

Pressemitteilung Nr. 5 des Vereins zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Leopoldshöhe e.V.

Der Verein zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Leopoldshöhe e.V. hat zum Entwurf des Auslobungstextes für einen die Brunsheide betreffenden städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb wie folgt Stellung genommen:

Stellungnahme zur Auslobung – Teil B (Stand 01.06.2021) des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs für die Brunsheide

1. Städtebauliche Folgen des Entwurfs der Auslobung

Das Wettbewerbsgebiet ist ca. 5,9 ha groß. 3.000 m² des Wettbewerbsgebiets sollen für eine neue Kita vorbehalten werden, sodass 5,6 ha verbleiben. Hiervon sollen 60 %, also 3,36 ha bebaut werden; der Rest ist für die öffentliche Erschließung (10 %) und für öffentliche Grünflächen (30 %) gedacht. Das Nettobauland von 3,36 ha soll wiederum zu 60 % mit Mehrfamilienhäusern und zu 10 % mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie zu jeweils 15 % mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden, wobei die Grundstücksgrößen für die Einfamilienhäuser mit 500-600 m² und für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit jeweils 250-300 m² angegeben werden.

Für die Einfamilienhäuser sollen somit 3.360 m² Bauland zur Verfügung stehen, sodass **6 Einfamilienhäuser** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von je 560 m² gebaut werden könnten. Für die Doppel- und Reihenhäuser sollen jeweils 5.040 m² Bauland zur Verfügung gestellt werden, sodass **18 Doppelhaushälften** und **18 Reihenhäuser** mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von je 280 m² gebaut werden könnten. Insgesamt wären dies somit 42 Wohneinheiten, die in Nicht-Mehrfamilienhäusern untergebracht würden.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass nach dem Entwurf des Auslobungstextes, der von der Schaffung von insgesamt rund 250 Wohneinheiten ausgeht (siehe Seite 23 Absatz 4), **208 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern** geschaffen werden sollen. In den sog. Wohnriegeln hinter dem Gieselmann-Kreisel befinden sich jeweils sieben Wohnungen. Die dortigen Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse sowie ein Nicht-Vollgeschoss (insgesamt somit über drei Geschosse). In der Brunsheide sollen nach dem Entwurf des Auslobungstextes drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss erlaubt sein (insgesamt demnach vier Geschosse). Da in der Brunsheide mithin ein Geschoss mehr erlaubt werden soll, wird für die weitere Berechnung von zehn Wohnungen pro Mehrfamilienhaus ausgegangen. Es müssten folglich **mehr als 20 viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Wohnungen** gebaut werden, um darin die vom Entwurf des Auslobungstextes vorgesehenen 208 Wohneinheiten unterbringen zu können.

Es erscheint ausgeschlossen, dass sich 20 viergeschossige Mehrfamilienhäuser in die bisherige Struktur des Ortsteils Schuckenbaum einfügen. Zumal in dem Entwurf des Auslobungstextes auch von falschen Voraussetzungen in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung ausgegangen wird, soweit darin auf Seite 17 im zweiten Absatz teilweise ein zweites Vollgeschoss im Dachraum angenommen wird. Bei den angrenzenden Siedlungen sind diesseits keine Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss bekannt. Trotzdem soll nach dem Entwurf des Auslobungstextes unmittelbar angrenzend eine

dreigeschossige Bebauung erlaubt werden (siehe S. 18 vorletzter Absatz des Auslobungstextes). Das ist unzumutbar für die Anwohner.

Nicht nur die geplante Bebauung erscheint indes vollkommen überdimensioniert, sondern auch die einhergehende Verkehrsbelastung dürfte unzumutbar werden. Nach dem üblichen gemeindlichen Stellplatzschlüssel ist für die 250 Wohneinheiten mit bis zu 500 Autos zu rechnen, die überwiegend über eine Straße ein- und ausfahren müssten.

Eine weitere Zahl, welche die Dimension des Projekts verdeutlicht, ist die Einwohnerzahl Schuckenbaums (bisher knapp über 2.000 Menschen), die durch Realisierung des Projekts auf kleinstem Raum um ca. 750 Einwohner (35-40 %) erhöht würde. Die Umsetzung des Projekts würde folglich eine vollständige Abkehr von der bisherigen Struktur Schuckenbaums bedeuten.

