

Pressemitteilung Nr. 2 des Vereins zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Leopoldshöhe

Am 20.05.2021 fand eine Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe statt, in der die „Entwicklung Brunsheide“ das zentrale Thema darstellte. Der Verein nahm an dieser Sitzung, vertreten durch seine drei Vorstandsmitglieder sowie Herrn Rechtsanwalt Dr. Claas Birkemeyer, teil.

1. Das Ergebnis des gemeindlichen Arbeitskreises, der sich im letzten ¾ Jahr mit dem Projekt beschäftigte, stellte die Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld, vor.

- Nach derzeitigem Stand sind auf einer Nettobaulandfläche von 3,36 ha rund 246 Wohneinheiten für ca. 738 Menschen geplant.
- Auf 60 % der bebauten Fläche sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, auf 15 % Reihenhäuser, auf weiteren 15 % Doppelhäuser und auf 10 % freistehende Einfamilienhäuser. (Zur Klarstellung: Die prozentualen Angaben beziehen sich nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten oder einzelnen Gebäude, sondern auf die bebaute Fläche. Der prozentuale Anteil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wird daher bezogen auf die Gesamtzahl an Wohneinheiten noch sehr viel höher (deutlich über 80 %) liegen.)

Auf der Planungsskizze, die Teil der Sitzungsbekanntmachung vom 07.05.2021 ist, sind insgesamt 46 Einfamilienhäuser, Stadtvillen, Doppelhäuser und Reihenhäuser zu sehen. Rechnerisch müssten in den Mehrfamilienhäusern somit 200 Wohneinheiten untergebracht werden. Hierfür sind auf der Skizze 9 Baukörper vorgesehen; pro Mehrfamilienhaus rechnerisch also knapp über 22 Wohneinheiten.

Zu der Planungsskizze ist allerdings zu sagen, dass sie den Stand 08/2020 widerspiegelt, als die Gemeindeverwaltung noch mit 190 Wohneinheiten statt 246 plante. Damit die bebaubare Fläche für die Anzahl der Wohneinheiten ausreicht und das oben angegebene prozentuale Verhältnis zwischen den verschiedenen Gebäudetypen erreicht wird, wird die Anzahl an Einfamilienhäusern, Stadtvillen, Doppelhäusern und Reihenhäusern nunmehr reduziert werden müssen. Die Anzahl an Mehrfamilienhäusern und Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern wird sich dementsprechend sogar noch erhöhen.

- Die Wohnungsgrößen werden wie folgt vorgegeben: bis 47 qm für 1 Person (25 % der Wohneinheiten), bis 62 qm für 2 Personen (25 %), bis 77 qm für 3 Personen (20 %), bis 92 qm für 4 Personen (15 %), ab 92 qm bis zu 130 qm für 5 Personen (15 %). Die für die Wohneinheiten vorgegebenen Wohnflächen sind dabei so gewählt, dass sie jeweils 3 qm unter der für Bewohner mit Wohnberechtigungsschein erlaubten Größe liegen.
- Erlaubt werden soll der Bau von Mehrfamilienhäusern mit „drei Vollgeschossen zzgl. max. einem Nicht-Vollgeschoss“ (d.h. Staffel-/Dachgeschoss); insgesamt also vier Geschosse.

2. Die geplante Dichte und Höhe der Bebauung sowie die Aufteilung der Gebäudetypen ist für die Mitglieder unseres Vereins inakzeptabel, da sie im krassen Widerspruch zur bisherigen Struktur des Ortsteils Schuckenbaum steht. Um dies zu verdeutlichen, werden die obigen Zahlen nachfolgend „übersetzt“ und ins Verhältnis zur vorhandenen Struktur Schuckenbaums gesetzt:

