

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
„Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus Ramstein“
im Programm „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“
in der Stadt Ramstein-Miesenbach, Stadtteil Ramstein

**Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen
nach § 141 BauGB und über die Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit
gem. § 137 BauGB zur geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebietes
im Untersuchungsgebiet / ISEK-Gebiet**

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Stadtteil Ramstein hat die Stadt Ramstein-Miesenbach in öffentlicher Sitzung am 25.05.2023 gemäß § 141 BauGB i.V.m. § 136 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich des ISEK-Gebietes „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus Ramstein“ im Stadtteil Ramstein beschlossen. Der Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Das im Entwurf vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) wurde durch den Stadtrat der Stadt Ramstein-Miesenbach als Grundlage gebilligt.

Für den Bereich „Stadtzentrum mit Bildungs- und Freizeitcampus Ramstein“ enthält das ISEK ein Handlungskonzept mit einem Maßnahmenkatalog, um dessen Entwicklung in einem Zeitraum von voraussichtlich rund 15 Jahren durch öffentliche Infrastruktur- und Städtebaumaßnahmen mit Unterstützung der Städtebauförderung voranzutreiben.

Nach Art. 1 Abs. 1 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024 ist das Fördergebiet räumlich abzugrenzen; die räumliche Abgrenzung kann gem. Art. 6 Abs. 2 als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen. Dies ist von der Stadt Ramstein-Miesenbach beabsichtigt.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt Anforderungen an Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 2 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beigefügten Lageplan (Plangrundlage: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Fläche. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 45 ha. Das Untersuchungsgebiet umfasst dabei das Stadtzentrum mit dem Rathaus, dem CCR, der kath. Pfarrkirche und dem John-F.-Kennedy-Platz. Zudem liegen die Flächen der Wendelinus-Grundschule im Bereich der Nollstraße sowie die Flächen der Landstuhler Straße - jeweils samt umgebender (Wohn-)Bebauung - im Geltungsbereich, ebenso wie die Flächen der Mohrbachau im Osten des Stadtgebietes (einschl. Stadion und Docu-Center Ramstein).

Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses und wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, während den allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

Die Stadt Ramstein-Miesenbach hat in ihrem Stadtteil Ramstein grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt. Um die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für den ISEK-Bereich zu prüfen, hat die Stadt die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen bzw. das ISEK um die relevanten Aussagen zu ergänzen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen 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 (§ 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Hinreichende Anhaltspunkte für die Sanierungsbedürftigkeit liegen insbesondere in Bezug auf Substanz- und Zustandsmängel im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung für das Untersuchungsgebiet werden bestimmt:

- Schaffung von Wohnangeboten im Kernbereich durch Nachverdichtung und Reaktivierung von Leerständen, insbesondere für die Zielgruppe der Familien und der Senioren,
- 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 Mohrbachau - 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

Die o.g. vorläufigen Ziele und Zwecke der Sanierung entsprechen den Zielen des ISEKs.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände will die Stadt Ramstein-Miesenbach die Ausweisung eines (einfachen) Sanierungsgebietes prüfen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Ziel ist, die Mängel der vorhandenen Bebauung und sonstigen Gebietsbeschaffenheit zu beseitigen und das Gebiet der vorgesehenen künftigen Funktion anzupassen. Zudem ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes aufgrund der steuerlichen Abschreibung Anreiz für Bürger und Investoren, in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zu investieren.

Mit der Erstellung des ISEKs inkl. Vorbereitender Untersuchungen ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, 66557 Illingen, beauftragt.

Gem. § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 137 BauGB sind die Ergebnisse des ISEKs mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebietes, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, zum Sanierungsverfahren (nach aktuellem Stand im vereinfachten Verfahren) sowie zum städtebaulichen Rahmenplan (ISEK-Plan) **in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024** auf der Inter-

netseite der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach unter www.ramstein-miesenbach.de unter folgendem Pfad: <https://www.ramstein-miesenbach.de/stadt/staedtebauforderung/stadtzentrum> veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten.

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

Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen zu dem ISEK inkl. den Vorbereitenden Untersuchungen zur geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebietes, insbesondere unter Einschluss von Vorschlägen zur Abgrenzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, zum Sanierungsverfahren sowie zum städtebaulichen Rahmenplan (ISEK-Plan) schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail an: bauleitplanung@ramstein.de vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Ramstein-Miesenbach, den 12.07.2024

gez.

(Ralf Hechler)
Bürgermeister

Hinweise:

1. Die Beschlüsse über das ISEK und die Vorbereitenden Untersuchungen sind nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB besagt, dass Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Kommune oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben der Betroffenen z.B. über ihre Wohnbedürfnisse sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (vgl. § 138 BauGB).
3. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Beschlüsse über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB, der die Zurückstellung von Baugesuchen regelt, auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden (§ 141 Abs. 4 Satz 1 BauGB).
4. Die einschlägigen Vorschriften können von jedermann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach, Am Neuen Markt 6, Zimmer 306 während den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.