ISEK „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus“ Ramstein

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein Städtebauförderung, Programm: Lebendige Zentren - Aktive Stadt



Quelle: VG Ramstein-Miesenbach

14.04.2025

KERN PLAN

ISEK „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus“ Ramstein

Im Auftrag:

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

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

RheinlandPfalz
MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT

IMPRESSUM

Stand: 14.04.2025

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

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

KERN PLAN

INHALT

Vorwort 4

Programmprofil Lebendige Zentren - Aktive Stadt 5

Gebietskulisse 6

Analyse und Zukunftscheck 7

Bisherige konzeptionelle Grundlagen 24

Zusammenfassung / Bewertung Analyseergebnisse 26

Entwicklungskonzept, Rahmenplan 27

Fazit und Umsetzungsmodalitäten 60

Bürgerinformation 62

Grundlagen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes 66

Anhang: Verfahrenshinweise; Kosten- und Finanzierungsübersicht

VORWORT

Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat in den vergangenen Jahren eine starke Entwicklung gemacht, vom Arbeiter- und Bauerndorf zur attraktiven Kleinstadt. Neben einem vielfältigen Warenangebot mit Einkaufsmärkten, Cafés und Gastronomie, Dienstleistungs-, Handwerks- und Handelsbetrieben verfügt die Stadt auch über ein gutes Angebot an Betreuungs-, Bildungs-, Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen sowie an Einrichtungen der medizinischen Versorgung.

Insgesamt ist Ramstein-Miesenbach eine sympathische und lebenswerte Stadt mit einem aktiven wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben.

Damit das auch weiterhin so bleibt, wurden in den letzten Jahren - auch mit Unterstützung der Städtebauförderung - in der Innenstadt von Ramstein bereits viele Projekte erfolgreich umgesetzt (u. a. Neugestaltung Busbahnhof, Congress Center Ramstein, etc). Der gesamte Bereich des zentralen Omnibusbahnhofs bis zum Congresscenter beispielsweise ist zu einem Aushängeschild der Stadt geworden.

Die bisherigen Sanierungsmaßnahmen sind zwischenzeitlich abgerechnet.

Zudem ist Ramstein-Miesenbach keine „gewöhnliche" Kommune. Selbstverständlich unterliegt die Stadt auch den generellen Einflüssen und Trends, wie dem demografischen Wandel oder dem Strukturwandel. Dennoch ist sie mit keiner anderen Kommune in Deutschland vergleichbar. Die Folgen der einwirkenden Trends entwickeln sich allesamt anders als in anderen deutschen Kommunen, da die lokalen Faktoren, auf die sie treffen, aufgrund der Ramstein AirBase und den damit einhergehenden amerikanischen Staatsbürgern national einzigartig sind.

Gebiete, die nicht ständig an die sich wandelnden Anforderungen und Bedürfnisse angepasst werden, verlieren an Attraktivität. Städtebauliche Missstände, wie beispielsweise überalterte Bausubstanz oder verbreitete Leerstände, aber auch eine nicht zeitgemäße Infrastruktur können zu negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Ortes führen. Gleichzeitig muss die Stadt ihrer zentralörtlichen Funktion und Anforderungen darüber hinaus gerecht werden und den „gehobenen Bedarf" des Bereiches decken. Auch Klimafolgeanpassungsmaßnahmen haben vor ein paar Jahren noch nicht eine der Hauptrollen gespielt.

Stadtentwicklung ist also eine dauerhafte, sich stetig verändernde Aufgabe!

Aus diesem Grund ist es nun an der Zeit, die Stadtentwicklungsstrategie neuauszurichten.

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchte sich die Stadt Ramstein-Miesenbach auf den Weg machen, ihre Stadt fit für die Zukunft zu machen. Diese soll lebendig bleiben, ihre Versorgungsaufgabe erfüllen und auch unter heutigen Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sein, gleichzeitig dabei aber auch die Anforderungen der Klimafolgeanpassung und ökologisch orientierter Planung berücksichtigen.

Für das Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus soll daher nun ein Rahmenplan, ein so genanntes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), entwickelt werden.

Das ISEK zeigt eine Vielzahl von aufeinander abgestimmten Maßnahmen für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf, die den Bereich stärken sollen. Das Konzept stellt gewissermaßen den „roten Faden" der Stadtteilentwicklung dar und ist für den Stadtteil ein langfristiger Orientierungsrahmen. Erst nach Abschluss des ISEKs werden konkrete Einzelmaßnahmen vorbereitet und realisiert (Gutachten, Detailplanungen, etc.). Dabei wird sowohl in den öffentlichen Raum investiert, als auch die Sanierung der privaten Bausubstanz gefördert.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist Voraussetzung für eine spätere Förderung im Rahmen der Städtebauförderung.

Das Entwicklungskonzept enthält auch Bausteine einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Das ISEK-Gebiet soll als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

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

Programmprofil Lebendige Zentren - Aktive Stadt

Förderprogramm

„Die Städte in Deutschland, ihre Zentren und Quartiere erfüllen für die dort lebenden und arbeitenden Menschen die unterschiedlichsten Funktionen, z.B. als Wohn- und Lebensräume, als Versorgungszentren, als Erholungsorte oder als Orte des Zusammenlebens und der Integration. Allerdings kann es unterschiedliche Probleme geben, die eine optimale Entwicklung an diesen Orten verhindern können, wie etwa städtebauliche oder soziale Missstände.

Die städtebaulichen Bedarfe unterscheiden sich einerseits zwischen den Städten und Regionen, andererseits aber auch innerhalb einer Stadt bzw. eines Ortes. Die Programme der Städtebauförderung greifen die unterschiedlichen Herausforderungen auf, die sich aus einer sozial, wirtschaftlich, demografisch und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung ergeben."

(Quelle: Internetauftritt der Städtebauförderung; www.staedtebaufoerderung.info)

„Bund und Länder haben die Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 neu strukturiert, um dadurch den Städten und Gemeinden zu ermöglichen, noch flexibler auf die aktuellen Bedürfnisse und Herausforderungen der Städtebauförderung reagieren zu können. In Rheinland-Pfalz wurden deshalb die bisherigen Programme „Aktive Stadtteilzentren" und „Historische Stadt - Städtebaulicher Denkmalschutz" in dem neuen Förderprogramm „Lebendige Zentren - Aktive Stadt" gebündelt.

Das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren - Aktive Stadt" richtet sich (dabei) an Städte und Gemeinden, die Handlungsbedarf in der Innenstadt, in Stadtteilzentren oder im Ortskern haben."

(Quelle: Internetauftritt des Ministeriums des Innern und für Sport; https://mdi.rlp.de/themen/staedte-und-gemeinden/kommunale-foerderung/staedtebauliche-erneuerung/lebendige-zentren-aktive-stadt)

In seinem Förderschwerpunkt will das Programm „Lebendige Zentren" die Städte und Gemeinden dabei unterstützen, aktuelle Veränderungsprozesse in ihren Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren oder Zentren in Ortsteilen aktiv zu gestalten. Die Innenstädte und Zentren sollen als multifunktionale und identitätsstiftende Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur gestärkt werden.

Die Ziele dieses Programms stellen sich somit wie folgt dar:

- Lebendige Zentren und Ortskerne stärken und stabilisieren
- Baukulturelles und historisches Ensembles erhalten
- Infrastruktur unter Berücksichtigung von Schrumpfungs- und 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.

Vorgehensweise zur Erstellung des ISEKs

Als Grundlage für die Förderung von konkreten Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen über das Programm „Lebendige Zentren - Aktive Stadt" müssen Kommunen ein sogenanntes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeiten.

Bei diesem Konzept handelt es sich um eine „informelle Planung", die keine verbindliche Rechtsgrundlage darstellt. Vielmehr bindet sich die Kommune durch einen entsprechenden Ratsbeschluss freiwillig an die Zielaussagen des ISEKs und erkennt das Konzept als Rahmen bzw. Grundlage für die weiterführenden Planungen an.

Das ISEK soll dabei, aufbauend auf einer ausführlichen Analyse, für das Fördergebiet Ziele ableiten und konkrete Maßnahmen zur Zielerreichung samt einer ersten Kostenschätzung darstellen, die im Zeithorizont der nächsten 10 bis 15 Jahre umgesetzt werden sollen. Dabei sollen auch langfristige (visionäre) Perspektiven für die Entwicklung des Fördergebietes aufgezeigt werden.

Das ISEK ist so konzipiert, dass es kontinuierlich fortgeschrieben und regelmäßig an die aktuellen Entwicklungen angepasst werden sollte.

Gebietskulisse



Abgrenzung Gebietskulisse

- Die Gebietskulisse umfasst eine Fläche von ca. 45 ha.
- Das Untersuchungsgebiet lässt sich dabei in die folgenden vier Bereiche unterteilen:
  - Bereich 1 umfasst das Stadtzentrum von Ramstein, konkret den Bereich rund um Rathaus, Haus des Bürgers (heute CCR), des zentralen Omnibusbahnhofes und des Alten Rathauses bis hin zur kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, dem DRK Seniorenzentrum, die Römerhaus Seniorenresidenz und den John-F.-Kennedy-Platz.
  - Bereich 2 umfasst die Fläche der Wendelinusschule (Grundschule) im Bereich der Nollstraße, inmitten der Kernstadt Ramstein, samt umgebender Wohnbebauung.
  - Bereich 3 umfasst die Landstuhler Straße einschließlich der angrenzenden (Wohn- und gemischt genutzten) Bebauung. Als Zufahrtsbereich zum Stadtzentrum von der Autobahn BAB 6 kommend, übernimmt die Landstuhler Straße eine wichtige Zubringer- und zugleich Repräsentationsfunktion.
  - Bereich 4 umfasst die Freizeit- und Grünflächen im Osten und Südosten des Stadtteils Ramstein. Hierbei handelt es sich um die Flächen des Stadions inkl. des angrenzenden Docu Centers Ramstein (dc-r) sowie der südöstlich daran angrenzenden Freiflächen des Freizeitbades „Azur" und der Grün- und Freiflächen entlang der Mohrbachaue.
- Durch die Bahnlinie (Strecke Landstuhl - Kusel) wird das Gebiet in einen westlichen (Urbane Mitte) und einen östlichen Bereich (Grüne Mitte) unterteilt.
- Die Abgrenzung erfolgte, in Abstimmung mit der Stadt Ramstein-Miesenbach und dem Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, anhand der vorgesehenen Handlungsschwerpunkte sowie der vor Ort festgestellten städtebaulichen Missstände.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist dem Plan zu entnehmen. Mit der so festgelegten Abgrenzung wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen und Investitionsbedarfen Rechnung getragen sowie die Kontinuität der bisherigen Vorgehensweise und Maßnahmen gewährleistet.

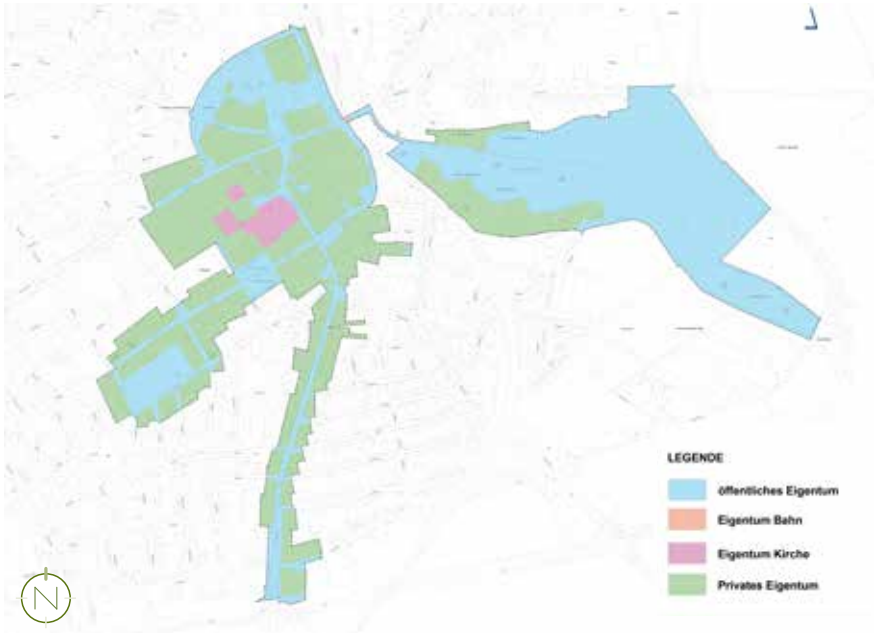
Analyse und Zukunftscheck



Lage im Raum, Quelle: LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

Lage im Raum, Einordnung

- Stadt im Süden des Bundeslandes Rheinland-Pfalz, ca. 20 km westlich von Kaiserslautern
- zudem Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, die dem Landkreis Kaiserslautern angehört
- Zentralörtliche Funktion gemäß Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz: Grundzentrum
- die Stadt Ramstein-Miesenbach besteht aus den Stadtteilen Ramstein (Sitz der Verwaltung) und Miesenbach
- bekannt ist Ramstein-Miesenbach vor allem wegen der im Osten angrenzenden Ramstein AirBase - dem größten Stützpunkt der US Air Force außerhalb der USA, welcher zugleich das NATO-Hauptquartier beherbergt
- daneben ist das Erscheinungsbild der Stadt durch die Ausläufer des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen im Osten sowie der im Süden befindlichen Westpfälzischen Moorniederung geprägt
- durch die Lage im Pfälzerwald, einem der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands, ist die Stadt ein attraktiver Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende



Eigentumsplan Untersuchungsgebiet „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus" Ramstein, Quelle: Stadt Ramstein-Miesenbach

Eigentumsverhältnisse

- Der Bereich der Mohrbachaue angrenzend an das Azur, die Fläche der Wendelinusschule, der Bereich des Rathauses sowie die Erschließungsinfrastrukturen (Straßen, Plätze) befinden sich im öffentlichen Eigentum. Dies sind zentrale Entwicklungsflächen und Investitionsschwerpunkte
- darüber hinaus finden sich im Bereich der kath. Kirche zudem noch Flächen im Eigentum der Kirche (Kirchengebäude, Pfarrhaus)
- weitere Flächen innerhalb der Gebietskulisse befinden sich im Eigentum von Privatpersonen
- Die heterogene Eigentümerstruktur verlangt somit auch die Mitwirkung bzw. eine Investitionsbereitschaft privater Eigentümer, um Ramstein nachhaltig zu stärken

Mobilität und Verkehr

- Ramstein verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung
- die nächsten Autobahnanschlüsse sind ca. 3 km (BAB 6, AS 13 „Ramstein-Miesenbach") sowie ca. 3,5 km (BAB 62 AS 9 „Hütschenhausen") entfernt; dadurch schnelle Erreichbarkeit der Oberzentren Trier (ca. 60 min), Kaiserslautern (ca. 15 min) und Saarbrücken (ca. 30 min) sowie der Mittelzentren Homburg (ca. 25 min) und Pirmasens (ca. 35 min)
- Anschluss an den ÖPNV besteht u. a. über den zentralen Omnibusbahnhof in Ramstein; dieser wurde neugestaltet und im Sommer 2020 eröffnet
- durch den Bahnhof Ramstein zudem Anbindung an das Schienennetz (Strecke Kaiserslautern - Kusel); ab Kaiserslautern (in ca. 15 min erreichbar) Anschluss an den über- regionalen Schienenverkehr (ICE Strecke „Saarbrücken - Mannheim - Frankfurt")
- äußerst umfangreiches Angebot an Parkplätzen vorhanden (größtenteils sogar kostenfrei) - insbesondere in der Innenstadt von Ramstein
- demnach konzentrieren sich Angebote für verschiedene Verkehrsteilnehmer in räumlicher Nähe (ÖPNV, MIV), aber Verknüpfung im Hinblick auf den modal split fehlt
- In der Innenstadt von Ramstein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Stadtteildurchfahrt L 363 (Landstuhler Straße, Schulstraße, Rathausring, Steinwendener Straße): gemäß aktueller Verkehrsstärkenkarte von Rheinland-Pfalz durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 5.625 KFZ (Quelle: Verkehrsstärkenkarte von Rheinland-Pfalz 2015).
- eine Vielzahl an Autofahrern kürzt zudem durch die unmittelbare Innenstadt (Steinwendener Straße, Landstuhler Straße) ab, sodass es im Bereich der erweiterten Fußgängerzone zu einer Beeinträchtigung durch den MIV kommt
- die Spesbacher Straße teilt die unmittelbare Innenstadt / die erweiterte Fußgängerzone in einen nördlichen und einen südlichen Bereich
- Entsprechende Lärmemissionen schränken, verbunden mit der teils dichten Baustruktur und den gestalterischen Mängeln, die Wohnstandortattraktivität im Bereich der Stadtteildurchfahrt deutlich ein

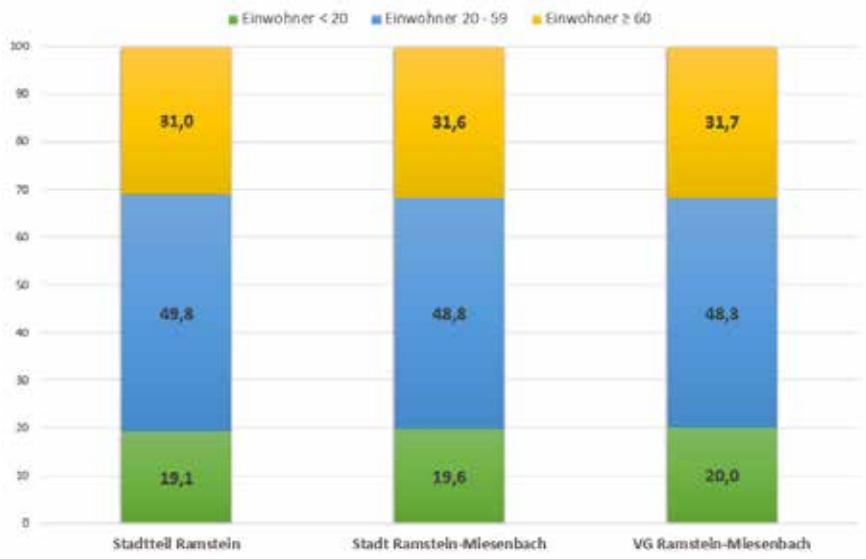


Neugestalteter zentraler Omnibusbahnhof Ramstein



Bahnhof- Ramstein

- südlicher Stadtteileingang (im Bereich der Landstuhler Straße) zudem in Teilbereichen optimierungsbedürftig in Bezug auf Gestaltung und Begrünung
- Wegeverbindungen zwischen dem Stadtzentrum (von der Wendelinusschule kommend entlang der katholischen Pfarrkirche bis hin zur Fußgängerzone) und der Mohrbachaue bis zum Schulstandort im Osten von Ramstein sind optimierungsbedürftig, Leitstrukturen / einheitliche Beschilderungen fehlen
- Insgesamt bestehen somit stellenweise Missstände im Bereich **des fließenden Verkehrs (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB)**. Missstände hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind aktuell nicht erkennbar.
- Zudem liegen im Bereich der Innenstadt **Einwirkungen vor (Lärm), die von Verkehrsanlagen ausgehen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1f BauGB)**.



Altersstruktur, Quelle: Gemeindestatistik; KommWis Gesellschaft für Kommunikation und Wissenstransfer, Stand: 31.01.2024; Bearbeitung: Kernplan

Einwohner- und Sozialstruktur

- Ramstein-Miesenbach hat eine interessante Einwohner- und Sozialstruktur, die stark von der Präsenz der US Air Base beeinflusst wird
- gemäß Gemeindestatistik hat die Stadt ca. 8.100 Einwohner (Stand: 31.01.2024), knapp 2/3 der Bürger wohnen dabei im Stadtteil Ramstein (ca. 6.050 Einwohner); nicht mit einberechnet sind hierbei jedoch die amerikanischen Staatsbürger
- die Amerikaner leben und wohnen zwar in der Stadt, sind jedoch nicht meldepflichtig; die tatsächliche Einwohnerzahl von Ramstein-Miesenbach ist daher unklar, sodass die Einwohner- und Sozialstruktur schwer darstellbar ist
- aufgrund der Amerikaner jedoch seit Jahren Bevölkerungswachstum, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt
- der Anteil der unter 20-Jährigen liegt im Stadtteil Ramstein bei ca. 19,0 %, der Anteil der über 60-Jährigen bei ca. 31,0 % (bezogen auf die gemeldeten Einwohner der Stadt); verglichen mit der Stadt Ramstein-Miesenbach und der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach insgesamt liegt der Stadtteil somit jeweils leicht unter dem Durchschnitt
- der Altersdurchschnitt liegt in der Stadt Ramstein bei ca. 44 Jahren

- hoher Anteil an Einwohnern im erwerbstätigen Alter (> 50 %) sowie an Kindern und Jugendlichen zeigt, dass Ramstein-Miesenbach auch ein attraktiver Wohnort ist; dies gilt auch für die Angehörigen der AirBase; Investitionsbereitschaft in dieser Altersgruppe vorhanden (Einwohner 20 - 60 Jahre)
- Über die aktuelle Altersstruktur kann auf die künftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden: Großteil der Bevölkerung demnach im erwerbsfähigen Alter, nach Abschluss der Fördermaßnahme (10 bis 15 Jahre) bestehen andere Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Umfeld (Modernisierungserfordernis, Barrierefreiheit, Pflege- und Unterstützungsbedarf bei den Senioren, Bedeutungszunahme fußläufige Versorgungsangebote, Bedeutungsgewinn einer guten Versorgungs-, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur für junge Familien).
- Bevölkerung ist eine Mischung aus deutschen Einheimischen und einer großen Anzahl an Amerikanern sowie Angehörigen anderer Nationalitäten, die mit der US Air Base in Verbindung stehen. Dies führt zu einer kulturell diversen Gemeinschaft, die sowohl deutsche als auch internationale Einflüsse in ihrem Alltag und ihren Traditionen widerspiegelt.



