



## Beschlussvorlage

### öffentlich

Gremium	geplant für Sitzung am	Beschluss		Abstimmung		
		Laut Vor-schlag	abwei-chend	Ja	Nein	Ent-hal-tung
Ortsrat Weetzen	23.10.2017					
Ausschuss für Stadtplanung, Ökologie, Wirtschaft und Feuerschutz	29.11.2017					
Verwaltungsausschuss	06.12.2017					
Rat der Stadt Ronnenberg	13.12.2017					

## Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet der ehemaligen Zuckerfabrik im Stadtteil Weetzen

### Beschlussvorschlag:

1. Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans (November 2016) werden beschlossen.
2. Der Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist öffentlich bekanntzumachen.

### Finanzierung:

---

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

<b>Ja:</b>	X	<b>Nein:</b>	
<b>Produktnummer:</b>		<b>Untersachkonto:</b>	61000.63801

	Aktuelles Haushaltsjahr In T€	Aktuelles Haushaltsjahr + 1 Jahr In T€	Aktuelles Haushaltsjahr + 2 Jahre In T€	Aktuelles Haushaltsjahr + 3 Jahre In T€
<b>Ergebnishaushalt:</b>				
Veranschlagte Erträge				
Mehr-/ Minderbetrag bei Erträgen				
Veranschlagte Aufwendungen		17		
Mehr-/ Minderbetrag bei Aufwendungen				

### Begründung:

#### **1. Vorbemerkung / Ausgangslage**

Das ehemalige Zuckerfabrikgelände im Stadtteil Weetzen ist nach Aufgabe der letzten gewerblichen Hauptnutzung (Aluminiumverarbeitung) im Jahr 2011 überwiegend un- bzw. fehlgenutzt. Lediglich die auf einer Teilfläche stehenden Silos befinden sich noch in einem gewerblichen Betrieb. Die ehemaligen Werkwohnungen (Hauptstraße 44/46) auf dem Gelände wurden seit 1991 bis Juni 2017 als Wohnheim für Asylbewerber/innen genutzt und stehen nunmehr leer. Insgesamt stellt sich das Gelände als überwiegend fehlgenutzte Brachfläche dar. Es wurden mehrere bauordnungsbehördliche Anordnungen zur Nutzungsuntersagung und zum Betretungsverbot erlassen.

Das zuvor beschriebene Gelände befindet sich im Eigentum zweier Parteien. Seit dem Jahr 2014 versucht die Stadt Ronnenberg mit den Eigentümern realisierbare Nachnutzungskonzepte zu erarbeiten. Verschiedene Gespräche mit interessierten Investoren sind bislang aufgrund der inhaltlichen aber auch finanziellen Vorstellungen der Eigentümer gescheitert. Zudem befindet sich ein im Jahr 2013 abgeschlossener Kaufvertrag seit Januar 2016 in der Rückabwicklung. Die insofern zurzeit unbeantworteten Eigentumsfragen behindern die Behebung der Missstände und eine geordnete Entwicklung zusätzlich.

Ebenfalls seit dem Jahr 2014 findet die Fläche im Rahmen der städtischen Planungshoheit ihre ausdrückliche Beachtung. Sie ist als Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung Bestandteil des vom Rat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Ronnenberg 2030 und in das Maßnahmenprogramm 2017 bis 2019 für eine mittelfristige Realisierung aufgenommen worden. Die Übernahme der Regie für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes durch die Stadt hat zuletzt zu Kontakten mit zwei ernsthaft interessierten Investoren mit zum Teil eigenen Konzeptideen geführt.

Zurzeit wird eine sogenannte orientierende Untersuchung der Flächen hinsichtlich der vor-nutzungsbedingten Altlasten vorbereitet. Das von der Stadt im Rahmen der bevorstehenden Bauleitplanung beauftragte Gutachten soll Aufschluss zum einen über die notwendigen Sanierungsmaßnahmen für die als Nachnutzung vorgesehene Wohnbebauung geben, zum anderen diesen Kostenfaktor für die anzustellende Wirtschaftlichkeitsberechnung konkretisieren.

Zur weiteren Konkretisierung der Nachnutzungsüberlegungen hat die Stadt gemeinsam mit einem beauftragten Planungsbüro für das ehemalige Zuckerfabrikgelände einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet. Das Ergebnis liegt seit November 2016 vor und ist in das ISEK Ronnenberg 2030 eingeflossen (siehe Anlage).

## **2. Entwicklungsziele des städtebaulichen Rahmenplans**

Die Entwicklung des Areals der ehemaligen Zuckerfabrik bietet eine umfangreiche Chance für die städtebauliche Aufwertung Weetzens. Ziel ist die Schaffung eines qualitätvollen neuen Wohnquartiers in einer Mischnutzung mit den Schwerpunkten bedarfgerichtetes, innerörtliches Wohnen, Kinderbetreuungseinrichtung, Einzelhandel und Dienstleistungen.

