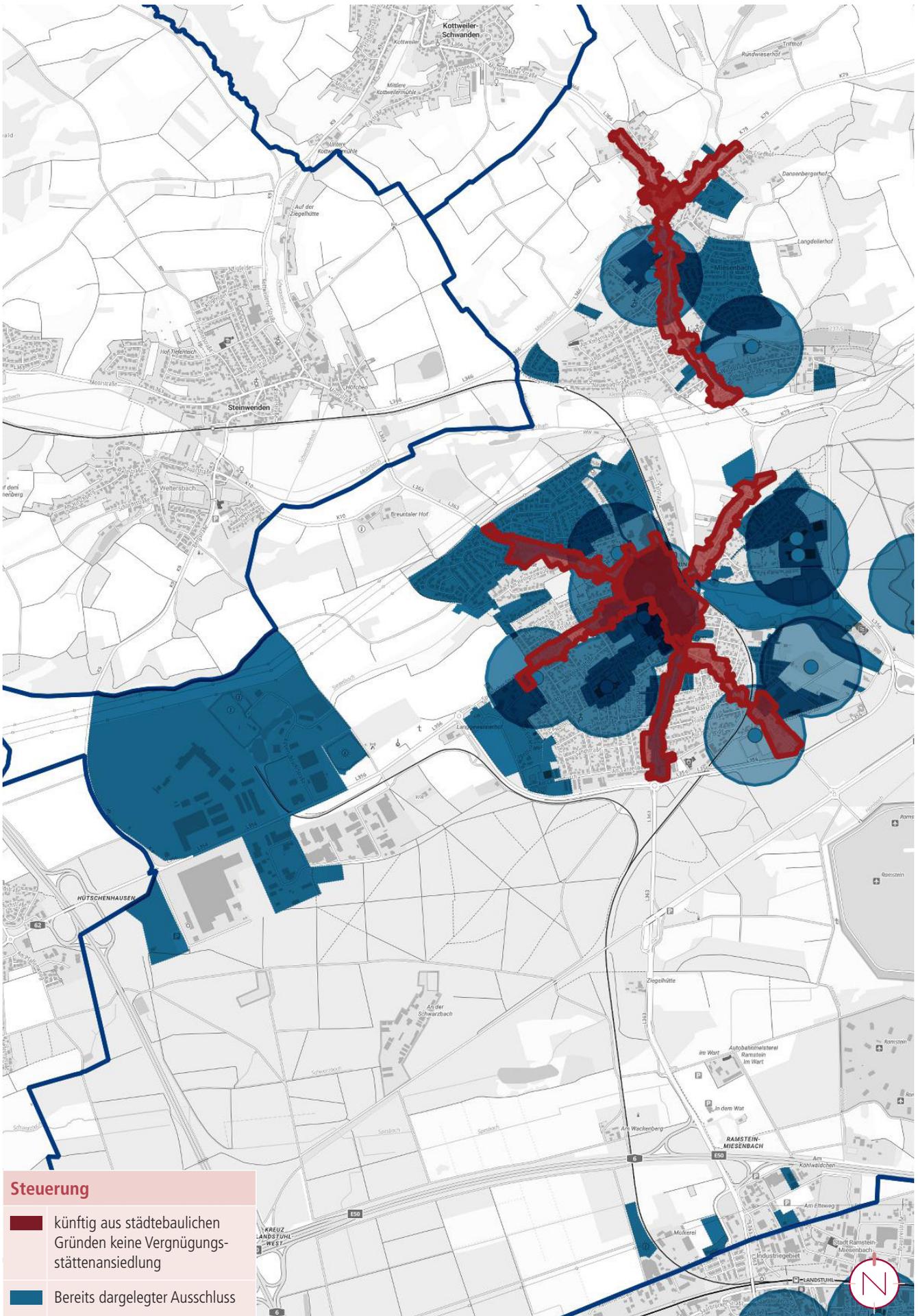
- Diese Bereiche werden als „Visitenkarte“ der Stadt durch typische gestalterische Herausforderungen und negative Imagewirkung von Vergnügungsstätten beeinträchtigt.



Stadtkern Ramstein



Speesbacher Straße als innerstädtische Wohn- und Gewerestraße mit Entréefunktion



Gebiete, in denen künftig aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügungsstättenansiedlung erfolgen soll - Sicherung des Stadtbildes als Visitenkarte;
 Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2-; eigene Bearbeitung Kernplan

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Sicherung des Stadtbildes als Visitenkarte

Bezeichnung Bebauungsplan/Satzung	(Teil-)gebiete	Jahr	Anmerkung
Ramstein			
Ramsteiner Feld	Teilbereich, an der Ecke Kindsbacher Straße / Reichwaldstraße	2003	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig
Miesenbach			
Am kleinen Wäldchen	Teilbereich, entlang Mackenbacher Straße	2015	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Sicherung des Stadtbildes als Visitenkarte;

Quelle Bebauungspläne: Stadt Ramstein-Miesenbach; Legende: MI= Mischgebiet

Künftige Ausschlussbereiche gemischte und gewerbliche Bauflächen nach §34 BauGB: Sicherung des Stadtbildes als Visitenkarte

Lagebezeichnung	Flächenart
Ramstein	
Stadteingang Kindsbacher Straße	Gemischte Baufläche
Stadteingang Am Lanzenbusch und Auf der Pirsch, Östlich Landstuhler Straße	Gemischte Baufläche / Gewerbliche Baufläche
Spesbacher Straße	Gemischte Baufläche
Nördlich Rathausring, Augustin-Süßdorf-Straße	Gemischte Baufläche
Steinwenderstraße	Gemischte Baufläche
Miesenbacher Straße, Schulstraße	Gemischte Baufläche
Miesenbach	
Stadtteildurchfahrt Ramsteiner Straße / Hauptstraße	Gemischte Baufläche
Kottweilerstraße, westlich Mackenbacher Straße, Am Marktplatz	Gemischte Baufläche

Künftige Ausschlussbereiche gemischte und gewerbliche Bauflächen nach §34 BauGB: Sicherung des Stadtbildes als Visitenkarte;

Quelle FNP: Stadt Ramstein-Miesenbach

Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf, wie Kirchen, Spielplätze, Schulen, Friedhöfe und Sportplätze werden als essenzielle Treffpunkte von den Bürgern Ramstein-Miesenbachs geschätzt, die je nach Nutzung soziale Interaktion, Bildung oder einen Rückzugsort schaffen. Diese Orte tragen zur Identität und Lebensqualität einer Stadt bei und sind entscheidend für den sozialen Zusammenhalt der Stadt.

Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe

- Diese Bereiche stehen aufgrund ihrer bestehenden Nutzung faktisch nicht für beliebige gewerbliche Zwecke zur Verfügung und stehen überwiegend im Eigentum der öffentlichen Hand bzw. öffentlicher Träger
- Die Ansiedlung einer Vergnügungsstätte im baulichen Verbund mit einer Gemeinbedarfsnutzung würde Nutzungskonflikte hinsichtlich der gemeinwohlorientierten Zweckbestimmung auslösen und ist demzufolge von Seiten der Stadt Ramstein-Miesenbach nicht gewünscht



