

# Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



## Beschlussvorlage

- öffentlich -  
Drucksache 62/2017  
zur Sitzung  
des Hochbau- und Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

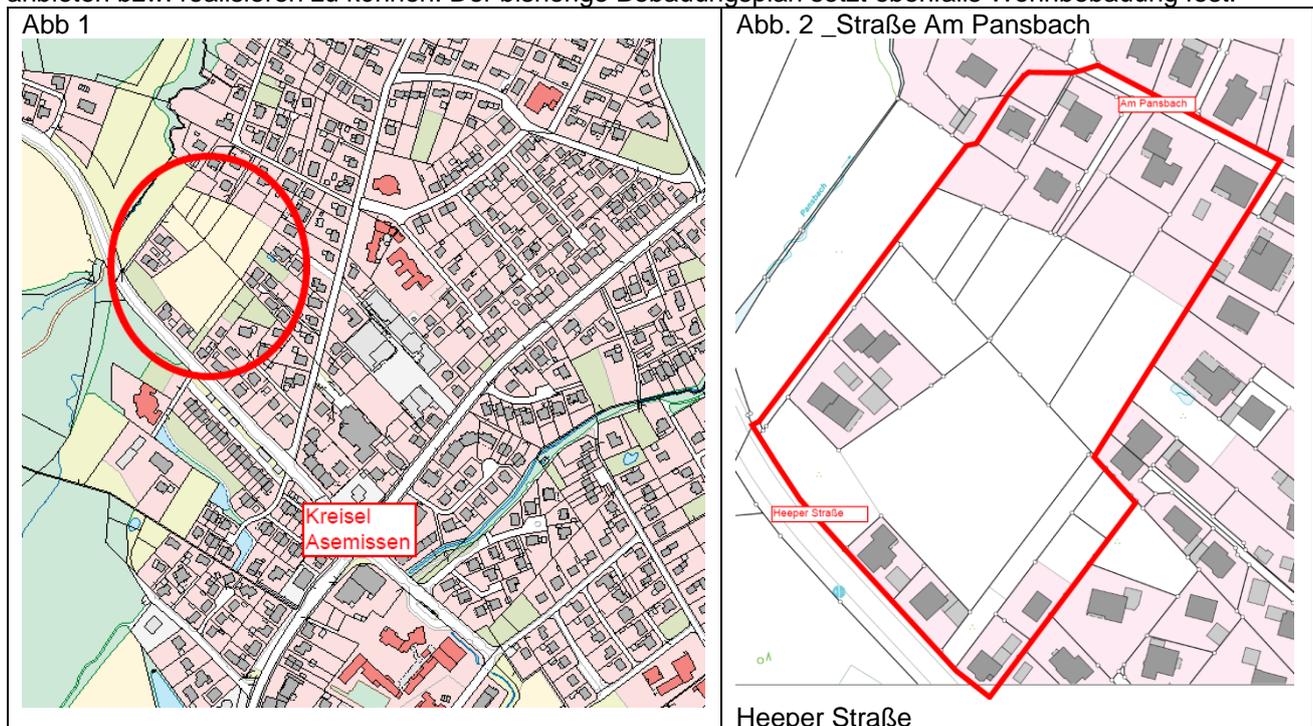
Fachbereich:	FB IV Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/ 991-278
Datum:	25. August 2017

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ im Ortsteil Bechterdissen im Bereich Heeper Straße / Am Pansbach**  
Antragsteller: Herr Bold, Concept Haus GmbH, Hauptstr. 290 - 292, 33818 Leopoldshöhe

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	07.09.2017	

### Sachdarstellung:

Der Antragsteller beantragt die Änderung des o.g. Bebauungsplanes, um in der Gemeinde Leopoldshöhe benötigten Wohnraum gem. den heutigen städtebaulichen Erfordernissen und die des Wohnungsmarktes anbieten bzw. realisieren zu können. Der bisherige Bebauungsplan setzt ebenfalls Wohnbebauung fest.