Neubauvorhaben im Bereich der „Hanfgärten" im Stadtzentrum von Ramstein

Wohnen

- Ramstein ist ein attraktiver Wohnstandort, was vor allem auf die gute Infrastruktur der Stadt zurückzuführen ist (gute Anbindung an überregionale Verkehrswege sowie an den ÖPNV; sehr gutes Angebot an sozialer Infrastruktur und (Nah-)Versorgungsstruktur)
- Aussagen zur Wohndichte sind aufgrund der nicht-gemeldeten amerikanischen Staatsbürger nicht möglich
- ca. 8.000 Menschen wohnen in der Gesamt-Stadt, etwa 2/3 davon im Stadtteil Ramstein (vgl. hierzu Ausführungen zur Einwohner- und Sozialstruktur)
- der Stadtteil Ramstein ist aufgrund zahlreicher Neubaugebiete durch moderneres Wohnen geprägt
- aufgrund der vielfältigen Angebote an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen ist die Stadt insbesondere für junge Familien attraktiv



Spesbacher Straße als innerstädtische Wohn- und Gewerbestraße



Blick in die Marktstraße (innerstädtische Wohnstraße)

- generell gibt es eine große Bandbreite verschiedener Wohnmöglichkeiten (u. a. für Familien, Senioren und Behinderte)
- Ramstein-Miesenbach als Stadt der kurzen Wege - soziale Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandel und Wohnen befinden sich in kurzer Distanz in der kompakten Stadtstruktur
- kurzfristig aktivierbare Flächenressourcen in zentraler Lage jedoch vollständig aufgebraucht, Stadt kann dem Bedarf aktuell nicht gerecht werden
- auch keine Neubaugebiete mit entsprechenden Ressourcen vorhanden
- Die bebauten und unbebauten Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch im Hinblick auf die Versorgung (mit Wasser-/ Kanal, Strom etc.) erschlossen
- Missstände hinsichtlich der **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB**) liegen nicht vor
- Die **vorhandene Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB)** ist ausreichend, Missstände liegen nicht vor
- eine **erschwerte Zugänglichkeit der Grundstücke (§ 136 Abs. 3 Nr. 1c BauGB)** findet sich nur in vereinzelten Teilbereichen (Bebauung in der zweiten Reihe)
- aufgrund der überwiegend offenen Bebauung sind lediglich punktuelle Schwächen in der **Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1a BauGB)** feststellbar. Missstände liegen hier nicht vor.



Gastronomiebetrieb in der Fußgängerzone (Am Neuen Markt)

Gewerbe und Einzelhandel, Gastronomie, medizinische Versorgung

- (Nah-) Versorgungsangebot in Ramstein-Miesenbach ist gut, wobei der Einzelhandelsschwerpunkt auf dem Stadtteil Ramstein liegt, außerhalb der erweiterten Fußgängerzone
- konzeptionell und baulich nicht mehr zeitgemäßes ehemaliges SBK-Einkaufszentrum in Ramstein wurde vor ein paar Jahren durch ein modernes E-Center mit Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt und weiteren non-food-Geschäften ersetzt
- im ehemaligen Edeka-Gebäude (Miesenbacher Straße) hat sich zwi-

schenzeitlich ein großflächiger Netto-Markt angesiedelt

- weitere Einzelhandelsgeschäfte (vorwiegend für den Handwerksbedarf) sowie eine Aldi-Filiale finden sich in dem nördlich an das E-Center angrenzenden Gewerbegebiet
- der zentrale Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept umfasst die zentrale Innenstadt (Bereich zwischen Rathausring, Ottostraße, Landstuhler Straße, Schulstraße und Bahnhofstraße) sowie die nördlich davon gelegene Fläche des E-Centers; das Einzelhandelskonzept der Stadt ist zwischenzeitlich jedoch überholt und bedarf einer Aktualisierung / Fortschreibung (Inhalte sollten frühzeitig mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz und der SGD Süd, als obere Landesplanungsbehörde abgestimmt werden)
- gastronomische Angebote finden sich überwiegend im Stadtzentrum von Ramstein (u. a. Asia-Wok, Sushi-Restaurant, Italiener, Eisdiele, Koreaner, Thailänder), sowie entlang der Reichswaldstraße (u. a. Brauhaus, deutsches Restaurant); dies sind Nutzungen, die die Innenstadt auch außerhalb der Öffnungszeiten potenziell beleben können
- in der Innenstadt jedoch zunehmende Schließung von Läden, Gastronomie und sonstigen Gewerbeeinheiten (leer stehende Erdgeschosszonen mit Tendenzen zur Umnutzung in Wohnen, Verödung); Stadt versucht in einem ersten Schritt mit einem Bebauungsplan entgegenzuwirken, (bereits rechtskräftig)
- Innenstadt wird ihrer Funktion für Handel, Gastronomie und Gewerbe sowie als Treffpunkt derzeit nicht mehr in vollem Umfang gerecht; weitere Anreize zur Innenstadtentwicklung sind daher dringend erforderlich
- Im Gewerbegebiet „In den Seufzen", der Fläche an der „Kindsbacher Straße" und an der Straße „Am Lanzenbusch" sowie im Süden der Stadt an der Gemarkungsgrenze zu Landstuhl befinden sich jeweils Non-Food-Anbieter, wobei der Thomas Philipps Restpostenmarkt an der Kindsbacher Straße auch Nahrungsmittel im Nebensortiment führt
- Im südlichen Teil der Wohnbebauung und im Nordwesten des Stadtteils Ramstein (westlicher Verlauf Spesbacher Straße, Allensteiner Straße, Seufzerweg) fehlt eine wohnungsnahe, fußläufige Nahversorgung. Die hier ansässigen Non-Food-Geschäfte leisten keinen Bei-



Discounter im Bereich der Miesenbacher Straße



Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung im Stadtzentrum von Ramstein



Gastronomiebetrieb im Bereich der Landstuhler Straße

trag zur Versorgung mit periodischem Bedarf, sodass die hier wohnhafte Bevölkerung in die nahe gelegene Innenstadt fahren muss; hier besteht daher Handlungsbedarf

- bzgl. Wirtschaft, Gewerbe und Arbeitsplätze bietet die Stadt Ramstein-Miesenbach beste Voraussetzungen
- Motor der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist hierbei in erster Linie die Ramstein AirBase und das Industriezentrum Westrich, daneben ist die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach einer der größten Arbeitgeber der Stadt
- der Verwaltungssitz liegt im unmittelbaren Stadtzentrum (Am Neuen Markt), innerhalb des Untersuchungsgebietes
- in den letzten Jahren Firmenneuansiedlungen und -erweiterungen in dem Industriezentrum Westrich (IZW) und dem Gewerbegebiet „In den Seufzen"; weitere Ansiedlungsflächen sind kaum noch vorhanden
- eine Potenzialfläche besteht jedoch am Ramsteiner Feld
- das medizinische Versorgungsangebot in Ramstein ist gut; demnach finden sich im Stadtzentrum u. a. ein MVZ für Allgemeinmedizin, ein MVZ der Augenärzte Pfalz GmbH, das Augenzentrum Westpfalz, eine zahnärztliche Gemeinschaftspraxis sowie eine Apotheke
- das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in etwa 6 km Entfernung in Landstuhl; zudem wird in unmittelbarer Nähe (in Weilerbach) derzeit ein neues US-Krankenhaus gebaut
- durch Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und Einkaufen ergibt sich insgesamt eine Stadt der kurzen Wege
- Insgesamt weist die **wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2b BauGB)** jedoch bereits vereinzelt Missstände (insbesondere im Bereich der Innenstadt) auf.

Soziale Infrastruktur, Kultur- und Sportinfrastruktur

- Ramstein-Miesenbach bietet ein gutes Angebot an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, jedoch fehlende räumliche Konzentration
- demnach gibt es insgesamt 5 Kindergärten (davon drei im Stadtteil Ramstein) sowie eine weitere private Einrichtung für Kinder der US-Amerikaner
- zudem bietet die Stadt alle gängigen Schulformen: Grundschule, Realschule Plus und Gymnasium sowie aufgrund der internationalen Ausrichtung der Stadt die British International Education St. David's School
- die Wendelinus-Grundschule bietet dabei für die weiter wachsenden Schülerzahlen in Ramstein an ihrem derzeitigen Standort in der Nollstraße nicht mehr ausreichend Platz, weist sowohl baulichen als auch energetischen Sanierungsbedarf auf und entspricht zudem nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen, weshalb die Schule im östlichen Bereich der Stadt Ramstein neu gebaut werden soll; eine Machbarkeitsanalyse zur Verlagerung der Grundschule wird derzeit erstellt (Förderung über das Bundesprogramm ZIZ)
- eine eigene Volkshochschule gibt es nicht, jedoch findet sich in Ramstein-Miesenbach eine Zweigstelle der Kreisvolkshochschule Kaiserslautern, die u. a. Sprach- und Kunstkurse sowie sportliche Veranstaltungen anbietet
- im Stadtzentrum von Ramstein gibt es mehrere Alten- und Pflegeheime (u. a. die Senioren-Residenz Haus Josef der Römerhaus GmbH im Bereich der Markstraße, welche erst Ende 2022 eröffnet wurde)
- mit dem CCR (Congress Center Ramstein) gibt es zudem ein regional bekanntes Kultur- und Tagungszentrum im Herzen der Stadt; dieses wurde in den vergangenen Jahren aufwendig modernisiert (ehemals „Haus des Bürgers")
- weiterhin findet sich am Marktplatz in Ramstein das Heimatmuseum, ein interessantes regionales Ausflugsziel
- im östlichen Bereich des Stadtgebietes - angrenzend an den dortigen Schulstandort - findet sich das „Dokumentations- und Ausstellungszentrum zur Geschichte der US-Amerikaner in Rheinland-Pfalz", kurz „Docu Center Ramstein" (dc-r); hierbei handelt es



Wendelinus-Grundschule im Bereich der Nollstraße



Realschule Plus im Bereich der Schernauer Straße



CCR Congress Center Ramstein

sich um eine überregional wirkende Einrichtung, die sich landesweit mit einem bedeutenden Kapitel der deutsch-amerikanischen und europäischen Zeitgeschichte beschäftigt; eine Verlagerung dieses Centers in das Stadtzentrum von Ramstein wäre wünschenswert



Denkmalgeschützte und stadtbildprägende kath. Pfarrkirche



Denkmalgeschütztes Altes Rathaus Ramstein

Stadtgestalt, Bausubstanz, Leerstände

- Die Innenstadt von Ramstein ist grundsätzlich attraktiv gestaltet und lädt zum Verweilen ein
- Straßenräume im unmittelbaren Zentrum sind durch Pflasterungen gestalterisch hervorgehoben, jedoch in die Jahre gekommen (mit dementsprechenden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm)
- Innerhalb des Stadtzentrums von Ramstein befinden sich vier denkmalgeschützte und zugleich stadtbildprägende Gebäude (Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus - Landstuhler Straße 10; Altes Rathaus - Miesenbacher Straße 1; Apotheke - Landstuhler Straße 2; ehem. Schule - Schulstraße 6); die Gebäude sind dabei allesamt in einem optisch guten Zustand
- ein weiteres Denkmal findet sich mit dem Kriegerdenkmal 1914/18 im Bereich der Landstuhler Straße, angrenzend an die Fläche der kath. Pfarrkirche
- darüber hinaus finden sich außerhalb des unmittelbaren Stadtzentrums von Ramstein noch ein denkmalgeschütztes Pfaffenkreuz im Bereich der Schernauer Straße sowie denkmalgeschützte Grabmäler im Bereich des Neuen Friedhofes (Wendelinusstraße) und der denkmalgeschützte „alte Friedhof" im Bereich des Schulhügels (Grabsteine des 19. Jh., Friedhofskreuz mit Korpus, bez. 1865, Lourdesgrotte, um 1910/20)
- das Stadtbild wird jedoch insbesondere durch den Sanierungsstau der privaten Bausubstanz beeinträchtigt; da das Stadtzentrum die Visitenkarte von Ramstein darstellt, besteht daher insgesamt dringender Handlungsbedarf
- der mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Gebäuden erstreckt sich demnach über den Großteil des ISEK-Gebietes (ca. 95 % der Gesamtgebäude); stark sanierungsbedürftige Gebäude sind innerhalb der Gebietskulisse nicht erkennbar; ca. 5 % der Gebäude weisen lediglich einen geringen Sanierungsbedarf auf

- Im Hinblick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde die bauliche Beschaffenheit insbesondere auf die folgenden Kriterien geprüft und bewertet:
    - Belichtung, Besonnung und Belüftung
    - bauliche Beschaffenheit von Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, gestalterische Mängel
    - allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich Barrierefreiheit
- die Einstufung der Sanierungsbedürftigkeit erfolgte aufgrund der Beurteilung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude; dieser lässt auch das Vorhandensein von energetischem Modernisierungsbedarf annehmen; aufgrund des Alters der Bausubstanz ist zudem davon auszugehen, dass die Gebäude allenfalls zum Teil barrierefrei sind
- Sanierungsstau besteht dabei insbesondere entlang der Landstuhler Straße, hier finden sich zudem mehrere vernachlässigte Gebäudevorflächen, die dem Straßenraum der Landstuhler Straße ein negatives Erscheinungsbild verleihen; der Bereich wird seiner Repräsentations-Funktion als Stadteingang aktuell nicht gerecht
- die **Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1d BauGB)** sind sichtbar
- innerhalb des gesamten Stadtgebietes immer wieder vereinzelte gewerbliche Leerstände, die das Stadt- und Erscheinungsbild beeinträchtigen (insbesondere im Bereich der Landstuhler Straße)
- Wohngebäude-Leerstände sind dem gegenüber innerhalb des Stadtzentrums nicht erkennbar
- die Gewerbe-Leerstände im Stadtzentrum bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit der Stadt, sodass hier insgesamt dringender Handlungsbedarf besteht; im Bereich der Landstuhler Straße wäre beispielsweise eine Umnutzung für Wohnen denkbar und würde dem im Ramstein herrschenden Wohnungsdruck Rechnung tragen
- Bahntrasse trennt Ramstein in einen westlichen und östlichen Bereich („Urbane Mitte" und „Grüne Mitte"); durch fehlende Wegeverknüpfungen be-



Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf

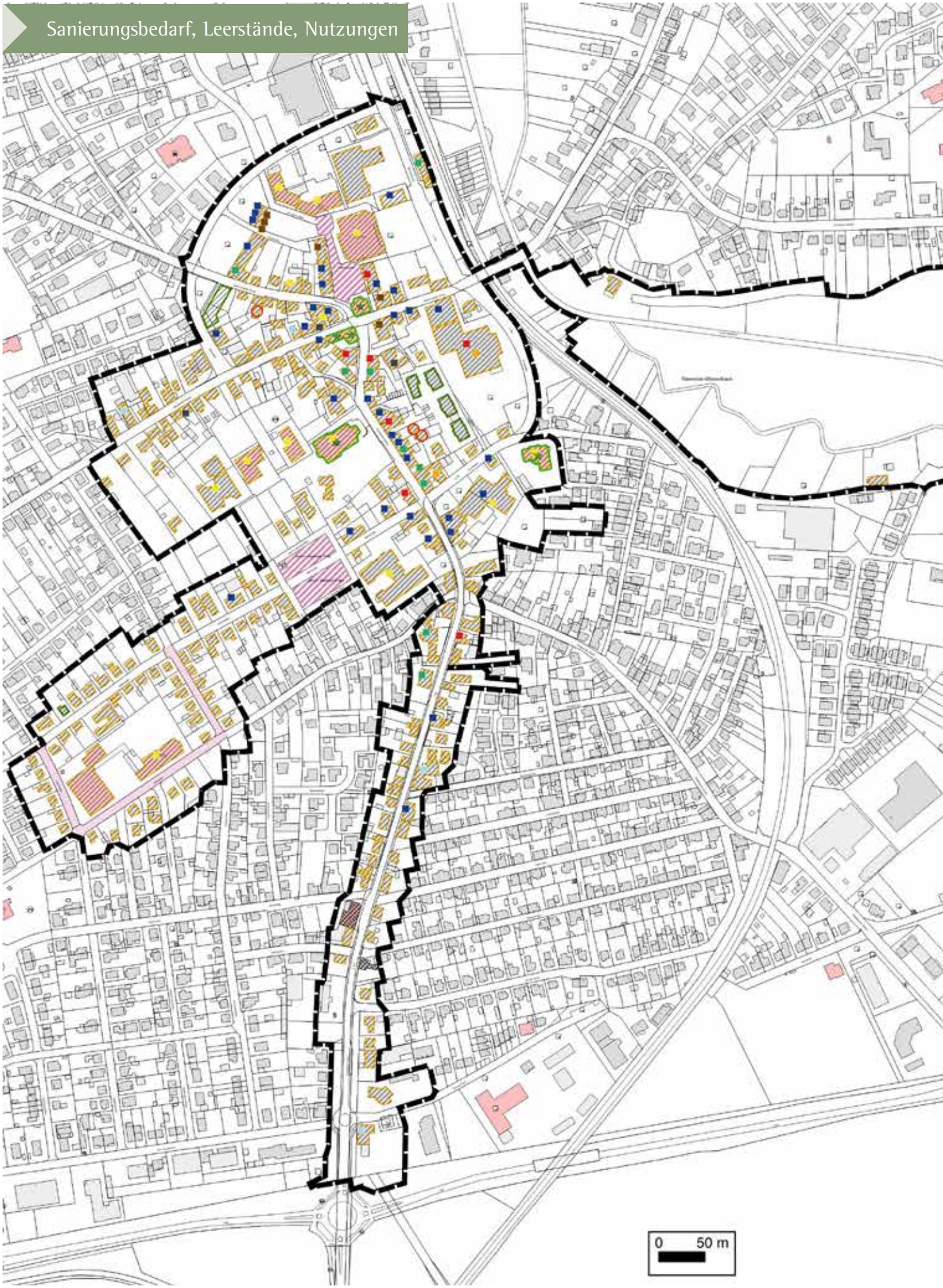


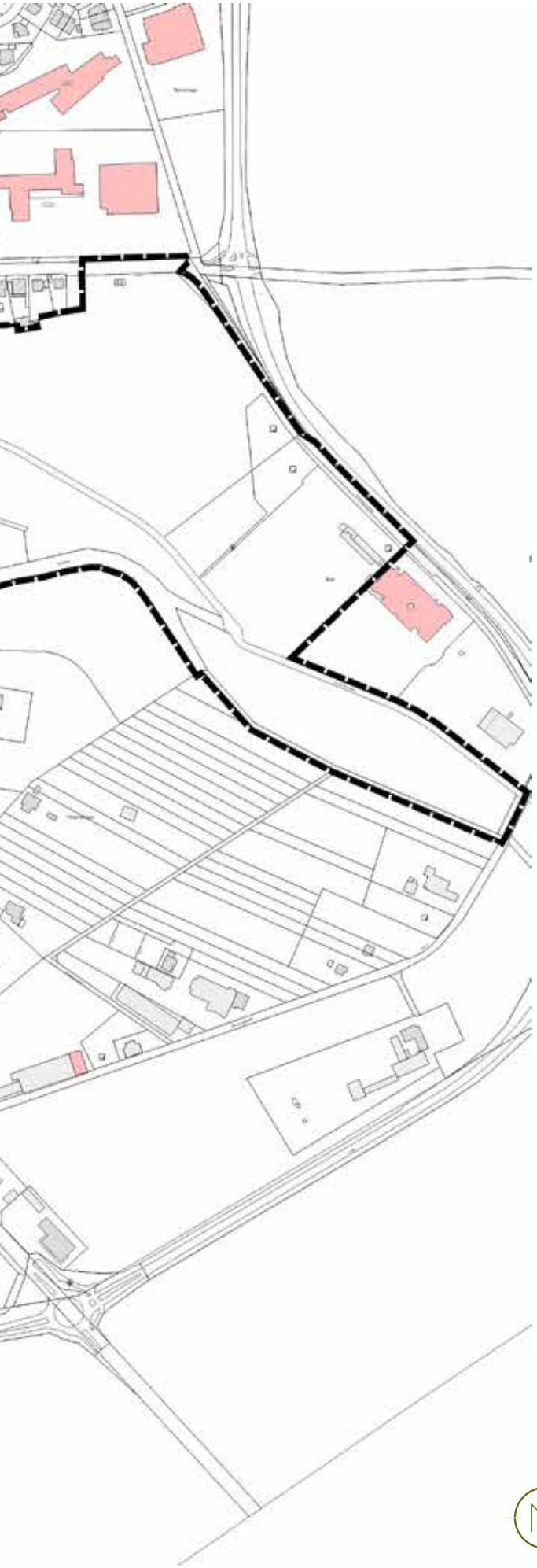
Gewerbe-Leerstand im Bereich der Landstuhler Straße

steht kein räumlicher oder funktionaler Zusammenhang zwischen den Bereichen; eine Verknüpfung der beiden Teile ist somit zwingend erforderlich

- Insgesamt bestehen demnach **Missstände und Mängel in der äußeren baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB)** insbesondere bei Fassaden, Giebel, Dach, Fenster, Türen im Hinblick auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, die die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlagen nicht nur unerheblich beeinträchtigen. Ebenfalls bestehen sanierungsbedürftige Bauten, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild beeinträchtigen, bei einer erheblichen Anzahl an baulichen Anlagen besteht zudem gestalterischer Optimierungsbedarf.
- Nach Betrachtung des äußeren Gesamtzustandes der Gebäude lässt die **energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h BauGB)** Missstände annehmen.

Sanierungsbedarf, Leerstände, Nutzungen





Legende

ISEK-Gebietskulisse

Bausubstanz

- Denkmal (zugleich positiv ortsbildprägendes Gebäude)
- positiv ortsbildprägendes Gebäude
- starker Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- mittlerer Sanierungsbedarf, Modernisierung/ Instandsetzung
- kaum/ geringer Sanierungsbedarf, Modernisierung/
- Optimierungsbedarf Barrierefreiheit und/ oder energetische Beschaffenheit

Funktionsmangel

- Leerstand Wohngebäude
- gewerblicher Leerstand

Nutzung (bei überwiegend gemischt genutzten Gebäuden)

- öffentliche Gebäude, soziale Infrastruktur
- Nahversorgung Einzelhandel
- sonstiger Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomiebetriebe
- medizinische Versorgung

Sonstiges

- Neubau; Gebäude noch nicht im Kataster
- Gebäude wurde abgerissen/ existiert nicht mehr

Katastergrundlage

- öffentliches Gebäude
- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe/ Nebengebäude

Die Analyse bildet die Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Missstände zum Zeitpunkt der Erfassung.