Sportplatz, Ramstein

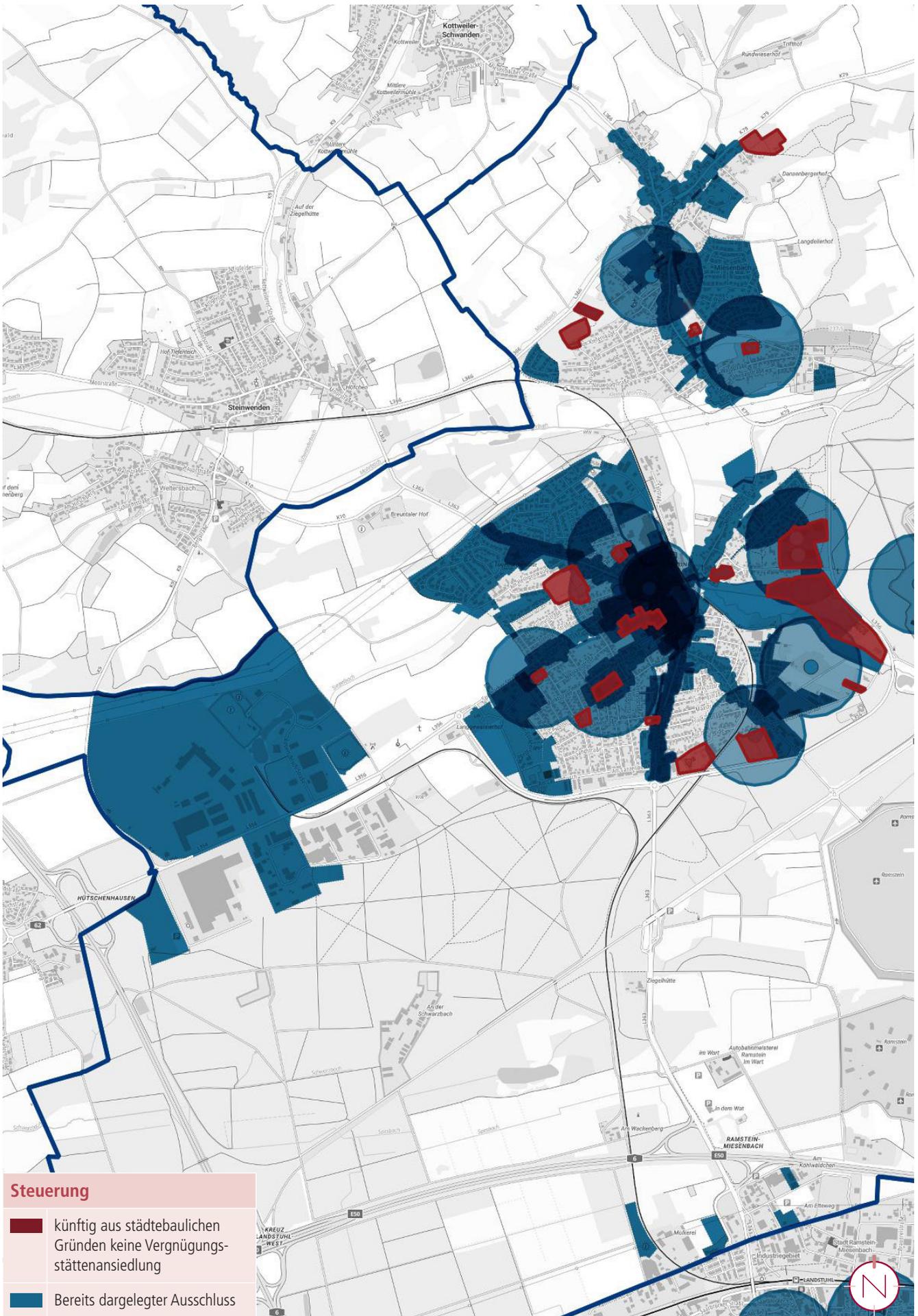


Freizeitbad Azur, Ramstein

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen nach §34 BauGB: Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf

Lagebezeichnung	Flächenart
Ramstein	
Südlich Auf der Pirsch (Feuerwehr)	Gemischte Baufläche

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen nach §34 BauGB: Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf; Quelle FNP: Stadt Ramstein-Miesenbach;



Gebiete, in denen künftig aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügsstättenansiedlung erfolgen soll - Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf;
 Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2-; eigene Bearbeitung Kernplan

Standortsicherung eines störungsfreien Wohnumfelds

Hierbei handelt es sich

- um Gebiete, die durch überwiegende Wohnnutzung geprägt sind und nur vereinzelt gewerbliche oder sonstige Nutzungen aufweisen (trotz teilweise entgegenstehender Zweckbestimmung festgesetzter Mischgebiete / gemischter Bauflächen im FNP);
- um Gebiete, die in direkter Nachbarschaft zu überwiegender Wohnnutzung liegen.

Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe

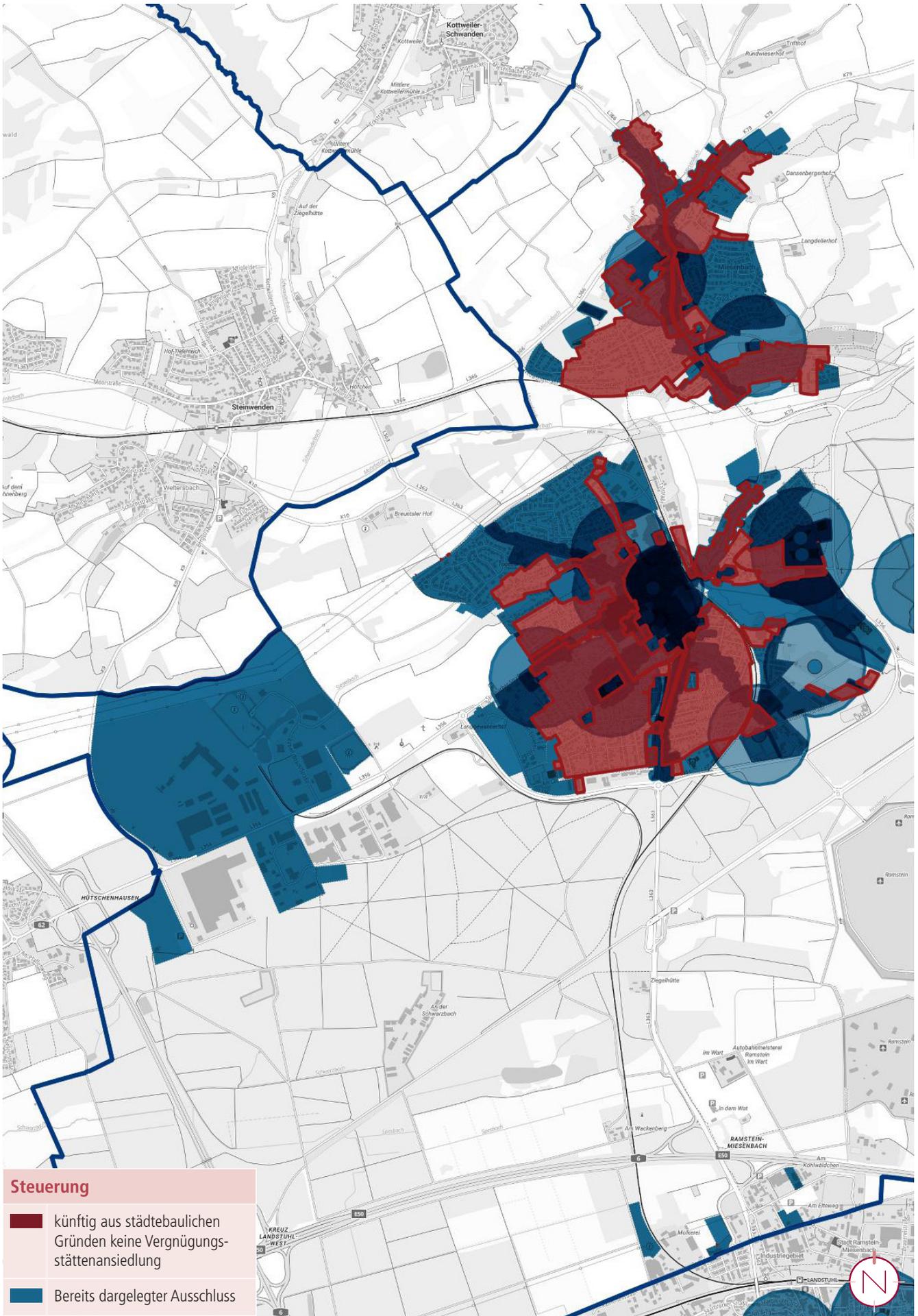
- die Wohnfunktion muss in den Bereichen, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, dauerhaft geschützt und gestärkt werden (Wahrung des Gebietscharakters)
- drohende Beeinträchtigung der störempfindlichen Wohnnutzung durch Vergnügungsstätten (Lärm der Besucher, An- und Abfahrtsverkehr), Vermeidung städtebaulicher Spannungen
- Vermeidung städtebaulicher Spannungen und Vermeidung von Konfliktpotenzial infolge der Nähe zu Wohnnutzungen im Stadtgebiet erforderlich
- Minderung der vorliegenden homogenen Gestaltqualität im Bereich des Wohn-/Mischgebiets bei Vergnügungsstättenansiedlung