In der Vergangenheit hatte die Verwaltung den Auftrag, den bisherigen B-Plan und sein Erschließungskonzept zur Umsetzung zu bringen. Die dafür nötigen Grundstücke, insbesondere die in den verkehrstechnischen Schlüsselpositionen, konnten nicht erworben werden. Trotz mehrfach durchgeführter Bürgerbefragungen und Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern, konnte die Verwaltung den B-Plan nicht zur Umsetzung bringen. Dieses lag u.a. auch an der großen Anzahl an Eigentümern.

Seit 2011/2012 besteht nunmehr eine Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer. Diese haben sich in einen Austausch begeben, der teilweise eigenständig begleitet oder von der Verwaltung moderiert wurde. Durch die damit verbundenen Entscheidungsprozesse haben sich die Grundstückseigentümer zusammengefunden, die eine Baulandrealisierung befürworten.

In einer weiteren Entwicklungsstufe wurde ein Investor gesucht, der bereit und in der Lage ist, die Planungsaufwendungen und die Bereitstellung der technischen Infrastruktur für ein Neubaugebiet dieser Größe gewährleisten zu können. Auch hierbei war die Verwaltung eingebunden und hat die verschiedenen Investoren über die Rahmenbedingungen in Kenntnis gesetzt.

Im Juli dieses Jahres hat ein Gespräch mit dem Sprecher der Interessengemeinschaft, dem Investor / Antragsteller und dessen regional ansässiger Bank, einem vom Investor beauftragtem Planungsbüro und der Verwaltung stattgefunden. In diesem Gespräch wurde die Ernsthaftigkeit der Realisierungsabsicht und deren Umsetzbarkeit dargelegt.

Der bisherige B-Plan setzt ein eingeschossiges allgemeines Wohngebiet fest und orientiert sich an einer Einfamilienhausbebauung (s.u.). Die Gebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 35° – 40° zu versehen.

Das vorgelegte Planungskonzept sieht ebenfalls eine Wohnbebauung vor, die jedoch hauptsächlich zweigeschossig ist. Dabei sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, dies dreigeschossig mit Staffelgeschoss. Neben zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sind auch Doppelhäuser vorgesehen. Mögliche Bebauungsbeispiele und ein Detailplan sind der Anlage zu entnehmen.

Die komplette technische Infrastruktur wird vom Investor hergestellt.

Abb 3: rechtskräftiger B-Plan von 1981



Abb 4: angestrebte Änderung



### Bewertung des Sachverhaltes

Der Bedarf an Wohnraum ist allgemein bekannt. Neben der klassischen Einfamilienhausbebauung, die in Leopoldshöhe überwiegt, wird mit diesem Planungskonzept ein angemessenes differenziertes Angebot im Wohnungsbau geschaffen. Dabei bilden die 4 dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss den

Mittelpunkt des angestrebten Neubaugebietes. Im Anschluss daran schließt sich eine zweigeschossige Häuserreihe von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern an, die gleichzeitig den Übergang zur vorhandenen Bebauung bildet. Da hauptsächlich die Gärten der Neubauten an die Bestandsgärten anschließen, ist auch ein sozialverträglicher Übergang zwischen Bestand und Neubaugebiet anzunehmen.

Verwaltungsseitig wird ein Verfahren zur Änderung des B-Planes befürwortet, denn es stellt eine angemessene Schaffung von verschiedenartigen Wohnraumangeboten dar. Durch die geplante Zuwegung über die Heeper Straße bleibt die Bestandsbebauung weitestgehend unbeeinflusst von dem Neubaugebiet.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Gemeinde Leopoldshöhe aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen sind nicht gegeben.

Der Antragsteller hat sich bereit und in der Lage erklärt, die mit dieser Planung verbundenen Kosten vollständig zu tragen. Ebenso bzgl. der Herstellung der technischen Infrastruktur.

Die notwendigen Leistungen zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 werden durch ein vom Antragsteller beauftragtes Stadtplanungsbüro erbracht.

**Beschlussvorschlag:**

Der Hochbau- und Planungsausschuss stimmt dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens.

Schemmel

**Anlage:**

Detailplan Planungskonzept des Investors mit Bebauungsbeispielen