

Gruppe Nordkirchen

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
im Rat der Gemeinde Nordkirchen

SPD Fraktion
im Rat der Gemeinde Nordkirchen



UWG Fraktion
im Rat der Gemeinde Nordkirchen

FDP
im Rat der Gemeinde Nordkirchen

„Gruppe Nordkirchen“, A sternweg 8 c, 59394 Nordkirchen

Herrn Bürgermeister Bergmann
p.a.
Gemeindeverwaltung Nordkirchen
Bohlenstraße
59394 Nordkirchen

Absenderangaben:

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Gemeinde Nordkirchen
P.A.: Uta Spräner, Veilchenweg 1, 59394 Nordkirchen

SPD Fraktion im Rat der Gemeinde Nordkirchen
P.A.: Heiko Theis, Werner Str. 5, 59394 Nordkirchen

UWG Fraktion im Rat der Gemeinde Nordkirchen,
P.A.: Christian Lübbert, A sternweg 8 c, 59394 Nordkirchen

FDP
P.A.: Jochen Seidel, Zum Bakenbusch 34 a, 59394 Nordkirchen

Nordkirchen, 13.06.2016

Haushalt 2016

wohnungspolitische Maßnahmen

Ausgangslage

Das Wohnungsangebot in der Gemeinde Nordkirchen ist sehr stark durch den Bau von Einfamilienhäusern geprägt. Geschosswohnungsbau in Form von Miet- oder Eigentumswohnungsobjekten ist im Vergleich mit anderen Kommunen auch der gleichen Größenklasse weniger präsent. Dies führt dazu, dass für bestimmte Lebenssituationen nicht immer der benötigte Wohnraum in Nordkirchen verfügbar ist (erste Wohnung junger Menschen, Bedarf nach preisgünstigen Wohnraum, Bedarf an Flexibilität aufgrund der beruflichen Situation usw.). Auch wenn in der jüngeren Vergangenheit dieser Struktur gezielt entgegengewirkt wurde, bleiben Defizite, die es im Interesse einer strukturell ausgeglichenen Struktur der Gemeinde Nordkirchen zu beseitigen gilt.

Diese Defizite treffen aber auf eine nicht unerhebliche und für die Entwicklung der Gemeinde Nordkirchen wichtige Nachfrage nach Wohnraum sowohl von den Menschen, die hier leben und weiterhin ihren Lebensmittelpunkt in Nordkirchen belassen wollen als auch von Menschen aus anderen Kommunen, die Nordkirchen als attraktiven Wohnort für sich entdeckt haben. Menschen weiter in der Gemeinde zu halten und gerade jungen Familien aus anderen Kommunen in Nordkirchen für die Gemeinde Nordkirchen zu gewinnen, ist aus vielen Aspekten für die Gemeinde Nordkirchen positiv; dazu gehört nicht zuletzt auch die Stabilisierung des lokalen Bildungsangebotes.

Verschärft wird die Situation unzweifelhaft noch dadurch, dass die Gemeinde Nordkirchen richtigerweise bestrebt ist, die Unterbringung der ihr zugewiesenen Flüchtlinge und AsylbewerberInnen im Sinne der Menschenwürde durch das Bereitstellen von dezentralen Wohnraum zu lösen.

Dazu kommt, dass die Entwicklung von Wohnbaugebieten und deren Vermarktung durch die Gemeinde Nordkirchen einen erheblichen Beitrag zu den Haushalten 2015/16 geleistet hat.

Hier tritt aber ab dem Haushalt 2017 eine Zäsur ein, da weitere nachhaltige Erträge aus diesem Geschäftsmodell mangels vermarktbarer Flächen nicht mehr eingerechnet worden sind.

Lösungsmöglichkeiten

Priorität Binnenentwicklung

Die Abdeckung des bestehenden Bedarfs an Wohnraum kann nicht alleine auf der Basis des beständigen Ausweises neuer Wohnbaugebiete erfolgen. Dagegen sprechen schon alleine ökologische und landesplanerische Gründe wie auch die Gefahr, dass die bestehenden älteren Wohnquartiere veröden – mit sehr nachteiligen Folgen für die gesamte Gemeinde. Dazu kommt, dass mit reinen dezentralen Lösungen eine wohnortnahe Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs, mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen kaum zu gewährleisten ist, da gerade im privaten Sektor Konzentrationen den heutigen Geschäftsmodellen entsprechen und damit von vornherein im Widerspruch zu einem dezentralen Angebot stehen.

Priorität sollte deshalb auf jeden Fall zunächst einmal die Binnenentwicklung in den bestehenden Wohn- und Mischquartieren der drei Ortsteile haben:

- Nutzung des vorhandenen Wohnraums – hierzu gehört es aber zum Beispiel auch, dass Ersatzwohnraum angeboten wird, der den persönlichen Bedürfnissen besser entspricht, als der Bestandswohnraum, um nicht mehr benötigte größere Wohnungen/Häuser für eine Nachfolgenutzung freizustellen
- Nutzung vorhandener Grundstücke mit relativ geringer Bebauung (Nachverdichtung);
- Nutzung von Baulücken.

Diese Ansätze werden exemplarisch bereits im Projekt WohnZukunft Südkirchen verfolgt und sollten auf die gesamte Gemeinde übertragen werden.