Freizeit, Naherholung und Tourismus

- Ramstein-Miesenbach zeichnet sich durch ein gutes Erholungs- und Freizeitangebot aus
- im Stadtteil Ramstein findet sich u. a. das Freizeitbad „Azur", welches ein Hallen- und auch Freibad bietet (kombiniert mit einem Saunabereich) und Gäste aus der gesamten Westpfalz anzieht; das Bad weist jedoch einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf; da eine Sanierung nicht mehr wirtschaftlich ist, soll das Freizeitbad nordwestlich des jetzigen Standortes neugebaut werden - erste Studien zum Neubau liegen bereits vor
- in direkter Nachbarschaft des „Azur" bis zu den Schulen findet sich eine ungenutzte potenzielle Entwicklungsfläche - diese könnte pot. als neuer Standort der Wendelinus-Grundschule dienen
- ebenfalls in diesem Bereich finden sich Sportanlagen und das als Jugendbildungs- und Jugendfreizeitstätte anerkannte Pfadfinderzentrum Kurpfalz
- am östlichen Rand des Stadtteils Miesenbach, unweit des Ortskerns, befindet sich der Seewoog, ein wichtiges Naherholungsgebiet in der Region und beliebtes Ausflugsziel für Vereine, Gruppen, Schulen und Erholungssuchende
- erst im Sommer 2020 wurde das neugestaltete Naherholungsgebiet Seewoog eröffnet, hier wurde u. a. ein attraktiver Spielplatz angelegt, der auch von den Ramsteiner Bürgern genutzt wird
- darüber hinaus ist Ramstein-Miesenbach eingebettet in ein ausgedehntes Rad- und Wanderwegenetz (u. a. Sickinger Mühlenradweg)
- in der Stadt Ramstein gibt es mehrere Hotels und Gästehäuser - insbesondere im südlichen Siedlungsgebiet, unweit der Ramstein AirBase
- die bestehende Wegweisung und Beschilderung in Ramstein ist momentan unzureichend, was sowohl für Einheimische als auch für Besucher die Navigation und Orientierung innerhalb der Gemeinde erschwert. Um diesem Problem entgegenzuwirken, ist die Entwicklung und Implementierung eines verbesserten und einheitlichen Beschilderungskonzepts dringend erforderlich. Ein solches Konzept sollte dabei nicht nur wichtige Standorte in Ramstein, wie z. B. das Rathaus, die katholische Kirche, den John-F.-Kennedy-Platz, etc. besser mit-



Schwimmbad „Azur" Ramstein



Sportanlage im Bereich der Schernauer Straße

einander verbinden, sondern auch eine effiziente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (u. a. den Bahnhaltepunkt oder den ZOB) ermöglichen. Darüber hinaus sollte auch die Sichtbarkeit der vorhandenen Geschäfte durch klarere und strategisch platzierte Hinweisschilder erhöht werden. Durch eine solche Maßnahme könnten die Orientierung erleichtert, der lokale Verkehr effizienter gestaltet und das allgemeine Stadtbild deutlich verbessert werden.



Rein autoverkehrsgerecht gestalteter Straßenraum der Landstuhler Straße (L 363)



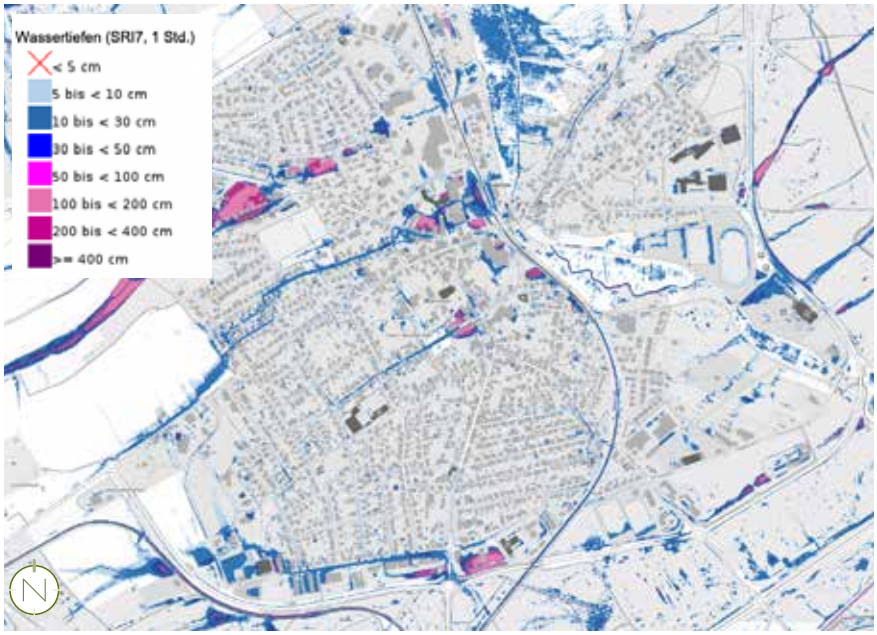
Durch Pflasterungen hervorgehobener Straßenraum der Steinwendener Straße

Öffentlicher Raum, Frei- und Grünflächen, Klimaschutz, Starkregen

- Die zentralen Durchfahrtsstraßen sind überwiegend autoverkehrsgerecht gestaltet; gliedernde Gestalt-, Struktur- und Grünelemente für eine verbesserte Aufenthaltsqualität fehlen hier weitestgehend, zudem verleihen vernachlässigte Gebäudevorflächen (insbesondere im Bereich der Landstuhler Straße) dem Straßenraum ein unattraktives Erscheinungsbild
- Vielerorts wäre eine Ausweitung der Straßenraumbegrünung zur Aufwertung des Stadtbildes daher wünschenswert (z. B. entlang der Landstuhler Straße)
- lediglich im unmittelbaren Stadtzentrum, im Bereich des Rathauses, sind die Straßenräume durch Pflasterungen gestalterisch hervorgehoben, jedoch in die Jahre gekommen
- innerstädtische Grünräume sind existenziell für das psychische Wohlbefinden der Menschen, wie insbesondere die Corona-Pandemie gezeigt hat, eine weitere Begrünung des Stadtzentrums ist daher wünschenswert
- bestimmte Bereiche des Stadtzentrums, besonders die Durchfahrtsstraßen und zentrale öffentliche Plätze, sind in den Abendstunden schlecht beleuchtet, was nicht nur das Sicherheitsgefühl mindert, sondern auch die Nutzung des öffentlichen Raumes nach Einbruch der Dunkelheit einschränkt
- Ausweitung der Beleuchtung, insbesondere durch energiesparende und umweltfreundliche LED-Technologien, könnte nicht nur die Sicherheit und visuelle Attraktivität steigern, sondern auch zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung beitragen. Die Verbesserung

der Beleuchtung kann zudem die städtische Identität stärken und die architektonischen sowie kulturellen Merkmale der Stadt hervorheben.

- im Rahmen der Klimaschutzinitiative wurde im gesamten Stadtgebiet die Straßenbeleuchtung sowie die Sporthallenbeleuchtung erneuert (LED-Beleuchtung); zudem findet sich im Bereich der Stadtwerke eine Ladestation für E-Fahrzeuge
- für den Stadtteil Ramstein wurde ein energetisches Quartierskonzept erstellt; in dessen Rahmen soll u. a. auch das Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung energetisch saniert werden
- insgesamt weist das Thema Klimaschutz und Stadtgrün in Ramstein jedoch noch weiteren Optimierungsbedarf auf
- Gestaltungserfordernisse richten sich natürlich auch nach der Verkehrsfunktion, es besteht jedoch dennoch Optimierungsbedarf
- gemäß den Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz können in Ramstein, insbesondere im Bereich der Fußgängerzone und des ZOBs, bei Starkregenereignisses Überflutungen auftreten
- für die Stadt Ramstein-Miesenbach wurde daher bereits ein Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept erstellt; darin festgehaltene Maßnahmen und Hinweise sollten bei Planungen berücksichtigt werden



Auszug Sturzflutgefahrenkarte Ramstein; Quelle: Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz; https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/

Innerstädtische Platzflächen / -bereiche

- innerhalb des Stadtzentrums finden sich mehrere öffentliche Platzbereiche (u. a. Marktplatz, John-F.-Kennedy-Platz, Platzfläche im Bereich der kath. Kirche), die überwiegend in die Jahre gekommen sind und Aufwertungs- sowie Gestaltungsbedarf aufzeigen; insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz (auch Hitzeeffekte im Sommer) und die Barrierefreiheit besteht hier noch Handlungsbedarf (u. a. Durchgrünung)
- bei dem John-F.-Kennedy-Platz handelt es sich dabei um eine bedeutende, innerstädtische Platzfläche, die zwar in erster Linie als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, jedoch auch Veranstaltungsort vielfältiger Feste darstellt - zur bedarfsgerechten Nutzung der Platzfläche würde sich daher insbesondere eine Ordnung und Konzentration der Parkplatzflächen anbieten



Platzfläche „Am Neuen Markt" mit Aufwertungs- und Gestaltungspotenzial



John-F.-Kennedy-Platz im Bereich der Marktstraße

- Insgesamt werden die für Ramstein bedeutenden Platzflächen ihrer eigentlichen Aufgabe als Versorgungsmittel- und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität nicht mehr in vollstem Umfang gerecht; um das Miteinander in Ramstein und den Stadtkern als Visitenkarte zu stärken, besteht daher Handlungsbedarf
- die öffentlichen Parkplatzflächen in der Innenstadt werden dabei zwingend benötigt (sind im Bestand gut ausgelastet); im Hinblick auf die Aufheizung der Platzflächen im Sommer und die gleichzeitige Nutzung als multifunktionale Veranstaltungsfläche besteht jedoch Gestaltungs- und Optimierungspotenzial
- Insgesamt weist die **infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB)** somit bereits Missstände auf



Innerstädtischer Freizeit- und Naherholungsbereich der Mohrbachaue

Mohrbachaue

- generell birgt die Mohrbachaue ein großes Freiraum-Potenzial; der Bereich könnte künftig als Naherholungsmöglichkeit und Ruhepool von Ramstein dienen
- der Fußweg entlang des Mohrbachs verbindet das Stadtzentrum mit dem Schul-/Freizeitareal am Azur und dient gleichzeitig als innerstädtischer Erholungsbereich; hier besteht Potenzial zur Schaffung einer zweiten „grünen Mitte Ramstein" durch weitere Renaturierung

Fazit zum Vorliegen städtebaulicher Misstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB

Innerhalb des ISEK-Gebietes treten städtebauliche Missstände in funktionaler, jedoch überwiegend in substanzieller Hinsicht in einer solchen Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebiets abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen den Schwerpunkt.

Bisherige konzeptionelle Grundlagen

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte Ramstein" wurden in den vergangenen Jahren bereits eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt.

Die Fülle der vorgesehenen Maßnahmen hat jedoch zur Folge, dass nicht alle Maßnahmen wie vorgesehen umgesetzt werden können. Ein Teil der Maßnahmen ist daher noch weiterhin umzusetzen während ein weiterer Teil aufgrund mangelnder Erforderlichkeit vollständig verworfen werden musste.

Maßnahmen der Sanierung „Stadtmitte"

Jahr	Maßnahmen	Umsetzungsstand
1999	Ordnungsmaßnahme, Neubau (priv.)	
1999	Schulstraße 2 (DLZ): Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Platzgestaltung, Schaffung von Parkflächen	
2000	Spesbacher Straße 10: Freilegung von Grundstücken, Betriebsverlagerung	
2001	Kirchengasse: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen inkl. Kreuzungsbereiche, Verbesserung Fußwegeverbindung, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Grün und Freiflächen (verkehrsberuhigt)	
2001	Landstuhler Straße: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen inkl. Kreuzungsbereiche, Verbesserung Fußwegeverbindung, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Grün und Freiflächen (verkehrsberuhigt)	
2002	Steinwendener Straße: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen inkl. Kreuzungsbereiche, Verbesserung Fußwegeverbindung, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Grün und Freiflächen (verkehrsberuhigt)	
2003	Miesenbacher Straße: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen inkl. Kreuzungsbereiche, Verbesserung Fußwegeverbindung, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Grün und Freiflächen (verkehrsberuhigt)	
2004	Spesbacher Straße: Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen inkl. Kreuzungsbereiche, Verbesserung Fußwegeverbindung, Schaffung von Parkmöglichkeiten, Grün und Freiflächen (verkehrsberuhigt)	
2015	Miesenbacher Straße 2: Bodenordnung einschl. Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken, Platzgestaltung, Neubau (priv.)	
2015	Hanfgärten: Bodenordnung einschließlich, Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken Neubau (priv.), Grunderwerb, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	
2020	Landstuhler Straße 9 (Kino): Bodenordnung einschl. Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken, Fußweg: Verbindung Landstuhler Straße	
	Landstuhler Straße (Umfeld KSK): Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Platzgestaltung, Schaffung von Parkflächen	
	Miesenbacher Straße/Schulhügel: Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Schaffung von Bauflächen, Platzgestaltung	
	Abriss von Stadtbildstörenden oder baufälligen Gebäuden	
	Schaffung innerörtlicher Flächenpotenziale, Schließen von Raumkanten	
	Auslagerung störender Gewerbebetriebe	
	Rückbau verunstalteter Fassaden	
	Umgestaltung von städtebaulich wichtigen Gebäuden (Höhe/Form/Fassade)	
	Neuanlage und Gestaltung von Rad- und Fußwegen in die freie Landschaft und zu bestehenden Freizeiteinrichtungen (z. B. Azur)	

Maßnahmen der Sanierung „Stadtmitte“

Jahr	Maßnahmen	Umsetzungsstand
	Weiterer Ausbau eines differenzierten ökologisch verträglichen Freizeitangebots	
	Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich	
	Anlage von Spielplätzen	
	Anlage eines selbstständig geführten Radwegenetzes	
	Landstuhler Straße 7: Bodenordnung einschl. Grunderwerb, Freilegung von Grundstücken, Platzgestaltung	
	Abriss Lagerhallen auf Flurstück 3306 Wendelinusstraße / Auslagerung Gewerbebetrieb 3304 und 3305/1	

Legende:

umgesetzt	**teilweise umgesetzt**	**noch nicht umgesetzt**

Parallel laufende Programme und Konzepte

Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (laufend)	• Stadt wurde unter dem Titel „Ramstein 2.0 - Stadtmitte mit Bildungscampus und Klimagarten“ in das neue Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen aufgenommen • Programm zielt darauf ab, durch konzeptionelle und teilweise baulich-investive Maßnahmen die Städte nachhaltig zu entwickeln, um die Auswirkungen der Corona-Pandemie und andere Herausforderungen zu bewältigen. • Ramstein-Miesenbach hat sich mit folgender Idee beworben: „Verlagerung der Wendelinusschule zu den weiterführenden Schulen und dort zusammen mit der Sportanlage und dem Azur ein „Campus“ entstehen zu lassen. Auf der dann frei werdenden Fläche der Wendelinusschule könnte ein „urbanes Quartier“ der kurzen Wege entstehen. In der Hoffnung, dass der Wohnungsdruck auf die Innenstadt dann abnimmt, kann die Stadtmitte ihrer Funktion für Handel, Gastronomie und Gewerbe, der Kultur,... und als Treffpunkt wieder gerecht werden. Zusätzlich zur Stadtmitte könnte am Mohrbach zudem eine zweite „grüne Stadtmitte“ entstehen, dem Bindeglied zum neuen Bildungscampus (vielleicht in Verbindung mit Naturpädagogik).“ • Derzeit Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit einem Gesamtbudget von 280.000 €, von denen 75 % gefördert werden - Ziel der Studie ist die Prüfung der Umsetzbarkeit dieser Pläne • Ergebnis soll in ISEK integriert werden
„Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept“ der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (abgeschlossen)	• Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach hat mit Förderung des Landes Rheinland-Pfalz für alle Ortsgemeinden und die Stadt ein Konzept zum Thema Hochwasser- und Starkregenvorsorge erstellen lassen. • Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept dient als Handreichung für die Gemeinde und ihre Bürger, um künftig das örtliche Risiko bei Starkregen und Hochwasser besser einschätzen zu können und somit das Schadenspotenzial langfristig zu senken. Es soll für jeden Einzelnen, die Feuerwehr und die (Verbands-)Gemeinde Handlungsoptionen aufzeigen, um sich besser auf Starkregen und Hochwasser vorbereiten zu können
Integriertes Quartierskonzept „Quartier Ramstein“ (abgeschlossen)	• Das Integrierte Quartierskonzept „Quartier Ramstein“ in Ramstein-Miesenbach wurde von März 2022 bis Dezember 2023 durchgeführt und aus dem Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ gefördert. • Es analysierte technische und wirtschaftliche Effizienzpotenziale und entwickelte Maßnahmen für die energetische Modernisierung sowohl öffentlicher als auch privater Gebäude. Besonders fokussiert wurde auf die Umstellung der Wärmeversorgung auf regenerative Quellen und den Ausbau von Photovoltaikanlagen. • Das Konzept beinhaltete spezifische Projekte wie die serielle Sanierung der Realschule plus und ein Nahwärmeprojekt für die Feuerwehr. Ziel war die Aufwertung des Quartiers und die Förderung regionaler Wirtschaft durch Einbeziehung lokaler Betriebe in die Umsetzungsphase.
Klimaschutzkonzept (abgeschlossen)	• Von November 2021 bis Oktober 2023 wurde für die Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt. • Dieses Projekt, geleitet vom Klimaschutzmanagement des Landkreises Kaiserslautern, beinhaltete die Analyse von Energie- und Treibhausgasbilanzen sowie Potenzialanalysen in den Bereichen Strom, Wärme, Verkehr und kommunale Verbräuche. • Das Konzept dient als strategische Grundlage für zukünftige Klimaschutzaktivitäten und enthält Szenarien für die Jahre 2030 und 2040.

Zusammenfassung / Bewertung Analyseergebnisse

SWOT-Analyse

Die städtebauliche Analyse für das „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus" in Ramstein-Miesenbach offenbart diverse Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken, die eine fundierte Grundlage für gezielte Entwicklungsmaßnahmen bieten. Diese SWOT-Analyse dient als Rahmen für das Ausarbeiten von Zielen und Maßnahmen zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung.

Stärken:

Die Stadt Ramstein-Miesenbach zeichnet sich durch eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung und eine Fülle an sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Angeboten aus, die die Stadt zu einem attraktiven Lebensraum machen. Die starke Präsenz der Ramstein AirBase fördert ein stetiges Bevölkerungswachstum und trägt zu einer lebhaften, multikulturellen Gemeinschaft bei.

Schwächen:

Trotz der positiven Entwicklung steht Ramstein-Miesenbach vor Herausforderungen wie einem erheblichen Sanierungsbedarf der Infrastruktur, insbesondere in Bezug auf die Bausubstanz und Straßen. Zudem beeinträchtigt das hohe Verkehrsaufkommen in Kombination mit der damit einhergehenden Lärmbelastung in der Innenstadt di eWohn- und Lebensqualität und es existieren einige gewerbliche Leerstände und mindergenutzte Flächen, die dringend einer Revitalisierung bedürfen.

Chancen:

Durch die Einbindung in Förderprogramme wie „Lebendige Zentren - Aktive Stadt" ergeben sich finanzielle und strukturelle Unterstützungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung der Stadt. Die internationale und diverse Bevölkerungsstruktur bietet zudem großes Potenzial für innovative Geschäftsmodelle und kulturellen Austausch. Darüber hinaus bietet die gezielte Positionierung Ramsteins als Modellstadt für nachhaltige Entwicklung und grüne Technologien erhebliche Entwicklungschancen.

Risiken:

Die wirtschaftliche und soziale Abhängigkeit von der AirBase birgt Unsicherheiten, die durch politische oder militärische Veränderungen verstärkt werden können. Weiterhin stellen der Klimawandel und damit verbundene Umweltrisiken wie Starkregen und Überschwemmungen Herausforderungen dar, die umfassende Anpassungen in der Stadtplanung erfordern. Die ungenutzten Gewerbe- und Wohnflächen könnten ohne effektive Revitalisierungsstrategien langfristig zu einem wirtschaftlichen Abschwung führen.

Abgeleitete Ziele und Maßnahmen: Um diese Analyse in konkrete Schritte zu überführen, sind folgende Ziele und Maßnahmen vorgesehen:

- Infrastrukturelle Sanierung und Modernisierung: Investitionen in die Verbesserung der städtischen Infrastruktur, um die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen.
- Wirtschaftliche Diversifizierung und Förderung: Nutzung der kulturellen Vielfalt und internationalen Präsenz zur Schaffung eines breiten wirtschaftlichen Angebots, das sowohl lokale als auch internationale Bedürfnisse erfüllt.
- Entwicklung eines nachhaltigen Stadtzentrums: Implementierung von Grünflächen und nachhaltigen Mobilitätslösungen, um Ramstein als Vorzeigestadt in Sachen Ökologie und Nachhaltigkeit zu etablieren.
- Revitalisierung leerstehender Flächen: Entwicklung von Nutzungskonzepten für leerstehende Gebiete, um diese durch gemischte Nutzungszonen wiederzubeleben, die Wohnen, Gewerbe und Freizeitmöglichkeiten kombinieren.

Diese Maßnahmen sollen Ramstein-Miesenbach nicht nur als lebenswerte Stadt erhalten, sondern auch ihre Zukunftsfähigkeit sicherstellen.