Bösdellstraße, Ramstein



Goethestraße, Ramstein



Gebiete, in denen künftig aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügungsstättenansiedlung erfolgen soll - Standortsicherung störungsfreies Wohnumfeld;
 Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2-; eigene Bearbeitung Kernplan

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Standortsicherung störungsfreies Wohnumfeld

Bezeichnung Bebauungsplan/Satzung	(Teil-)gebiete	Jahr	Anmerkung
Ramstein			
Bösdell-Mitte	Gesamter Geltungsbereich	2011	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig; ausnahmsweise im gesamten Gebiet Vergnügungsstätten, zulässig
Am Stutzenwald, Änderung VI	Südlicher Teilbereich des Mischgebietes	2017	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig
Bösdell-Lanzenbusch Erweiterung zur Neufassung, 1. Änderung	Teilbereich, Mischgebiet	1979	Status Quo: Vergnügungsstätten nach damaliger BauNVO von 1977 in MI als sonstiger Gewerbebetrieb allgemein, zulässig
Miesenbach			
Am kleinen Wäldchen	Teilbereich, entlang Mackenbacher Straße	2015	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Standortsicherung störungsfreies Wohnumfeld;

Quelle Bebauungspläne: Stadt Ramstein-Miesenbach; Legende: MI= Mischgebiet

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen nach §34 BauGB: Standortsicherung störungsfreies Wohnumfeld

Lagebezeichnung	Flächenart
Ramstein	
Westseite Landstuhler Straße	Gemischte Baufläche
Südlich Auf der Pirsch, Nördlich Reichswaldstraße	Gemischte Baufläche
Flurstraße	Gemischte Baufläche
Stadtteildurchfahrt Spesbacher Straße, Nordseite Nollstraße, Marktstraße, Ostseite Bösdellstraße, Westlich Ottostraße, Stadtteildurchfahrt Steinwender Straße, Nordwestlich Rathausring, Kreuzhof	Gemischte Baufläche
Südlicher Teil der Talstraße, Miesenbacher Straße, Schernauer Straße, Schulhügel, Jakobstraße	Gemischte Baufläche
Östliche Schernauer Straße, Südwestliche Jakobstraße	Wohnbauflächen
Bereich östlich Landstuhler Straße, nördlich Auf der Pirsch, westlich der Bahnlinie, südlich Schulstraße	Wohnbauflächen
Bereich nördlich Am Lanzenbusch, östlich inklusive Balthasarstraße und Seufzerweg, südlich Spesbacher Straße und Nollstraße, westlich Bösdellstraße, westlich Hubertusstraße und Hermannstraße	Wohnbaufläche
Danziger Straße, Wendelinusstraße, Danziger Straße, Allensteiner-Straße, Breslauer Straße, Kolpingstraße	Wohnbaufläche
Am Heiligenwoog, Königsberger Straße	Wohnbaufläche
Am Stutzenwald 1	Wohnbaufläche
Schulhügel 14, 14a	Wohnbaufläche

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen nach § 34 BauGB: Standortsicherung störungsfreies Wohnumfeld;

Quelle FNP: Stadt Ramstein-Miesenbach

Miesbach	
Südöstlich Stadteingang Ramsteiner Straße, Waldstraße, Rathenaustraße, Östlich Hangweg, Weiherstraße, Nordosten der Neuwoogstraße	Gemischte Baufläche
Ramsteiner Straße Höhe Am Altenwoog bis Brückenstraße	Gemischte Baufläche
Nordöstlich Schulpfad, Nördöstlich Hangweg, Nördlich Heidestraße, Ringstraße	Gemischte Baufläche
Bergstraße, Nördlich Luitpoldstraße, Höhenstraße, Spatenstraße, Mackenbacher Straße	Gemischte Baufläche
Hauptstraße, Brückenstraße, Am Makrtplatz, Kottweilerstraße, Eckstraße, Feldstraße	Gemischte Baufläche
Zum Fuchsbau 14b, Waldstraße 3a, 3b, 3c, Bergstraße 21, 23a, 25, 27	Wohnbaufläche
Neuwoogsheide (Neuwoogstraße, Silcherweg, Am Kiefernkopf, Heidestraße, Bachstraße)	Wohnbaufläche
Albert-Schweitzer-Straße, Gartenstraße	Wohnbaufläche
Umfeld katholische Kirche „Heilige Familie“, südlich Hangweg	Wohnbaufläche
Nördliche Mackenbacher Straße, Am Dansenberg, Am Wäldchen, Am Friedhof	Wohnbaufläche

Künftige Ausschlussbereiche gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen nach § 34 BauGB: Standortsicherung störungsfreies Wohnumfeld;
Quelle FNP: Stadt Ramstein-Miesbach

Sicherung der Versorgungslagen sowie der Funktionsvielfalt in den Stadtkernen

Die Stadt Ramstein-Miesebach bleibt nicht vom Strukturwandel verschont. So geht auch hier der Strukturwandel im Einzelhandel mit einer Reduzierung der Marktdichte und mit zunehmend großflächigen Verkaufsformen einher.

Dennoch steht die Stadt Ramstein-Miesebach in Bezug auf ihre Einzelhandelsversorgung im Vergleich zu anderen Städten insgesamt (noch) gut da. Insgesamt verfügt die Stadt Ramstein-Miesebach mit dem zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Rathausrings, sowie der Ergänzungslage „In den Seufzen“ (Ludwig-Erhard-Straße) in Ramstein und dem Versorgungsstandort „Am Marktplatz“/Mackenbacherstraße in Miesebach über drei bedeutende Einkaufslagen. In Ramstein haben sich im Stadtzentrum der Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi, ein Edeka-Markt, sowie der Textildiscounter KIK angesiedelt. In Miesebach befindet sich ein Vollsortimenter (Wasgau).

Zum Schutz des Versorgungsangebotes sollten hier Vergnügungsstätten künftig ebenfalls ausgeschlossen werden.

Insgesamt kommt den Stadtteilen Ramstein und Miesebach mit einem Großteil der Einzelhandelsfläche eine zentrale Rolle für die Versorgung der umliegenden Ortsgemeinden zu.