Die Gemeinde Nordkirchen selbst kann auf diesen drei Feldern im Regelfall voraussichtlich keine aktive Rolle übernehmen. Hier ist vielmehr die Bereitschaft und Aktion der Wohnungs-, Haus-, GrundstückseigentümerInnen und -nutzerInnen gefragt. Aufgabe der Gemeinde Nordkirchen ist es, über die bestehenden Möglichkeiten aufzuklären, zu beraten und zu unterstützen. Dies schließt nicht aus, dass in Einzelfällen die Gemeinde Nordkirchen auch eine aktive Rolle übernehmen kann. Hier gilt es, aufbauend auf den Erfahrungen mit/aus dem Projekt WohnZukunft Nordkirchen in Zukunft ein zielgerichtetes Instrumentarium innerhalb der Gemeindeverwaltung ggf. in Kooperation mit örtlichen ArchitektInnen/PlanerInnen und lokalen Anbietern von Bauleistungen aufzubauen.

Ergänzung Neue Wohnbaugebiete

Auch wenn die Binnenentwicklung Priorität genießen sollte, lassen sich damit nicht alle Bedürfnisse abdecken, da zum einen die mit einer Binnenentwicklung verbundenen Prozesse durch die Gemeinde Nordkirchen weniger steuerbar, die Potentiale

nicht umfassend bekannt sind und stets das Bedürfnis besteht, gerade Einfamilienhäuser nach eigenen Vorstellungen zu bauen. Deswegen ist es sinnvoll, neben der Binnenentwicklung auch das Element einer verstetigten aber maßvollen Entwicklung neuer Wohnbauflächen zu stellen.

Eine solche Entwicklung und Vermarktung neuer Wohnbauflächen sollte in aller erster Linie durch die Gemeinde Nordkirchen selbst erfolgen. Ist die Bereitschaft zum Verkauf von entwicklungsfähigen Grundstücken an die Gemeinde Nordkirchen nicht gegeben, muss zumindest aber sichergestellt werden, dass die Gemeinde Nordkirchen an den Planungsgewinnen angemessen partizipiert. Ohne Partizipation sollte auf eine Entwicklung an dieser Stelle verzichtet werden.

Dabei dürfen neue Wohnbaugebiete aber nicht wie bisher weitgehend monostrukturiert als Einfamilienhausgebiete gestaltet werden. Vielmehr ist auf eine Durchmischung von Ein-/Zweifamilienhäusern auch in Form von Reihenhausstrukturen und Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen) nach Möglichkeit anzustreben.

Die Grundstücksgrößen sind aus Effizienz Gesichtspunkten auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Werden größere Grundstücke durch die Erwerber gewünscht, ist es notwendig, die damit verbundenen dauerhaften Ertragsverluste der Gemeinde Nordkirchen (Grundsteuer, Schlüsselzuweisungen, Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer usw.) durch eine entsprechende Preisgestaltung zu kompensieren. Bei der Vergabe der Grundstücke ist darauf zu achten, dass junge Familien Priorität besitzen. Bei der Vergabe von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau (oder dem Bau von Reihenhäusern als Mietwohnungsbauten) ist sicherzustellen, dass damit zugleich auch in einem angemessenen Umfang preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird.

Die notwendigen gemeindlichen „Bauvorschriften“ (textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan) sollten sich an den Regelungen orientieren, wie sie für das Baugebiet „Hegekamp“ in Südkirchen entwickelt worden sind.

Daneben ist es aber wichtig, ökologische Aspekte stärker noch als bisher bei der Planung neuer Wohnbaugebiete zu berücksichtigen. Der Verkehrsraum sollte dabei auf das absolut Notwendige beschränkt, Flächenversiegelungen so weit als möglich vermieden werden und zumindest im öffentlichen Raum ausschließlich heimische Pflanzenarten zum Einsatz kommen. Ein angemessener Abstand zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten ist zu gewährleisten. Soweit ein entsprechendes Interesse vorhanden ist, sollte der Einsatz gemeinsamer Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen (z.B. Blockheizkraftwerke) ermöglicht/vorgesehen werden.

Sowohl bei der Binnenentwicklung als auch bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen muss ein Wirken gegen den Strukturwandel durch soziale Ungleichheit Leitmotiv der Ausgestaltung sein.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Nordkirchen beschließt:

1. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, auf Basis der bisherigen konzeptionellen Überlegungen (WohnZukunft Südkirchen, Mino Nordkirchen und DIEK Capelle) ein Konzept zur Binnenentwicklung der drei Nordkirchener Ortsteile zur Schaffung/Verfügbarmachung von Wohnraum unter Benennung der dafür notwendigen personellen, materiellen und finanziellen Ressourcen zu entwickeln. Dabei sind die unter dem Punkt „Lösungsvorschläge“ dargelegten Rahmenbedingungen zu beachten. Über das Konzept und seine Umsetzung entscheidet der Rat nach vorheriger Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Nordkirchen.

2. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, in den drei Ortsteilen der Gemeinde Nordkirchen Flächen zu identifizieren, die für eine maßvolle Wohnbauentwicklung geeignet scheinen und zu prüfen, ob diese Flächen entweder zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen durch die Gemeinde Nordkirchen erworben werden können oder ob die Eigentümer bereit sind, bei einer planungsrechtlichen Wohnbauflächenentwicklung verbindlich die Gemeinde Nordkirchen an den zu erwartenden Planungsgewinnen zu beteiligen. Bei Wohnungsbauflächenentwicklungen sind die unter dem Punkt „Lösungsvorschläge“ benannten Rahmenbedingungen zu beachten. Über die Priorisierung der potentiellen Gebiete entscheidet der Ausschuss für Bauen und Planung in nicht-öffentlicher Sitzung.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Gruppe Nordkirchen



Christian Lübbert
Sprecher der Gruppe Nordkirchen