2. Allgemeine Ausgangssituation

Das Problem besteht darin, dass die existierende Struktur von Leopoldshöhe-Schuckenbaum, die sich insbesondere durch ihren dörflichen Charakter auszeichnet, überhaupt keine Berücksichtigung bei der bisherigen Planung findet. Vielmehr wird das Lebensmodell, für das sich die weitaus meisten Leopoldshöher entschieden haben, – äußerst anmaßend – als überholt, nicht mehr zeitgemäß und nicht zukunftsfähig dargestellt. Es soll nach dem Willen derjenigen, die den Auslobungstext entworfen haben, mit aller Macht ein als städtisches Quartier bezeichneter Fremdkörper auf einen Acker zwischen zwei Ortsteile gesetzt werden, bei denen die angrenzende Bebauung überwiegend aus Einfamilienhäusern mit nur einem Vollgeschoss besteht. Das passt nicht! Ein solches Quartier hat im ländlichen Raum nichts zu suchen, da es allein die Nachteile einer städtischen Bebauung mit sich bringt, die Bewohner jedoch andererseits nicht in den Genuss der Vorteile einer Stadt kommen, die z.B. im kulturellen und gastronomischen Angebot zu sehen sind.

Planerisch wird das Pferd hier aus Leopoldshöher Sicht von der falschen Seite aufgezäumt. Denn den bisherigen Ausgangspunkt der Gemeinde für das Projekt bilden keine konkreten Bedarfsanalysen, sondern abstrakte Bevölkerungswachstumsprognosen, die von einem Zuzug in einer bestimmten Größenordnung ausgehen, dabei aber keinerlei Aussage darüber treffen, wer welche Art von Wohnraum in Schuckenbaum suchen wird. Dem wird damit begegnet, dass man in planwirtschaftlicher Manier versucht, sich ein – in weiten Teilen ideologisch geprägtes – Quartier „zu malen“, in dem alle möglichen Gebäudetypen und Menschen (jung und alt, geringe, mittlere und hohe Einkommen, Singles, Paare und Familien) gemischt werden sollen. Das hört sich schön an, birgt aber das Risiko, dass das nicht funktioniert. Denn nur weil die baulichen Voraussetzungen geschaffen wurden, heißt das in der Praxis noch lange nicht, dass dies auch von den gewünschten Bevölkerungsgruppen angenommen wird. Die in Leopoldshöhe-Schuckenbaum derzeit lebende Bevölkerung ohne zwingenden Grund einem solchen Risiko und einer solchen Beeinträchtigung ihrer Interessen auszusetzen, erscheint in jeder Hinsicht unangemessen. Dies gilt umso mehr, wenn man bedenkt, dass derzeit in Vilsendorf auf einer Fläche von 15 ha ein Quartier mit nur bis zu 300 Wohneinheiten geplant wird – selbst eine Großstadt wie Bielefeld sich also an der Stelle nicht veranlasst sieht, ein städtisches Quartier mit dichter und hoher Bebauung zu errichten. Es erscheint unter diesen Umständen absurd, dass Leopoldshöhe nach dem Willen der Verfasser des Auslobungsentwurfs irgendeine Vorbildfunktion einnehmen soll. Die Aufgabe des Gemeinderates ist es hier, das Interesse der Bürger an der Erhaltung des dörflichen Charakters Leopoldshöhes zu schützen.

Wenn die Gemeinde Leopoldshöhe aber trotzdem die Entscheidung trifft, für Zuzug zu bauen – denn nur darum kann es gehen, da Leopoldshöhe nicht aus sich selbst heraus um 12,7 % wachsen wird (vgl. Seite 16 Absatz 2 des Auslobungsentwurfs) –, muss diese Einschränkung der Interessen der Bevölkerung gute Gründe haben und es muss zuvor insbesondere die Frage geklärt sein, welcher Bedarf gedeckt werden soll.

