

Pressemitteilung Nr. 11 des Vereins zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Leopoldshöhe

In der Sitzung am 17.03.2022 haben die stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs „Lebendiges Quartier Brunsheide“ mit 8:1 Stimmen einen Entwurf als Sieger auserkoren und der Gemeinde Leopoldshöhe empfohlen, die Verfasser des Entwurfs mit der weiteren Planung zu beauftragen. Nach dem Siegerentwurf sollen auf dem Feld mehr als 220 Wohneinheiten entstehen; 17 Einfamilienhäuser, 32 Doppelhaushälften, 38 Reihenhäuser und 139 Wohnungen in 20 Mehrfamilienhäusern. Für die Bewohner und Besucher des Gebiets sollen über 460 Parkplätze entstehen. Lediglich Herr Graf Hermann von der Schulenburg, Vorsitzender der Ratsfraktion der FDP, stimmte gegen den Entwurf.

Zur Erinnerung: Herr Bürgermeister Prof. Dr. Martin Hoffmann von der SPD sagte in der Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses vom 20.05.2021, dass es ja wohl in Ordnung sein müsse, wenn in der Brunsheide 5 bis 7 Mehrfamilienhäuser für Leopoldshöher Bürger gebaut würden. Der Verein zog diese Aussage schon damals in Zweifel, weil es von vornherein nicht möglich erschien, die geplante Anzahl von Wohneinheiten in so wenigen Mehrfamilienhäusern unterzubringen. Tatsächlich sieht der Siegerentwurf nunmehr den Bau von 20(!) Mehrfamilienhäusern vor. Und bei der von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Sozialraumanalyse kam heraus, dass es gar nicht derart viele Leopoldshöher Bürger gibt, die in Mehrfamilienhäuser in der Brunsheide ziehen wollen. Der Bürgermeister ging also entweder mit einer enormen Naivität an das Projekt heran oder er versuchte die Bürger mit seiner Aussage bewusst hinters Licht zu führen, um keine Gegenwehr zu bekommen. Im letzten Wahlkampf hatte der Bürgermeister angekündigt, sich für die Erhaltung des dörflichen Charakters einzusetzen. Inzwischen sitzt er in der Gesellschafterversammlung der OstWestfalenLippe GmbH, auf deren Internetseite www.urbanland-owl.de es unter einem Foto des Bürgermeisters in Bezug auf die Brunsheide heißt: *„Projekttypologie: Horizontale Dichte“* *„Leopoldshöhe erlebt durch die Lage im „Speckgürtel“ der Großstadt Bielefeld ein außergewöhnliches Wachstum. Es entsteht ein vollkommen neuer Stadtteil [...]“*. Auch hier klafft also eine große Lücke zwischen den Aussagen des Bürgermeisters und der sich später herausstellenden Wahrheit.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Siegerentwurf angrenzend an die bestehende Bebauung im Westen max. zweigeschossige Gebäude vorsieht. Im Übrigen werden die vom Verein aufgestellten roten Linien für die Bebauung jedoch nicht eingehalten. Das Ziel des Vereins besteht daher weiterhin darin, für eine sich optisch einfügende Bebauung zu sorgen, die – insbesondere in Bezug auf den ruhenden und fließenden Verkehr – eine möglichst geringe Beeinträchtigung für die Bürger Leopoldshöhes bedeutet. Wie der Siegerentwurf zeigt, wird dies nicht zu realisieren sein, wenn sich Verwaltung und Politik nicht von der Maßgabe der vom Land NRW geförderten Regionale 2022, zwingend mindestens 40 WE/ha zu bauen, befreien.

Sinnbildlich für dieses Problem der für Leopoldshöher Verhältnisse zu hohen Dichte, wie sie von der Regionale 2022 gefordert wird, steht das „Mobility Hub“ genannte dreigeschossige Parkhaus, das an der neuen Einfahrt des Quartiers parallel zum Wagentronsweg entstehen soll. Nach dem Entwurf soll das Parkhaus das größte Gebäude in dem Quartier werden und erweist sich als echte Zumutung für die Mitbürger, die dort seit Jahrzehnten leben. Da das Parkhaus jedem, der sich Leopoldshöhe über die Herforder Straße nähert, unmittelbar ins Auge fallen wird, droht es, das negative Wahrzeichen Leopoldshöhes zu werden. Dass ein solches Parkhaus nach der Planung der Entwurfsverfasser nötig ist, um den Parkplatzbedarf zu decken, zeigt die Überdimensioniertheit des geplanten Quartiers für Leopoldshöhe. Ein solches städtisches Quartier braucht einen Stadtbahnanschluss, um nicht zu einem

verkehrstechnischen Desaster zu werden. Die Realität in Leopoldshöhe ist aber, dass mit zwei Autos pro Wohneinheit geplant werden muss.

Der Siegerentwurf weist jedoch das Potential auf, dass auf seiner Basis eine gute Planung entstehen kann. Hierfür müssen mindestens die vom Verein aufgestellten roten Linien für die maximale Bebauung eingehalten werden:

- 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

Im Ergebnis würde die Einhaltung dieser Vorgaben zu einer Reduzierung der Menge der Wohneinheiten und damit zur Verringerung der Anzahl der Autos führen, die dringend geboten erscheint, wie auch der Umstand zeigt, dass die Gemeinde nun zu dem Entschluss kam, in Leopoldshöhe müsse ein Zebrastreifen eingerichtet werden, da es andernfalls wegen des jetzt schon hohen Verkehrsaufkommens nicht mehr möglich sei, die Herforder Straße im Ort zu Fuß zu überqueren.

Konkret umgesetzt werden könnte dies z.B. dadurch, dass das westlichste Mehrfamilienhaus, das an die bestehende Wohnbebauung angrenzt, sowie die beiden im nördlichen Teil des Quartiers vorgesehenen Mehrfamilienhäuser durch Einfamilien-, Doppel- und/oder Reihenhäuser ersetzt werden und die Zahl der Wohneinheiten in den übrigen Mehrfamilienhäusern dadurch reduziert wird, dass nicht – wie derzeit angedacht – mit drei Vollgeschossen, sondern mit nur zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss gebaut wird. Weiterhin erweist es sich als anspruchsvoll, die vielen Pkw-Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser bestenfalls unterirdisch unterzubringen und dennoch auch bezahlbaren Mietwohnraum anbieten zu können. Der große Vorteil des Siegerentwurfs besteht in diesem Zusammenhang darin, dass er zwar in einzelnen Nachbarschaften mit jeweils eigenen kleinen Quartiersplätzen konzipiert ist, die Mehrfamilienhäuser aber trotzdem in einer Reihe nebeneinander liegen, was es grundsätzlich ermöglicht, sie platz- und geldsparend mit einer durchgehenden Tiefgarage zu unterbauen. Das würde wahrscheinlich eine Planung und Bebauung aus einer Hand erfordern, die z.B. von einer neu zu gründenden Immobilien-GmbH, bestehend aus einer Vielzahl am Wohle der Gemeinde interessierten Leopoldshöher Bürgern, vorgenommen werden könnte.

Da es nach dem Ende des Wettbewerbs nunmehr in die konkrete Planung des Baugebiets geht, bleibt es weiterhin wichtig, die vom Verein gestartete Online-Petition zu unterzeichnen, um den Druck auf die Entscheidungsträger in der Gemeinde aufrecht zu erhalten. Ein Link zur Online-Petition findet sich auf der vereinseigenen Internetseite www.schoenes-leopoldshoehe.de.

Leopoldshöhe, 04.04.2022

Der Vorstand