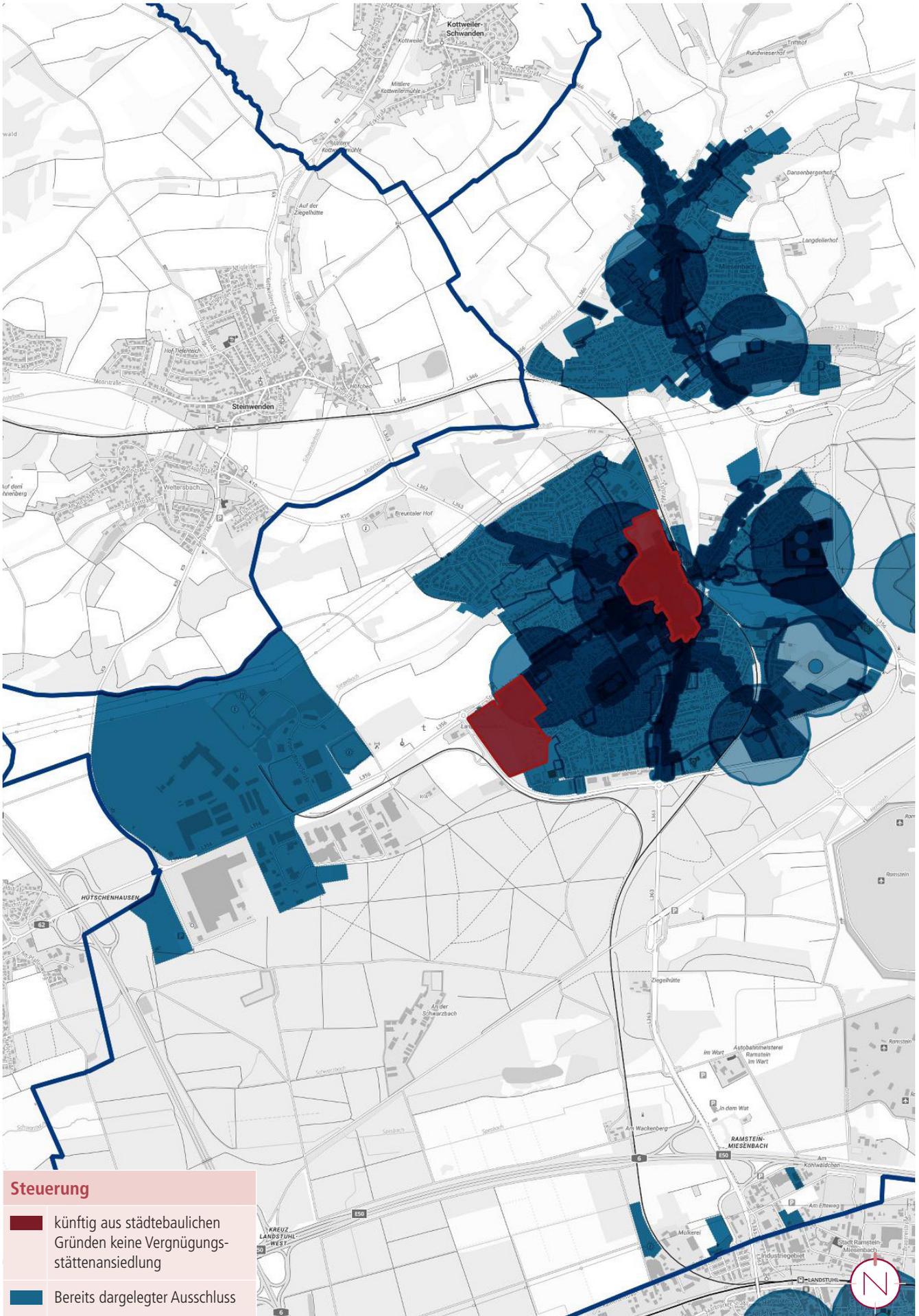
Versorgungsstandort Ramstein (Lebensmittel-Discounter)

Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe

- Wahrung und Stärkung der Versorgungslagen, der teils vorhandenen Nutzungsvielfalt zur Versorgung der in der Gegend ansässigen Wohnbevölkerung und der übergeordneten Versorgungsfunktion dringend erforderlich (Vermeidung eines Funktionsverlustes und der Beeinträchtigung der wohnungsnahen Grundversorgung, der Verzerrung der Boden- und Mietpreise aufgrund der Zahlungsbereitschaft und der höheren Zahlungsfähigkeit und der Zerstörung noch funktionsfähiger Versorgungsstrukturen bei einer drohenden Vergnügungsstättenansiedlung).
- Vermeidung der Gefahr städtebaulicher Verödung, Wahrung der Chancen auf funktionale und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen der Stadtkerne



Versorgungsstandort Ramstein (Inhabergeführter Einzelhandel)



Gebiete, in denen künftig aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügungsstättenansiedlung erfolgen soll - Sicherung der Versorgungslagen sowie der Funktionsvielfalt in den Stadtteilen; Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2; eigene Bearbeitung Kernplan

**Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung:
Sicherung der Versorgungslagen sowie der Funktionsvielfalt in den Stadtkernen**

Bezeichnung Bebauungsplan/Satzung	(Teil-)gebiete	Jahr	Anmerkung
Ramstein			
Am Stutzenwald, Änderung VI	Südlicher Teilbereich des Mischgebietes	2017	Status Quo: Vergnügungsstätten nach geltender BauNVO von 1990 in MI in den Teilen des Gebietes, die überwiegend gewerblich genutzt sind, zulässig

Künftige Ausschlussbereiche Bebauungsplan/Satzung: Sicherung der Versorgungslagen sowie der Funktionsvielfalt in den Stadtkernen;
Quelle Bebauungspläne: Stadt Ramstein-Miesenbach

Standortsicherung typischer Gewerbegebiete

Bei den Untersuchungsbereichen handelt es sich um stabile Gewerbegebiete, die überwiegend mit Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungsbetrieben oder Betrieben der öffentlichen Hand besetzt sind. Hier haben sich i.d.R. gewerbegebietstypische Nutzungen angesiedelt, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Hierunter fällt das Gebiet im Bereich der Carl-Zeiss-Straße (u.a. Metallbau, Bauunternehmen, Glas- bzw. Transportgewerbe) und das weitestgelegene Gelände eines technischen Textilproduzenten in der Pegulanstraße.

Die Flächen sollen auch weiterhin überwiegend für das produzierende Gewerbe sowie arbeitsintensive und innovative Betriebe vorgehalten werden (Sicherung von Erweiterungsoptionen, Förderung und Stärkung). Ziel sollte die Schaffung städtebaulich qualitativ hochwertiger Rahmenbedingungen für die gewerbliche Entwicklung darstellen. Dafür gilt es auch, die Gebietstypik zu wahren. Bisher hat in diesen Gebieten überwiegend noch keine Zweckentfremdung durch publikumsträchtige Nutzungen (z.B. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, Schnellgastronomie, etc.) stattgefunden.

Andererseits gibt es bei den untersuchten Bereichen auch Teilgebiete (Carl-Zeiss-Straße), welche der Ansiedlung von Vergnügungstätten unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Aspekte am verträglichsten gegenüber stehen (siehe „Ansiedlungsbereiche“).

Für das Gebiet der Carl-Zeiss-Straße ergibt sich jedoch ein Ausschlussgrund aus der bisherigen Beurteilungspraxis von Seiten der Bauaufsichtsbehörde, nachdem es sich gem. § 34 Abs. 2 i.V.m. § 9 BauNVO um ein Industriegebiet handelt, in denen Vergnügungstätten nicht zulässig sind.

