

## **GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE BEGRÜNDUNG ZUR SANIERUNGSSATZUNG „ORTSKERN LEOPOLDSHÖHE“**

### **1. Anlass**

---

Die Gemeinde Leopoldshöhe weist mit ihren zwei Hauptorten Leopoldshöhe und Asemissen zahlreiche Qualitäten, aber auch Handlungsbedarfe auf. Eine große Herausforderung der nächsten Jahrzehnte stellt der von IT.NRW prognostizierte Bevölkerungsanstieg um 12,8 % bis zum Jahr 2040 dar. Dies bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von ca. 2.000 Personen für die Gemeinde. Diese Entwicklung erfordert eine Anpassung der kommunalen Infrastruktur sowie eine ansprechende und funktionsgerechte Gestaltung der öffentlichen Räume an die sich ändernden Rahmenbedingungen.

Daher stellte die Gemeinde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Ortskerne Leopoldshöhe und Asemissen auf. Durch dieses Konzept erhält die Kommune einen Handlungsrahmen für eine attraktive Gestaltung der beiden Hauptorte innerhalb der nächsten acht bis zehn Jahre. Darüber hinaus übernimmt das ISEK die Funktion von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets und den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB. Nachfolgend wird die Sanierungssatzung begründet.

### **2. Städtebauliche Missstände**

---

Im Rahmen des ISEKs wurden Substanz- und Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB festgestellt. Substanzschwächen liegen insbesondere bei Bauschäden und energetischen Mängeln vor, funktionale Mängel treten v. a. durch Leerstände und die mangelnde Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf Verkehr, die Versorgungsfunktion und infrastrukturelle Ausstattung des Quartiers auf. Energetische Mängel liegen demnach dann vor, wenn die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht entsprechen.

Zusammenfassend sind folgende städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Ortskern Leopoldshöhe“ vorhanden:

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten im Ortskern
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum; z. B. unattraktive oder fehlende Spielgeräte auf dem Spielplatz Diesterwegstraße / unattraktive Fußwegeverbindungen zwischen Marktplatz und Bildungscampus
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum; besonders Hoverdisser Straße und nördliche Schulstraße
- Funktionsmängel bei den kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen aufgrund von Sanierungsbedarfen und akutem Platzmangel

### **3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer**

---

Die Ortskernentwicklung ist ein dynamischer Prozess, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteure abhängig ist. Neben der Politik und der Gemeindeverwaltung sind es insbesondere die Gebäudeeigentümer, die einen wesentlichen Beitrag leisten, dass der Ortskern attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Über verschiedene Wege wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen und ihre Meinung zu den Stärken und Schwächen des Ortskerns Leopoldshöhe zu äußern. Auch Ideen und Vorschläge zu Aufwertungsmaßnahmen konnten eingebracht werden.

Es ist zu erwarten, dass attraktive finanzielle Anreize gesetzt werden müssen und eine intensive Beratung notwendig ist, um die für die Gebäudesanierung notwendigen Investitionen herbeizuführen. Die Ermöglichung der erhöhten steuerlichen Begünstigung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird in Kombination mit der Städtebauförderung und den Angeboten der Förderbanken als geeigneter Investitionsanreiz bewertet.

### **4. Öffentliches Interesse**

---

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlage und städtebaulichen Missstände im Ortskern Leopoldshöhe erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohnraumanforderungen sowie den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet liegt somit im öffentlichen Interesse. Die Impulssetzung für eine Aufwertung des Sanierungsgebiets durch die Gemeinde Leopoldshöhe ist erforderlich.

### **5. Sanierungs- und Entwicklungsziele**

---

#### Privater Gebäudebestand

- Laufende Modernisierung und gestalterische Aufwertung des Gebäudebestandes
- Energetische Sanierung privater Gebäude sowie die Schaffung von finanziellen Anreizen
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen

#### Kommunale Infrastruktur

- Sicherung der kommunalen Infrastruktur im Ortskern Leopoldshöhe
- Anpassung der Infrastruktur an die erwartete Bevölkerungsentwicklung
- Energetische Sanierung und Herstellung der Barrierefreiheit im kommunalen Gebäudebestand
- Schaffung von multifunktionalen Räumlichkeiten für die Förderung des Gemeindelebens

#### Öffentlicher Raum

- Aufenthalts- und Nutzungsqualität öffentlicher Räume erhöhen
- Ausbau und Vervollständigung des Wegenetzes, verbesserte innerörtliche Verknüpfungen

- Erhöhung der Verkehrssicherheit an kritischen Punkten mit besonderer Berücksichtigung des Fuß-, Rad- und Schülerverkehrs inklusive des Abbaus von Barrieren
- Sicherung und Aufwertung der Grünstrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Kleinklimas

## **6. Geplante Maßnahmen**

---

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind auf Basis des ISEKs folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Leopoldshöhe“ geplant:

### Vorbereitungsmaßnahmen

- Grünflächen- und Wegekonzept Leopoldshöhe
- Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung
- Prozessmanagement
- Verfügungsfonds

### Öffentlicher Raum

- Umgestaltung und Aufwertung nördliche Schulstraße inkl. Seitenbereichen
- Umgestaltung und Aufwertung Hoverdisser Straße
- Ergänzende Gestaltungselemente Marktplatz
- Herstellung Barrierefreiheit und WLAN-Angebot an allen Bushaltestellen
- Umgestaltung und Aufwertung Außenflächen Bildungscampus
- Attraktiveren Grünflächen und Teiche am Bildungscampus
- Neugestaltung Spielplatz Diesterwegstraße
- Attraktivierung Grünfläche Siekweg
- Umfeldgestaltung Breitensport-BMX-Anlage
- Modernisierung Außensportanlage Schulzentrum

### Kommunale Infrastruktur

- Multifunktionaler Anbau Bildungscampus
- Sanierung Sporthallen Bildungscampus
- Umbau Kinder-Jugend-Familienzentrum Leo´s

### Privater Gebäudebestand

- Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (Fördersatz bis 25 %)
- Profilierung und Standortaufwertung privater Gebäudebestand (Fördersatz bis 50 %)
- Energetische Sanierung privater Gebäudebestand (Förderung über KfW und NRW.Bank)

## 7. Sanierungsverfahren

---

Mit dem ISEK liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets vor. Zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 ausreichend, sodass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitts des ersten Teils des zweiten Kapitels des besonderen Städtebaurechtes gem. §§ 152ff nicht gelten.

Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit Investitionsanreizen für die Gebäudeeigentümer behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung dieser Erneuerungsstrategie erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Auf diese Weise können weitere Anreize für die Gebäudemodernisierung geschaffen werden.

Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2035 festgesetzt.