

# Westfälische Nachrichten

Sa., 22.03.2014

Bauausschüsse aus Heek, Ahaus und Legden tagten in der Düstermühle zum Thema Flächenmanagement

## Entwicklung nach innen



Lauschten gebannt dem Vortrag (v. l.): Friedhelm Kleweken (Bürgermeister Legden), Ulrich Helmich (Bürgermeister Heek), Felix Büter (Bürgermeister Ahaus) und Dr. Frank Böckling (Leader-Regionalmanagement). Foto: Rupert Joemann

**Heek-Nienborg/Ahaus-Alstätte - Die Kommunen Heek, Ahaus und Legden stehen an einer Startlinie. Das Ziel: die Ortskerne baulich weiterzuentwickeln, und dabei wenige neue Baugebiete auszuweisen und somit landwirtschaftliche Flächen zu erhalten. „Wir gewinnen nur, wenn der Eigentümer freiwillig mitläuft“, sagte Heeks Bürgermeister Ulrich Helmich am Donnerstag bei einer gemeinsamen Sitzung der drei Bauausschüsse.**

Von Rupert Joemann

Heißt: Die Eigentümer von bestehenden Häusern und Grundstücken in den Ortskernen sollen möglichst früh in die Überlegungen mit einbezogen werden, nicht dass sie sich überrumpelt fühlen. Nicht nur Helmich weiß, ohne das Mitwirken der Eigentümer funktioniert das Projekt nicht. „Die Entwicklung braucht Zeit, man darf aber auch nicht so schnell aufgeben“, dämpfte Städteplaner Joachim Sterl allzu große – und vor allem schnelle – Erwartungen. Das Projekt ist auf die nächsten zehn bis 15 Jahre ausgelegt. Sterl weiß aus Erfahrung, dass Außenbereiche schneller entwickelt werden können. Die Entwicklung des Innenbereichs sei aber preisgünstiger, so der Mitarbeiter des Dortmunder Planungsbüros Post und Welters.

Sterl stellte mit seiner Kollegin Anne Jentgens den Ist-Zustand in den Kommunen vor. Dabei wurde der bebaute Bereich in sieben Potenzialtypen eingeteilt, zum Beispiel Baulücken, unbebaute Wohnflächen im Siedlungsbereich und potenzielle Leerstände. Für Alstätte stellte sich dabei heraus, dass es das geringste Ortskern-Entwicklungspotenzial aller untersuchten Orte besitzt. Lediglich vier Hektar stehen dort noch im Ortskern zur Verfügung. Hinzu kommen 9,4 Hektar als Flächennutzungsplan (FNP)-Reserve. Städteplaner Sterl empfahl für Alstätte, auf Baulücken und Nichtwohnnutzungen (z.B. Gewerbeflächen) als Handlungsschwerpunkte zu setzen.

In Heek und besonders Nienborg sieht der Experte neben Baulücken vor allem in bisherigen oder vermutlich künftigen Leerständen Entwicklungspotenzial. Sterl: „Die Leerstandsvermeidung ist ein Thema in Heek.“ Die Baulücken-Flächen sind in Heek (6,2 ha) und Nienborg (7,9 ha) relativ groß. Hinzu kommen FNP-Reserven von 13,2 beziehungsweise 8,2 Hektar als künftiges Entwicklungspotenzial.

Auch die Leerstände rücken in der Dinkelgemeinde in den Mittelpunkt. Darunter fallen auch Häuser, die aufgrund des Alters der Bewohner in einigen Jahren leer stehen könnten oder eigentlich zu groß sind, da die Kinder aus dem Haus sind und/oder vielleicht ein Partner bereits verstorben ist. Hier kann sich Joachim Sterl durchaus einen Ringtausch vorstellen. Bedeutet: Die Älteren tauschen mit jungen Familien die Wohnungen. Das könnte auch mit mehreren Parteien erfolgen.

Aber auch ganz neue Wohnformen sind vorstellbar. So könnten Quartiere mit altengerechten Woh-

nungen oder alternativen Wohnformen (z.B. Senioren-WG) entstehen. Von einem ist Joachim Sterl überzeugt: „Das Einfamilienhaus wird in Zukunft nicht mehr so stark gefragt sein wie heute.“

„Wir müssen das Thema ganz sensibel angehen“, meinte eines der Ausschuss-Mitglieder. Ein anderer Lokalpolitiker vermutet aufgrund der niedrigen Zinsphase, dass Eigentümer derzeit ihre Grundstücke nicht verkaufen wollen. Und noch ein anderer befürchtet, dass durch fehlende Neubaugebiete der Druck auf freie Flächen so groß werde, dass Baulücken zu Spekulationsobjekten würden und somit zu höheren Preisen führten.

„Wir müssen den Menschen die Chancen aufzeigen“, warb Heeks Bürgermeister Helmich für das Projekt. „Wenn wir nicht starten, werden wir nicht ans Ziel kommen. Das wird ein Prozess über Jahre“, pflichtete ihm Ahaus' Bürgermeister Felix Büter bei. Mit dem Städteplaner Daniel Czybulka wurde ein Koordinator installiert, der das Projekt vorantreiben soll. Einstimmig votierten alle drei Ausschüsse dafür, dass die Verwaltungen nun eine Innenentwicklungsstrategie erarbeiten und die Öffentlichkeit mit einbeziehen.