Störpotenziale und städtebauliche Ausschlussgründe

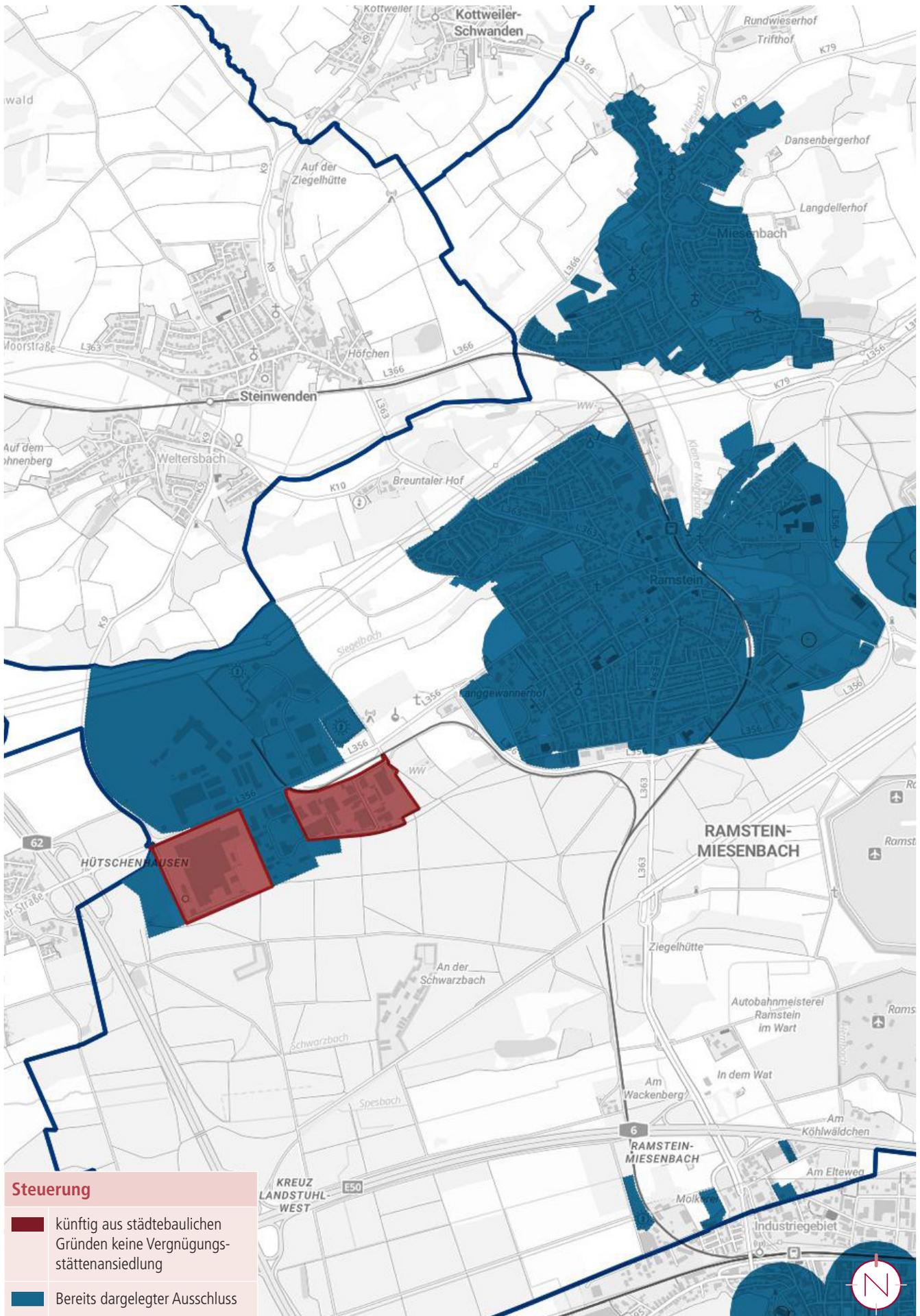
- Vermeidung einer erschwerten Flächenplanung bei Knappheit von Gewerbeflächen; Vermeidung, dass frei werdende Flächen / freie Gewerbeflächen durch Vergnügungstätten besetzt werden (Sicherung einer künftigen Bedarfslage)
- Vermeidung von Verdrängungseffekten gewerbegebietstypischer Nutzungen aus dem Gewerbegebiet und einer Zweckentfremdung durch Vergnügungs-



Gewerbegebiet „In den Seufzen“, Ramstein

stättenansiedlungen, Verzerrung der Boden- und Mietpreise aufgrund der Zahlungsbereitschaft und der höheren Zahlungsfähigkeit (insbesondere als Ansiedlungshemmnis auch für Existenzgründer)

- Verringerung der Standortattraktivität für gewerbliche Nutzung und Vermarktung an gewerbegebietstypische Nutzungen bei Vergnügungstättenansiedlung. Vermeidung der Beeinträchtigung der (geplanten) Adressbildung durch eine Ansiedlung von bestimmten Arten von Vergnügungstätten.



Gebiete, in denen künftig aus städtebaulichen Gründen keine Vergnügungsstättenansiedlung erfolgen soll - Standortsicherung typischer Gewerbegebiete;
 Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2-; eigene Bearbeitung Kernplan

**Ausschlussbereiche gewerbliche Bauflächen nach §34 BauGB:
Standortsicherung typischer Gewerbegebiete**

Lagebezeichnung	Flächenart
Ramstein	
Betriebsgelände Pegulanstraße	Gewerbliche Baufläche
Carl-Zeiss-Straße	Gewerbliche Baufläche

Künftige Ausschlussbereiche gewerbliche Bauflächen nach §34 BauGB: Standortsicherung typischer Gewerbegebiete;
Quelle FNP: Stadt Ramstein-Miesenbach

Ansiedlungsbereiche

Für die noch verbliebenen Restflächen liegen keine fachlich fundierten zwingenden städtebaulichen Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten vor. Dies sind daher die künftigen potenziellen Ansiedlungsbereiche für Vergnügungsstätten.

Gewerbegebiet „Am Köhlerwäldchen“

Im Süden von Ramstein-Miesenbach, südlich der A 6, liegt das Gewerbegebiet „Am Köhlerwäldchen“, das nach dem Bebauungsplan von 1977 Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässt. Da unklar ist, wann genau dieser Bebauungsplan zur Rechtskraft kam und somit unklar ist, ob die BauNVO 1977 oder 1990 gilt, wird davon ausgegangen, dass noch die BauNVO von 1977 anzuwenden ist. Das Gebiet soll weiterhin für Gewerbenutzungen gesichert werden. Es gibt bereits drei Vergnügungsstätten, darunter ein Multiplex-Kino, eine Wettvermittlungsstelle und eine Spielhalle. Das Gebiet weist zahlreiche stabile Gewerbenutzungen auf, hauptsächlich KFZ-bezogene Dienstleistungen und Handwerksbetriebe, und bietet noch brachliegende Bauflächen zur Entwicklung.

Durch Ausweisung eines Ansiedlungsbereiches für Vergnügungsstätten innerhalb des Gewerbegebiets würde eine Zweckentfremdung der Fläche dennoch insgesamt vermieden. Das Gebiet ist ausreichend belegt und stabil, so dass es nicht zu Funktionsverlusten oder zu einer Verzerrung der Boden- und Mietpreise kommt.

Durch die Nähe zur A 6 bestehen keine Sichtbeziehungen zu den Wohngebieten des Hauptortes Ramstein-Miesenbach. Somit sind auch aufgrund der Entfernung keine negativen Störwirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten.

Durch die bestehende Spielhalle und die Wettvermittlungsstelle besteht im Übrigen nur geringes Potenzial für weitere Spielhallen (500 m Radius gem. LGlüG) bzw. für Wettvermittlungsstellen (250 m Radius gem. LGlüG), so dass hier primär andere Formen von Vergnügungsstätten denkbar wären. Eine Konzentration von Spielhallen ist somit nicht zu erwarten, sodass die Adress-

bildung gewahrt bleibt und ein Umkippen in ein Vergnügungsquartier nicht zu erwarten ist. Je nach Art der Vergnügungsstätte ist zu prüfen, inwiefern eine Ansiedlung in zweiter Reihe oder gestalterische Vorgaben aufgrund der Nähe zur Autobahnabfahrt wichtig sind.

Der Bebauungsplan „Am Köhlerwäldchen“ umfasst überdies zwei Teiländerungen: Die II. Änderung modifiziert die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Teilbereichen, während die III. Änderung sie ausschließt. In den durch die II. Änderung betroffenen Bereichen sind bereits eine Spielhalle und eine Wettvermittlungsstelle plankonform angesiedelt.

Südlich Kläranlage

Westlich des Bahnhofs von Ramstein, unmittelbar südlich des Klärwerks liegt ein gemischt genutztes Gebiet entlang der Talstraße. Das Gebiet liegt im nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und dürfte als faktisches Mischgebiet gem. § 6 BauNVO gelten. Zwar grenzt im Süden Wohnnutzung an das Gebiet, beim ausgewählten Bereich selbst handelt es sich jedoch um einen überwiegend gewerblich geprägten Teil des Mischgebietes, indem gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten derzeit zulässig sein dürften.

Es weist stabile gewerbliche Nutzungen auf, darunter zwei Unternehmen aus dem Werbe- bzw. Messebausektor. Das Gewerbegebiet ist bebaut.

