

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 31/2006
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	24. November 2009

Sanierungsgebiet Neugestaltung des Ortskernes Leopoldshöhe hier: - Beratung und Satzungsbeschluss gem. § 142 Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	23.03.2006	
Rat	06.04.2006	

Sachdarstellung:

Die Sanierungssatzung enthält ausschließlich Regelungen über ihren räumlichen Anwendungsbereich und über das anzuwendende Sanierungsverfahren.

Der räumliche Anwendungsbereich ist der Anlage zu entnehmen und stimmt mit dem Anwendungsbereich der vorbereitenden Untersuchung überein. Der Anwendungsbereich wird bestimmt durch die von der Gemeinde Leopoldshöhe durchzuführenden Anbindungen der Gemeindestraßen (u.a. Krentruper Straße, Schötmarsche Straße, Hauptstraße, Herforder Straße) an die Umgehungsstraßen hinsichtlich ihrer verkehrs-, gestaltungs- und funktions- bzw. nutzungstechnischen Situation (z.B. Schulwegsicherung, Materialauswahl, Erneuerung der Ver- und Entsorgung). Dabei sind Straßenflächen und Plätze in ihrer vollen Breite zu berücksichtigen. In das Sanierungsgebiet werden auch alle Grundstücke einbezogen, die durch die betreffende Anlage erschlossen werden, insbesondere angrenzende Grundstücke.

Die Sanierungssatzung wird im einfachen Verfahren erfolgen, da sie sich ausschließlich auf die Verkehrs- und Freiflächen fixiert. Die Durchführung dieser Baumaßnahme obliegt der Gemeinde. Erfahrungsgemäß werden die Bodenrichtwerte durch diese Maßnahmen nicht steigen. Die Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wird dadurch nicht erschwert, weshalb das einfache Verfahren zu wählen ist.

Grundsätzlich sind in einem Sanierungsgebiet schuldrechtliche Gebrauchs- und Nutzungsverhältnisse wie Miet- und Pachtverhältnisse (§ 144 Abs. 1 BauGB) oder die genehmigungspflichtigen Vereinbarungen und Verfügungen, die Grundstücke oder Rechte hierzu betreffen, sowie Baulasten und Teilungen (§ 144 Abs. 2 BauGB), aber auch baurechtliche Maßnahmen wie z.B. Errichtung, Umbau, Abriss von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Nach § 142 Abs. 4 kann die Gemeinde im vereinfachten Sanierungsverfahren diese Einschränkungen ausschließen, so dass sie im Sanierungsgebiet keine Anwendung finden. Auch erfolgt kein Eintrag des sonst üblichen Sanierungsvermerkes im Grundbuch. Sonderrechte im Hinblick auf die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen gelten ebenfalls nicht. Dieses ist auch nicht erforderlich, da die notwendigen Straßen- und Freiflächen verfügbar sind. Vorhandene Veränderungssperren bleiben von der einfachen Sanierungssatzung unberührt bzw. die allgemeinen städtebaulichen Instrumentarien der Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen bleiben

bestehen. Diese Instrumentarien werden als ausreichend für die Durchführung der Sanierung beurteilt. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Sanierung muss innerhalb eines absehbaren Zeitraumes abgeschlossen werden. Eine „zügige“ Abwicklung wird vom Rechtsgeber gefordert. Nach derzeitiger Einschätzung ist dieses nach Bewilligung der Fördermittel gewährleistet. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen ist die Sanierungssatzung per Beschluss aufzuheben.

Die Sanierungssatzung muss keine planerischen Inhalte wiedergeben und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens muss noch keine städtebauliche Planung der Gemeinde vorliegen. Es wird von entsprechenden Kommentierungen jedoch für die verwaltungsinterne Dokumentation empfohlen, eine schriftliche Zusammenfassung der Gründe, welche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigten, mit Verweis auf die vorbereitende Untersuchung der Sanierungssatzung beizufügen. Dies soll zum allgemeinen Verständnis beitragen (s. Anlage)

Beschlussvorschlag:

- a) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, den in der Anlage beigefügten Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Neugestaltung des Ortskernes Leopoldshöhe“ zu beschließen.
- b) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, den § 144 BauGB in der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Neugestaltung des Ortskernes Leopoldshöhe“ auszuschließen.
- c) Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe, die schriftliche Zusammenfassung der Gründe zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

In Vertretung

Lange

Anlagen

- Schriftliche Zusammenfassung der Gründe
- Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Neugestaltung des Ortskernes Leopoldshöhe“ und Text der Sanierungssatzung

Schriftliche Zusammenfassung der Gründe für die Sanierungssatzung „Sanierungsgebiet Neugestaltung des Ortskernes Leopoldshöhe“

Die städtebauliche, historische Entwicklung des Ortszentrums von Leopoldshöhe hat die Gemeinde veranlasst, Anfang der 90iger Jahre mit der Rahmenplanung Leopoldshöhe - Schuckenbaum die städtebauliche Ordnung zu diskutieren. Bereits zu diesem Zeitpunkt stellten die Schwerpunkte die Belange des Verkehrs und die Gestaltqualität des Ortskernes dar. Mit dem Rahmenplan wurde deutlich, dass erst mit Realisierung der Umgehungsstraßen weitere Maßnahmen für den Ortskern möglich sind. Deshalb sind die von der Gemeinde Leopoldshöhe durchzuführenden Anbindungen der Gemeindestraßen (u.a. Krentruper Straße, Schötmarsche Straße, Hauptstraße, Herforder Straße) an die Umgehungsstraßen ausschlaggebend für verkehrs-, gestaltungs- und funktions- bzw. nutzungstechnischen Situation (z.B. Schulwegsicherung, Materialauswahl, Erneuerung der Ver- und Entsorgung) im Ortszentrum.