Die Entwicklung der Fläche mit ihrer zentralen, verkehrlich gut angebundenen Lage direkt an der Haupt- und Humboldtstraße sowie die Bahnhofsnähe soll positive Impulse für die gesamtörtliche Entwicklung setzen.

Abgeleitet aus den Zielsetzungen übergeordneter Planungen sowie der Analyse der örtlichen Rahmenbedingungen wurden folgende Entwicklungsziele für das Areal der ehemaligen Zuckerfabrik definiert:

- Es soll eine kleinteilige Mischung verschiedener Wohnformen, d. h. Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Zielgruppen entstehen;
- Es sollen Wohnangebote für ältere Menschen geschaffen werden (z. B. betreutes Wohnen, Wohnangebote mit Service);
- Zur funktionalen Ergänzung des zentralen Weetzener Einkaufsbereichs mit kleinen Einzelhandelsbetrieben an der Hauptstraße und als Identifikationsort für das Dorf im Sinne einer „Ortsmitte“ soll ein Dorf- bzw. Marktplatz geschaffen werden;

- Auf dem Gelände ist eine Kinderbetreuungseinrichtung vorzusehen, um den vorhandenen und neu entstehenden Betreuungsbedarf zu decken;
- Durch die Ansiedelung eines Nahversorgers auf dem Gelände sollen Versorgungslücken geschlossen und das Einzelhandelsangebot in Weetzen verbessert werden;
- Bei der Planung neuer Gebäude sind die im Klimaschutzaktionsprogramm der Stadt Ronnenberg festgelegten energetischen Standards einzuhalten;
- Neben Wohnangeboten sollen im Sinne einer Nutzungsmischung auch nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen in dem neuen Quartier ihren Platz finden.

Die nachfolgende Karte zeigt einen Entwurf zur Umgestaltung des Areals der Zuckerfabrik:



Festzustellen ist, dass auf der Grundlage dieses städtebaulichen Rahmenplans weiterführende Gespräche bzw. Verhandlungen mit in Frage kommenden Investoren zugesagt sind. Die aus finanziellen und inhaltlichen Gründen mangelnde Kooperation der momentanen Eigentümer führt allerdings zu einer Blockade in den Entwicklungsbemühungen. Das ehemalige Zuckerfabrikgelände hat andererseits - wie bereits auch im ISEK Ronnenberg 2030 festgestellt - eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Ronnenberg. Insbesondere der im Wohnraumversorgungskonzept - als Bestandteil des ISEK - ermittelte erhöhte Bedarf an Wohnraum und die hierzu ergänzende Errichtung von Gemeinbedarfs- bzw. Folgeeinrichtungen erfordern die Wiedernutzung der brachliegenden Fläche. Weiterhin ist festzuhalten, dass derzeit nicht von einer Kooperation - z.B. in Form von städtebaulichen Verträgen - mit den Eigentümern zu Erreichung der angestrebten städtebaulichen Ziele ausgegangen werden kann.

### 3. Instrumente des Besonderen Städtebaurechts

Um die anvisierte Entwicklung dennoch voranzutreiben und das Gebiet damit im Sinne der bereits vorliegenden Rahmenplanung zu gestalten, bieten die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts im Baugesetzbuch (BauGB) eine geeignete Grundlage. Bei Anwendung können diese für eine Neuordnung des Gebietes und Beschleunigung des Planungsablaufs sorgen. Im Besonderen können die Eigentümer der Flächen in die Pflicht genommen werden, z. B. zeitnah selbst eine Entwicklung anzustoßen oder durch einen Verkauf zu einem für dieses Areal angemessenen Verkehrswert - auf der Grundlage der Ermittlung des Gutachterausschusses des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) - einem Investor die Fläche zu übereignen.

Hierzu stehen im Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches drei für diesen Bereich grundsätzlich anwendbare Instrumente zur Wahl. Im Zuge ihrer Durchführung können diese in unterschiedlichem Maße Auswirkungen auf die weitere Entwicklung und ggf. die Eigentumsverhältnisse des Areals haben:

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (gem. §§ 136-164b BauGB),
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (gem. §§ 165-171 BauGB),
3. Stadtumbau (gem. 171a-171d BauGB).

Zu 1.: Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird vornehmlich in gewachsenen Innerstädtischen Gebieten angewendet, könnte aber auch für die Umgestaltung des Geländes der ehemaligen Zuckerfabrik Geltung finden.

Förderfähigkeit: Für die Durchführung einer derartigen Maßnahme könnten Mittel aus der Städtebauförderung akquiriert werden. Der Eigenanteil der Stadt Ronnenberg beträgt hierbei ein Drittel der Gesamtfördersumme.