Trotz Ausweisung eines Ansiedlungsbereiches für Vergnügungsstätten innerhalb des Gewerbegebiets kommt es nicht zu einer Zweckentfremdung der Flächen. Es bestehen keine größeren unbebauten Flächen oder Leerstände in einer Dimension, die bei einer Vergnügungsstättenansiedlung ein „Umkippen“ des Gewerbegebietes in ein Vergnügungsquartier erwarten lassen.

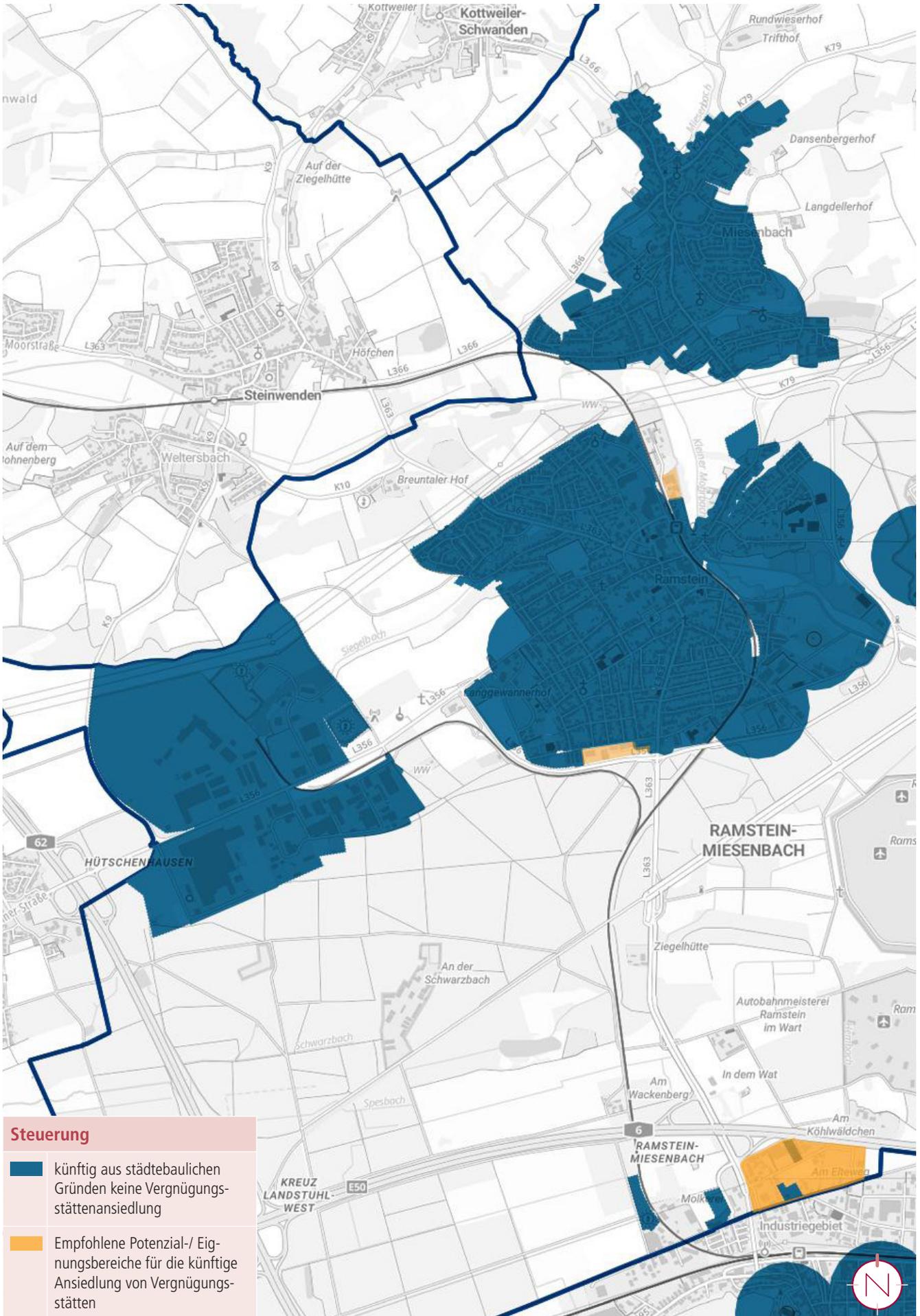
Aufgrund der Stabilität kommt es nicht zu Funktionsverlusten, einer Beeinträchtigung der Adressbildung oder einer Verzerrung der Boden- und Mietpreise.

Am Lanzenbusch

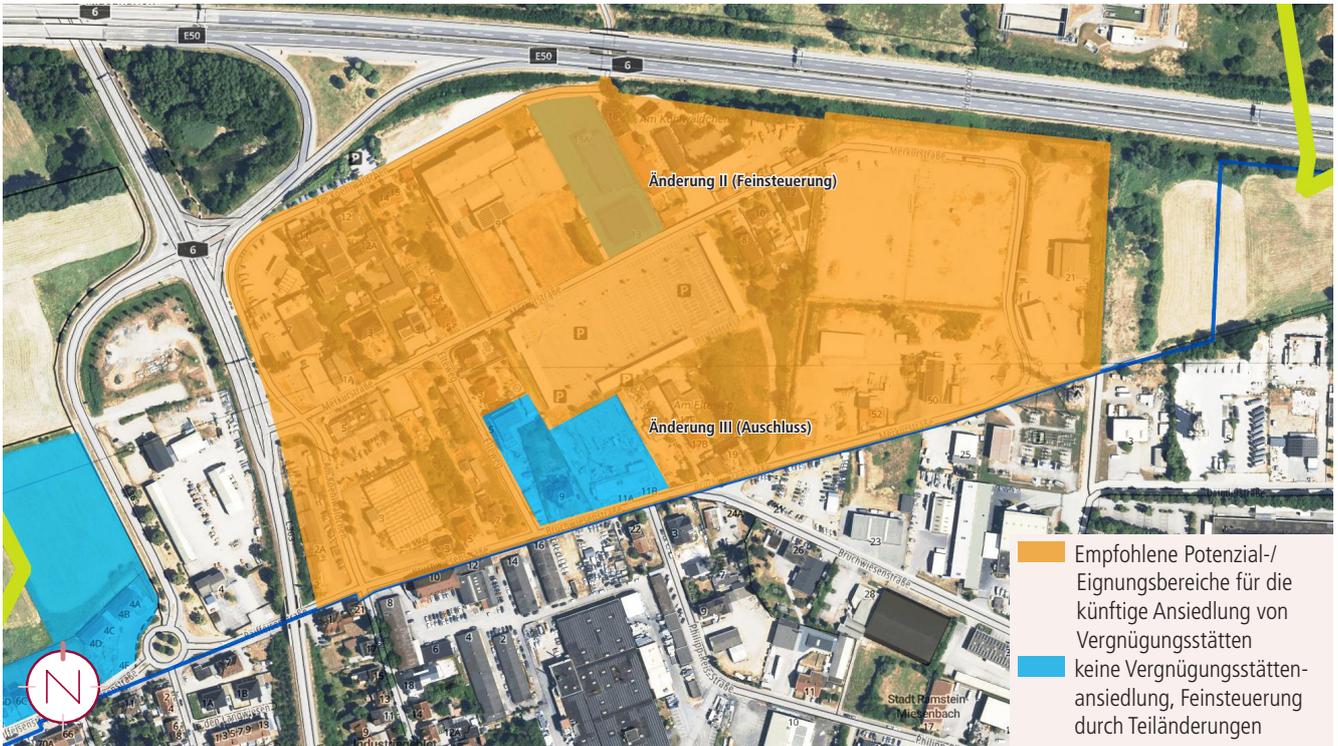
Westlich des Städteingangs von Ramstein, in der Straße „Am Lanzenbusch“ befindet sich ein überwiegend bebautes Gewerbegebiet, in dem bereits eine Spielhalle ansässig ist. Das Gebiet liegt im nicht beplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und dürfte als gewerblich geprägter Teil eines faktischen Mischgebietes gem. § 6 BauNVO oder eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO gelten. Je nachdem wären Vergnügungsstätten allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Zusätzliche Spielhallen dürfen sich aufgrund des 500m m Abstandsgebots nicht ansiedeln.

