

Sanierungsgebiet „Ortskern Ronnenberg“

- Satzung über die förmliche Festlegung -

Erläuterungen und Gründe zur förmlichen Festlegung

Die vorliegenden Ausführungen stellen die Grundlage über den Satzungsbeschluss der Stadt Ronnenberg gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Ortskern Ronnenberg“

dar.

Begründung:

ISEK / Rahmenplanung und Vorbereitende Untersuchung Ortskern Ronnenberg

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat in seiner Sitzung am 03.04.2019 die Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB beschlossen (siehe Beschlussvorlage VO/271/2019). Dieser Beschluss wurde gemäß § 141 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung wurde ausgelegt.

Der Untersuchungsbereich beinhaltet das Gebiet mit den Straßen Über den Beeken, Lange Reihe und Hagentor, den Kirchberg sowie den Alten Friedhof bis einschließlich des Bereichs um das Gemeinschaftshaus am Weetzer Kirchweg. In der Bestandsanalyse wurde das Plangebiet unter Betrachtung planungsrelevanter Kategorien untersucht, um ein umfassendes Bild der Gesamtsituation des Ronnenberger Ortskerns zu erlangen. Dazu zählen historisch relevante, baulich-räumliche, demographische sowie sozio-ökonomische Aspekte. Zu der Bestandsanalyse zählt auch die Zusammenstellung der Herausforderungen im Sinne von gesamt-räumlichen Stärken und Schwächen.

Die Herausforderungen wurden, soweit sie städtebauliche Wirkungen entfalten, als städtebauliche Missstände im Sinne des Städtebauförderungsrechtes dokumentiert. Die mit der Bevölkerung Ronnenbergs herausgearbeiteten städtebaulichen Potenziale wurden positiv in einem integrierten Handlungskonzept zusammengefasst und in das Maßnahmenkonzept der Städtebauförderung eingearbeitet.

Die Beurteilung der städtebaulichen Missstände beruht einerseits auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und andererseits auf den Anregungen, die seitens der Bevölkerung in den Planungswerkstätten an das beauftragte Planungsbüro und die Stadtverwaltung herangetragen wurden.

Des Weiteren wurden Missstände, die im Laufe des Untersuchungsprozesses erkannt wurden, analysiert und dynamische Lösungsmöglichkeiten eruiert.

Sanierungsziele

Für die Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurden die Ergebnisse der Planungswerkstätten, die Ergebnisse der zahlreichen Gespräche mit den lokalen Akteuren und Initiativen sowie die Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsaufnahme zusammengefasst und daraus Leitvorstellungen für die Entwicklung des Ortskerns erarbeitet. Alle befragten Akteure haben Ziele für eine Verschönerung des Ortskerns und eine Verbesserung der Funktionalität formuliert. Der zentrale Bereich um die Kirche zwischen Über den Beeken und Am Weingarten / Hinter dem Dorfe bilden dabei das Kernstück. Eine städtebauliche Sanierung sollte folgende Sanierungsziele verfolgen:

1. **Erhalt und Ausbau der Funktionalität des historischen Ortskerns mit Nutzungsmischung und baukulturellen Qualitäten.** Das historische Stadtbild und die historische Stadtstruktur mit ihrer Nutzungsmischung bilden die Grundlage, weil sie Lebendigkeit und Attraktivität des Zentrums sichert.
2. **Ausbau der Attraktivität des Öffentlichen Raumes** Der Ortskern wird zur „guten Stube“ und Treffpunkt der Bürger, wenn er eine attraktive baulich-räumliche und gestalterische Qualität aufweist und mit ausreichend Barrierefreiheit für alle Bewohner erreichbar ist.
3. **Unterstützung der Angebote des Einzelhandels und der Dienstleistungen.** Um die Qualität der Kernstadt zu erhalten, braucht es Strategien zum Angebot und auch zu der räumlichen Konzentration von Handel und Kaufkraft.
4. **Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.** Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur im Ortskern mit Schulen, Gemeinschaftseinrichtungen und weiteren öffentlichen Einrichtungen.
5. **Erhalt des historisch geprägten Ortsbildes.** Der historische Ortskern mit seinen zahlreichen, auch denkmalgeschützten Gebäuden, dokumentiert die baukulturelle Qualität und damit Attraktivität einerseits und ermöglicht die Standortsicherung für das Wohnen im Ortskern andererseits. Angestrebt wird die Unterstützung der Fassadengestaltung ortsbildprägender Gebäude. Die Wiedernutzung von fehl- und mindergenutzten Gebäuden ist strategisch zu begleiten.
6. **Verbesserung der Erreichbarkeit im Umweltverbund.** Die gute Einbindung in die Gesamtstadt ist grundlegende Voraussetzungen für einen funktionsfähigen Ortskern. Es muss ein ausgewogenes Maß zwischen Erreichbarkeit mit dem PKW, Erreichbarkeit mit ÖPNV, Fahrrad und zu Fuß sowie Attraktivität der Aufenthaltsqualität für alle Generationen gefunden werden.
7. **Sanierungs- und „Citymanagement“ zur Stärkung der Kooperation.** Ortsentwicklung ist nicht nur eine ausschließlich kommunale Aufgabe. Die Kooperation zwischen Stadtverwaltung, der organisierten privaten Wirtschaft, des Handels und des Gewerbes in einem gemeinschaftlichen Sanierungs- und „Citymanagement“ ist zu unterstützen.