Zu 2.: Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird angewendet z. B. zur Revitalisierung von Gewerbebrachen bzw. für Bereiche, die umfangreich neu entwickelt werden sollen. Dabei besteht letztendlich auch die Option, enteignungsgleich die entsprechenden Grundstücke für einen marktüblichen Wert gemäß einer Ermittlung des Gutachterausschusses zu erwerben. Als Käufer könnte demgemäß die Stadt Ronnenberg oder (in Vermittlung) ein entsprechender Investor auftreten.

Förderfähigkeit: Für diese Maßnahme stehen derzeit keine Fördergelder zur Verfügung.

Zu 3.: Im Zuge des Stadtumbaus fand in den letzten Jahren vornehmlich in Bereichen mit Bevölkerungsschwund ein Rückbau von Wohngebieten als auch brachgefallenen Industriebetrieben statt. Dieses Instrument eignet sich ebenfalls zur Forcierung der Entwicklung des Geländes.

Förderfähigkeit: Hierfür stehen ebenfalls Mittel im Rahmen der Städtebauförderung bereit. Der Eigenanteil der Stadt Ronnenberg beträgt hierbei analog zur Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ebenfalls ein Drittel der Gesamtfördersumme.

Um eines dieser Instrumente anwenden zu können, muss in allen Fällen eine Vorbereitende Untersuchung (VU) durchgeführt werden. Es besteht die Möglichkeit, ein passendes städtebauliches Instrument nach Abschluss und auf der Grundlage der VU zu definieren. Die VU wird auch die aktuellen Möglichkeiten einer Förderung und den gegebenenfalls einzuplanenden städtischen Eigenanteil aufzeigen. Der bereits vorliegende städtebauliche Rahmenplan wird Grundlage und Teil der VU.

#### **4. Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen**

Beurteilungskriterien für die förmliche Festlegung des Sanierungs-, Entwicklungs-, oder Umbaugebietes sollen durch die VU ermittelt werden.

Aufgabe und Inhalt der VU gem. § 141 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet;
- Begründung der Erforderlichkeit sowie der Ziele und Zwecke der Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umbaumaßnahmen;
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes;
- Erstellung von städtebaulichen Planungen (Rahmenplan, Bauleitplan soweit für die Maßnahme erforderlich);
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB;
- Auskunftspflicht der Betroffenen (§ 138 BauGB);
- Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB.

Gemäß § 141 Absatz 3 BauGB ist die VU durch einen Ratsbeschluss und eine anschließende öffentliche Bekanntmachung einzuleiten sowie durchzuführen.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung ist gem. § 141 Absatz 4 BauGB eine Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB bei Bedarf möglich.

Nach erfolgter Abarbeitung der zuvor genannten Parameter wird mit dem sogenannten Billigungs- bzw. Durchführungsbeschluss die Untersuchung abgeschlossen.

Es ist vorgesehen die VU mit einem Planungsbüro zu erarbeiten, das einschlägige Erfahrungen mit den Instrumenten des Besonderen Städtebaurechtes und der Städtebauförderung hat.

## **5. Anwendung einer Sanierungs-, Entwicklungs- oder Umbausatzung**

Sobald die VU abgeschlossen ist, besteht die Möglichkeit, durch einen Ratsbeschluss die Sanierung, Entwicklung oder den Umbau des ausdrücklich festzulegenden Gebietes in einer entsprechenden Satzung festzuschreiben.

Abhängig von der auf der Grundlage der VU gewählten Satzung sind verschiedene Rechtsfolgen möglich, z. B.:

- Sanierungs- oder Entwicklungsvermerk im Grundbuch der betroffenen Grundstücke;
- Veränderungs- und Verfügungssperre bei baulichen Vorhaben, Rechts- sowie Erwerbsvorgängen;
- Vorkaufsrecht, Erwerbspflicht und erleichterte Enteignung;
- Der Grundstückswert wird „eingefroren“ und unterliegt damit dem gängigen Marktwert vor einer entsprechend anzuwendenden Maßnahme. Damit soll einer Bodenwertsteigerung noch während des Verfahrens entgegengewirkt werden.

Ziel der anzuwendenden Instrumente soll sein, dass

1. das Gebiet sehr zeitnah einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt wird;
2. die Eigentümer in die Pflicht genommen werden, einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegenwirken zu können;
3. die Grundstücke zu marktüblichen Konditionen veräußert, Bodenwertsteigerungen vermieden werden;
4. die Eigentümer letztendlich enteignet werden können, um der Stadt Ronnenberg bzw. einem potenten Investor die Grundstücke zu einem marktüblichen Preis übereignen zu können.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Der einleitende Schritt, um die genannten Instrumente auswählen und gegebenenfalls anwenden zu können, besteht in der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU).

Im Zuge der Erarbeitung der VU wird regelmäßig berichtet. Für den Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird das Frühjahr 2018 projiziert.

Stephanie Harms

### **Anlage(n):**

Städtebaulicher Rahmenplan Zuckerfabrik, November 2016