

## **B E S C H L U S S**

der 7. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses (Wahlperiode 2009/2014)

am 27.01.2011:

### **8. Rahmenplanung -Südlich der Herforder Straße-**

**hier: Definition der Ziele**

**Bebauungsplan Nr. 06/08 „Gelände Westphal - südlich der Herforder Straße“**

**hier: Abstimmung Bebauungsvorschlag**

Eingangs erinnert FBL Herr Oortman daran, dass die Gemeinde Leopoldshöhe Mitte 2010 das „Gelände Westphal“ geschenkt bekommen habe. Daraufhin seien die Anlieger der „Herforder Straße“ im September zu einem Gespräch eingeladen worden. In diesem Gespräch sei einvernehmlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet favorisiert worden. Nachdem der Rat am 16.12.2010 den Bebauungsplan mit Veränderungssperre beschlossen hat, werden heute Vorschläge von Seiten der Verwaltung vorgestellt, wie eine mögliche Bebauung aussehen könnte. Es handele sich hierbei um Vorschläge von den Anliegern (Anlage 1), von einem möglichen Investor (Anlage 2) und von der Verwaltung, beendet FBL Oortman seine Ausführungen und übergibt an Herrn Raddatz.

#### **Rahmenplan**

Herr Raddatz macht zunächst deutlich, dass die Verwaltung die ersten Arbeitsschritte zur Erarbeitung eines Rahmenplanes beendet hat. Diese umfassen die Bestandsaufnahme, die Identifizierung von Qualitäten und Mängeln sowie die Erarbeitung einer Zielkonzeption für das Gebiet.

Für ein kleineres Gebiet innerhalb des Rahmenplanes erarbeitet die Verwaltung den von FBL Herrn Oortman angesprochenen Bebauungsplan. Dieser sei im Gegensatz zum Rahmenplan rechtsverbindlich und ermögliche die Bebauung von Grundstücksteilen, die bisher nicht bebaubar sind.

Die Erarbeitung eines Rahmenplanes ist angezeigt, da die Flächen im Geltungsbereich und die hieran angrenzenden Flächen im Zusammenhang betrachtet werden müssen. Insbesondere sei eine Erschließungskonzeption sinnvoll, die alle Flächen einschließt.

Herr Raddatz stellt zunächst den ersten Arbeitsschritt zur Erarbeitung des Rahmenplanes vor (Die nachfolgende Präsentation ist im Ratsinformationssystem einsehbar.)

Die vorhandenen Nutzungen sind vielseitig. Ein Seniorenheim, Flächen für Wohnbebauung, große zusammenhängende Mischnutzungen, eine Gewerbebrache, große Freiflächen, landwirtschaftliche Flächen und private Gärten befinden sich im Bereich der Rahmenplanung. Die vorhandene Bebauung an der „Herforder Straße“ und „Hauptstraße“ wird geprägt von dichter Bauweise, mit unterschiedlich großen Baukörpern. Allerdings überwiegt die zweigeschossige Bauweise. Das Satteldach dominiert als Dachform.

Als Qualität der Flächen wird von der Verwaltung u.a. auf die zentrumsnahe Lage der Flächen innerhalb der Einzugsbereiche von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen verwiesen.

Als städtebauliche Mängel werden u.a. die teilweise sehr langen privaten Zuwegungen genannt. Ziel sei, das Seniorenwohnheim zu erhalten bzw. zu erweitern, ebenso die vorhandene Wohnbebauung mit Tendenz zur Nachverdichtung, die Mischnutzung, die Nahversorger sowie die aufgezeigten Grünflächen.

Der Planungsentwurf und die Zielkonzeption der Verwaltung berücksichtigen auch die aktuellen Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt. Hier seien nach wie vor barrierefreie Wohnungen mit und ohne Service sehr gefragt, aber auch kleine und günstige Wohnungen und verschiedene Typen von Einfamilienhäusern.

## **Bebauungsplan**

Im Anschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgestellt.

Derzeit, so Herr Raddatz, seien Teile des Gebietes gem. § 34 BauGB bebaubar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt diese Flächen ein und darüber hinaus auch private Gartenflächen. Auf den privaten Gartenflächen ist eine Bebauung nur möglich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dies entspricht auch den Wünschen der meisten Anlieger, die eine verbindliche Regelung für die Bebauung des Gebietes wünschen, wie FBL Herr Oortman bereits ausgeführt hat.

Der Entwurf der Verwaltung für den Bebauungsplan beinhaltet eine möglichst hohe Ausnutzbarkeit der ehemaligen „Westphal-Fläche“ mit einer zweigeschossigen verdichteten Bebauung als Mietwohnungsbau bzw. Servicewohnen und eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Kettenhäusern und freistehenden Stadtvillen auf den jetzigen privaten Freiflächen. Eine verdichtete Bebauung mache aufgrund der Lage (hier: u.a. die Nähe zum Ortszentrum, gut erreichbare Kindergärten, Schulen, Spielplätze und Nahversorger, gute Verbindungen zum ÖPNV) Sinn, so begründet die Verwaltung ihren Entwurf.

Neben dem Entwurf der Verwaltung, so Herr Raddatz, sei ein Vorschlag der Anlieger eingegangen (Anlage 1), dieser ist als Tischvorlage verteilt worden. Dieser Vorschlag beinhaltet eine weniger dichte Bebauung und anstelle eines massiven Gebäudes auf dem „Westphal-Gelände“, vier freistehende Wohngebäude. Ein weiterer Entwurf habe ein möglicher Investor kurzfristig eingereicht (Anlage 2). Hier wird der Bau von Kettenhäusern und sechs Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen.

In der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass noch Klärungsbedarf besteht. Von Seiten der CDU- und SPD-Fraktion wird eine Vorstellung in den Fraktionssitzungen in der kommenden Woche gewünscht. Die Verwaltung befürwortet die Vorgehensweise. FBL Herr Oortman macht in dem Zusammenhang deutlich, dass in jedem Fall ein Kompromiss mit den Anliegern erzielt werden solle.

Aus den Reihen der Ausschussmitglieder wird vorgeschlagen, mit Hilfe der Presse, noch weitere Investoren für die Planung zu gewinnen.

FBL Herr Oortman weist in dem Zusammenhang daraufhin, dass die Gemeinde Leopoldshöhe bestrebt sei, die Flächen zeitnah zu vermarkten.

Anschließend wird die Beschlussfassung vertagt und der Tagesordnungspunkt in die Fraktionen verwiesen.

**Beratungsergebnis: Zurückverwiesen**