Dass die Leopoldshöher Bevölkerung immer älter wird, dürfte allgemein bekannt sein. Nach der ISEK-Studie, die auf Zahlen von IT.NRW basiert, ist in Leopoldshöhe dahingegen mit einem starken Rückgang der unter sechsjährigen Bevölkerung zu rechnen. Genau diese Gruppe war es aber, die in den letzten Jahrzehnten durch die Erschließung neuer Baugebiete regelmäßig hinzukam und für das Wachstum, das in den im Auslobungstext zitierten Bevölkerungsprognosen fortgeschrieben wird, sowie für die Lebendigkeit von Leopoldshöhe sorgte. Leopoldshöhe ist weiterhin sehr beliebt bei jungen Familien. Diese Attraktivität sollte auch in Zukunft genutzt werden, um die benötigte Altersgruppe der unter Sechsjährigen bzw. deren Eltern anzuziehen.

3. Übergeordnete Zielvorstellungen des Vereins

Ausgehend hiervon müssen die von jungen Familien begehrten Wohneinheiten – es wird davon ausgegangen, dass dies die Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sind – die Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern nicht nach bebauter Fläche, sondern in absoluten Zahlen deutlich überwiegen. Nur so kann die Struktur, Attraktivität und positive Entwicklung von Leopoldshöhe-Schuckenbaum langfristig erhalten werden. Ein Grund, hiervon abzuweichen, ist nicht ersichtlich.

In der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses vom 20.05.2021 sagte Herr Bürgermeister Hoffmann, dass der Bau von **fünf bis sieben dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern** „in Ordnung“ sein müsse. Dem stimmt der Verein zu, sofern es sich um Mehrfamilienhäuser **mit jeweils max. 8 Wohnungen** handelt. In Summe wären dies somit rund 48 Wohneinheiten in 6 Mehrfamilienhäusern. Pro Mehrfamilienhaus wäre mit einer Grundstücksfläche von rund 800 m² zu rechnen, sodass die Mehrfamilienhäuser insgesamt eine Fläche von 4.800 m² in Anspruch nehmen würden.

5,6 ha stehen zur Verfügung (s.o.). Nach Abzug der Flächen für die öffentliche Erschließung (wir gehen hier von 20 % aus) sind es noch 4,48 ha. Zieht man hiervon die Grundstücksflächen für die Mehrfamilienhäuser (4.800 m²) ab, verbliebe für die Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser eine Fläche von 4 ha. 30 % der Fläche für öffentliche Grünflächen vorzuhalten, erscheint nicht mehr erforderlich, wenn überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern geplant wird (zur näheren Begründung s.u.). Ggf. sollten allerdings Flächen für einen Spielplatz und/oder verbindende Fußwege zwischen den Häusern eingeplant werden.

Unklar ist, welcher Gebäudetyp, ob Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser von jungen Familien am meisten begehrt ist. Ausgehend davon, dass die meisten Häuser in Schuckenbaum Einfamilienhäuser sind, gerade aber in den zuletzt entstandenen Wohngebieten auch viele Doppelhäuser hinzugekommen sind, wird vorgeschlagen, eine jeweils gleiche Anzahl von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern zu errichten. Unter Zugrundelegung einer Grundstücksgröße von durchschnittlich 500 m² pro Einfamilienhaus und 250 m² pro Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser könnten auf der Fläche von 4 ha **jeweils 40 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser** geplant werden.

In Summe ergäbe dies **168 Wohneinheiten** (48 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie jeweils 40 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser). Damit wäre annähernd die Größenordnung erreicht, mit der die Gemeinde noch im August 2020 plante.

Für den Verein gibt es folgende „rote Linien“, die bei der Bebauung nicht überschritten werden dürfen:

- max. zwei Vollgeschosse zzgl. max. einem Nicht-Vollgeschoss (keine Bebauung mit drei Vollgeschossen)
- max. zweigeschossige Bebauung angrenzend an die bestehende Wohnbebauung
- keine Mehrfamilienhäuser angrenzend an die bestehende Wohnbebauung
- die Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern müssen zahlenmäßig deutlich überwiegen

4. Im Einzelnen

a) Angrenzende Wohnbebauung (Seite 17 Absatz 2)

In dem Auslobungsentwurf heißt es, dass die angrenzende Wohnbebauung teilweise über ein zweites Vollgeschoss im Dachraum verfüge.