- Aktuell verfügt Schuckenbaum über rund 2.000 Einwohner. Diese Zahl würde durch das Neubaugebiet um 35-40 % (d.h. 738 neue Einwohner) erhöht. Eine Integration in den zuvor immer nur langsam durch Zuzug junger Familien gewachsenen Ortsteil erscheint kaum möglich, zumal die Kapazität der Kita in Schuckenbaum, die in vielen Fällen für die Integration sorgte, nicht ausreicht, weshalb die Gemeinde bereits an anderer Stelle die Errichtung einer neuen Kita einplant.
 - Die Bebauung im benachbarten Baugebiet Brunsheide-Süd, das vor ca. 15 Jahren entstand, erweist sich für die Verhältnisse von Schuckenbaum bereits als dicht. Dort sind rund 60 Wohneinheiten (ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser mit max. einem Vollgeschoss) entstanden. In dem unmittelbar angrenzenden Neubaugebiet sollen es auf ungefähr der gleichen Fläche 246 und damit viermal so viele Wohneinheiten werden.
 - Schuckenbaum verfügt aktuell bei einer besiedelten Fläche von 0,524 Quadratkilometern und 2.039 Einwohnern über eine Siedlungsdichte von 3.891 Einwohnern pro Quadratkilometer. Im geplanten Neubaugebiet Brunsheide würde sich bei einer Fläche von 0,059 Quadratkilometer und 738 neuen Einwohnern eine Dichte von 12.500 ergeben, also eine Dichte, die mehr als dreimal so hoch ist, wie im übrigen Schuckenbaum.
 - Die umliegende, ältere Bebauung, die ebenfalls unmittelbar an das Neubaugebiet angrenzt, besteht aus Einfamilien- und Doppelhäusern mit max. einem Vollgeschoss. Diese gewachsene Bebauung würde durch die Mehrfamilienhäuser des Neubaugebietes um zwei Vollgeschosse überragt werden.
 - Im gesamten Ortsteil Schuckenbaum gibt es nach unserem Kenntnisstand bislang keine Wohngebäude, die mehr als zwei Vollgeschosse besitzen. Die wenigen verstreut stehenden Mehrfamilienhäuser verfügen jeweils über eine nur geringe Anzahl von Wohnungen. Die Planung für das Neubaugebiet würde diese gewachsene Struktur ins Gegenteil verkehren.
3. Der Vorstand unseres Vereins äußerte zu Beginn der Ausschusssitzung, dass sich die zuvor beschriebene Planung für das Neubaugebiet nicht mit dem dörflichen Charakter von Leopoldshöhe vereinbaren lasse. Hierzu nahm Herr Bürgermeister Prof. Dr. Martin Hoffmann, der vor der letzten Kommunalwahl, auch mit Bezug auf das gegenständliche Baugebiet, stets damit geworben hatte, den dörflichen Charakter erhalten zu wollen, dahingehend Stellung, dass die geplante Bebauung erforderlich sei, damit jüngere und ältere Menschen aus Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht aus Leopoldshöhe wegziehen müssten. Vor diesem Hintergrund müsse der Bau von 5-7 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Ordnung sein. Diese politisch motivierte Aussage des Herrn Hoffmann bedarf der sachlichen Überprüfung:
- Objektiv falsch ist zunächst, dass der Bau von „nur“ 5-7 Mehrfamilienhäusern geplant sei.

Tatsächlich sind es ausweislich der Planungsskizze 9 Mehrfamilienhäuser, die gebaut werden sollen; voraussichtlich werden es aber noch viel mehr sein, da die Planungsskizze – wie eingangs ausgeführt – überholt ist und die Vorgaben (246 Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser auf 60 % der bebauten Fläche) nur durch den Bau zusätzlicher Mehrfamilienhäuser eingehalten werden können.

Es handelt sich bei den geplanten Mehrfamilienhäusern auch um keine für Leopoldshöhe-Schuckenbaum bislang üblichen Mehrfamilienhäuser mit vielleicht 6 Wohneinheiten, sondern – nach unserer Berechnung – mit im Durchschnitt über 22(!) Wohn-

einheiten. Da die Mehrfamilienhäuser, ausweislich der bereits in Bezug genommenen Planungsskizze, jedoch eine unterschiedliche Größe aufweisen sollen, müssen mehrere der Mehrfamilienhäuser deutlich über dem Durchschnitt liegen. Denn nur so käme man auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten. Es ist davon auszugehen, dass diese nicht nur sehr hohen, sondern auch extrem langen Mehrfamilienhäuser über 30 Wohneinheiten besitzen werden; das ist gewaltig und nicht kleinzureden!

