

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Straße „Auf dem Hegekamp“ in Südkirchen

Im Vorfeld notwendiger Planungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Westlich Hegekamp“ hatte die Verwaltung mit Schreiben vom 02.05.2013 insgesamt 17 Kreditinstitute, Immobilienunternehmen, Planungsbüros, Bauträger und Wohnungsvermieter eingeladen, um mit ihnen über die Marktfähigkeit eines neuen Wohnbaugebietes in Südkirchen sowie über die gestalterischen Inhalte eines Bebauungsplanes zu sprechen.

An der Veranstaltung haben die in der beigefügten Teilnehmerliste verzeichneten Personen und Büros teilgenommen.

Herr Bergmann begrüßt die Erschienenen und erläutert die Planungsabsicht der Gemeinde Nordkirchen, Grundstücksflächen, die überwiegend im Eigentum der Gemeinde Nordkirchen sind, westlich der Siedlung „Auf dem Hegekamp“ zu Bauland zu entwickeln. Bereits im Vorfeld dieser konkreten Planung sollen im Rahmen des heutigen Termins Vorschläge der geladenen Gäste zur Ausarbeitung der Planung und zu Vermarktungsmöglichkeiten der Flächen aufgenommen werden.

Herr Klaas geht einleitend darauf ein, dass die Gemeinde weiterhin ein hohes Interesse daran hat, in den Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre zu baulichen Nachverdichtungen zu kommen, wie auch Bestrebungen der einzelnen Grundstückseigentümer unterstützt werden sollen, ihr jeweiliges Haus und Grundstück auf die Bedürfnisse im Alter zuzuschneiden.

Befragt nach den Einschätzungen für „Hegekamp-West“ äußert Frau Werner, dass die Siedlungen in Südkirchen aus ihrer Sicht insgesamt monoton wirken. Es fehlt ihnen ein identitätsstiftender Ausdruck für die dort wohnenden Bürger und für neue Bürger. Sie weist darauf hin, dass die notwendige Infrastruktur vorhanden sein muss, um attraktiver zu bleiben. Für den konkreten Siedlungsraum schlägt sie vor, im Rahmen der Planung starke Verflechtungen mit der umgebenden Natur planerisch herzustellen und so die Landschaft in die Siedlung hineinzuziehen.

Herr von Wüllen hält es für notwendig, verschiedenartige Angebote in diesem Baugebiet zu machen, wobei er den Standort als schwierig einschätzt für altengerechtes Wohnen. Wegen der begrenzten Nachfrage ist aus seiner Sicht eine abschnittsweise Erschließung erforderlich. Insgesamt hält er das Baugebiet für eine Einfamilienhaus und Doppelhausbebauung für gut geeignet.

Herr Boll bewertet die Vermarktungsmöglichkeiten überwiegend aus kaufmännischer Sicht und betrachtet das Gebiet als geeignet für junge Familien in einem guten sozialen Umfeld. Er verweist auf die Einzugsgebiete Lünen und Selm, wo nach seiner Einschätzung eine potentielle Kundschaft zu suchen ist. Vom Gebäudetypus hält er sowohl die zweigeschossige Stadtvilla als auch den eingeschossigen Bungalow für marktfähig, da das im Moment Gebäudetypen seien, die stark nachgefragt würden. Die Möglichkeit zum Geschosswohnungsbau sieht er entlang der Selmer Straße. Bei der Gestaltung der Grundstückspreise bevorzugt er eine Staffelung mit Nachlässen für Familien mit Kindern.

Auch Herr Blumenkemper hält die Zielgruppe „Familie mit Kind/ern“ für die entscheidende.

Herr Bückler sieht in Südkirchen Möglichkeiten, nach heutigem Verständnis zu groß geratene Altgrundstücke zu teilen und in den Freiräumen neue Gebäude für junge Familien zu platzieren.

Herr Speikamp verweist auf die gestiegenen Kosten des Bauens und fordert die Möglichkeit, dort sparsam zu bauen. Für die unterschiedlichen Gestaltungswünsche schlägt er vor, in diesem Baugebiet Quartiere zu bilden, sodass eine gewisse Vereinheitlichung möglich sei.

Herr Wilm verweist darauf, dass die Zinsen sicherlich in Zukunft nicht günstiger werden und steigende Baupreise zu beobachten sind. Er plädiert daraus für kleine Grundstücksgrößen von 400 m² bis 420 m².

Herr Bergmann erklärt, dass auch in den letzten Jahren von der Gemeinde die angebotenen Grundstücke immer flexibel in ihrer Größe gehalten wurden. Dies soll sicherlich auch in dem angesprochenen Neubaugebiet so sein. Bezogen auf die später festzusetzenden Verkaufspreise kann sich die Verwaltung vorstellen, dass hier auch unterschiedliche Preiszonen festgelegt werden, z. B. für Einfamilienhausbereiche oder Bereiche für Mehrfamilienhausgebäude.

Bezogen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan plädiert Herr von Wüllen ebenfalls für eine gestalterische Quartiersbildung. Eine völlig offene Herangehensweise hält er für falsch, da Gebiete aus „Kraut und Rüben“ eben nicht von Bauwilligen angenommen werden würden.

Herr Wilm benennt ein Neubaugebiet in Havixbeck als Beispiel für zu geringe Gestaltungsvorgaben.

Herr Steinhoff schlägt vor, große Freiräume für individuelle Gestaltung auf den Grundstücken zu lassen, jedoch die öffentlichen Räume so zu regeln, dass sie sich sehr positiv darstellen.

Herr Bückler hält einen Quadratmeter-Preis der zu errichtenden Gebäude von 2.150 €/m² für eine im Moment aktuelle Höchstgrenze. Er hält Einfamilienhäuser und Reihenhausangebote für realistisch.

Herr Klaas fragt nach Erfahrungen der Teilnehmer, z. B. über eine „Klimaschutzsiedlung“ ein anderes Klientel anzusprechen und dem Baugebiet einen positiven Anstrich zu geben.

Herr Wilm bestreitet die positive Wirkung einer solchen Aussage, da nach konkreten Berechnungen in anderen Nachbarorten dies zu relativ hohen Mehrkosten von bis zu 40.000 € je Haus führen würde.

Herr von Wüllen ist der Meinung, dass dieser Begriff heute keinen besonderen Werbewert mehr hat.

Die Teilnehmer sind sich insgesamt darüber einig, dass bei der Größe des Baugebietes und der begrenzten Nachfrage eine Abschnittsbildung sinnvoll ist. Mehrere Teilnehmer plädieren dafür, zunächst im Norden mit der Bebauung zu beginnen, damit dort bei Fortsetzung der Erschließung die Wohnruhe erhalten bleibe.

Herr Mors hält neben dem Einzel- und Doppelhaus auch Gebäude mit kleinen Eigentumswohnungen für marktfähig.

Die Diskussion über betreutes Wohnen in Südkirchen wird mehrheitlich so gesehen, dass ein solches Angebot sinnvoll sei, aber nicht in diesem recht weit vom Ortskern entfernten Neubaugebiet.

Herr Bergmann bedankt sich bei den Teilnehmern für die rege Diskussion und lädt sie ein auch zukünftig die Entwicklung und Vermarktung dieses Neubaugebietes zu begleiten.

J. v. J. Klaas

Josef Klaas

Anlage
Teilnehmerliste