Rahmenplan, Maßnahmen

Ziele des Entwicklungskonzeptes

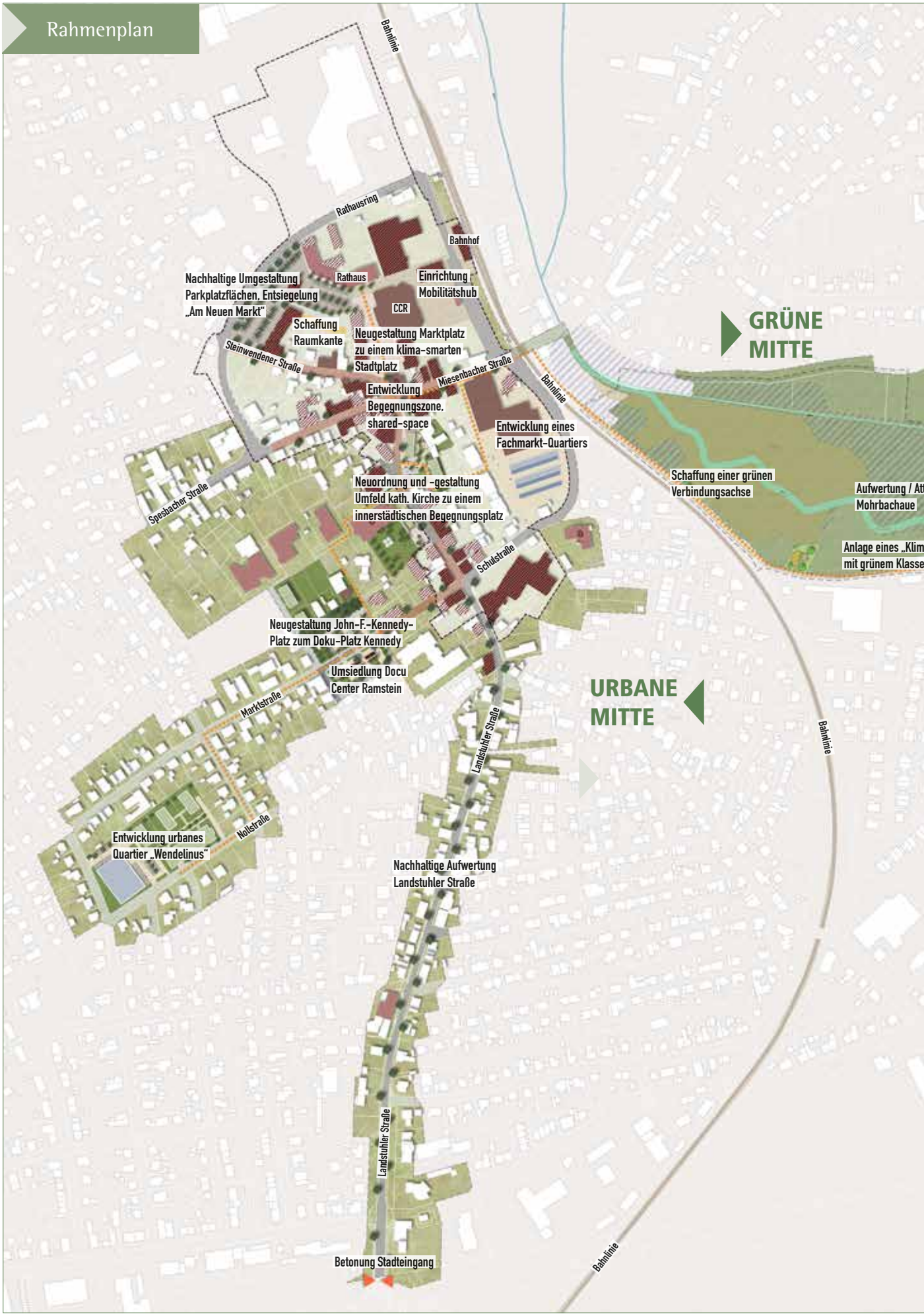
Um den Stadtteil Ramstein als lebendigen und lebenswerten Ort nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln, wurden folgende Ziele definiert, die durch konkrete Maßnahmen und Projekte erreicht werden sollen. Ziel dabei ist es, die bestehende urbane Stadtmitte zu stärken und zu attraktivieren, sodass diese ihrer Funktion für Handel, Gastronomie und Gewerbe, der Kultur,... und als Treffpunkt wieder gerecht wird und zusätzlich dazu am Mohrbach eine zweite „grüne Stadtmitte" zum innerstädtischen Naturerlebnis entstehen zu lassen:

- Stärkung des Stadtzentrums Ramstein (Urbane Mitte) als nachhaltiger und klimaangepasster Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Einkaufsstandort mit guter Verkehrsanbindung sowie mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Integrations- und Mobilitätsangeboten (Stadt der kurzen Wege)
- Parallel hierzu Attraktivierung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Freizeit- und Naherholungsstandortes Mohrbachaue - Entwicklung einer attraktiven „Grünen Mitte" mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Verknüpfung der „Urbanen Mitte" und der „Grünen Mitte" - Schaffung einer attraktiven, lebendigen und nach außen hin wahrnehmbaren bipolaren Stadtteilmitte als Lebens-, Treff- und Versorgungsmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität.
- Entwicklung eines inklusiven Bildungscampus am östlichen Siedlungsrand von Ramstein zur Stärkung des Gemeinschaftssinns.
- 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
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen; Energetische Sanierung
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse insbesondere von Senioren, Familien (u.a. Barrierefreiheit)
- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Intensivierung von Flächennutzungen

Das Entwicklungskonzept ist eine Orientierung für die Ausrichtung und Priorisierung des künftigen kommunalpolitischen Handelns und Entscheidens den Stadtteil Ramstein betreffend. An diesem müssen sich dann einzelne Aktivitäten und Projekte ausrichten. Neben der Kommunalpolitik sollte das Entwicklungskonzept aber auch das Interesse der Bürger, Vereine, Institutionen und Gewerbetreibenden/ Einzelhändler treffen.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und nachhaltigen Umsetzbarkeit des Entwicklungskonzeptes gilt es dessen Handlungsraum auf wenige, aber maßgebende sowie zukunftsfähige Bereiche zu beschränken, um ein „Ausufern" in viele untergeordnete Themen zu verhindern. Nur der gezielte und gebündelte Einsatz vorhandener Mittel gewährleistet die Initialisierung und Umsetzung angestrebter Entwicklungen. Die Maßnahmenschwerpunkte konzentrieren sich daher insbesondere auf das Stadtzentrum (Bereich Rathaus mit Umfeld bis hin zum John-F.-Kennedy-Platz) sowie auf den Bereich der Mohrbachaue.

Rahmenplan


Bahnlinie
Rathausring
Bahnhof
Nachhaltige Umgestaltung Parkplatzflächen, Entsiegelung „Am Neuen Markt"
Rathaus
Einrichtung Mobilitätshub
CCR
Schaffung Raumkante
Neugestaltung Marktplatz zu einem klima-smarten Stadtplatz
Steinwendener Straße
Miesenbacher Straße
Entwicklung Begegnungszone, shared-space
Entwicklung eines Fachmarkt-Quartiers
GRÜNE MITTE
Schaffung einer grünen Verbindungsachse
Aufwertung / At
Mohrbachaue
Anlage eines „Klim
mit grünem Klasse
Spesbacher Straße
Neuordnung und -gestaltung Umfeld kath. Kirche zu einem innerstädtischen Begegnungsplatz
Schulstraße
Neugestaltung John-F.-Kennedy-Platz zum Doku-Platz Kennedy
Umsiedlung Docu Center Ramstein
URBANE MITTE
Marktstraße
Landstuhler Straße
Nollstraße
Entwicklung urbanes Quartier „Wendelinus"
Nachhaltige Aufwertung Landstuhler Straße
Landstuhler Straße
Betonung Stadteingang
Bahnlinie
Bahnlinie



Legende

- ISEK-Gebietskulisse „Lebendige Zentren";
  Ausweisung Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren)
- zentraler Versorgungsbereich
- Gebäude öffentlich
- Areas of interest (stark frequentierte Bereiche)
- Baudenkmäler (Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen; hierzu gehört auch Umgebungsschutz), stadtbildprägend
- Konzentrationsbereich Einzelhandel (in EG-Zone ausschließlich Gewerbe zulässig)
- Attraktivierung/Anlegen Wegeverbindung als Rundweg, der urbane und grüne Mitte miteinander verbindet
- Aufwertung Stadteingang

Weitere Maßnahmen, siehe Planbeschriftung.

Maßnahme 1: Klimafreundliche Transformation und Vitalisierung des Stadtzentrums



Das Stadtzentrum von Ramstein soll klimafreundlich transformiert und vitalisiert werden. Die umfassende Neugestaltung des Bereiches zielt dabei darauf ab, den städtischen Raum umweltbewusster und lebenswerter zu gestalten. Diese Initiative sieht vor, das Stadtzentrum in eine grüne, multifunktionale und technologisch fortschrittliche Umgebung zu verwandeln. Dazu werden Schlüsselbereiche wie der Marktplatz, die Parkplatzflächen „Am Neuen Markt", das Umfeld der kath. Pfarrkirche sowie die zentralen, innerstädtischen Verkehrsachsen (Steinwendener Straße, Spesbacher Straße, Miesenbacher Straße, Landstuhler Straße) neu gestaltet, um sowohl den Umgang mit Klimafolgen, die „ökologische Bilanz" als auch den städtischen Lebensraum zu verbessern.

Ein besonderes Augenmerk wird hierbei darauf gelegt, dass die Gestaltung der einzelnen Schlüsselbereiche sorgfältig aufeinander abgestimmt wird.

Die Maßnahmen schließen die Einführung von nachhaltigen Technologien und Infrastrukturen ein, die dazu dienen, den Energieverbrauch zu optimieren und Ressourcen effizienter zu nutzen. Durch die Integration von Smart-City-Technologien und die Schaffung von umweltfreundlichen Mobilitätslösungen wird das Stadtzentrum zu einem Modell für nachhaltige städtische Entwicklung.

Zusätzlich wird die soziale Infrastruktur durch die Schaffung von Begegnungszonen und die Verbesserung öffentlicher Plätze und Verkehrsanbindungen gefördert. Dies soll nicht nur die Umweltqualität verbessern, sondern auch die Lebensqualität der Bewohner durch erhöhte Zugänglichkeit und verbesserte Freizeitmöglichkeiten steigern.

Insgesamt wird durch diese klimafreundliche Transformation das Stadtzentrum nicht nur ästhetisch aufgewertet, sondern es entsteht auch ein resilienter, dynamischer und interaktiver urbaner Raum, der die Bedürfnisse seiner Bewohner und Besucher nachhaltig erfüllt und eine Vorreiterrolle in der städtischen Nachhaltigkeit einnimmt.



Quelle: © KI: Kernplan GmbH



M1a: Neugestaltung und Aufwertung des Marktplatzes zu einem klima-smarten Stadtplatz

Die Neugestaltung des Marktplatzes zielt darauf ab, ihn in einen klima-smarten Stadtplatz zu verwandeln, der multifunktional genutzt werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Umsetzung verschiedener Maßnahmen denkbar:

- Aufteilung des Platzes in Aktiv- und Ruhezonen, die sowohl Raum für Erholung als auch für städtische Aktivitäten bieten würden.
- Installation spezieller Fahrradeinrichtungen zur Verbesserung der nachhaltigen Mobilität
- Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, die natürlichen Schatten bieten und gleichzeitig städtische Hitzeinseln minimieren
- Errichtung von Regenwassersammelsystemen und Verwendung durchlässiger Pflastersteine, die den Oberflächenabfluss verringern und gesammeltes Wasser speichern, entsprechend der Idee einer „Schwammstadt"
- Einsatz von Smart-City-Technologien für effiziente Energieverwaltung (smarte Sitzbänke, etc.)
- Betonung als gestalterische Einheit mit shared-space-Bereich, der flexible Verkehrsmöglichkeiten bieten würde.

Diese Maßnahmen würden den Marktplatz nicht nur visuell aufwerten, sondern auch seine Funktionalität und Nachhaltigkeit signifikant steigern, sodass er als Modell für moderne urbane Plätze dienen würde.

In Zusammenhang mit den Maßnahmen M1b und M1c ist darauf zu achten, dass die Gestaltung der einzelnen Bereiche aufeinander abgestimmt wird.

Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
Freiraumplanerischer Entwurf; Mehrfachbeauftragung; Freianlagengestaltung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 1.586.000,00 € brutto

M1b: Nachhaltige Umgestaltung und Attraktivierung der Parkplatzflächen „Am Neuen Markt“

Die nachhaltige Umgestaltung und Attraktivierung der Parkplatzflächen „Am Neuen Markt“ sollten eine Reihe von umwelt- und nutzerfreundlichen Maßnahmen umfassen:

- (Teil-)Entsiegelung und Begrünung; beispielsweise durch Anlage von wassergebundenen Wegedecken oder der Anlage von Grünstreifen
- Pflanzung klimaresistenter Bäume, um die Ökologie des Areals zu stärken und zugleich für angenehmere, schattigere Bereiche zu sorgen
- Einrichtung von Stellplatzflächen für Fahrgeschäfte (Beachtung geeigneter Bodenbeläge, die sowohl nachhaltig als auch belastbar sind)
- Optimierung Ausstattung (Anschlüsse für Feste, Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes)
- Einrichtung von Carsharing-Angeboten, Solarcarports

Diese umfassenden Verbesserungen würden die Parkplatzflächen „Am Neuen Markt“ nicht nur ökologisch aufwerten, sondern auch deren Attraktivität und Funktionalität für die Nutzer signifikant erhöhen.

Zudem würde die Maßnahmen nicht nur zur Reduktion von CO2-Emissionen beitragen, sondern auch alternative, umweltfreundliche Mobilitätsoptionen fördern und so die Nutzung des Parkplatzes effizienter und zukunftsorientierter gestalten.

In Zusammenhang mit den Maßnahmen M1a und M1c ist darauf zu achten, dass die Gestaltung der einzelnen Bereiche aufeinander abgestimmt wird.





Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
Freianlagenplanung und -gestaltung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 1.243.125,00 € brutto





Zeitrahmen:
mittel- bis langfristig

Umsetzung:
Verkehrskonzept/-planung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 3.860.000,00 € brutto

M1c: Entwicklung Begegnungszone „Ramsteiner Boulevard“, shared-space

Die zentrale Verkehrsachse im Stadtzentrum soll, einschließlich der Bereiche Steinwendener Straße, Miesenbacher Straße und Landstuhler Straße, in eine Begegnungszone „Ramsteiner Boulevard“ (in Anlehnung an das „shared space“-Konzept) umgestaltet und entwickelt werden, um die Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer signifikant zu steigern

Hierzu bedarf es folgender Maßnahmen:

- Zur Realisierung des Vorhabens könnte eine Niveauangleichung erfolgen, um eine ebene und barrierefreie Fläche zu schaffen, die die Bewegungsfreiheit für alle Nutzer erhöht.
- Der Wechsel des Bodenbelags sollte dabei so gewählt werden, dass er sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional für die Bedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern ist.
- Belag als optische Fortführung der angrenzenden Platzflächen
- Zusätzlich könnte die Einführung von Verkehrsberuhigungselementen, wie beispielsweise Pflanzbeeten, Sitzgelegenheiten oder Kunstinstallationen, die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs reduzieren und die Sicherheit sowie das Wohlbefinden aller Nutzer verbessern.

Diese Maßnahmen könnten und sollten dazu beitragen, dass der „Ramsteiner Boulevard“ nicht nur als Durchgangsstraße, sondern als lebendiger und einladender Ort wahrgenommen wird, der zum Verweilen einlädt und die Interaktion zwischen den Menschen fördert. So könnte der Boulevard zu einem Kernstück der städtischen Mobilitäts- und Lebensqualität werden und gleichzeitig die Verbindung zwischen verschiedenen Bereichen im Stadtzentrum stärken.

In Zusammenhang mit den Maßnahmen M1a und M1b ist darauf zu achten, dass die Gestaltung der einzelnen Bereiche aufeinander abgestimmt wird.

M1d: Einrichtung eines Mobilitätshubs

Als weiteren wesentlichen Baustein soll Mobilität in Form eines Mobilitäts-Hubs neu gedacht werden.

Der Mobilitätshub ist dabei in der Innenstadt, im Bereich zwischen Bahnhof, dem ZOB sowie den Parkplatzflächen „Am Neuen Markt" angedacht. Die einzelnen Bausteine (ÖPNV Bahn und Busbahnhof; MIV; Parkplatzflächen) sind dabei grundsätzlich vorhanden. Zudem findet sich hier auch die VRN Mobilitätszentrale Ramstein.

Der Hub dient dabei nicht nur als zentraler Umsteigepunkt für unterschiedliche Verkehrsmittel, sondern auch als wichtiger Standortfaktor zur Stärkung der städtischen Infrastruktur.

Angesichts der wachsenden Bedeutung nachhaltiger und vernetzter Mobilität könnten hier verschiedene Verkehrsmittel wie Busse, Bahnen, Fahrräder und Carsharing-Angebote zusammenlaufen.



Quelle: ©Stockwerk-Fotodesign - stock.adobe.com



Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
Verkehrskonzept/-planung mit freiraumplanerischen Aspekten

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 75.000 € brutto



Quelle: © ArgitopIA - stock.adobe.com)



Zeitrahmen:
langfristig

Umsetzung:
Eigentümeransprache; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, Entwicklung von vorbereitenden Konzepten (u. a. Potenzialanalyse / Machbarkeitsstudie)

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:

- vorbereitende Konzepte zur Entwicklung eines Konzentrationsbereiches „Einzelhandel": ca. 100.000,00 €
- Förderung zur Einrichtung eines Konzentrationsbereiches Einzelhandel: ca. 250.000,00 € brutto

Kosten Fachmarktquartier derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition

M1e: Entwicklung eines Konzentrationsbereiches Einzelhandel sowie eines Fachmarkt-Quartiers

Die Maßnahme fokussiert sich auf die Entwicklung eines Konzentrationsbereichs für Einzelhandel und die Schaffung eines Fachmarkt-Quartiers, um eine Harmonisierung der Nutzungen im Stadtzentrum zu erreichen und eine Nutzungsintensivierung vor dem Hintergrund der vorhandenen Flächenknappheit zu erzielen.

Folgende Maßnahmen werden dabei forciert:

- Förderung von stadtzentrumsverträglichen Einzelhandelsansiedlungen im Konzentrationsbereich
- überwinden der Vorstellungen eines grauen Fachmarktzentrums
- Multifunktionalität durch Nutzungsmischung mit Dienstleistungen / Wohnen / sozialer Infrastruktur (v.a. vertikal)
- umfassende Durchgrünung, Biodiversitätsdächer, auf den Dächern Gewächshäuser (urban gardening)

Diese nachhaltigen und innovativen Konzepte sollen nicht nur auf das engere Areal des neu zu entwickelnden Fachmarkt-Quartiers beschränkt bleiben, sondern auch auf weitere geeignete Flächen innerhalb des Stadtzentrums und des ISEK-Gebiets angewendet werden – etwa auf Flächen im Umfeld des bestehenden Netto-Marktes. So kann eine flächendeckende positive Wirkung auf die städtische Umwelt und Gemeinschaft innerhalb des ISEK-Raums erzielt werden.

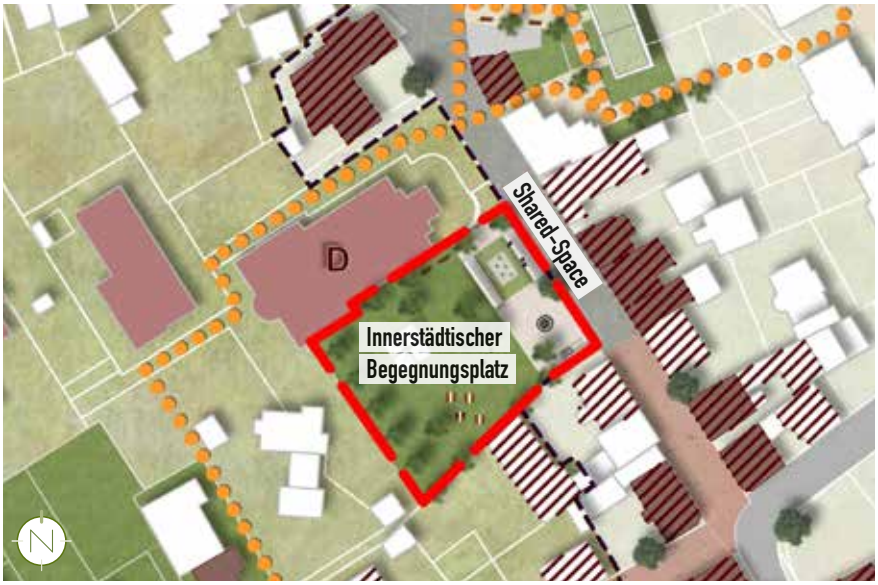
Durch diese Maßnahmen kann einerseits der Einzelhandel nachhaltig gestärkt und andererseits zusätzlicher Wohn- und Lebensraum, etwa auf bislang ungenutzten Dachflächen, geschaffen werden.

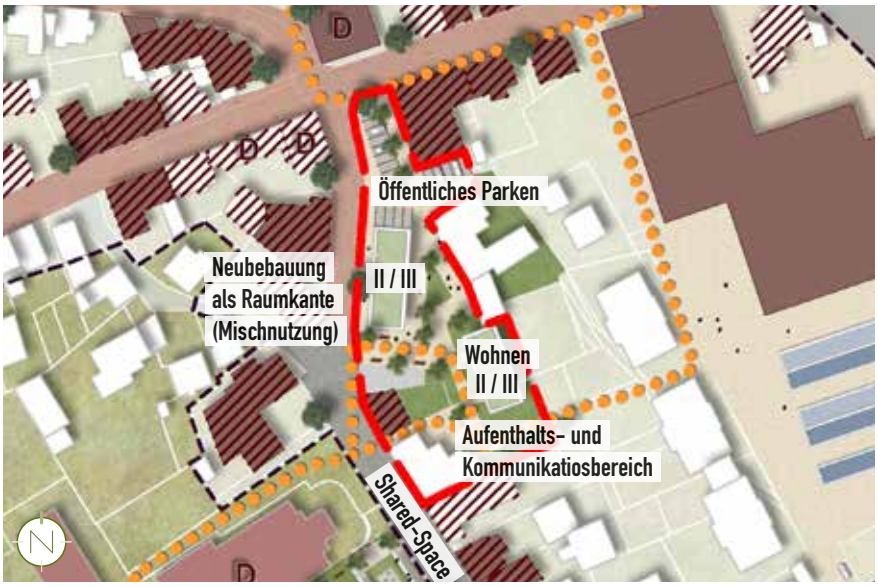
Mit Unterstützung der Städtebauförderung könnten dabei insbesondere vorbereitende Konzepte (z. B. Potenzialanalyse, Machbarkeitsstudie) sowie ggfs. erforderliche planungsrechtliche Voraussetzungen (z. B. Erstellung eines Bebauungsplanes) erstellt werden.

M1f: Neugestaltung und -ordnung Umfeld kath. Kirche zu einem innerstädtischen Begegnungsplatz

Die Maßnahme zur Neugestaltung und -ordnung des Umfelds der katholischen Kirche zielt darauf ab, diesen Bereich in einen attraktiven innerstädtischen Begegnungsplatz umzuwandeln.

- Anlage eines einladenden Aufenthaltsbereiches direkt bei der Kirche: Einsatz grüngestalterischer Elemente, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Zusätzlich Schaffung vielfältiger Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten, um sozialen Austausch und das Gemeinschaftsgefühl zu fördern. Ein weiteres Highlight wird eine Illumination des Bereichs sein, die insbesondere abends eine warme und einladende Stimmung erzeugt; Einbindung des Kriegerdenkmals in die Fläche
- Ein wesentlicher Aspekt der Neugestaltung ist auch die Verknüpfung des Kirchenumfelds mit der gegenüberliegenden stadteigenen Fläche. Dadurch entsteht ein nahtloser Übergang, der den Raum öffnet und zugänglicher macht. Auf der gegenüberliegenden Fläche ist die Schaffung eines sogenannten Pocket-Parks geplant, der als grüne Oase inmitten der Stadt dient und den Begegnungsplatz ergänzt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme kann- insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse - bereits kurzfristig begonnen werden (**Startermaßnahme**).
- Zur weiteren Strukturierung des Raumes und zur Förderung eines klaren und harmonischen Gesamtbildes sollte die Errichtung von Raumkanten vorgesehen werden. Diese dienen nicht nur der optischen Begrenzung und Gliederung des Platzes, sondern tragen auch dazu bei, eine gefühlte Sicherheit und Intimität zu schaffen, die für Begegnungsräume essentiell ist
- für die Fläche gegenüber der kath. Pfarrkirche wäre demnach eine 2- bis 3-geschossige Neubebauung (Mischnutzung) als Raumkante entlang der Landstuhler Straße sowie im rückwärtigen Bereich eine ergänzende 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung denkbar; zudem ist ein Aufenthalts- und Kommunikationsbereich im Kreuzungsbereich Landstuhler Straße / Kirchengasse vorgesehen





Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
Freiraumplanerischer Entwurf; Mehrfachbeauftragung; Freianlagengestaltung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach, Privatinvestition

Kosten:

- TB1 (Südlich an die Kirche angrenzende Platzfläche): ca. 461.250,00 € brutto
- TB2: Platzflächen westlich der Kirche (gegenüberliegende Straßenseite): ca. 620.625,00 € brutto

Durch diese umfassenden Maßnahmen wird das Umfeld der katholischen Kirche zu einem zentralen Treffpunkt umgestaltet, der die Lebensqualität in der Innenstadt maßgeblich erhöht und zur sozialen Interaktion einlädt.