- Ebenfalls nicht richtig ist die Behauptung des Herrn Hoffmann, es werde lediglich dreigeschossig gebaut.

Es gilt an dieser Stelle – entsprechend der Anlage zur Mitteilungsvorlage – zu differenzieren zwischen Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen (Staffel- oder Dachgeschoss). Oberirdische Geschosse sind Vollgeschosse, wenn sie über mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben (§ 2 Abs. 6 BauO NW). Von diesen sog. Vollgeschossen sollen im Neubaugebiet drei erlaubt sein. Hinzu kommt ein weiteres Geschoss, das aber kein Vollgeschoss im rechtlichen Sinne sein darf. Bei Staffelgeschossen wird dies häufig erreicht, indem auf der Süd-/Westseite eine große Dachterrasse gebaut wird; die Nordwand des Gebäudes ist dann aber trotzdem vier(!) Geschosse hoch. Staffelgeschosse sind folglich nicht weniger hoch als Vollgeschosse, sondern haben nur eine geringere Fläche und gelten daher nicht als Vollgeschoss.

Zutreffend ist demnach, dass die derzeitige Planung nicht bloß den Bau dreigeschossiger, sondern viergeschossiger(!) Mehrfamilienhäuser vorsieht, wovon drei Geschosse Vollgeschosse sein dürfen.

- Für die Aussage des Herrn Hoffmann, dass jüngere und ältere Menschen aus Mangel an bezahlbarem Wohnraum aus Leopoldshöhe wegziehen müssten, gibt es, insbesondere im Hinblick auf konkrete Zahlen, keine objektive Grundlage.

Auf eine entsprechende Nachfrage eines Einwohners antwortete der Ausschussvorsitzende Herr Jahn, dass das Zahlenwerk aus der Bertelsmann-Studie zu entnehmen sei. Er meinte wohl die Bertelsmann-Studie aus dem Jahr 2012. Diese prognostiziert allerdings für Leopoldshöhe einen Rückgang der Einwohnerzahl bis 2030 um -3,8 % (siehe www.wegweiser-kommune.de), sodass diese Studie sicherlich nicht geeignet ist, die Schaffung neuer Wohneinheiten in dieser Dimension zu rechtfertigen.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Gemeinde Leopoldshöhe 2030“, auf das sich auch die von der Gemeinde beauftragte Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH bezieht, fußt u.a. darauf, dass IT.NRW bis zum Jahr 2040 für Leopoldshöhe einen Bevölkerungsanstieg um 12,8 % prognostiziert, dies allerdings durch Zuzug, sodass auch hieraus sich die Aussage des Herrn Hoffmann nicht rechtfertigt, für Leopoldshöher Bürger Wohnraum schaffen zu müssen, da die Leopoldshöher Bevölkerung aus sich selbst heraus nicht wächst. Was sich allerdings eindeutig aus dem ISEK ergibt, ist, dass sich der Anteil der unter 6-jährigen in Zukunft verringern wird. Dem kann und sollte entgegengewirkt werden, indem die Gemeinde die aktuelle Attraktivität Leopoldshöhes für junge Familien nutzt und ganz überwiegend mit Bauplätzen für Einfamilienhäuser plant.

Das eine dahingehend hohe Nachfrage besteht, wurde von Herrn Puchert-Blöbaum von der Gemeindeverwaltung im Laufe der Ausschusssitzung bestätigt. Wobei an dieser Stelle klargestellt werden soll, dass die Bedarfsplanung für ein Bauprojekt der vorliegenden Größenordnung selbstverständlich nicht auf Telefonanrufe in der Verwaltung gestützt werden kann; sie stellen nach Dafürhalten des Vereins keine aus-

reichende Grundlage für die weitere Planung und Durchführung des gegenständlichen Projekts dar.