Es ist diesseits nicht bekannt, dass ein angrenzendes Wohngebäude über zwei Vollgeschosse verfügt. Richtigerweise haben die angrenzenden Wohngebäude lediglich ein Vollgeschoss.

b) Errichtung in Bauabschnitten (Seite 18 Absatz 2)

Es ist eine Errichtung in Bauabschnitten vorgesehen, was grundsätzlich begrüßt wird.

Dabei sollte vorgegeben werden, dass mit der Bebauung an der Nord- und der Westseite des Baugebietes begonnen und sodann von dort weg gebaut werden muss, damit der Baustellenverkehr über das freie Feld fahren kann. Baustellenverkehr über die Straße Auf der Helle sowie über angrenzende Straßen sollte zum Schutz der bestehenden Siedlungsbebauung untersagt werden.

c) Sensible Höhenentwicklung zu angrenzender Wohnbebauung (Seite 18 Absatz 3 ff.)

Die Ausführungen zur Höhenentwicklung zu angrenzender Wohnbebauung geben in mehrfacher Hinsicht Anlass zur Kritik.

Zunächst ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. einem Nicht-Vollgeschoss vollkommen inakzeptabel, da eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und z.B. einem Staffelgeschoss zur Folge haben könnte, dass die Rückwand des Gebäudes drei Geschosse (9 m) hoch wäre. Angrenzend an die bestehende Bebauung dürfen daher max. zwei Geschosse erlaubt sein. Dies gilt im Übrigen nicht nur für die mit blauen Ellipsen gekennzeichneten Bereiche (siehe Abbildung Seite 19), sondern auch um die einzeln am Wagentransweg und Auf der Helle stehenden Wohngebäude herum.

Nicht einzusehen ist, weshalb die in der Abbildung auf Seite 19 gelb gekennzeichnete Fläche zwingend freizuhalten ist und angrenzend an diese Fläche keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden dürfen. Hier droht eine gegen Art. 3 GG verstoßende Ungleichbehandlung der Anwohner, zumal das eine der topographisch niedrigsten Stellen ist, die eigentlich gerade für die höheren Gebäude genutzt werden soll.

d) Selbstbau / Ausbauhäuser / Muskelhypothek (Seite 19 Absatz 2)

Gegen einen Selbstausbau etc. wie ihn die Regionale fordert, bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu gegebener Zeit müssen hier allerdings die erlaubten Bauzeiten geregelt werden, damit die Anwohner nicht permanent in den frühen Morgen- und späten Abendstunden sowie am Wochenende durch Baulärm gestört werden.

e) Vorstellbare Gebäudetypologien (Seite 21 vorletzter Absatz)

Ein differenziertes Angebot an Gebäudetypologien ist grundsätzlich wünschenswert. Gut vorstellbar ist hier beispielsweise auch, dass unterschiedliche Dachformen inkl. Flachdächern erlaubt werden.

Es erscheint in diesem Zusammenhang sinnvoll, die Mehrfamilienhausgrundstücke einzeln an örtliche Privatinvestoren und nicht insgesamt an nur einen einzelnen Investor zu vergeben, da dann wahrscheinlicher ist, dass architektonisch anspruchsvoll sowie abwechslungsreich und eben nicht kasernenartig gebaut wird.

f) Grundstücksgrößen (Seite 22 Absatz 2)

Die Grundstücksgrößen sollten nicht nur in Bezug auf die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, sondern auch hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser festgelegt werden. Vorstellbar erscheint für die Mehrfamilienhäuser eine Grundstücksgröße bis 800 m².