Hinweis: Die Maßnahme beschränkt sich auf die Freiraumgestaltung. Die Schaffung von Raumkanten hat außerhalb der Städtebauförderung zu erfolgen.



Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
Entwicklung Beschilderungskonzept (grafische Grundidee zur Wegeführung und Beschilderung)

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 75.000 € brutto

M1g: Erstellung eines Beschilderungskonzeptes

Die geplante Maßnahme umfasst ein neues Beschilderungskonzept für das Stadtzentrum, welches darauf abzielt, eine einheitliche und visuell ansprechende Orientierungshilfe zu bieten, die sowohl funktional als auch ästhetisch in das städtische Umfeld passt. Die Schilder werden in einem einheitlichen Design gestaltet und in mehreren Sprachen bereitgestellt, um den Bedürfnissen der vielfältigen Bevölkerung sowie den internationalen Besuchern gerecht zu werden und Räume gestalterisch zu verknüpfen.

Dies soll nicht nur prominente Bereiche wie Rathaus, katholische Kirche und John-F.-Kennedy-Platz, etc. besser miteinander verbinden, sondern auch die Anbindung an öffentliche Verkehrseinrichtungen (u. a. Bahnhaltepunkt und ZOB) verbessern und die vorhandenen Geschäfte prominenter hervorheben.

Um das Benutzererlebnis weiter zu verbessern, wird das Beschilderungssystem durch digitale und interaktive Elemente erweitert (z. B. QR-Codes).

Die Integration der Beschilderung mit der „grünen Mitte" der Stadt ist ein weiteres wesentliches Element des Konzepts.

Maßnahme 2: Neugestaltung John-F.-Kennedy-Platz zu Doku-Platz Kennedy



Quelle: © sommersby - stock.adobe.com)

Im Rahmen einer umfassenden Neugestaltung und -ordnung soll der John-F.-Kennedy-Platz in den Doku-Platz Kennedy transformiert werden.

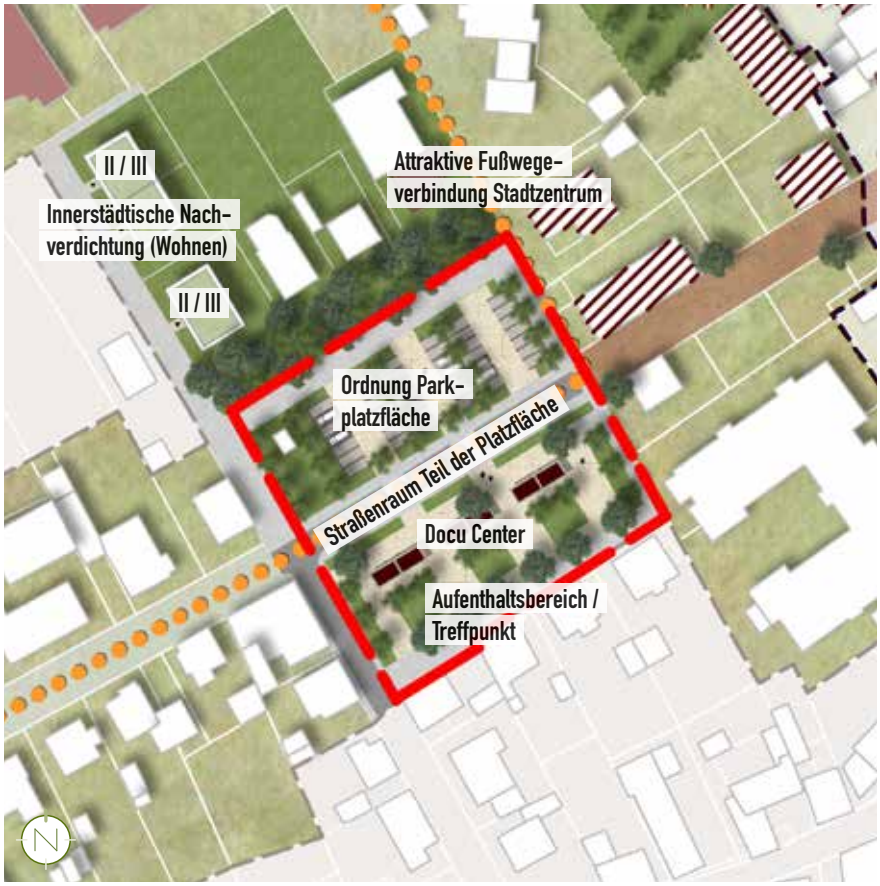
Die Maßnahme zielt dabei darauf ab, den Platz in einen attraktiven und multifunktionalen öffentlichen Raum zu verwandeln.

Dieser wird als zentraler Treffpunkt und als kulturelles Zentrum innerhalb der Stadt dienen, um die Aufenthaltsqualität und städtische Interaktion zu fördern.

Die Gestaltung wird moderne, nachhaltige Konzepte berücksichtigen, die den Platz sowohl visuell ansprechend als auch funktional machen. Durch die Implementierung von Umwelt- und Technologieinnovationen entsteht ein lebendiger Raum, der die städtische Dynamik unterstützt und fördert.

Zusätzlich würde die Einbindung des Dokumentations- und Ausstellungszentrums Ramstein (dc-r) auf dem Platz die kulturelle und historische Relevanz des Ortes hervorheben und Besucher sowie Einheimische gleichermaßen anziehen.

Insgesamt wird die Neugestaltung des Platzes, vor allem auch in Verbindung mit dem dc-r, die Stadt beleben und einen nachhaltigen Einfluss auf die städtische Umgebung und deren Nutzer haben.



Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
Freianlagenplanung und -gestaltung; Mehrfachbeauftragung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:

- Durchführung Planungswettbewerb: ca. 150.000,00 € brutto
- Neugestaltung Platzfläche: ca. 2.500.000,00 € brutto

M2a: Nachhaltige und zukunftsorientierte Neugestaltung John-F.-Kennedy-Platz

Die Neugestaltung des John-F.-Kennedy-Platzes konzentriert sich auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Umgestaltung, um den Platz in eine attraktive, multifunktionale öffentliche Fläche zu verwandeln.

Der Fokus ist dabei auf folgende Aspekte zu legen:

- verstärkter Einsatz grüngestalterischer Elemente
- Schaffung von Sitz-, Kommunikations- und Verweilmöglichkeiten
- Trennung von ruhendem Verkehr
- gestalterische Verbindung über Marktstraße hinweg (z. B. gleicher Bodenbelag)
- Anlage urbaner Gärten
- energieeffiziente und insektenfreundliche Beleuchtung
- Barrierefreiheit
- Anlage von Fahrradabstellplätzen und Ladestationen für E-Mobilität
- Optimierung Ausstattung (u. a. Anschlüsse für Feste)

Insgesamt wird der John-F.-Kennedy-Platz durch diese umfassenden Maßnahmen zu einem zentralen Knotenpunkt des sozialen und kulturellen Lebens, der die städtische Vitalität und das ökologische Bewusstsein gleichermaßen fördert und gleichzeitig dem ruhenden Verkehr dient. Selbstverständlich muss die Fläche auch weiterhin multifunktional für Feste nutzbar sein.

Hinweis: Die Maßnahme beschränkt sich auf die Freiraumgestaltung.

M2b: Umsiedlung Docu Center Ramstein (dc-r) ins Stadtzentrum

Im Rahmen der städtischen Entwicklungsstrategie ist die Umsiedlung des Docu Center Ramstein (dc-r) in das Stadtzentrum eine Option, um die kulturelle Präsenz und Zugänglichkeit zu verbessern. Als neuer Standort ist der John-F.-Kennedy-Platz prädestiniert, der durch seine zentrale Lage eine hohe Besucherfrequenz verspricht. Dort soll ein modernes und attraktives Dokumentations- und Ausstellungszentrum errichtet werden, das sich nahtlos in das städtische Umfeld einfügt und eine breite Palette an Ausstellungen und Informationsangeboten bereitstellt. Zusätzlich wären hier auch Outdoor-Ausstellung möglich.

Alternativ könnte das Docu Center auch auf einer Fläche gegenüber der katholischen Kirche angesiedelt werden, um eine kulturelle Synergie zwischen den historischen und neuen Einrichtungen zu schaffen.



Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
Freianlagenplanung und -gestaltung; Mehrfachbeauftragung (im Zusammenhang mit Maßnahme 2a)

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 300.000 € brutto

M2c: Schaffung einer attraktiven, grünen Wegeverbindung

Im Zuge der städtebaulichen Aufwertung ist die Schaffung einer attraktiven, grünen Wegeverbindung geplant, die den John-F.-Kennedy-Platz mit der Mohrbachaue verbindet und dabei das gesamte Stadtzentrum durchquert. Diese Verbindung wird als grüner Korridor gestaltet, der eine nahtlose und naturnahe Verbindung zwischen den zentralen urbanen Räumen (Urbane Mitte) und den erholsamen Außenbereichen der Stadt (Grüne Mitte) schafft.

Die Wegeverbindung wird so angelegt, dass sie nicht nur als funktionale Route dient, sondern auch ästhetische und ökologische Werte fördert (z. B. durch Baumauswahl mit einheitlicher Laubfärbung).

Fußwege und Radwege werden integral in das Konzept eingebunden, um eine umweltfreundliche Mobilität zu fördern und das Stadtzentrum fußgänger- und fahrradfreundlicher zu gestalten.

Um die geplante grüne Wegeverbindung dabei optimal in das Stadtgefüge zu integrieren und die Anbindung zwischen der „Urbanen Mitte" und der „Grünen Mitte"





Quelle: © Yuichi Mori - stock.adobe.com)

Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
Verkehrswegekonzept; Detailplanungen

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 100.000 € brutto

zu verbessern, ist eine sorgfältige Planung der Übergänge, insbesondere an der Bahnüberquerung, unerlässlich. Folgende Maßnahmen sind denkbar:

Gestaltung des Straßenraumes: Die Bahnüberquerung könnte als Schlüsselstelle für die Verbindungskorridore ausgestaltet werden. Hierbei wird eine Kombination aus visuellen und physischen Gestaltungselementen vorgeschlagen, um eine sichere und ansprechende Passage zu schaffen. Dazu gehören unter anderem:

- Erhöhte Geh- und Radwege: Diese trennen Fußgänger und Radfahrer vom motorisierten Verkehr und erhöhen die Sicherheit und den Komfort der Nutzer.
- Grüngestaltung: Einbindung von Bäumen und Sträuchern mit einheitlicher Laubfärbung entlang der Wege, um nicht nur ästhetische, sondern auch ökologische Werte zu fördern.

Querungshilfen: An der Bahnüberquerung und weiteren kritischen Punkten könnten spezielle Querungshilfen eingerichtet werden:

- Zebrastreifen und Fahrradübergänge: Diese werden durch Bodenmarkierungen und Signalanlagen deutlich gekennzeichnet, um eine sichere Querung zu gewährleisten.
- Verkehrsberuhigung: Geschwindigkeitsreduzierungen und optische Verengungen der Fahrbahn fördern eine verkehrsberuhigte Umgebung, die Fußgängern und Radfahrern Vorrang gibt.

Beleuchtungskonzept: Die gesamte Route, insbesondere die Übergänge, werden mit einer effizienten und umweltfreundlichen Beleuchtung ausgestattet, um die Sicherheit nachts zu erhöhen und die Wegeverbindung attraktiv zu gestalten (vgl. ergänzend hierzu auch M8 Ausweitung der Illumination)

Barrierefreiheit: Die Gestaltung berücksichtigt durchgängig die Barrierefreiheit, um allen Bürgern unabhängig von ihren Mobilitätsmöglichkeiten den Zugang zu erleichtern.

Diese Maßnahmen dienen dazu, die grüne Wegeverbindung nicht nur funktional und sicher, sondern auch zu einem integralen Bestandteil des städtischen Lebensraumes zu machen, der die Lebensqualität und Umweltfreundlichkeit in Ramstein-Miesenbach verbessert.

Maßnahme 3: Entwicklung urbanes Quartier „Wendelinus“



Die Transformation des Wendelinus-Quartiers zielt darauf ab, das Gebiet zu revitalisieren und an zeitgenössische ökologische und soziale Anforderungen anzupassen.

Voraussetzung zur Neuentwicklung des Areals ist dabei zunächst die Verlagerung der Wendelinus-Grundschule zu den weiterführenden Schulen am östlichen Siedlungsrand von Ramstein. In diesem Zusammenhang wird derzeit eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ erstellt. Gelingt die Verlagerung, steht eine neue Entwicklungsfläche, auch um den Wohnungsbedarf zu decken, bereit.

Kern der Maßnahme ist die Entwicklung von nachhaltigen und klimagerechten Wohn- und mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen, die moderne Umweltstandards erfüllen. Dabei wird angestrebt, bestehende Strukturen ökologisch zu sanieren und zu erhalten, um sowohl die historische, stadtbildprägende Substanz der Schule zu bewahren als auch neue, innovative Funktionen zu integrieren.

Durch den Einsatz von erneuerbaren Energien, die Einbindung von begrünten Dächern und Fassaden sowie die Verwendung nachhaltiger Bauweisen und Materialien könnte das Quartier zu einem Vorzeigeprojekt für nachhaltige Architektur und Stadtentwicklung werden. Zudem könnte das Areal in einen lebendigen und multifunktionalen Raum umgestaltet werden, der die soziale Interaktion unterstützt und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Insgesamt zielt die Maßnahme also darauf ab, das Wendelinus-Quartier in ein vitales und nachhaltiges Stadtviertel zu verwandeln, das den Bedürfnissen seiner Bewohner gerecht wird und einen positiven Beitrag zur städtischen Umwelt leistet.

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Verlagerung der Wendelinus-Grundschule

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
Förderung über Programm ZIZ

M3a: Machbarkeitsstudie

Ziel der Stadt Ramstein-Miesenbach ist, die Wendelinusschule zu den weiterführenden Schulen zu verlagern und dort zusammen mit der Sportanlage und dem Azur ein „Campus" entstehen zu lassen. Auf der dann frei werdenden Fläche der Wendelinusschule könnte ein „urbanes Quartier" der kurzen Wege entstehen. In der Hoffnung, dass der Wohnungsdruck auf die Innenstadt dann abnimmt, kann die Stadtmitte ihrer Funktion für Handel, Gastronomie und Gewerbe, der Kultur,... und als Treffpunkt wieder gerecht werden.

(Quelle: Projektskizze Ramstein 2.0 - Stadtmitte mit Bildungscampus und Klimagarten; Stadt Ramstein-Miesenbach; Stand: September 2021)

Um die Umsetzbarkeit des beabsichtigten Gesamtkonzepts zu überprüfen, wird derzeit in einem ersten Schritt - mit Unterstützung des neuen Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" - eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
Durchführung Ideenwettbewerb; Mehrfachbeauftragung, Gutachten

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
Förderung über Programm ZIZ

M3b: Durchführung Ideenwettbewerb / Mehrfachbeauftragung

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Wendelinus-Quartiers soll ein Ideenwettbewerb bzw. eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden, um innovative und effektive Nachnutzungskonzepte für das Areal zu entwickeln.

Ziel ist es, kreative und nachhaltige Lösungen zu finden, die die Potenziale des Quartiers optimal nutzen.

Parallel zur Planungsphase sollen zudem bereits verschiedene Gutachten erstellt werden, die für die zukünftige Entwicklung des Quartiers essenziell sind.

M3c: Entwicklung eines wohnverträglichen, klimagerechten Nachnutzungskonzeptes

Die Entwicklung eines wohnverträglichen und klimagerechten Nachnutzungskonzepts für die Wendelinusschule stellt einen zentralen Baustein der Quartierserneuerung dar.

Folgende Maßnahmen sind im Rahmen dessen denkbar:

- evtl. Zwischenerwerb durch die Stadt
- ggfs. Rückbau und Schaffung von Planungsrecht
- Förderung von städtebaulich bedingtem Mehraufwand
- Soziale Wohnraumförderung für Teilfläche

Die Mehrzweckhalle ist in einem guten Zustand und auch gut ausgelastet, so dass diese ins Konzept integriert bleibt. Grundsätzlich ist die Konzeptidee aber so konzipiert, dass auch eine Nachnutzung möglich wäre.

Hinweis: Die Maßnahme beschränkt sich auf die Freiraumgestaltung.



Zeitrahmen:
mittel- bis langfristig

Umsetzung:
ggfs. Zwischenerwerb; Erstellung Nachnutzungskonzept; Rückbau und Schaffung von Planungsrecht;

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
Kosten derzeit nicht bezifferbar, Privatinvestition


Quelle: © sissoupitch - stock.adobe.com)

Zeitrahmen:
mittel- bis langfristig

Umsetzung:
Erstellung Nachnutzungskonzept; Freianlagenplanung; Schaffung von Planungsrecht; Detailplanung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
Kosten derzeit nicht bezifferbar

M3d: Erhalt Mehrzweckhalle und Kopfbau Schule als „Marke“ - Nachhaltige und klimaangepasste Bebauung

Die Neugestaltung des Wendelinus-Quartiers schließt den sorgfältigen Erhalt der Halle und die nachhaltige Umgestaltung des Kopfbaus der Schule mit ein. Diese markanten Gebäude sollen als charakteristische Elemente des Quartiers bewahrt werden.

Weiterhin sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbildung der baulichen Anlagen als „Green Buildings“
- Erneuerbare Energien auf Dächern und an Stellplätzen
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Stadtgrün, wasserdurchlässige und luftreinigende Beläge
- Einsatz energieeffizienter Bauweisen und Materialien

Zudem sind alternative Nutzungen, wie beispielsweise die mögliche Umwandlung eines Teils der Mehrzweckhalle in eine „Gym-Lodge“, denkbar.

Diese Maßnahmen sichern nicht nur die Bewahrung des prägenden Charakters des Quartiers, sondern passen sie auch den modernen Umweltstandards an.

Maßnahme 4: Aufwertung Landstuhler Straße als grüne Hauptzufahrtsachse



Die Aufwertung der Landstuhler Straße zielt darauf ab, diese wichtige Zufahrtsachse zum Stadtzentrum von Ramstein in eine grüne und einladende Route zu transformieren, die als Tor zum Stadtzentrum dient.

Die Gestaltung soll dabei darauf ausgerichtet werden, den städtischen Raum sowohl optisch zu verschönern als auch den Begrünungsanteil zu verbessern. Durch die Integration von grünen und gestalterischen Elementen soll die Straße eine Balance zwischen funktionaler Verkehrsader und attraktivem urbanen Lebensraum bieten.

Zusätzlich werden Maßnahmen ergriffen, um die gesamte Straße ansprechend zu gestalten, indem bestehende Strukturen und Räume verbessert und effektiv genutzt werden.

Insgesamt wird durch diese Aufwertung nicht nur die Lebensqualität für Anwohner und Besucher erhöht, sondern auch ein positiver Beitrag zur städtischen Umwelt geleistet, der die Landstuhler Straße als bedeutende und nachhaltige Achse innerhalb des Stadtgefüges etabliert.





M4a: Betonung südlicher Stadteingang

Um den Charakter des südlichen Stadtteileingangs hervorzuheben, sollten Maßnahmen zur Betonung in Betracht gezogen werden.

Durch die Integration von Gestalt- und Grünstrukturen, beispielsweise in Form von Baumtoren, könnte der Eingangsbereich aufgewertet werden.

Diese Maßnahmen würden nicht nur zur ästhetischen Verbesserung bei der Wahrnehmung von Ansiedlungswilligen und Besuchern des Stadtteileingangs beitragen, sondern auch die Aufenthaltsqualität für Anwohner steigern.

Zeitrahmen:
kurzfristig

Umsetzung:
Abstimmung mit dem LBM; Detailplanung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 100.000 € brutto

M4b: Nachhaltige Attraktivierung Landstuhler Straße

Die Landstuhler Straße, als Hauptzufahrtsbereich zum Stadtzentrum von Ramstein, soll durch eine umfassende und nachhaltige Attraktivierung neu gestaltet werden.

Die Maßnahme umfasst dabei eine sorgfältige Verkehrsplanung, die freiraumplanerische Aspekte integriert, um den Straßenraum nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch zu verbessern. Gezielt eingesetzte Grün- und Gestaltungselemente könnten dabei dazu beitragen, die Umgebung sowohl visuell ansprechender als auch „umweltfreundlicher" zu gestalten.

Ein wichtiger Bestandteil der Initiative ist zudem die Schaffung von Anreizen für Privateigentümer. Dazu gehören beispielsweise:

- Förderprogramme zur Fassadenbegrünung und / oder die Gestaltung der Gebäudevorflächen
- Entsiegelungsprogramm

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Landstuhler Straße in eine lebendige und umweltbewusste Eintrittspforte in das Stadtzentrum zu verwandeln, die sowohl für Anwohner als auch Besucher attraktiv ist und zur Steigerung der städtischen Lebensqualität beiträgt sowie die Entstehung von Hitzeinseln zu vermeiden.





Zeitrahmen:
mittelfristig

Umsetzung:
Abstimmung mit dem LBM; Verkehrskonzept; Verkehrsplanung mit freiraumplanerischen Aspekten; Detailplanungen

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:

- Erstellung Verkehrskonzept Landstuhler Straße mit freiraumplanerischen Aspekten: ca. 40.000,00 € brutto
- Förderung äußeres Erscheinungsbild Gebäude und Grundstück: ca. 845.000 € brutto (Kosten der Maßnahme M10 sind darin bereits enthalten)
- Erwerb Kleinflächen Landstuhler Straße: ca. 10.000,00 €



Quelle: © Christian Schwier - stock.adobe.com)

M4c: Beseitigung leerstehender Gewerbeflächen

Die Maßnahme zur Beseitigung leerstehender Gewerbeflächen zielt darauf ab, ungenutzte Immobilien im Bereich der Landstuhler Straße durch deren Umnutzung zu beleben.

Dabei wird speziell die Umwandlung von leerstehenden Gewerbeimmobilien in Wohnraum gefördert, um dem städtischen Wohnraummangel entgegenzuwirken und die städtische Infrastruktur effizienter zu nutzen.

Durch gezielte Förderprogramme sollen Eigentümer motiviert werden, ihre Immobilien entsprechend umzugestalten. Diese Förderungen können finanzielle Anreize, aber auch Unterstützung bei der Planung und Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen umfassen. Das Ziel ist es, die Lebensqualität in städtischen Bereichen zu verbessern, die Nachfrage nach Wohnraum zu decken und gleichzeitig brachliegende oder ineffizient genutzte Flächen zu revitalisieren.