Integriertes Entwicklungskonzept

Die Sanierungsziele wurden in der Vorbereitenden Untersuchung in ein integriertes Entwicklungskonzept überführt, das die wesentlichen Grundsätze des bereits vorgelegten und im Ausschuss für Stadtplanung, Ökologie, Wirtschaft und Feuerschutz vorgetragenen Rahmenplans aufgreift. Für das Entwicklungskonzept Ortskern Ronnenberg wurden sechs Themenfelder herausgearbeitet, die als integriertes Entwicklungskonzept auch für die Programmförderung „**Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne**“ der Städtebauförderung von Bedeutung sind:

- Stadtraum, Image, Identität und Baukultur,
- Soziales, Bildung und Kultur,
- Umwelt und Klima,
- Mobilität,
- Arbeit und Wirtschaft,
- Wohnen und Versorgung.

Über die thematischen Konzepte hinaus wurden die Fokusbereiche Ihmer Tor mit Buswendeschleife (Fokusbereich 1), Kirchberg (Fokusbereich 2), Lange Reihe und Hagentor (Fokusbereich 3) sowie Alter Friedhof / Gemeinschaftshaus (Fokusbereich 4) konkretisiert.

Mit der vorgeschalteten Rahmenplanung und den Erhebungen zu der Vorbereitenden Untersuchung wurde deutlich, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung in Ronnenberg außerordentlich hoch ist. Diese Bereitschaft sollte über den gesamten Prozess der Sanierung unterstützt und mit begleitenden Maßnahmen aufrechterhalten werden. Sie garantiert eine anhaltende Kooperationsbereitschaft, aber auch das Engagement der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bei der zukünftigen Investition in den Standort Ortskern Ronnenberg.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Auswirkungen der Sanierung

Der Ronnenberger Ortskern ist in der Beurteilung seiner derzeitigen und zukünftigen Entwicklung von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen. Aus diesem Grund ist eine öffentliche Förderung des Stadtumbaus bei der Anpassung und Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen sehr hilfreich. Angesichts der strukturellen Veränderungen, die dem Ortskern und dem Stadtteil Ronnenberg bevorstehen, ist die Sicherung der Funktion eine besondere Herausforderung. Durch Aufwertung von öffentlichen Verkehrsräumen, Grünflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen und behutsame baukulturell ansprechende Gestaltung der Fassaden kann sich die Bedeutung des Ortskerns Ronnenberg im Interesse der Stadt, der Bewohner und der Gewerbetreibenden des Stadtteils insgesamt deutlich verbessern.

Sanierung nach dem Baugesetzbuch / Städtebauförderung des Bundes und der Länder – Landesprogramm Niedersachsen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Vorhaben, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach den Grundsätzen und Festsetzungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechtes des BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände. Die Sanierung muss demnach der Behebung städtebaulicher Missstände dienen. Damit müssen die Maßnahmen der Stadterneuerung zu einer wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes beitragen.

Die Bund-Länder-Programme zur Städtebauförderung greifen in der Programmviel­falt unterschiedliche Gebietstypen auf. Für den Ortskern Ronnenberg wird nach den Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchungen der Schwerpunkt in der Funktions­schwäche des Ortskerns gesehen und ist damit im Jahr 2020 erstmalig in das Bund-Länder-Programm „**Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne**“ aufgenommen worden, da es die wesentlichen Förderkomponenten enthält, die für die Ortskernentwicklung von Bedeutung sind.

Gefördert werden in der empfohlenen Programmkomponente einzelne Vorhaben auf der Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB und eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wurde. Förderfähig sind:

1. die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes;
2. die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, quartiersver­trägliche Mobilität);
3. die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (ein­schließlich der energetischen Erneuerung);
4. Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen ein­schließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung;
5. Quartiers- bzw. Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften;
6. die Umsetzung von Grün- und Freiräumen unter Berücksichtigung der Klima­schutz- und Anpassungsziele sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit;
7. die Beteiligung und Mitwirkung von Bewohnern und
8. Leistungen Beauftragter.