In Bezug auf den Zuschnitt der Mehrfamilienhausgrundstücke sollte festgelegt werden, dass dieser nicht länglich sein sollte, um den Bau von sog. Wohnriegeln zu verhindern.

g) Städtebauliche Dichte (Seite 22 Absatz 3)

Um eine zu hohe Dichte der Bebauung zu verhindern, sollte die GRZ insgesamt auf 0,4 festgelegt werden. Zudem bedarf es auch der Festlegung der GFZ; hier erscheint max. 0,8 sinnvoll.

h) Wohnungsgrößen (Seite 24 Absatz 1)

Die im Entwurf des Auslobungstextes angegebenen Wohnungsgrößen richten sich nach den Wohnflächen im sozialen Wohnungsbau. Sich ausschließlich daran zu orientieren, erscheint für das Ziel, für eine Durchmischung sorgen zu wollen, hinderlich, da die geringen Wohnungsgrößen für nicht sozial schwache Mieter oder Eigentümer unattraktiv sein könnten. Es wird daher vorgeschlagen, die Größenvorgaben auf max. 1/3 der Mehrfamilienhäuser anzuwenden und es im Übrigen den Investoren zu überlassen, die Wohnungsgrößen festzulegen.

i) Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe (Seite 24 Absatz 4)

Es soll auch Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe zugelassen werden. Dies steht in einem gewissen Widerspruch zur Forderung, dass keine Konkurrenz zum Ortskern entstehen dürfe.

In dem neuen Baugebiet Brunsheide sollte eine reine Wohnnutzung vorgesehen werden. Dies nicht zuletzt deshalb, weil durch Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe auch eine zusätzliche Verkehrsbelastung für den Wagentronsweg entstehen würde.

j) Soziale Infrastruktur (Seite 24 drittletzter Absatz)

In Bezug auf die Einrichtung eines kleinen Cafés ist der Verein eher skeptisch, da das Café Orange gezeigt hat, wie schwierig es ist, einen zuverlässigen Mieter zu finden. Zudem wäre ein solches Café Konkurrenz für die Gastronomie im Zentrum.

k) Sichere Schulwegführung (Seite 25 Absatz 3)

Die Forderung, dass eine sicherere Schulwegführung zu berücksichtigen sei, wird begrüßt.

l) Erschließung (Seite 25 Absatz 4 ff.)

Die Regelung, dass die Haupteerschließung über den Wagentronsweg erfolgen soll, erscheint zu vage. Durchgangsverkehr in dem neuen Quartier vermeiden, die Anwohner der Straßen Auf der Helle und Friedhofsweg hingegen neuem Verkehr aussetzen zu wollen, ist ungerecht. Zumindest sollte es so sein, dass allenfalls die Autos über die Straße Auf der Helle fahren, die ihre Grundstück direkt an dieser Straße haben.

m) Autoarmes Quartier (Seite 25 letzter Absatz)

Die Schaffung eines autoarmen Quartiers wird eher skeptisch gesehen, weil das in der praktischen Umsetzung insbesondere dadurch zu erheblichen Problemen führen kann, dass die Bewohner des autoarmen Quartiers ihre Autos in den Straßen der benachbarten Wohngebiete abstellen.

n) Ruhender Verkehr (Seite 26 Absatz 2 f.)

Hinsichtlich des Stellplatzschlüssels wird vorgeschlagen, zu regeln, dass für Wohneinheiten mit mehr als 50 m² Wohnfläche mindestens zwei Stellplätze geschaffen werden müssen.

Beim Geschosswohnungsbau sollte die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen zwingend sein; mindestens 2/3 der nach dem Stellplatzschlüssel zu schaffenden Stellplätze sollten unterirdisch sein. Dadurch soll verhindert werden, dass große Flächen durch den Bau von Parkplätzen versiegelt werden.

o) Grün- und Freiflächen (Seite 27 Absatz 1)

Die Grün- und Freiflächen werden nach der hier vorgesehenen Bebauung mit deutlich überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern nicht benötigt und können daher ebenfalls von der LIL vermarktet werden. Dies hat den weiteren

Vorteil, dass die Grünflächen später nicht von der Gemeinde gepflegt werden müssen.

p) Fuß- und Radwegenetz (Seite 28 Absatz 1)

Insbesondere im Quartier sollten kurze Wege durch kleine Fußwege, welche die einzelnen Straßen zwischen den Häusern verbinden, geschaffen werden.

q) Öffentliche Spiel-, Bolz- und Sportflächen (Seite 28 Absatz 2)

Die Einrichtung eines Spiel- und Bolzplatzes erscheint durchaus erforderlich.

Leopoldshöhe, 17.06.2021

Der Vorstand