Trotz der Ausweisung eines Ansiedlungsbereiches für Vergnügungsstätten bleibt eine Zweckentfremdung aus. Es gibt keine großen unbebauten Flächen oder Leerstände, die eine Umwandlung des Gebiets in ein Vergnügungsquartier begünstigen könnten.

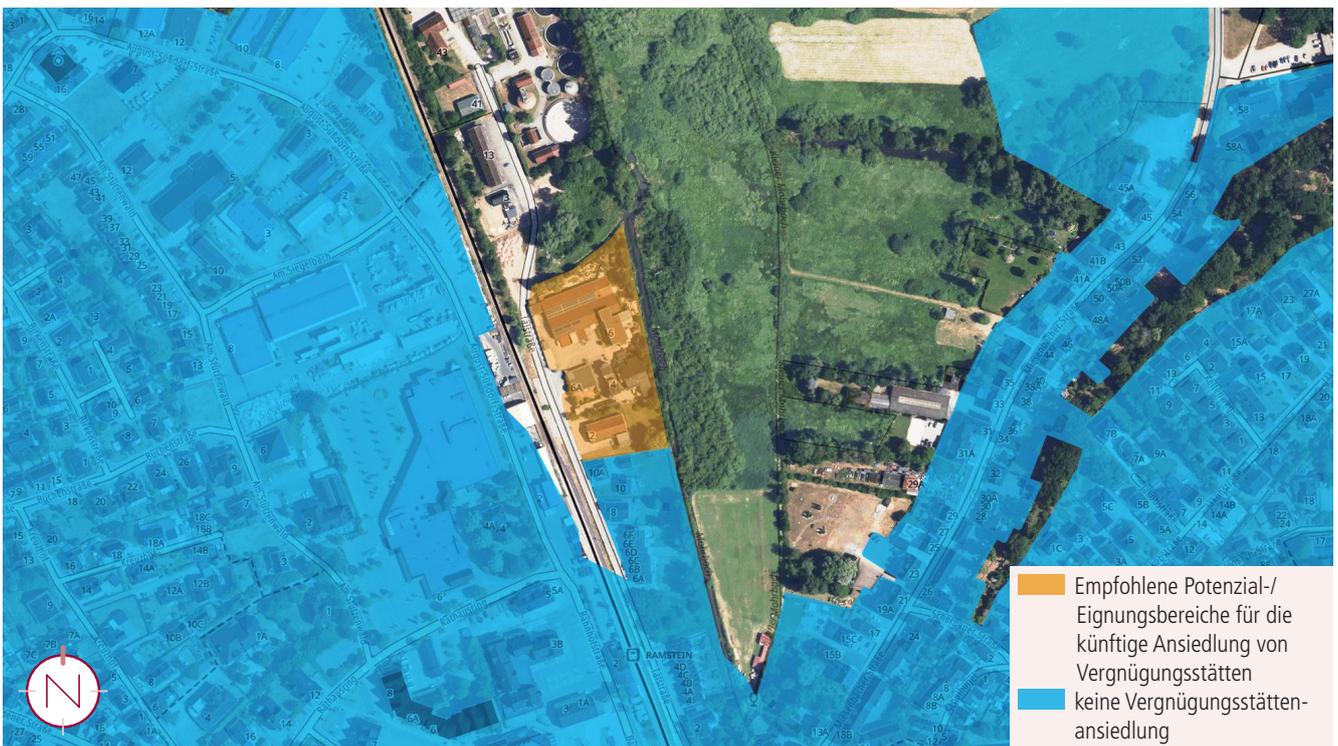
Die Stabilität der vorhandenen Betriebe (Bauunternehmen, Teppichgeschäfte, Restaurants) verhindert Funktionsverluste, eine Beeinträchtigung der Adressbildung und Verzerrungen der Boden- und Mietpreise.



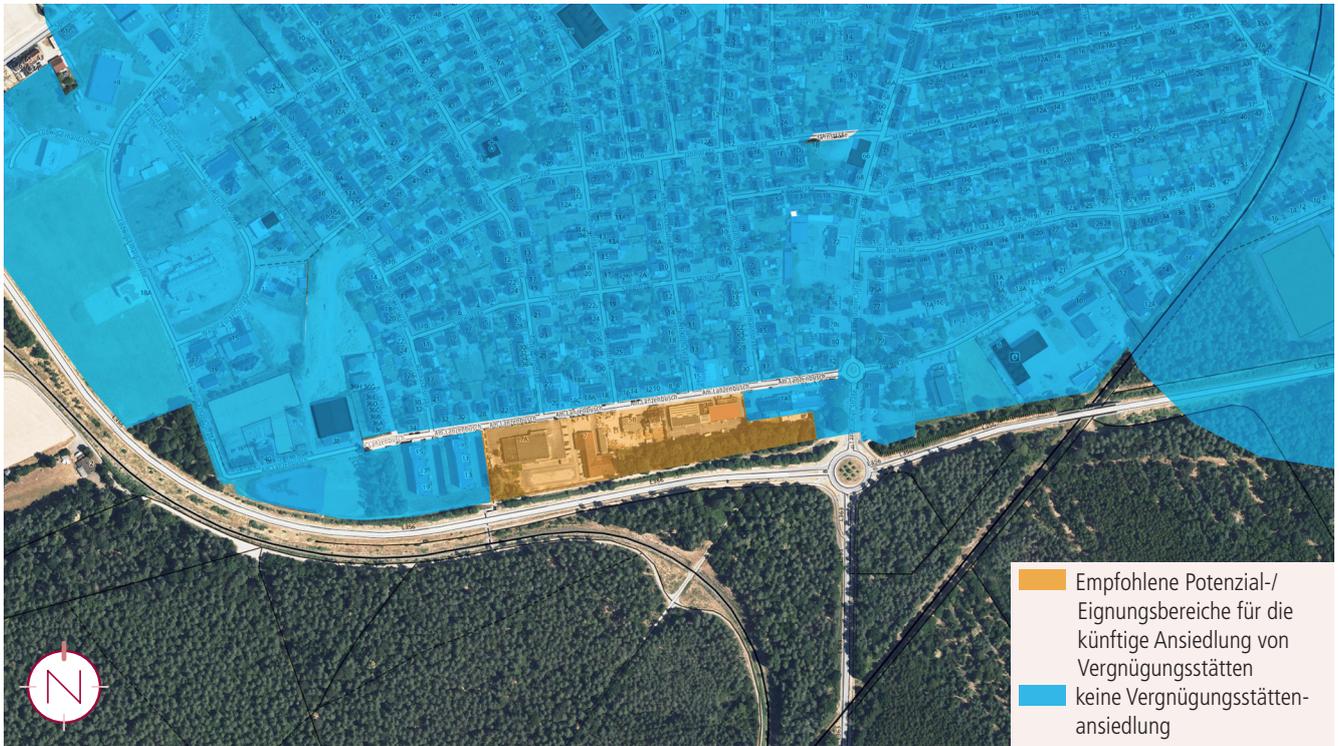
Steuerungskonzept - Empfohlene Potenzial-/Eignungsbereiche sowie Ausschlussbereiche für die künftige Ansiedlung von Vergnügungsstätten;
 Quelle: Bebauungspläne, FNP Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: basemap.de Quelle: BKG (2023) dl-de/by-2-; eigene Bearbeitung Kernplan



Empfohlene Potenzial-/ Eignungsbereiche für die künftige Vergnügungsstättenansiedlung nach Berücksichtigung rechtswirksamen Teiländerungen des Bebauungsplans „Am Köhlerwäldchen“; Quelle: Bebauungsplan: Stadt Ramstein-Miesenbach; Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023); eigene Bearbeitung Kernplan