Die Befürchtung des Herrn Hoffmann, dass jüngere und ältere Menschen in Zukunft aus Leopoldshöhe wegziehen werden, einmal als richtig unterstellt, müsste eingehend geprüft werden, ob dieser Wegzug ausbliebe, wenn im Ortsteil Schuckenbaum über 200 Wohnungen geschaffen würden. Denn nur dann wäre es ein Wegzug aufgrund Wohnungsmangels, dem man durch den Neubau ggfls. entgegenwirken könnte. Eine entsprechende Untersuchung gibt es nach unserem Kenntnisstand nicht.

Ferner sei noch erwähnt, dass im August 2020 noch der Bau von 190 Wohneinheiten in dem Neubaugebiet Brunsheide geplant war. Jetzt sind es 246 Wohneinheiten. Grund für diese massive Erhöhung ist das Ziel, an dem Förderprogramm Regionale 2022 teilzunehmen. Voraussetzung hierfür sind mindestens 40 Wohneinheiten pro Hektar. Eine Bedarfsplanung für die zusätzlichen 60 Wohneinheiten gibt es offenbar ebenfalls nicht.

4. Ein Einwohner rechnete vor, dass nach dem Stellplatzschlüssel von 1,5 bis 2 Autos pro Wohneinheit, von dem die Gemeinde üblicherweise ausgeht, mit bis zu 500 Autos in dem Neubaugebiet zu rechnen sei. Würden diese nur einmal pro Tag bewegt, würde dies zu 1.000 zusätzlichen Fahrten auf der Herforder Straße führen. Der Einwohner wies zusätzlich darauf hin, dass bereits jetzt samstags Parkplatznot im Einkaufszentrum bestehe.

Frau Knipping von der Gemeindeverwaltung erwiderte hierauf, dass es keinen Anspruch auf einen Parkplatz in dem Einkaufszentrum gebe und man auch auf der Autobahn mal im Stau stehe. Sie riet mit Hinweis auf die *Fridays for Future*-Bewegung, dass die Einwohner ihr Verhalten überdenken und die Anschaffung eines Lastenfahrrades erwägen sollten.

Ein schlüssiges Verkehrskonzept – für den Fall, dass die Bevölkerung nicht (freiwillig) von der Benutzung ihrer Autos absieht – kann hinter diesen Aussagen nicht erkannt werden.

Auf das Problem des morgendlichen Staus im Berufsverkehr nach Bielefeld, das sich durch die zusätzlichen Autos noch verschärfen würde, wurde von der Gemeindeverwaltung in der Ausschusssitzung nicht eingegangen.

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass bisher keine auf gefestigten Grundlagen basierende Bedarfsplanung für derart viele Wohnungen vorgelegt wurde. Auch ein schlüssiges Verkehrskonzept existiert unseres Wissens nicht. Vorteile, die das städtische Quartier für die Einwohner Schuckenbaums haben könnte, sind nicht ersichtlich und wurden in der Ausschusssitzung auch nicht dargestellt. Nach derzeitiger Planung werden nur die Nachteile einer Stadt, die in einer engen und hohen Bebauung bestehen, nach Leopoldshöhe geholt. Das von dem städtischen Neubaugebiet ausgehende Risiko, das darin besteht, den Ortsteil Schuckenbaum für junge Familien, von deren Zuzug Leopoldshöhe bislang stark profitiert, unattraktiv zu machen, lässt sich vor diesem Hintergrund nicht rechtfertigen.

Das vorgestellte Konzept für die Errichtung des städtischen Quartiers Brunsheide soll „als Vorbildfunktion für künftige Entwicklungen dienen“, heißt es im ersten Satz der Anlage zur Mitteilungsvorlage der Gemeinde. Dieses Projekt geht folglich alle Leopoldshöher etwas an.

Leopoldshöhe, 27.05.2021

Der Vorstand