Zeitrahmen:
kurz- bis langfristig

Umsetzung:
Förderprogramm zur Umnutzung von Leerständen

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
Sanierung privater Gebäude inkl. mögliche Umnutzung Leerstände im EG: ca. 1.365.000,00 brutto (Kosten der Maßnahme M7 sind darin bereits enthalten)

Maßnahme 5: Errichtung des „Bildungscampus“


Quelle: © wavebreak3 - stock.adobe.com

Die Errichtung des „Bildungscampus“ stellt eine umfassende Initiative dar, die darauf abzielt, ein zukunftsorientiertes und nachhaltiges Bildungszentrum zu schaffen.

Das Projekt fokussiert sich dabei auf die Integration moderner pädagogischer Ansätze und umweltbewusster Bauprinzipien, um eine Bildungsumgebung zu bieten, die sowohl inklusiv als auch umweltfreundlich ist. Der Campus soll so gestaltet werden, dass er die Zugänglichkeit für alle Nutzer gewährleistet und durch den Einsatz nachhaltiger Technologien und Materialien die ökologischen Auswirkungen minimiert.

Die Planung soll zudem die nahtlose Einbindung von Technologie und Natur berücksichtigen, um den Lernenden eine Verbindung zwischen traditionellem Unterricht und praktischer Anwendung in ökologischen und technischen Bereichen zu bieten. Dies fördert nicht nur das Lernen, sondern auch das Bewusstsein für Umweltschutz und soziale Verantwortung.

Insgesamt soll der Bildungscampus als ein Ort konzipiert werden, der Bildung, Technologie und Nachhaltigkeit miteinander verbindet und somit zu einem Modell für zukunftsweisende Bildungseinrichtungen wird.

In Verbindung mit dem bestehenden Bildungsangebot kann an dem Standort von frühkindlicher Bildung bis zu den weiterführenden Schulen alles an „einem Ort“ geboten werden.


Quelle: © Kzenon - stock.adobe.com



Zeitrahmen:
mittel- bis langfristig

Umsetzung:
Erstellung Nutzungskonzept; Beauftragung erforderlicher Gutachten (Bodengutachten, Verkehrsgutachten, etc.); ggfs. Schaffung von Planungsrecht; Detailplanung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
Förderung über Schulbauförderung

M5a: Schaffung eines „Bildungscampus“

Die Schaffung eines „Bildungscampus“ durch die Verlagerung und den Neubau der Wendelinusschule ist ein zentrales Vorhaben, das darauf abzielt, eine innovative und inklusive Bildungseinrichtung zu entwickeln. Dieses Projekt legt einen starken Fokus auf die Förderung der Gemeinschaft und die Gewährleistung der Barrierefreiheit, um allen Schülern unabhängig von ihren physischen Fähigkeiten gleiche Lernchancen zu bieten.

In der Planung des Campus soll besonderer Wert auf folgende Aspekte gelegt werden:

- Berücksichtigung nachhaltiger Bauweisen und Energiekonzepte
- Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel sowie die Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen
- Integration moderner IT-Infrastruktur und digitaler Lernmittel, um zukunftsorientierte Bildungsumgebung zu schaffen

Insgesamt soll der Bildungscampus so konzipiert werden, dass er nicht nur ein Ort des Lernens ist, sondern auch ein Gemeinschaftszentrum, das in Verbindung mit den anderen Schulen den Bedürfnissen aller Schüler gerecht wird.

M5b: Anlage eines Klimagartens

Der Klimagarten im Bereich der Mohrbachaue am östlichen Stadtrand von Ramstein soll als neue Grünachse die Stadtmitte mit dem Naturraum entlang der Mohrbachaue und dem neuen Bildungscampus verbinden.

Gemäß Machbarkeitsstudie mit naturschutzfachlicher Ersteinschätzung und freiraumplanerischen Ideenteil ist folgendes vorgesehen:

„Der vorhandene Wirtschaftsweg wird mit fünf Klimastationen, die Möglichkeiten für naturverträgliches Naturerlebnis, zeitgemäße Naturpädagogik und Erholung bieten, aufgewertet. Der geplante Schulbereich wird mit einem multifunktionalem Schulgarten ausgestattet, wodurch ein Ort der Kommunikation und der Umweltbildung geschaffen wird, der auch zur Vermittlung einer klimaschonenden Lebensweise dient.

Alle Stationen sind auch barrierefrei erlebbar, so dass insgesamt ein naturnaher Erholungsraum für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen entsteht.

Langfristig ergeben sich auch Möglichkeiten zur Erweiterung des Klimaweges entlang der Moorbachaufstauung östlich der Reichswaldstraße als Ökosystem und zur Aufwertung der Mohrbachaue."

(Quelle: Machbarkeitsstudie mit naturschutzfachlicher Ersteinschätzung und freiraumplanerischen Ideenteil; L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH; Stand: März 2024)



Zeitrahmen:
kurz- bis mittelfristig

Umsetzung:
Entwicklung Konzept; Freianlagenplanung und -gestaltung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:

- Flächenerwerb für Klimagarten: ca. 15.000,00 € brutto
- Anlage Klimagarten: ca. 835.000 € brutto



Quelle: L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern

Maßnahme 6: Entwicklung ökologisches Freizeit- und Sportareal



Quelle: © Maria Sbytova- stock.adobe.com

Die Entwicklung eines ökologischen Freizeit- und Sportareals zielt darauf ab, das Erholungsgebiet „Azur" in eine nachhaltige und ökologisch wertvolle Freizeitdestination zu verwandeln.

Das Projekt umfasst dabei die Neugestaltung des Areals mit einem starken Fokus auf Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit, wobei innovative Energiekonzepte und Materialien zum Einsatz kommen, die sowohl die natürliche Umgebung schonen als auch langfristig Bestand haben.

Zusätzlich wird eine grüne Verbindungsachse etabliert, die strategisch wichtige Punkte der Stadt, einschließlich der Bildungseinrichtungen, miteinander verknüpft und damit nicht nur die Mobilität verbessert, sondern auch die ökologische Bildung und das Bewusstsein für Umweltschutz fördert.

Diese Achse dient als Erholungs- und Bildungsweg und bietet Einwohnern sowie Besuchern eine attraktive Route, die durch naturnahe Gestaltung und nachhaltige Merkmale überzeugt.

Insgesamt schafft das Projekt ein umweltbewusstes Freizeitangebot, das die Lebensqualität der lokalen Gemeinschaft steigert und ein lebendiges Beispiel für umgesetzten Umweltschutz bietet.

M6a: Nachhaltige Stärkung Freizeit- und Naherholungsgebiet „Azur“

Die nachhaltige Stärkung des Freizeit- und Naherholungsgebiets „Azur“ umfasst eine umfassende Neuordnung und Neugestaltung dieses wichtigen Freiraums.

Ziel ist es, eine attraktive und umweltfreundliche Erholungslandschaft zu schaffen, die der Öffentlichkeit dient und gleichzeitig die Umwelt schützt.

Folgende Maßnahmen sind dabei zu forcieren:

- Detailplanung durch Freianlagenplaner, Umsetzung Freianlagengestaltung
- Verwendung umweltfreundlicher, langlebiger und recycelbarer Materialien für Wege, Sitzgelegenheiten und andere Infrastrukturelemente
- Installation von Solarleuchten und Nutzung erneuerbarer Energiequellen für die Beleuchtung und andere elektrische Einrichtungen im Erholungsgebiet

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, das Naherholungsgebiet „Azur“ als ein vorbildliches Projekt für nachhaltige Freizeitgestaltung zu positionieren, das sowohl die Bedürfnisse der Besucher erfüllt als auch einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leistet.

Hinweis: Die Flächen des in Trägerschaft befindlichen Freibades sind von einer Förderung über die Städtebauförderung ausgeschlossen, da Verbandsgemeinden keine Zuwendungsempfänger in der Städtebauförderung sind.





Zeitrahmen:
langfristig

Umsetzung:
Freianlagenplanung und -gestaltung; Detailplanung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
ca. 100.000 € brutto





Zeitrahmen:
kurz- bis langfristig

Umsetzung:
Freiraumplanung; Erstellung Wegekonzept; Detailplanung

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:
Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten

M6b: Entwicklung einer attraktiven, grünen Verbindungsachse

Im Rahmen der nachhaltigen Stärkung des Freizeit- und Naherholungsgebiets „Azur" soll auch eine attraktive, grüne Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und dem „Bildungscampus" entwickelt werden (in Verbindung mit Maßnahme M2c).

Diese Achse soll nicht nur die räumliche Verbindung verbessern, sondern auch ein Bewusstsein für ökologische Themen fördern. Ein zentraler Aspekt dabei ist die Erlebarmachung des Mohrbachs, um das Thema „Moorschutz" als aktuelles Klimathema durch ein Modellprojekt hervorzuheben.

Die Maßnahme zielt darauf ab, die Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität entlang des Mohrbachs zu verbessern (unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes), indem Stege und durchdachte Wegeführungen integriert werden. Diese sollen den Besuchern eine nähere Begegnung mit der Natur ermöglichen und gleichzeitig die umliegenden Auengebiete schützen. Zusätzlich sollen im Auenbereich Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten geschaffen werden, die zum Verweilen und Genießen der Landschaft einladen.

Durch die Attraktivierung und Aufwertung der bestehenden Fußwegeverbindungen wird die gesamte Achse zu einem einladenden und ökologisch wertvollen Bestandteil des städtischen Raumes.

Diese Gestaltungsmaßnahmen fördern dabei nicht nur die körperliche Aktivität und Erholung, sondern tragen auch zur Bildung und Sensibilisierung in Bezug auf Umweltschutz und nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen bei.

Weitere Maßnahmen

M7: Sanierung/ Modernisierung weiterer Bausubstanz, Aufwertung von Gebäudevorflächen



Zeitrahmen:
kurz- bis langfristig

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach, private Eigentümer, Investoren

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach; Privatinvestitionen

Kosten:

- Sanierung privater Gebäude inkl. mögliche Umnutzung Leerstände im EG: Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten (vgl. Kosten M4c)
- Werbeanlagen- u Warenautomaten- sowie Möblierungskonzept, Erarbeitung Leitlinien „nachahltiges Bauen" für Investoren: ca. 44.300,00 €
- Modernisierungsrichtlinie mit Formularpaket: ca. 11.900,00 € brutto
- Gestaltungsfibel: ca. 23.800,00 € brutto
- Sanierungsberatung: ca. 605.000,00 € brutto

Innerhalb des Fördergebietes findet sich eine Vielzahl an Privat-Gebäuden, bei denen städtebauliche Missstände und bauliche Mängel festgestellt wurden (z.B. in der Landstuhler Straße).

Demzufolge stellt die Aktivierung privater Sanierungs- sowie gestalterischer und ökologischer Aufwertungsmaßnahmen einen wesentlichen Baustein dar, um Ramstein erfolgreich zu vitalisieren und den Stadtteil als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstandort zu attraktivieren.

Hierfür können insbesondere folgende Instrumente zum Einsatz kommen:

- Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren; Entwicklung einer Modernisierungsrichtlinie; in dieser wird u.a. geregelt, was konkret gefördert werden kann
- Entwicklung einer Gestaltfibel/ eines Gestaltungshandbuches (als gestalterisches Hilfsmittel) inkl. einer Werbeanlagen- und Warenautomatensatzung
- Auflegung kommunaler Förderprogramme (z.B. Vitalisierungsprogramm)
- Sanierungsberatung für private Eigentümer

M8: Ausweitung der Illumination



Quelle: © Dirk W. - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
mittel- bis langfristig

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaubaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:

- Erstellung Illuminationskonzept für u. a. Inszenierung von öffentlichen Gebäuden, Ausleuchtung öffentlicher Raum/ Wegeverbindungen: ca. 15.000,00 € brutto
- Konkrete Umsetzung Illuminationskonzept (Inszenierung von öffentlichen Gebäuden, Ausleuchtung öffentlicher Raum/ Wegeverbindungen): ca. 300.000 € brutto (Gesamtsumme setzt sich wie folgt zusammen: 25.000 € / zu inszenierendem Gebäude sowie 50.000 € / zu beleuchtender (Frei-)Fläche)

Zur Aufwertung des Stadtbildes, zur Attraktivierung von Wegeverbindungen sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität - hierzu gehört auch die Vermeidung von Angsträumen - empfiehlt sich, ein Illuminationskonzept für öffentliche Räume und besondere Bauten auszuweiten. Dies kann insbesondere umfassen:

- Inszenierung von öffentlichen und privaten Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden; hierzu gehört insbesondere das Alte Rathaus, das neue Rathaus, das CCR sowie die kath. Kirche
- stimmungsvolle Ausleuchtung öffentlicher Räume wie z.B. den John-F.-Kennedy-Platz sowie das Rathaus mit Umfeld
- Illumination von Stadtgrün
- Illumination bedeutender Wegebeziehungen (z. B. zum Klimagarten) sowie besonderer Bereiche wie z.B. zur Betonung von Stadtkerneingängen und Kreuzungsbereichen

Insgesamt sollte hierbei ein besonderes Augenmerk auf eine umfeldverträgliche und insektenfreundliche Ausgestaltung (Farbspektrum, Lichttemperatur und -pegel) gelegt werden.

M9: Bekämpfung der Leerstände im Stadtzentrum



Quelle: © ngamaz - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis langfristig

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Modellvorhaben „Innenstadt-Impulse“, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:

- Förderung über Modellvorhaben „Innenstadt Impulse“ vom Land Rheinland-Pfalz

Die Aktivierung und Wiedernutzung leerstehender Gewerbeflächen im Stadtzentrum von Ramstein-Miesenbach ist eine Schlüsselinitiative zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Steigerung der städtischen Attraktivität. Durch die Implementierung gezielter Maßnahmen können diese Räume wiederbelebt und effizient genutzt werden, um sowohl die lokale Wirtschaft zu stärken als auch das städtische Leben zu bereichern. Folgende Maßnahmen könnten dabei helfen:

Modellvorhaben „Innenstadt Impulse“: durch zielgerichtete Initiativen und Projekte sollen die Innenstädte gestärkt und an die veränderten Bedürfnisse und Herausforderungen angepasst werden. Mögliche spezifische Maßnahmen sind:

- Städtebauliche Experimente: Testen neuer Konzepte wie Shared Spaces, temporäre Fußgängerzonen oder multifunktionale Plätze, die flexibel für Veranstaltungen, Märkte und soziale Interaktionen genutzt werden können.
- Digitale Plattformen: Entwicklung einer App oder Website, die Informationen über Leerstände, Events und lokale Geschäfte zentralisiert, um die Sichtbarkeit und Zugänglichkeit der Innenstadtangebote zu erhöhen.
- Bürgerbeteiligungsprozesse: Einrichtung regelmäßiger Workshops und Foren mit Anwohnern, Geschäftsinhabern und Stakeholdern, um Ideen zu sammeln und gemeinschaftlich an der Gestaltung der Innenstadt zu arbeiten.
- Nachhaltigkeitsinitiativen: Implementierung von Maßnahmen zur Steigerung der Umweltfreundlichkeit der Innenstadt, einschließlich der Förderung von Grünflächen, nachhaltigen Verkehrslösungen und Energieeffizienzprojekten.

Pop-Up Store Konzepte: Durch die Bereitstellung kurzfristiger Mietverträge könnten leerstehende Ladenflächen temporär für Geschäfte, Kunstausstellungen, Start-up-Präsentationen oder Gastronomie genutzt werden. Begleitende Fördermittel und regelmäßige Veranstaltungen würden zusätzlichen Fußverkehr und Interesse generieren.

Inkubator- und Coworking-Zentren: Die Umwandlung leerstehender Gewerbeflächen in flexible Arbeitsräume unterstützt Unternehmertum und Innovation. Ergänzt durch Beratungsdienste und Networking-Events entstehen wertvolle Synergien und eine dynamische Gemeinschaft.

M10: Auflegung eines Förderprogramms zur Fassaden- und Freiflächenbegrünung


Quelle: © heini - stock.adobe.com

Zeitrahmen:
kurz- bis langfristig

Beteiligte:
Stadt Ramstein-Miesenbach

Finanzierung:
Städtebaufördermittel, Stadt Ramstein-Miesenbach

Kosten:

- Förderung äußeres Erscheinungsbild Gebäude und Grundstück: Kosten sind bereits in vorangegangenen Maßnahmen enthalten (vgl. Kosten M4b)

Die Einführung eines Förderprogramms zur Fassaden- und Freiflächenbegrünung könnte Eigentümer von Wohn- und Gewerbeimmobilien dazu motivieren, ihre Gebäude und freien Flächen durch Begrünungsmaßnahmen aufzuwerten.

Das Förderprogramm sollte dabei das Ziel verfolgen, die städtische Lebensqualität durch die Reduzierung des städtischen Wärmeinseleffekts, die Verbesserung der Luftqualität und die Schaffung von mehr grünen, ästhetisch ansprechenden Räumen zu erhöhen. Es könnte zudem dazu beitragen, die Biodiversität in städtischen Gebieten zu fördern und natürliche Lebensräume für städtische Fauna zu schaffen.

- Fassadenbegrünung: Die Unterstützung von Projekten, die darauf ausgerichtet sind, vertikale Flächen von Gebäuden zu begrünen, sollte umgesetzt werden. Dies könnte durch die Installation von Kletterpflanzen, vertikalen Gärten oder speziellen Fassadenmodulen mit integrierter Bepflanzung geschehen. Die Begrünung von Fassaden könnte zur Wärmedämmung beitragen, Energiekosten senken und die äußere Erscheinung der städtischen Infrastruktur verbessern.
- Freiflächenbegrünung: Die Förderung der Umgestaltung von unbebauten oder versiegelten Flächen in grüne Oasen könnte ebenfalls gefördert werden. Dies könnte die Anlage von kleinen Parks, Gartenflächen oder begrünten Dächern auf öffentlichen und privaten Grundstücken umfassen. Freiflächenbegrünung könnte nicht nur der Ästhetik und Erholung dienen, sondern auch dem Wassermanagement, indem Regenwasser besser aufgenommen und genutzt wird.

Das Programm könnte finanzielle Zuschüsse oder steuerliche Erleichterungen für Eigentümer und Mieter bieten, die in Begrünungsprojekte investieren. Die Förderung könnte die Kosten für Materialien, Planung und Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen teilweise abdecken.

Durch die Einführung dieses Förderprogramms könnte die Stadt eine sichtbare Transformation des städtischen Raums anstreben, die nicht nur zur ökologischen Resilienz beiträgt, sondern auch die Lebensqualität der Stadtbewohner nachhaltig verbessert.

Fazit und Umsetzungsmodalitäten

Folgende Umsetzungsmodalitäten sollen im weiteren Prozess der Stadtteilentwicklung beachtet werden.

Akteurs- und Bürgerbeteiligung

Mittels Akteurs- und Bürgerbeteiligung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Akzeptanz der Projekte geleistet. Auch bei der Projektumsetzung bedarf es regelmäßiger Updates und einer kontinuierlichen Einbindung sowohl von Bürgern als auch von Gewerbetreibenden.

Prioritätenbildung, Finanzierung

Da nicht alle empfohlenen Projekte und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zeitgleich zur Umsetzung gelangen können, nimmt die Prioritätenbildung einen zentralen Stellenwert im weiteren Prozess der Stadtteilentwicklung ein. Mit der Maßnahmenliste wird den Entscheidungsträgern der Stadt Ramstein-Miesenbach eine Übersicht zur Prioritätensetzung an die Hand gegeben. Dabei ist zu differenzieren in Projekte mit kurz-, mittel- und langfristiger Entwicklungspriorität.

Die Förderung zielt auf einen Horizont von 15 Jahren.

Mit „kurzfristig" werden dabei Projekte, Ideen und Maßnahmen bewertet, die innerhalb eines Zeithorizontes von bis zu 5 Jahren angegangen werden sollen. Als „mittelfristig" erfolgt eine Einstufung der Projekte und Maßnahmen, die in den nächsten 6 bis 10 Jahren zu entwickeln sind. „Langfristig" umfasst einen Zeithorizont von mehr als 10 Jahren. Zugleich bildet diese Auflistung ein Abbild der wichtigsten für den Stadtteil Ramstein infrage kommender Teilprojekte.

Darüber hinaus sollte bei der Definition der Prioritäten der Einklang mit den finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Stadt beachtet werden (können die Maßnahmen in der jeweiligen Priorität finanziert werden?). Die Finanzierung steht dabei unter dem Vorbehalt der Unterstützung durch Bundes- und Landesprogramme und der Entwicklung des kommunalen Haushaltes.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält dabei eine Vielzahl von Maßnahmen, die aufgrund des kommunalen Haushalts nicht zeitgleich zur Umsetzung gelangen können. Insofern darf nicht davon ausgegangen werden, dass alle Maßnahmen des Ideenpools gleichzeitig kofinanziert werden können. Der Ideenpool ist weitreichend gefasst, sodass auch in Abhängigkeit von politischen und sonstigen unvorhergesehenen Entwicklungen ausreichend Projekte zur Umsetzung im Programmprofil „Lebendige Zentren - Aktive Stadt" zur Verfügung stehen.

Zum jetzigen Stand der Stadtteilentwicklung können noch nicht alle Kosten beziffert werden. Insofern ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht zu gegebener Zeit fortzuschreiben.

Detailplanungen, Planungsrecht

Es ist zu empfehlen weitere Detailplanungen und Genehmigungsprozesse zeitnah in Auftrag zu geben bzw. anzustoßen. Dabei ist besonders darauf zu achten, Fachleute und Experten zurate zu ziehen, um eine fachlich fundierte, hochwertige Entwicklung vorbereiten und anstoßen zu können. Dabei handelt es sich beispielsweise um eine Freianlagenplanung für die Gestaltung des John-F.-Kennedy-Platzes, der Parkplatzflächen Am Neuen Markt, etc.

Die Kosten, sofern bezifferbar, können der Kosten- und Finanzierungsübersicht entnommen werden.

Digitaler Zwilling

Die Stadt Ramstein-Miesenbach plant für das ISEK-Gebiet die Einführung eines „digitalen Zwillings", um die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung effektiv zu unterstützen. Ziel ist es, mithilfe von Technologien wie Drohnenaufnahmen und 3D-Modellierung, gepaart mit Auswertungstools, die auf individuell trainierten KI-Anwendungen basieren, ein präzises digitales Abbild der Innenstadt zu erstellen. Dieses Modell dient als interaktive Plattform (in Ansätzen ähnlich einem BIM-Modell, als Austausch zwischen verschiedenen Fachebenen und Planungsdisziplinen), welche die innerstädtische Datenlandschaft umfassend darstellt und eine visuelle Bewertung zukünftiger Entwicklungsprojekte ermöglicht. Im Sinne einer nachhaltigen und integrierten Entwicklung können auch weitere kommunale Planungen (wie z.B. Wärmeplanung oder Klimafolgenanpassungskonzepte), die einen räumlichen und / oder inhaltlichen Bezug zum ISEK-Gebiet haben, einbezogen werden.