Auch mit den heute anstehenden Überlegungen zur Umgestaltung des Ortszentrums, wird deutlich, dass die verkehrlichen Interessen eine Schlüsselposition einnehmen. Erst mit der Entscheidung, wie die Erschließungsanlagen definiert und organisiert werden (z.B. durch deren Lage und Breite), zusammen mit der Regelung des ruhenden Verkehrs und des ÖPNV, ist es möglich, die übrigen Belange zu erörtern und zu verbessern. Diese Schlüsselposition ergibt sich durch den räumlichen Zusammenhang der Verkehrsfläche sowie dessen flächenmäßige Dominanz im Ortszentrum (z.B. Marktplatz als Parkplatz, Straßenbreiten der ehemaligen Landes- und Kreisstraße). Ebenso aber auch die Vernetzungsfunktion der

Verkehrs- / Freifläche, wie z.B. die ÖPNV-Anbindung oder der Aufenthaltsmöglichkeit der Bürger und Besucher von Leopoldshöhe.

Durch die verkehrliche Beruhigung des Zentrums und die Neudefinition des Marktplatzes mit unterschiedlichen Funktionsbereichen sollen in angemessenem Rahmen Verweilmöglichkeiten auf dem Marktplatz geschaffen werden. Sie sollen in Verbindung mit den übrigen Nutzungsangeboten, der Gestaltung und Begrünung und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Erfahrungsgemäß führen die zuvor beschriebenen Maßnahmen in städtebaulich integrierten Ortskernen nicht nur zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität, sondern auch zur Aufwertung der Standortattraktivität für Einzel- und Dienstleistungsnutzungen. Hierzu ist den Ansprüchen der Besucher und Kunden an eine zentrumsnahe Erschließung und Parkierung gerecht zu werden. Die Belange der Wirtschaft sind somit eng verknüpft mit der Konzeption, die für den Verkehr entwickelt wird. Ein intaktes Gemeinleben ist nur mit einer dienstleistungs- und einzelhandelsbezogenen Erneuerung des Ortskernes zu erzielen. Die wirtschaftlichen Aspekte finden dabei weniger Berücksichtigung in Form der Bereitstellung von weiteren Baugrundstücken, z.B. um mit Neubauten die Warensortimente zu erweitern, sondern vielmehr in der Umfeldverbesserung. Es werden hiervon positive Effekte erwartet, um dem erheblichen Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken (im Jahr 2002 = 53 % = 46,7 Mio €). Von der Gemeinde Leopoldshöhe wird ihre Aufgabe darin gesehen, die Steigerung der Attraktivität des Standortes anzustreben. Allein hierauf kann die Gemeinde Einfluss nehmen. Andere Attraktivitätssteigerungen wie z.B. ansprechende Warenpräsentationen, Verkaufsraumgestaltung, etc. obliegen dem jeweiligen Gewerbetreibenden.

Die allgemeine technische Infrastruktur ist weitestgehend ausreichend dimensioniert und in gutem Zustand. Dagegen sind die Abwasserkanäle und die Wasserversorgungsleitung abgängig. Die Abwasserkanäle können nicht mehr erreicht werden, da durch ihre Lage in den Gehwegen, sie durch andere Versorgungsleitungen überbaut worden sind. Auch können sie die anfallenden Mengen nicht mehr ausreichend erfassen. Dieser Tatsache ist sich die Gemeinde Leopoldshöhe bewusst und Willens, diese Missstände zu beheben.

Das allgemeine Ziel der Sanierung ist, dem Gemeindeleben einen neuen Impuls zu geben und das Zentrum zu stärken, in dem eine den neuen Verhältnissen angepasste Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen erfolgt. Damit verbunden ist die Erwartung, dass die Bedürfnisse der in Leopoldshöhe lebenden Menschen in den Mittelpunkt rücken und die Attraktivitätssteigerung die ökonomische Situation unterstützt.

Die Sanierung ist notwendig, um die dargelegten städtebaulichen Missstände zu beheben. Dies erfordert einen erheblichen Aufwand von Haushaltsmitteln. Die Maßnahmen sind im öffentlichen Interesse einheitlich vorzubereiten. Eine Lösung der städtebaulichen Probleme mit Hilfe eines anderen städtebaulichen Instrumentes ist aus den vorgenannten Gründen nicht gegeben.

Weitere Ausführungen zur Notwendigkeit, dem Zweck und den Zielen der Sanierungssatzung sind der vorbereiteten Untersuchung zur Neugestaltung des Ortskernes Leopoldshöhe zu entnehmen.