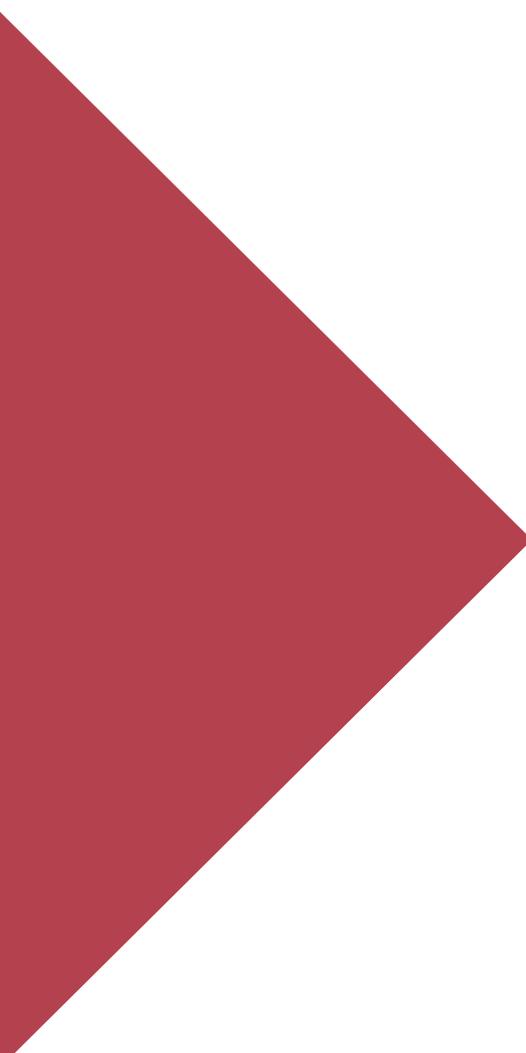


Empfohlene Potenzial-/ Eignungsbereiche für die künftige Vergnügungsstättenansiedlung - Gewerbegebiet „Südlich Kläranlage“; Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023); eigene Bearbeitung Kernplan



Empfohlene Potenzial-/ Eignungsbereiche für die künftige Vergnügungsstättenansiedlung - „Am Lanzenbusch“;
 Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023); eigene Bearbeitung Kernplan

Steuerungsinstrumente, Fazit



Die Vorgabe einer klaren Linie ist für alle Beteiligten, auch die Vergnügungsstättenbranche, hilfreich.

Im Ergebnis zeigt das Vergnügungsstättenkonzept ein für die Stadt Ramstein-Miesenbach spezifisches langfristig tragfähiges „Steuerungsmodell“ für die Vergnügungsstättenproblematik auf, unabhängig sonstiger rechtlicher Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene.

Unter Beachtung der funktional-städtebaulichen Struktur werden für die Stadt Ramstein-Miesenbach Teilgebiete des Gewerbegebietes „Am Köhlerwäldchen“, das Gebiet „Am Lanzenbusch“, sowie „Südlich Kläranlage“ als Ansiedlungsbereiche definiert.

Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes in der Praxis

- Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den für die Ansiedlung verträglichen Teilbereichen von Ramstein-Miesenbach
- Das Konzept ist Grundlage zur Entscheidung über Bauanträge und Bauvoranfragen und vermeidet diese in den Ausschlussbereichen bestenfalls aufgrund der „Signalwirkung“ bereits im Vorfeld.
- In den ermittelten Ausschlussbereichen: Aktive formelle Steuerung durch Bebauungsplanung, wenn städtebaulich erforderlich (wenn Ansiedlungsdruck besteht, Einsatz von Sicherungsinstrumenten im Rahmen der Bebauungsplanung prüfen)

Dort ist im Vergleich zu den übrigen untersuchten Bereichen die höchste Verträglichkeit gegeben.

Mögliche Instrumentenkombination zur Steuerung der Vergnügungsstättenansiedlung durch Bebauungsplan (Auswahl)

§ 1 Abs. 5 BauNVO	Festsetzung, dass die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Kerngebiet und in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes unzulässig sind	Instrumente zum Ausschluss von Vergnügungsstätten
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO	Festsetzung, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes, in den zu schützenden Teilbereichen des Dorfgebietes, des Urbanen Gebietes oder des Gewerbegebietes unzulässig sind	
§ 1 Abs. 8 BauNVO	Beschränkung der Zulässigkeit / Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten auf Teile des Gebietes, Ausschluss in den übrigen Baugebietsteilen	
§ 1 Abs. 9 BauNVO	Beschränkung der oben stehenden Festsetzungen auf bestimmte Arten von Vergnügungsstätten	
§ 9 Abs. 2b BauGB	Vereinfachter Ausschluss der Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zum Schutz vor „Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen oder anderer schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten“ oder vor „Beeinträchtigungen der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten“	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO	Evtl. Festsetzung, dass die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten in den zur Ansiedlung bestimmten Teilen der Gebiete allgemein zulässig sind (Achtung auf Wahrung der Zweckbestimmung bei allgemeiner Zulässigkeit im Gewerbegebiet; im Einzelfall zu prüfen)	Instrumente zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO	Beschränkung der oben stehenden Festsetzungen lediglich auf bestimmte Arten von Vergnügungsstätten	
§ 1 Abs. 7 BauNVO	Vertikale Gliederung: Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf bestimmte Geschosse	

Bei diesen Instrumenten handelt es sich um denkbare Steuerungsinstrumentarien

Das Vergnügungsstättenkonzept ist zunächst ein informelles, unverbindliches Planungsprodukt. Als Ausdruck des planerischen Willens der Stadt Ramstein-Miesenbach ist der förmliche Beschluss des Vergnügungsstättenkonzeptes durch den Stadtrat der Abschluss. Damit ist das Vergnügungsstättenkonzept als Abwägungsbelang gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Das heißt: Das Vergnügungsstättenkonzept ist eine verwaltungsinterne Richtschnur zur Regulierung der Vergnügungsstättenansiedlung und lediglich in nicht vermeidbaren Einzelfällen sollte davon abgewichen werden. Bei wiederholten oder inhaltlich weitreichenden Abweichungen geht eine Verzerrung des Abbildes des Status quo der Vergnügungsstättenansiedlung und den erfassten städtebaulichen Begleiterscheinungen einher. Das Vergnügungsstättenkonzept wird dann von der abweichenden Entwicklung „überholt“ und verliert seine Funktion als passives Steuerungsinstrument.

Das Vergnügungsstättenkonzept hat auch Signalwirkung gegenüber der Vergnügungsstättenbranche (evtl. Vermeidung eines Bauantrages). Sollte diese Signalwirkung nicht ausreichen, kann bei Bedarf mit einem Bebauungsplan gesteuert werden.

Die Bebauungsplanung ist die rechtsverbindliche, parzellenscharfe Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes.

Der Vielzahl an Herausforderungen für die Stadtentwicklung, die die Expansionswelle der Vergnügungsstättenbranche mit sich bringt, steht eine Vielzahl an Steuerungsinstrumenten gegenüber. Das BauGB und die BauNVO geben der Stadt zahlreiche Steuerungsinstrumente an die Hand.

Wird mit einem Bebauungsplan gesteuert, sollte frühzeitig über den Einsatz von Sicherungsinstrumenten nachgedacht werden.

Die formelle Steuerung der Vergnügungsstättenansiedlung muss immer durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein, die intensiv auf den örtlichen Gegebenheiten basieren.

Die jeweiligen Begründungsargumente wurden im Rahmen der Definition der Steuerungskonzeption und standortspezifischen Empfehlungen ermittelt, diese sind gegebenenfalls bei der formellen Steuerung noch zu konkretisieren.

Das Vergnügungsstättenkonzept sollte bei Bedarf fortgeschrieben und aktualisiert werden.