Die Datenerfassung durch Drohnen bildet eine der Grundlage für das 3D-Modell der Stadt, welches mit aktuellen städtebaulichen Daten angereichert wird, um eine detaillierte Analyse und Simulation von Planungsszenarien zu ermöglichen. Die daraus resultierende Plattform kann nicht nur „Fachpublikum" sondern auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und ermöglicht es Bürgern, durch den Einsatz von Virtual Reality und weiteren interaktiven Tools, aktiv an der Planung und Gestaltung ihrer Stadt teilzunehmen. Dies fördert nicht nur eine transparente und inklusive Planungskultur, sondern stärkt auch das Gemeinwohl durch eine mögliche intensivierte Bürgerbeteiligung.

Durch die Implementierung des digitalen Zwillings unterstützt Ramstein-Miesenbach die digitale Transformation im städtischen Raum und trägt zu einer nachhaltigen, resilienten und effizienten Stadtentwicklung bei.

Externes Management, Projektsteuerung, Kümmerer

Empfohlen wird zudem ein externes Management, in Form einer Projektsteuerung und -beratung für die weitere Entwicklung der Fördergebietskulisse einzusetzen, das sich durch querschnittsorientierte Fachkompetenz auszeichnet. Von ihm sollte die begleitende Federführung übernommen werden. Das externe Management sollte Inputs geben und intensive Unterstützung u.a. bei der Akquise der Fördermittel und Kooperation mit den jeweiligen Ministerien und Akteuren leisten (Gewerbetreibende, Bürger/innen). Weiterhin sollte in einem solchen Rahmen ein Jour-Fix (Arbeitskreis) aller beteiligten Behörden und Stellen geschaffen werden, um einen Austausch und Absprache von Projektplanungen zu ermög-

lichen. Der betreffende Arbeitskreis sollte von einem federführenden Projektmanagement koordiniert werden. Auch können solche Strukturen bei der Fördermittelbeantragung unterstützen. Diese Leistungen sind auch förderfähig.

Schaffung von Anreizen

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes oder die Anlage eines Verfügungsfonds stellen Anreizinstrumente zur Generierung von privaten und unternehmerischem Engagement und Finanzressourcen dar.

Gerade zur Umsetzung von Maßnahmen, welche privates Eigentum betreffen, wie Gestaltungsrichtlinien für private Sanierungsmaßnahmen etc. stellen sich solche Anreizsysteme als besonders wirksam dar. Neben derartigen Anreizinstrumenten hat die Stadt aber auch Steuerungsinstrumente für besondere Herausforderungen.

Fortschreibung und Evaluation

Das ISEK ist sich zukünftig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen und fortzuschreiben. Zudem sollte die Entwicklung des Stadtteils über die Programmlaufzeit des Förderprogrammes „Lebendige Zentren - Aktive Stadt" beobachtet (Monitoring) und eine Erfolgskontrolle durchgeführt werden, welche Projekte bisher realisiert werden konnten, welche Projekte noch ausstehen und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung des Stadtteils hat.

Bürgerinformation



Bürgerinformationsveranstaltung am 09.07.2024 im Congress Center Ramstein (CCR)

Die Bürgerinformationsveranstaltung zum ISEK fand am 09. Juli 2024 um 18:30 Uhr im Congress Center Ramstein (CCR) statt.

Die Einladung hierzu erfolgte vorab im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach sowie auf deren Homepage (beigefügt).

Die ca. eineinhalbstündige Info-Veranstaltung diente der Vorstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sowie der darin vorgesehenen Maßnahmen und war mit insgesamt rund 75 interessierten Bürgern sehr gut besucht, was auf ein starkes Interesse an der zukünftigen Entwicklung des Gebietes schließen lässt.

Das Konzept gilt als Arbeitshilfe für die Stadt und ist Grundlage für ein Programm der Städtebauförderung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Anwesend waren zudem der Bürgermeister der Stadt Ramstein-Miesenbach, Herr Ralf Hechler, Vertreter der Verwaltung sowie Mitglieder des Stadt- und Verbandsgemeinderates.

Nach einer kurzen Begrüßung und Einführung in die grundsätzliche Thematik durch Herrn Hechler, zeigte das Planungsbüro Kernplan die vorgenommene Abgrenzung der Gebietskulisse auf und stellte die Ausgangssituation des Untersuchungsgebiets näher dar. Darauf aufbauend wurden die zentralen Inhalte des ISEK-Entwurfs vorgestellt.

Auf weitergehende Details der Präsentation wird, um Wiederholungen zu vermeiden, an dieser Stelle nicht näher eingegangen. Die Eckpunkte der ISEK-Aufstellung können dem vorliegenden Konzept entnommen werden.

Anschließend an die Präsentation hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu dem ISEK-Entwurf zu äußern, Fragen zu stellen sowie Ideen, Wünsche und Anregungen mit einzubringen.

Vorgebracht wurden in diesem Zusammenhang insbesondere Fragen und Anmerkungen zu den folgenden Themen:

- Status Handel und Gastronomie Innenstadt
- Verkehrsinfrastruktur in der Innenstadt: Es wurde oft kritisiert, dass viele Autofahrer nicht die Ringstraße benutzen, sondern durch die Innenstadt abkürzen. Zu bestimmten Zeiten führt dies zu Staus in den verkehrsberuhigten Bereichen der Landstuhler und Steinwendener Straße.
- Parkplatzsituation: Des Weiteren wurde berichtet, dass es zunehmend schwieriger wird, in der Innenstadt einen Parkplatz zu finden. Bei neuen Großprojekten bzw. bei der Umgestaltung bestehender Parkplatzflächen müsse dies unbedingt berücksichtigt werden.
- Verlagerung Grundschule als Baustein Bildungscampus und Nachnutzung Fläche: Bzgl. der pot. Verlagerung der Grundschule wurde die Frage gestellt, ob bereits konkrete Planungen vorliegen; dies konnte verneint werden, in einem ersten Schritt werde zunächst

geprüft, ob eine Verlagerung überhaupt machbar wäre

- darüber hinaus wurden noch einige Fragen zum geplanten Sanierungsgebiet vorgebracht (Abgrenzung, Vorteile für Eigentümer, etc.)

Zum Abschluss der Veranstaltung informierte das Büro Kernplan die Bürger noch über die weitere Vorgehensweise:

- Im Anschluss an die Informationsveranstaltung hatten die Bürger ab dem 22. September 2024 im Rahmen der Beteiligung die Möglichkeit, sich mit zusätzlichen Ideen, Anregungen und Ergänzungen in die finale Ausarbeitung des ISEKs bzw. der geplanten Ausweisung des Sanierungsgebietes einzubringen. Die ISEK-Unterlagen wurden online zur Verfügung gestellt.
- Auswertung und Prüfung der eingebrachten Ideen, Anregungen, etc. und finale Ausarbeitung des ISEKs
- Vorstellung des ISEKs in den Gremien und Beschlussfassung
- Finale Vorlage der Unterlagen beim Fördergeber

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Entwurf des ISEKs mit den darin vorgeschlagenen Maßnahmen großen Zuspruch bei allen Anwesenden fand und die Bürger eine aktive Umsetzung wünschen.

Auch möchten sich die Bürger aktiv in den weiteren Prozess einbringen.

Herr Hechler forderte die Bürger in diesem Zusammenhang auf, ihre Vorschläge im Rahmen der Beteiligung vorzulegen.



Bürgerinformationsveranstaltung am 09.07.2024 im Congress Center Ramstein (CCR)



Bürgerinformationsveranstaltung am 09.07.2024 im Congress Center Ramstein (CCR)

Einladung zur Bürgerinfo



„Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus"

Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Ramstein-Miesenbach ist eine lebenswerte Stadt mit aktivem wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Leben.

Gebiete, die sich nicht an wandelnde Anforderungen anpassen, verlieren an Attraktivität.

Stadtentwicklung ist somit eine dauerhafte, sich verändernde Aufgabe.

Deshalb ist es an der Zeit, die Stadtentwicklungsstrategie mal wieder neu auszurichten.

Mit Unterstützung der Bund-Länder Städtebauförderung möchten wir uns daher auf den Weg machen, unsere Stadt fit für die Zukunft zu machen. Diese soll lebendig bleiben, ihre Versorgungsaufgabe erfüllen und auch unter heutigen Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sein, gleichzeitig dabei aber auch die Anforderungen der Klimafolgeanpassung und ökologisch orientierter Planung berücksichtigen.

Die Stadt entwickelt daher aktuell zusammen mit der Kernplan GmbH ein sog. integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus. Das Konzept zeigt, wie unsere Innenstadt in 10 – 15 Jahren aussehen könnte. Im Zuge dessen werden zudem Vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung der Ausweisung eines Sanierungsgebietes durchgeführt. Erste Ideen und Ergebnisse liegen nun vor.

Diskutieren Sie diese mit uns und bringen Sie Ihre Anregungen in den weiteren Planungsprozess ein.

Hierzu lade ich Sie herzlich

am Dienstag, 09. Juli 2024, 18:30 Uhr

in das Congress Center Ramstein (CCR) ein.

Ich freue mich auf Ihr Kommen.

Ihr Bürgermeister Ralf Hechler

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

RheinlandPfalz

KERN PLAN
Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Vorschlag für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes

Einleitung

Nach Artikel 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024 sind die Fördergebiete „durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen". Die räumliche Festlegung kann im Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne" (in Rheinland-Pfalz: „Lebendige Zentren - Aktive Stadt"), gem. Art. 6 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung, „[...] als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, Maßnahmegebiet nach § 171b, § 171e oder § 171f BauGB erfolgen."

(Quelle: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023/2024) vom 21.03.2023 / 04.07.2023)

Angesichts der Ist-Situation und der städtebaulichen Zielvorstellungen zur zukunftsfähigen Stadtteilentwicklung von Ramstein bedarf es einer räumlichen Festlegung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB. Sowohl die Festlegung des Fördergebietes als städtebaulicher Entwicklungsbereich als auch als Erhaltungsgebiet scheiden aus. In Bezug auf die Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB sind innerhalb des Gebietskulisse die Voraussetzungen (z.B. zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, brachliegende Flächen, Ziele und Zwecke können durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden) nicht gegeben. Ebenso wenig trägt die Festlegung eines Erhaltungsgebiet den städtebaulichen Zielvorstellungen in Ramstein Rechnung, da dieses Instrumentarium primär auf die Bewahrung des Ist-Zustandes durch zusätzliche Genehmigungspflichten abzielt. Eine Festlegung als Stadtumbaugebiet nach § 172 b BauGB erscheint ebenfalls nicht als geeignetes Instrument, um den Herausforderungen in Ramstein begegnen zu können, da innerhalb der Gebietskulisse in erster Linie städtebauliche Missstände in baulicher und substanzieller Hinsicht vorliegen und das Fördergebiet im geringerem Maß von erheblichen Funktionsverlusten betroffen ist. Somit scheint die Ausweisung des Sanierungsgebietes geeignet.

Sanierungsgebiete bieten folgende Vorteile:

- Sanierungsgebiete sind ein klassisches Instrument zur Aufwertung der Stadtkerne.
- Gestaltungs- und Steuerungsoptionen über die Instrumente im Sanierungsgebiet (z.B. § 144 BauGB)
- Sanierungsgebiete bieten optimale Rahmenbedingungen, um in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zu investieren.
- Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einem öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, dienen.
- Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz) in Anspruch nehmen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt die Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 2 BauGB. Demnach hat die Kommune „vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. [...] Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen." Mit dem ISEK liegt grundsätzlich eine „hinreichende Beurteilungsgrundlage" vor.

Wie im Rahmen der Analyse des Untersuchungsgebietes aufgezeigt, treten städtebauliche Missstände in funktionaler und substanzieller Hinsicht in solcher Bedeutung und Häufung auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen den Entwicklungszielen des ISEKs und werden, wie folgt, ergänzt:

- Stärkung des Stadtzentrums Ramstein (Urbane Mitte) als nachhaltiger und klimaangepasster Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Einkaufsstandort mit guter Verkehrsanbindung sowie mit gut ausgebauten und sicheren innerörtlichen Wegeverbindungen und vielfältigen Integrations- und Mobilitätsangeboten (Stadt der kurzen Wege)
- Parallel hierzu Attraktivierung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Freizeit- und Naherholungsstandortes Mohrbachaue - Entwicklung einer attraktiven „Grünen Mitte" mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität.
- Verknüpfung der „Urbanen Mitte" und der „Grünen Mitte" - Schaffung einer attraktiven, lebendigen und nach außen hin wahrnehmbaren bipolaren Stadtteilmitte als Lebens-, Treff- und Versorgungsmittelpunkt mit Aufenthaltsqualität.
- Entwicklung eines inklusiven Bildungscampus am östlichen Siedlungsrand von Ramstein zur Stärkung des Gemeinschaftssinns.
- Attraktivierung und Aufwertung der Landstuhler Straße als eine der Hauptzufahrtsachsen zum Stadtzentrum
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten, mit Modernisierungen/ Umbau/ Neuordnung/ Neubebauung - bedarfsorientiert) und klimagerecht
- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der Bausubstanz einschließlich der Gebäudevorflächen; Energetische Sanierung
- Anpassung des öffentlichen und privaten Raums einschließlich des Gebäudebestandes an die Bedürfnisse ins-

besondere von Senioren, Familien (u.a. Barrierefreiheit)

- Erhöhung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität: Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum; Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Intensivierung von Flächennutzungen
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)
- Stärkung als Wohn- und Gewerbestandort

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzukommen, sind Sanierungsziele für die Dauer des Sanierungsverfahrens abzuleiten.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben im Zusammenhang mit einem konkretisierenden städtebaulichen Planungskonzept insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u.a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben und
- z.B. im Rahmen der Modernisierung/ Instandsetzung, der Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht oder zuwiderläuft.

Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahren für die Durchführung der Sanierung:

- das umfangreiche (klassische) und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren.

Sie unterscheiden sich v.a. in der Intensität, mit der die Kommune auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die Rechtsvorschriften des BauGB sind so ausgelegt, dass das umfassende Sanierungsverfahren angenommen werden muss. Dabei finden nicht nur die Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts Anwendung, sondern auch die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechts (§§ 152-156a BauGB, insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen). Da im umfassenden Sanierungsverfahren die Anwendung sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt wegen der Anwendungsverpflichtung des § 144 Abs. 2 BauGB eine Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach ist bei der Wahl des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen und somit auch die Preisprüfung (§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 HS 1 BauGB).

Grundlagen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung der Stadt Ramstein-Miesenbach für die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlage

- der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- der Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der anzustrebenden Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Kommune, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Empfehlung zur Wahl des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Sanierungsgebiet mit gestreuten funktionalen städtebaulichen Missständen
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohn- und Gewerbenutzungen im Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund; Mitwirkungsbereitschaft ist zu erwarten; v.a. Anreizförderung
- Punktuelle Ordnungs- und Baumaßnahmen, die zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen führen. Die geplanten Maßnahmen der Kommune liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich (u.a. Gestaltung von Platz-/ Freiflächen).
- Keine gemeindliche Bodenordnung (keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichen Grunderwerb, kein umfangreicher Rückbau oder keine Grundstücksfreilegungen)
- Insofern ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, da die Gesamtumstände die Annahme rechtfertigen, dass die Sanierung bei Durchführung in diesem Verfahren nicht erschwert wird.
- Die Rolle der Stadt Ramstein-Miesenbach bezieht sich mit Schwerpunkt auf eine qualifizierte Vorbereitung der Sanierung und punktuelle Bau- und Ordnungsmaßnahmen im bestehenden öffentlichen Raum.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind primär Aufgabe der Eigentümer. Die Stadt Ramstein-Miesenbach initiiert und motiviert die Grundstückseigentümer insbesondere zur Durchführung von Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen.

Bodenwerterhöhung, Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB

Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel:

- das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen,
- höherwertige und/ oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/ oder des Maßes der baulichen Nutzung.

Geringere Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Kommune v.a. Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Plätzen.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände, der Ziele und Zwecke des ISEKs und der Sanierung in Verbindung mit dem städtebaulichen Planungskonzept und der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht daraus resultierend aufgeführten Einzelmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Wie aus der aufgeführten Aufstellung ersichtlich ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB, die insbesondere durch die Anwendung der sogenannten Preisprüfung durch die Kommune bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten) bestehen, nicht erforderlich ist.

Anwendung der §§ 144, 145 BauGB

Die §§ 144, 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge müssen grundsätzlich bei beiden Verfahren angewandt werden (Genehmigungsvorbehalte, Veränderungs-, Verfügungssperre). Diese ermöglichen im umfassenden Sanierungsverfahren zum Beispiel die Stabilisierung der Grundstückspreise, -sicherungen und Preiskontrollen sowie in beiden Verfahren gestalterische Qualitätssicherung. Letzten Endes hat die Kommune ein umfassendes Kontrollinstrument.

Es liegt im Interesse der Kommune, die Sanierung planmäßig, mit entsprechender Qualität und in einer absehbaren Zeit durchzuführen. Bei Maßnahmen, die die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, muss die Kommune eingreifen können. Sie kann deshalb im vereinfachten Sanierungsverfahren entscheiden, ob die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vor-

haben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB im späteren Sanierungsgebiet im Ganzen (d.h. sowohl § 144 Abs. 1 und 2 BauGB) Anwendung finden oder zum Teil (d.h. entweder § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB) oder vollständig ausgeschlossen werden sollen. Der Genehmigungsvorbehalt wird erst mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung wirksam.

Einer schriftlichen Genehmigung durch die Kommune bedürfen

- § 144 Abs. 1 BauGB: Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (Nr. 1), erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken (Nr. 1), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks (Nr. 2)
- § 144 Abs. 2 BauGB: die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldrechtliche Verträge, durch die Verpflichtungen zur Veräußerung oder Grundstücksbelastung eingegangen werden, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

Ein Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vom Grundbuchamt nur dann eingetragen, wenn die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung finden, was vorliegend nicht für erforderlich gehalten wird. Die Stadt Ramstein-Miesenbach benötigt zur Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet keine Eingriffsmöglichkeiten z.B. bei Grundstücksgeschäften Dritter (bei Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Aufgrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept sind von der Stadt Ramstein-Miesenbach keine Ordnungsmaßnahmen oder Baumaßnahmen vorgesehen, die einen solchen Eingriff in das gemäß Art. 14 GG geschützte Eigentum rechtfertigen würde.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes als Sanierungsgebiet gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung setzt noch

- die Mitwirkung und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und
- der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) als auch
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme

voraus.

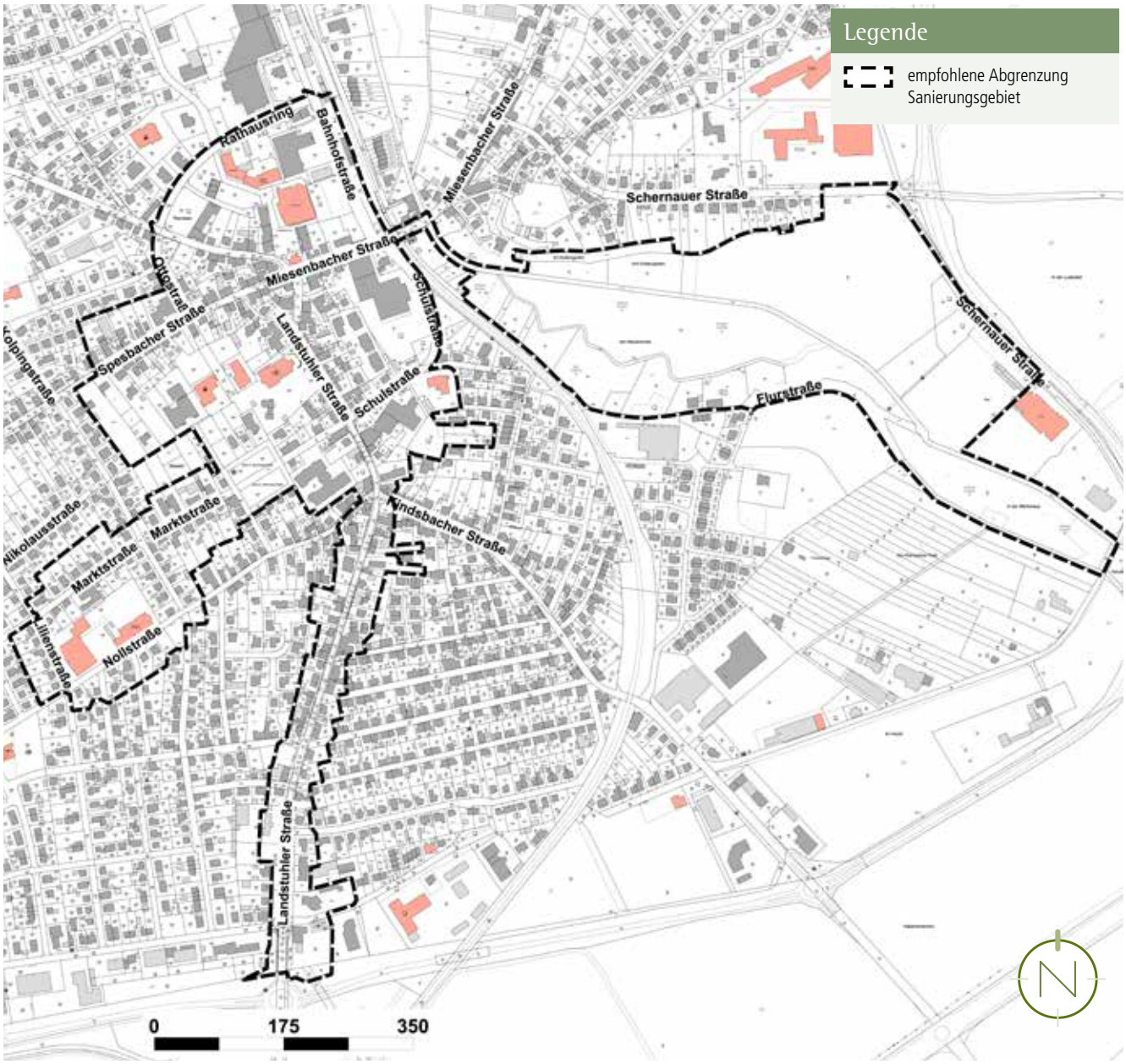
Unter anderem ist die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen (v.a. der Grundstückseigentümer) als auch der öffentlichen Aufgabenträger von wesentlicher Bedeutung. Auch für die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sowie für das Fundamentieren des öffentlichen Interesses nach Maßgabe des § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die Beteiligungspflichten grundlegende Voraussetzungen.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

