

Verein zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Leopoldshöhe e.V.

Baugebiet Brunsheide: Der Verein bleibt dran!

Leopoldshöhe. In einer Pressemitteilung des Vereins zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Leopoldshöhe e.V. heißt es: „In seiner Sitzung am 22.07.2021 hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe den Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb „Brunsheide Süd/Ost“ beschlossen. Dies nimmt der Verein zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Leopoldshöhe e.V. zum Anlass, das bislang Erreichte darzustellen und einen Ausblick auf die weitere Vorgehensweise zu geben:

1. Die wohl bedeutendste Änderung im jetzt beschlossenen Auslobungstext ist, dass sich die prozentuale Aufteilung der Wohneinheiten (10 % freistehende Einfamilienhäuser, 30 % Doppel- und Reihenhäuser sowie 60 % Mehrfamilienhäuser) nun nicht mehr „auf die bebaute Fläche“, sondern „auf die Gesamtanzahl [der] Wohneinheiten“ bezieht. Ausgehend von der Zielvorstellung von rund 220 bis 230 Wohneinheiten insgesamt, bedeutet dies, dass ca. 22 Einfamilienhäuser, 67 Doppel- und Reihenhäuser sowie 140 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen sollen. Durch diese Änderung wird die Aufteilung der Wohneinheiten auf die verschiedenen Gebäudetypen deutlich transparenter und es zeigt sich, dass die vielen Gespräche mit den Politikern sowie die sehr hohe Anzahl von Eingaben im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine gewisse Wirkung hatten. Bei dieser Gelegenheit danken wir allen aktiven und passiven Mitgliedern und Unterstützern des Vereins sowie zahlreichen Ratsmitgliedern für die offenen und konstruktiven Gespräche und Mitteilungen in den letzten Wochen. Zweifelhaft erscheint allerdings, ob es bei der errechneten Anzahl von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern überhaupt möglich ist, die von der Gemeinde angestrebte Gesamtanzahl von Wohneinheiten auf der Wettbewerbsfläche unterzubringen. Denn 22 Einfamilienhäuser benötigen bei der vorgesehenen durchschnittlichen Grund-



stücksgröße von 550 qm eine Fläche von 1,21 ha; bei den 67 Doppel- und Reihenhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 275 qm sind es 1,84 ha. Von der Nettobaulandfläche 3,36 ha verbleiben somit nur 0,31 ha (3.100 qm) für den Bau der Mehrfamilienhäuser. Auf einer solch kleinen Fläche 140 Wohneinheiten zu bauen, dürfte bei einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 nahezu unmöglich sein. Unter diesen Voraussetzungen kann die Viergeschossigkeit bei den Mehrfamilienhäusern – anders als im Auslobungstext proklamiert – daher keineswegs die Ausnahme bleiben.

Dass sich im Wettbewerb herausstellen könnte, dass die Masse an Wohneinheiten nicht auf die Wettbewerbsfläche passen könnte, wurde von der Gemeinde offenbar bedacht. Im Auslobungstext heißt es nunmehr, dass die von der „Regionale OWL 2022“ geforderte minimale Dichte von 40 Wohneinheiten pro ha für die „Brunsheide Süd/Ost“ die maximale Grenze darstelle und nur als Orientierungswert zu verstehen sei. Die in diesem Punkt jetzt offenere Formulierung des Auslobungstextes macht zumindest etwas Hoffnung, dass es am Ende vielleicht doch insgesamt weniger Wohneinheiten werden. Bei

Lichte betrachtet ist jedoch festzustellen, dass keine der vom Verein in seiner Stellungnahme im Rahmen der Bürgerbeteiligung gezogenen „roten Linien“ in der beschlossenen Fassung des Auslobungstextes Berücksichtigung gefunden hat. Weiterhin soll viergeschossige und – angrenzend an die bestehende Wohnbebauung – dreigeschossige Bebauung erlaubt sein. Angrenzend an die Einzelgebäude (mit Ausnahme der südlichen Hofstelle) dürfen nach wie vor Mehrfamilienhäuser geplant werden. Und nach dem Willen der Gemeinde bleibt es dabei, dass die Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern die Wohneinheiten in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern deutlich überwiegen.

2. Dass der Verein seine Arbeit an dem Projekt fortsetzt, erweist sich vor diesem Hintergrund als alternativlos. Der Verein hat sich daher auch entschlossen, die ihm angebotenen zwei Plätze als beratende Mitglieder im Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbs anzunehmen. Zwar gab es vereinsintern kritische Stimmen, sich an einem städtebaulichen Wettbewerb zu beteiligen, dem ein Auslobungstext zugrunde liegt, der eine massive viergeschossige Bebauung mit 220 bis 230 Wohneinheiten vorsieht, weil unter diesen Voraus-

setzungen das Ziel einer mit dem dörflichen Charakter Leopoldshöhes harmonisierende Bauweise nicht zu erreichen sein wird. Letztlich spricht aber dennoch mehr für eine Teilnahme am Preisgericht als dagegen: Die Teilnahme des Vereins am Preisgericht erscheint vor allem deshalb wichtig, weil der Auslobungstext vom Rat ohne Gegenstimme beschlossen wurde; die Vertreter des Vereins werden also voraussichtlich die einzigen Mitglieder des Preisgerichts sein, die dem Projekt kritisch gegenüberstehen und den vielen Bürgern, die – nicht zuletzt ausweislich der Eingaben im Rahmen der Bürgerbeteiligung – gegen das Projekt in dieser Form sind, eine Stimme geben. Die Vertreter des Vereins werden sich umfassend und aus erster Hand über die verschiedenen Entwürfe der Architekturbüros informieren und sich bei den Diskussionen im Vorfeld der Entscheidung des Preisgerichts konstruktiv einbringen können. Diese Aufgabe werden Frau Katja Kriener und Herr Dr. Arnd Wiebusch für den Verein wahrnehmen. Hierüber setzte der Verein die Gemeindeverwaltung bereits in Kenntnis. Nach Möglichkeit können in dem Gremium auch bereits die Weichen für eine von dem Verein geforderte zurückhaltendere Bebauung gestellt werden. Wenn es gelingt, dass ein gesunder Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einer untergeordneten Anzahl von maximal dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entsteht, kann aus dem noch unbeplanten Acker eine gelungene Siedlung werden, die sich in die vorhandene dörfliche Struktur einfügt.

3. Um keine Möglichkeit ungenutzt zu lassen, dieses Ziel zu erreichen, prüft der Verein die Durchführung eines Bürgerbeteiligungs. Ein solches stellt eine Option dar, unsere Kernforderungen durchzusetzen, und ist auch eine Chance für die Politik, den Leopoldshöher Bürgern die weitreichende Entscheidung zu übertragen, wohin sich der Ort entwickeln soll.“

Foto: Privat