Mit dem Förderprogramm wird auch ein Angebot zur Einrichtung eines „Verfügungs­fonds“ für Stadt- und Ortskerne geschaffen. So wird eine Kombination von Baumaß­nahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaß­nahmen unterstützt. Das Instrument des Verfügungsfonds zielt darauf, privates En­gagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Stadtbereiche zu aktivieren.

Das Programm stellt auf die Funktionsschwäche von Ortszentren vor allem in kleinen Städten und Gemeinden ab. Ein attraktives Ortsteilzentrum weist wenig Funktions-

schwächen im öffentlichen Raum auf und die Zentrumsfunktion wird durch attraktive Angebote der Infrastruktur und Freiflächengestaltung gestärkt.

Erfordernisse der Anwendung des besonderen Städtebaurechtes gem. §§ 152 bis 156 BauGB

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erkannten städtebaulichen Mängel und die daraus resultierenden Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedeuten in vielen Fällen Eingriffe in bestehende städtebauliche Zusammenhänge und führen teilweise zu Veränderungen innerhalb des Ortskerns. Die Entflechtung entstehender Nutzungskonflikte, die Entwicklung von Freiflächen und die Umgestaltung von Verkehrsanlagen sind in ihrer Größenordnung geeignet, die bestehenden Bodenwerte zu beeinflussen.

Aus diesen Kriterien und den von der Stadt Ronnenberg verfolgten Sanierungsabsichten folgt, dass es sich nicht um eine auf die Erhaltung des derzeitigen Zustandes gerichtete Sanierung handelt, sondern um eine das Zentrum wesentlich verbessernde Herangehensweise. Die Sanierung schließt Ordnungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Stadtzentrums ein. Durch die Maßnahmen wird das Zentrum der Stadt in die Lage versetzt, die dem Bereich zugewiesenen Aufgaben entsprechend den städtebaulichen Zielen und Planungen zu erfüllen.

Aus diesem Grund sind sanierungsbedingte Wertsteigerungen im Sanierungsgebiet zumindest in Teilbereichen zu erwarten. Die Stadt Ronnenberg führt die (klassische) Sanierungsmaßnahme gem. §§ 152 bis 156 BauGB durch. Die Einstufung als Sanierungsgebiet führt dazu, dass

- die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen verhindert wird,
- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert erworben werden können,
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erzielt werden können.

Die Sanierungsziele und die städtebaulichen Neuordnungsvorstellungen sowie die daraus entwickelten Sanierungsmaßnahmen sind unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden.

Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist eine planerische Entscheidung, die allerdings dem Gebot der gerechten Abwägung entspricht. Aus diesem Grunde wurde das Sanierungsgebiet so begrenzt, dass sich die Sanierung, auch unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Ronnenberg, zweckmäßig durchführen lässt. Das förmlich festzusetzende Sanierungsgebiet in Ronnenberg entspricht abgesehen von einzelnen Grundstücken in Randbereichen, die aus Gründen der Zweckmäßigkeit herausgenommen wurden, nahezu vollständig den Grenzen des Untersuchungsgebietes, die auch dem Integrierten Handlungskonzept bzw. Rahmenplangrenzen entsprechen.

Förderung ortsbildprägender Gebäude

Ronnenberg kann auf eine geschichtsträchtige Vergangenheit zurückblicken. Noch heute sind die frühe Siedlungsgeschichte und der historische Stadtgrundriss des Ronnenberger Ortskerns anhand von Gebäuden, baulichen Elemente und der Parzellierung erkennbar. Die stadträumliche Qualität des Ortskerns wird dabei maßgeblich durch Baudenkmale und weitere ortsbildprägende Gebäude bestimmt. Als Ronnenbergs historische Mitte ist der Ortskern auch im gesamtstädtischen Kontext identitätsstiftend und schützenswert. Ein wichtiges Ziel des integrierten Handlungskonzeptes ist es daher, die baukulturellen Werte des Ortskerns zu sichern und zu stärken, um den historischen Bestand auch in Zukunft zu erhalten.

Die Auflistung der Baudenkmäler und ortsbildprägenden Gebäude soll als Grundlage dienen, um Maßnahmen zum Schutz und Erhalt dieser historischen Strukturen durchführen zu können. Die Liste umfasst elf Baudenkmale und weitere 25 das Ortsbild prägende Gebäude.

Stadt Ronnenberg
Die Bürgermeisterin