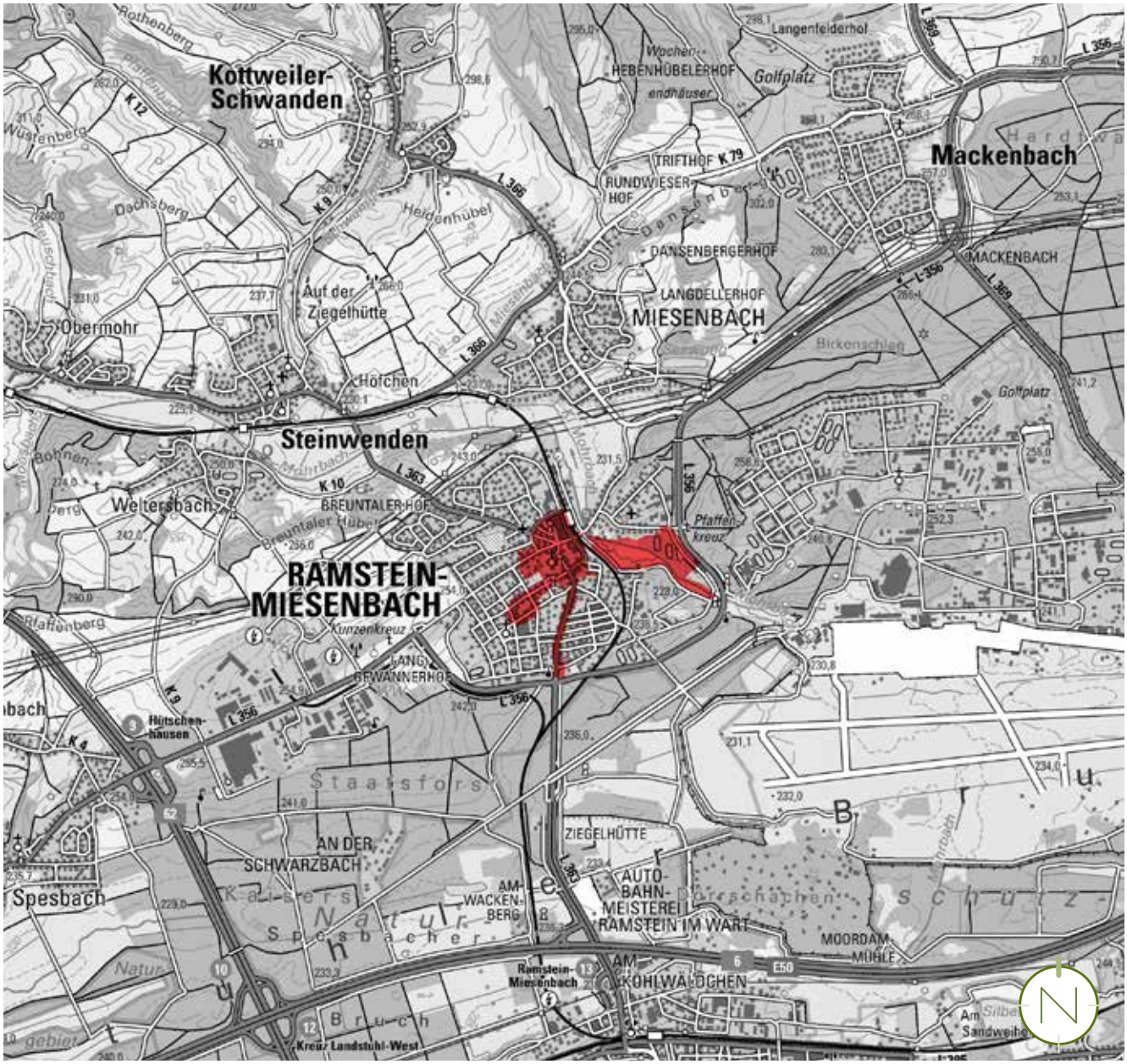
Die Frage, ob städtebauliche Missstände auf den einzelnen Grundstücken wirklich vorliegen, spielt eine untergeordnete Rolle, wenn die Einbeziehung zur Durchführung der Sanierung zweckmäßig ist. Sind die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, nur einheitlich zu lösen, rechtfertigen diese städtebaulichen Zusammenhänge immer die Einbeziehung.

Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

- Wie anhand des Analyse- und städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) zu erkennen ist, bestehen die städtebaulichen Missstände nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet vollständig als Sanierungsgebiet auszuweisen.
- Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB.



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus Ramstein", Quelle Katastergrundlage: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Stand Kataster: März 2023; Bearbeitung: Kernplan



Empfohlene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus Ramstein", Quelle: LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

Anhang



KERN PLAN

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Städtebauliche Missstände i.S.d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Im Untersuchungsgebiet treten städtebauliche Missstände in funktionaler und in substanzieller Hinsicht auf, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt.
Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung i.S.d. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die Einzelmaßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sind die durch die städtebauliche Planung aufeinander abgestimmten einzelnen sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, die in einem mehrjährigen Sanierungsverfahren von der Stadt durchgeführt oder veranlasst werden. Unter der Behebung muss aber nicht die völlige Beseitigung der Substanz- oder Funktionsschwächen verstanden werden. Ziel der Behebung der städtebaulichen Missstände ist die wesentliche, d.h. deutliche Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes. Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet wurden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung für das ISEK-Gebiet entwickelt und ein städtebaulicher Rahmenplan (ISEK-Plan) sowie die damit verbundene Kosten- und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB aufgestellt. Hiernach zielen, neben den öffentlichen Maßnahmen, die Maßnahmen insbesondere auf eine wesentliche Verbesserung mit der Durchführung der Modernisierung/ Instandsetzung der baulichen Anlagen im Rahmen einer erhaltenden Sanierung ab.
Einheitliche Vorbereitung i.S.d. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die einheitliche Vorbereitung ist Wesensmerkmal einer städtebaulichen Sanierung. Durch sie werden mithilfe der städtebaulichen Rahmenplanung (ISEK-Plan) die zum Teil verschiedenartigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, aufeinander abgestimmt und miteinander verflochten. Der Begriff der einheitlichen Vorbereitung schließt nicht aus, dass sich die Zielvorstellungen im Verlauf einer Sanierungsmaßnahme ändern, vor allem aber konkretisieren können. Für eine einheitliche Durchführung werden, ergänzend zu den Zielen des ISEKs, allgemeine Ziele und Zwecke der Sanierung entwickelt und eine in sich abgestimmte Rahmenplanung erarbeitet. Die einheitliche Vorbereitung berücksichtigt vor allem auch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, schließlich aber auch die kommunalpolitische Umsetzung in der Stadt. Die Voraussetzungen der einheitlichen Vorbereitung liegen vor.
Zügige Durchführung i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das Erfordernis der zügigen Durchführung ergibt sich aus der Sachnatur der Sanierungsmaßnahmen, die der Behebung städtebaulicher Missstände dienen und damit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bedeutung sind. Sie verpflichtet die Stadt, die vom Gesetz gegebenen Möglichkeiten, sobald und soweit erforderlich, anzuwenden. Sie übergibt der Stadt die Verantwortung für die gesamte Sanierungsmaßnahme, auch wenn sie nicht alle Maßnahmen selbst durchzuführen hat. Eine zügige Durchführung der Sanierung ist insbesondere nur durch die Beteiligung und Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) gewährleistet. Insbesondere die Grundstückseigentümer, die die Modernisierung/ Instandsetzungen der baulichen Anlagen durchführen, haben einen erheblichen Einfluss auf die zügige Durchführung der Sanierung. Es besteht die Annahme, dass eine positive Einstellung zur Sanierung und eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraums. Sie belegt nach dem Stand der Planung die zügige Durchführung der Sanierung und ist Voraussetzung für die Fördermittelakquise. Sie hat dabei die wichtige Aufgabe, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 136 Abs. 1 BauGB) und seine Umsetzung kontinuierlich zu überprüfen. Schwerpunkt der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet soll - neben öffentlichen Maßnahmen, für die Fördergelder bereitstehen - die Durchführung von Modernisierung/ Instandsetzungen von baulichen Anlagen, deren Kosten die Eigentümer tragen, sein. Auf § 177 BauGB wird verwiesen. Die Dauer der Sanierungsmaßnahme ist zeitlich durch die Anwendung des Sanierungsrechts auf den Zeitpunkt von der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) bis zur Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung (§ 162 BauGB) begrenzt.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Öffentliches Interesse i.S.v. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. Im öffentlichen Interesse müssen sowohl die einheitliche Vorbereitung als auch die zügige Durchführung liegen. Als öffentliches Interesse kommen alle im Katalog des § 1 Abs. 5 BauGB genannten städtebaulichen Belange in Frage. Es reicht ein qualifiziertes, d.h. hier ein örtliches öffentliches Interesse aus. Die Durchführung der betreffenden Maßnahme muss für die Kommune eine besondere Bedeutung haben. Insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Stadtteile, die Beachtung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Stadtteile und Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen Ziele und Zwecke der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sein. Es hat sich als notwendig erwiesen, dass zum einen eine einheitliche Planungskonzeption für das Sanierungsgebiet aufzustellen ist, zum anderen auch, dass die Maßnahmen mit Nachdruck in einem überschaubaren Zeitraum abzuwickeln sind. Die Durchführung der Gesamtmaßnahmen des Besonderen Städtebaurechts hat für die Kommune eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Beseitigung oder Behebung der städtebaulichen Missstände, die in funktionaler und substanzieller Hinsicht auftreten, dass sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen, die auf eine Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes abzielen, erforderlich sind. Hierbei bilden, neben den im ISEK zuvor genannten Maßnahmen, die Beseitigung und Behebung der inneren und äußeren substanziellen Missstände durch Modernisierung und Instandsetzung einer Vielzahl der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen einen Schwerpunkt. Es liegt hiermit für die Stadt ein qualifiziertes, d.h. ein örtliches öffentliches Interesse, vor. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.
Sozialplan § 140 Nr. 6 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Der Sozialplan nach § 180 BauGB dient dazu, sozial nachteilige Folgen bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen möglichst zu vermeiden oder zu mildern. Die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans ist eine Aufgabe der Kommune im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 6 BauGB). Aus den Ergebnissen des ISEK-Berichts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere unter Einschluss der beabsichtigten Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, des städtebaulichen Rahmenplanes (ISEK) und den hieraus resultierenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) und der Sanierungsbetroffenen (§ 137 BauGB), sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen erkennbar. Insofern entfällt die Verpflichtung der Stadt zur Aufstellung eines Sozialplans.
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB - Voraussetzung erfüllt	Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot v.a. auf städtebauliche Planungen anderer Art (z.B. städtebaulicher Rahmenplan) aus. Der Sammlung des Abwägungsmaterials dienen insoweit Beteiligungen (§§ 137–139 BauGB) und die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Auch der Erlass einer Sanierungssatzung setzt eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange voraus. Die Abwägung muss sich jedoch nur auf die allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen beziehen, wozu auch die Finanzierbarkeit des Sanierungskonzepts gehört (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.04.1991 – 10 C 11555/90 –, juris). Die Entscheidung, ob saniert werden soll, und die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes stehen am Anfang einer Sanierungsmaßnahme; von daher können bei der nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB vorzunehmenden Abwägung in diesem Verfahrensstadium nur geringe Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele und die Bewältigung von durch das Sanierungsvorhaben ausgelösten Konflikten gestellt werden. Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichgewichtig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein. Grundlegende Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Abwägung ist die ausreichende Ermittlung und Klärung der von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betroffenen Rechtspositionen, die bei der (weiteren) Umsetzung der Sanierung zu beachten sind. Danach ist absehbar, ob und inwieweit die Sanierungsziele überhaupt erreichbar sein werden. Unterbleibt diese Klärung, erfolgt die Abwägung nach § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB schon im Ansatz auf einer unvollständigen Grundlage, weil die zügige Realisierbarkeit der mit der Satzung verfolgten Sanierungsziele offenbleibt. Eine Abwägung gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB setzt u.a. die Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) voraus. Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes und die Realisierung der Rahmenplanung (ISEK) sprechen.

Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Rechtsgrundlage	Beschreibung
Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete rechtfertigen	Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fließen als Bestandteil in diesen Bericht mit ein. In dieser Unterlage sollen insbesondere auf der Grundlage der ggf. aktualisierten Ergebnisse, insbesondere nach Vorliegen der Stellungnahme der höheren Verwaltungsbehörde, der Billigung der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat, der Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB) und der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) die sanierungsrechtliche Abwägung erfolgen.
Laufende Erfolgskontrolle	Es wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z.B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklungen zu ermitteln und die Maßnahmen des städtebaulichen Rahmenplans (ISEK) nach Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger fortzuschreiben.

Verfahrenshinweise

- Bei Detailplanungen sind aufgrund einer möglichen Betroffenheit folgende Träger öffentlicher Belange zu beteiligen: Creos Deutschland GmbH; Deutsche Bahn AG DB Immobilien; Deutsche Telekom Technik GmbH; Forstamt Otterberg; Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie; Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern; Pfalzwerke Netz AG. Die genaue Betroffenheit kann der Originalstellungnahme entnommen werden.
- Innerhalb des ISEK-Gebietes befinden sich Leitungen der Creos Deutschland GmbH. Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung ist zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitungen sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen. Die Gashochdruckleitungen und mit ihr verbundene metallische Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung unserer Leitungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen für Mitarbeiter/innen sind zu treffen. Die Creos Deutschland GmbH weist besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.
- In dem Bereich des städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind ein U-Kanal mit Streckenfernmeldekabel, sowie Kabeltrassen mit Signalkabeln der DB InfraGO AG betroffen. Ein Grenzabstand von 2 m zu den Kabeltrassen muss gewährleistet sein. Fernmeldekabel/Signalkabel der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und im Grenzbereich ist vor Beginn der Baumaßnahme eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DB AG) Die Forderungen des Kabelmerkblattes der DB AG sind einzuhalten.

  Bepflanzungen von Grundstücken zur Gleisseite:
  - Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

  Entwässerung:
  - Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
  - Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

  Bauarbeiten:
  - Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
  - Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
  - Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
  - Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/ Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
  - Es wird hiermit auf§ 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

  Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen:
  - Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

  Immissionen:
  - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die sich aus dem Bahnbetrieb und der Unterhaltung der Anlagen der DB InfraGO AG ergebenden Immissionen sind entschädigungslos zu dulden.

  Haftung:
  - Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Verfahrenshinweise

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom haben gewöhnlich eine Überdeckung von ca. 0,5 m (in Einzelfällen 0,3 m). Eine abweichende Tiefenlage ist möglich. Vor Baubeginn sind Pläne und eine Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH einzuholen.
- Das Forstamt Otterberg empfiehlt die Beachtung folgender Hinweise:
    1. Bei der Planung ist ein Mindestabstand von Wald zur Bebauung von 25 bis 35 Metern anzunehmen: Bei Heranrücken der Bebauung - insbesondere Wohnbebauung - an bereits vorhandenen Wald kann es durch umstürzende Bäume, Astabbruch und beim Übergreifen von Bränden zu Gefährdungen kommen. Des Weiteren ist den natürlichen Waldrändern vor allem entlang der störungsfreien Bereiche der Feldflur eine hohe ökologische Bedeutung für den Artenschutz (Brut- und Aufzuchthabitate) beizumessen. Bei zu nahem Heranrücken an Waldränder kann es zur Zerstörung dieser Waldrandhabitate kommen.
    2. Regelmäßige Baumkontrollen an Einrichtungen der gezielten Besucherlenkung: Die Planung sieht die Förderung des Naherholungscharakters der „grünen Mitte" vor. Sollten hierfür Erholungseinrichtungen oder sonstige Einrichtungen, die eine gezielte Besucherlenkung bewirken, am oder im Wald geplant sein, empfiehlt das Forstamt die Durchführung von halbjährlichen Kontrollen der Verkehrssicherheit.
- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist eine archäologische Fundstelle im Geltungsbereich des ISEK-Gebietes verzeichnet. Es handelt sich dabei um römische Siedlungs-/Produktionsfunde (Fundstelle Ramstein 5). Es ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben die Fundstellen berührt, dennoch gelten folgende Auflagen:
    - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
    - Der vorangehende Hinweis entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
    - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
    - Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.
    - Im Planungsgebiet können sich zudem bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
- Innerhalb des ISEK-Gebietes befinden sich Leitungen der Pfalzwerke Netz AG. Innerhalb der Schutzstreifen / der Einflussbereiche der Versorgungseinrichtungen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Sanierungsmaßnahmen z.B. zur Errichtung/Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Die notwendigen Abstände zur Leitungsinfrastruktur sind allerdings von technischen Details abhängig und können nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der eventuell nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bzw. den Genehmigungsverfahren. Bei Konkretisierung und vor Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen des ISEK empfiehlt sich die frühzeitige Abstimmung mit der Pfalzwerke Netz AG.
- Bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollten die Inhalte frühzeitig mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz und der SGD Süd, als obere Landesplanungsbehörde abgestimmt werden.
- Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der Ziele und Maßnahmen, die im Konzept für die Mohrbachaue benannt werden, besonders auf die besonders hohe ökologische Wertigkeit dieses Bereichs hingewiesen. Der Bach selbst war Gegenstand einer Renaturierungsmaßnahme, in der Aue herrschen großflächige nach § 30 BNatschG geschützte Feucht- und Nasswiesenbestände vor. Die Aue hat sich zudem zu einem Lebensraum des streng geschützten Bibers entwickelt. Auf die besonderen rechtlichen Anforderungen, die sich infolgedessen für etwaige Maßnahmen ergeben, wird daher ebenfalls hingewiesen. In diesem Bereich sollten nur Maßnahmen erfolgen, die die genannte ökologische Wertigkeit nicht beeinträchtigen, sondern möglichst erhalten bzw. fördern.
- Auf die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV wird verwiesen. Die Ziele des ROP IV Westpfalz sind bei Umsetzung konkreter Projekte zu beachten.

Verfahrenshinweise

- Bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Verfahrensgebiet sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Geländetopographie, Altablagerung etc.) die Grundsätze einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung zu beachten (z.B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung, Anlegen von begrünten Dächern u. ä.).
- Bei der Umsetzung konkreter Projekte ist eine ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung zu beachten.
- Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz können in Ramstein bei Starkregenereignisses Überflutungen auftreten. Es ist zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wasser-tiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Daher sind vor Ort immer die vorhandenen Oberflächenstrukturen und Verhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der vorliegenden teils starken Gefährdung (s. Sturzflutgefahrenkarte, ISEK-Bericht, S. 19) mit lokal zu erwartenden Wassertiefen von 100 bis < 400 cm wird empfohlen die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen. Es wird dringend angeraten bei Umbauten sowie Neubauten auf eine angepasste Bauweise zu achten und entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen (z.B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz). Bei Baustelleneinrichtungen wird dringend angeraten darauf zu achten, diese nicht in stark betroffenen Bereichen einzurichten oder zumindest dafür zu sorgen, dass Baumaterialien und Baugeräte im Starkregenfall vor einem Abdriften gesichert sind. Des Weiteren wird bei Umgestaltungsmaßnahmen im Verfahrensgebiet (Umbau / Neubauten etc.) dringend empfohlen, keine für den Starkregenfall vorhandenen Notabflusswege zu beseitigen bzw. zu versperren und bei Bedarf möglichst neue Notabflusswege zu schaffen."
- Ein größerer Teil des östlichen Verfahrensbereiches liegt im mit Datum vom 25.09.1997 festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Mohrbach. Bauliche Maßnahmen im ÜSG bedürfen einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Kaiserslautern.
- Seitens der SGD Süd wird darauf hingewiesen, dass Anlagen im 10m-Bereich des Mohrbaches, Gewässer III. Ordnung, die nicht im ÜSG liegen, einer wasserrechtlichen Genehmigung ebenfalls durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung bedürfen.
- Soweit möglich sollten bei der weiteren Sanierungsplanung bzw. der Umsetzung von Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes die nachfolgend genannten Aspekte berücksichtigt werden: Böden erfüllen für stabile Ökosysteme wichtige Filter-, Speicher- und Pufferungsfunktionen. Gleichzeitig sind Böden aber leicht zerstörbar und erneuern sich durch natürliche Verwitterungsprozesse nur in geringem Umfang. Die Verknappung bzw. Gefährdung der Böden geht auf Versiegelung, nutzungsbedingte Bodenabträge, Bodenverdichtung oder auf Stoffeinträge zurück. Eine wesentliche Zielvorgabe ist auch deshalb den Flächenverbrauch zu reduzieren. Durch die gezielte Verdichtung von Siedlungsgebieten, der Nutzung von Entsiegelungspotentialen einerseits und einer Berücksichtigung von brachliegenden, bereits versiegelten Standorten andererseits kann durch sinnvoll gesteuerte Flächenumnutzung der Flächenverbrauch nachhaltig verändert bzw. verringert werden. Desweitern sind die Böden vor schädlichen Abträgen zu schützen. Zur Wahrung funktionierender, stabiler Ökosysteme dürfen Stoffeinträge in Böden deren Belastbarkeit nicht überschreiten, wobei alle natürlichen Bodenfunktionen zu berücksichtigen sind.
- Innerhalb des ISEK-Gebietes finden sich folgende im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz erfasste Flächen:
  - Altablagerung Reg.-Nr. 335 08 038 - 0214 Ablagerungsstelle Ramstein Miesenbach, Neubrunnen,
  - Altablagerung Reg.-Nr. 335 08 038 - 0215 Ablagerungsstelle Ramstein Miesenbach, Flurstraße,
  - Altablagerung Reg.-Nr. 335 08 038 - 0216 Ablagerungsstelle Ramstein Miesenbach, Hallenbad,
  - Altablagerung Reg.-Nr. 335 08 038 - 0218 Ablagerungsstelle Ramstein Miesenbach, Schillerstraße,
  - (pot.) Verdachtsfläche Reg.-Nr. 335 08 038 - 3002 Shell-Tankstelle, Ramstein Miesenbach.

  Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen unterliegen der bodenschutzrechtlichen Überwachung durch die nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zuständigen Behörden. Eingriffe und Nutzungsänderungen der Flächen sind 1m Grundsatz erst nach einer bodenschutzrechtlichen Würdigung möglich. Sofern Eingriffe, Nutzungsänderungen o.ä. im Bereich der o. g. Flächen vorgesehen sind, ist die zuständige Obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) zu beteiligen. Die SGD weist darauf hin, dass Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bisher generell noch nicht systematisch in einem Kataster erfasst wurden und sich deshalb bislang noch nicht bekannte Flächen dieser Art innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes befinden können. Sofern weitere Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.



Quelle: VG Ramstein-Miesenbach

KERN PLAN

Herausgeber/Impressum: Kernplan GmbH · Dipl.-Ing. Hugo Kern · Dipl.-Ing. Sarah End
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen · Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70 · www.kernplan.de · info@kernplan.de

Auftraggeber: Stadt Ramstein-Miesenbach · Bürgermeister Ralf Hechler · Am Neuen Markt 6 ·
66877 Ramstein-Miesenbach

Bildnachweis: Kernplan GmbH; LVermGeo; Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

Rechte: Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH