

Sehr geehrte Dame und Herren,

mein Name ist Lars-P. Koch. Ich bin Projektentwickler aus Glücksburg und entwickle derzeit das Erschließungsgebiet „Norderlück“ im Herzen von Langballig.

Immobilien sind meine Leidenschaft. Klingt abgedroschen, denn das steht auf bestimmt 50% der Homepages aller Immobilienunternehmen. Aber ich mache das wirklich gerne. Und ich mache das gut.



LARS-P. KOCH
Geschäftsführer

Ich stecke seit über 20 Jahren mit meinem Kopf in der Immobilienwirtschaft. Eine Entwicklung wie in Langballig ist mein Beruf und ich habe praktisch täglich mit Bebauungsplänen, Baurecht, Erschließung und allem, was dazu gehört, zu tun. Da für mich ganz viele Aspekte, ganz viele Arbeitsschritte „klar“ sind, fällt es mir manchmal schwer zu erkennen, dass das bei anderen Beteiligten nicht immer der Fall ist - Sie haben schließlich andere Berufe.

Dadurch haben – wie in der Gemeindevertretersitzung am 18.11. vorgebracht – viele Bewohner aus der Gemeinde das Gefühl, dass sie bei dem Erschließungsgebiet Norderlück nicht mitreden oder an dem Planungsprozess mitarbeiten dürfen – das Verfahren geht scheinbar einfach an ihnen vorbei. Und das ist schade, denn diese Entwicklung wird ganz eindeutig Einfluss auf ihr Leben und ihren Wohnort haben. Für Sie ändert sich vieles. Das weckt Ängste, Unsicherheiten und sorgt für Verwirrung, weil jeder von irgend jemandem mal etwas anderes gehört hat – die Gerüchteküche brodelt und ganz viele (zum Teil abstruse) Geschichten kursieren.

Dafür muss ich mich an dieser Stelle entschuldigen. Es wäre meine Aufgabe gewesen, Sie als Bürger der Gemeinde mehr zu Informieren über das, was ich in Norderlück mache.

Das hole ich jetzt nach. Den Anfangen bildet dieser Brief, in dem ich ihnen die Fragen und Befürchtungen, die am meisten an mich heran getragen wurden, beantworte.

Unsere Homepage www.norderlueck.de wird auch gerade gründlich überarbeitet und bietet in Kürze noch weitere Informationen für Sie. Sie können sich dort einfach selber informieren.

Und, ganz wichtig: ich stehe ihnen gerne jederzeit für Fragen zur Verfügung! Rufen Sie mich an oder schreiben sie mir eine Email (oder auch einen Brief....nur ein Faxgerät habe ich nicht mehr :). Sie haben mit ihren Nachbarn gesprochen und die haben alle Fragen? Ihre Vereinsmitglieder wollen sich informieren? Rufen Sie mich an, ich komme gerne zu Ihnen und wir schnacken bei einem Kaffee ganz offen miteinander. Und wenn Sie Ideen haben, die wir in das Gebiet einfließen lassen können – gerne! Ich freue mich über ihre Anregungen. Sie kennen die Gemeinde schließlich wesentlich besser als ich und wissen, wo Bedarf ist.

Nun zu den am häufigsten gestellten Fragen:

„Es steht ja schon alles fest“ und „Wir würden gerne mehr mehr daran beteiligt sein“

Das Verfahren um einen Bebauungsplan zu ändern wird prinzipiell durch die Gemeinde durchgeführt (auch hier bei Norderlück). Sie hat die Planungshoheit, muss sich aber in einem solchen Fall, wo es einen privaten Investor gibt, natürlich mit diesem Abstimmen. Die finale Entscheidungsgewalt liegt aber ganz eindeutig bei der Gemeinde. Deshalb fanden in der Vergangenheit auch schon viele Gespräche mit den Gemeindevertretern statt, die ihre eigenen Vorstellungen haben. Wie stark diese

Entscheidungshoheit ist erkennt man auch daran, dass unser erster Entwurf vor einigen Monaten komplett verworfen wurde und ich noch einmal komplett von vorne anfangen musste. Natürlich sprechen die Gemeindevertreter mit mir darüber und wir stimmen uns ab. Wir arbeiten gemeinsam an diesem Plan. Die Öffentlichkeit kann Einfluss nehmen durch ihre gewählten Vertreter – reden sie einfach mit denen. Natürlich steht es ihnen auch frei, zu den Sitzungen zu kommen und ihre Gedanken und Fragen zu stellen. Vertrauen Sie darauf, dass wir ihnen zuhören!

Der derzeitige Entwurf ist ein VORLÄUFIGER Entwurf. Er dient dazu, ein erstes grobes Bild zu zeichnen, anhand dessen man dann leichter weiter arbeiten kann. Im Rahmen der so genannten „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ werden auf Basis diese Entwurfes die TÖBs (Träger öffentlicher Belange) angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Hierzu zählen die Versorgungsunternehmen, der NABU, das Innenministerium, etc. etc. Insgesamt über 40 TÖBs! Vielleicht haben Sie ja gesehen, dass das archäologische Amt eine umfangreiche Untersuchung vor Ort durchgeführt hat. Das gehört auch dazu.

Im Rahmen dieser frühzeitigen öffentlichen Beteiligung gibt es eine öffentliche Veranstaltung, die explizit dazu dient, dass die Bürger der Gemeinde („die Öffentlichkeit“) Fragen stellen, Anregungen geben und Kritik äußern kann. Alle Rückmeldungen werden vom beauftragten Planer aufgenommen und in seinem Bericht ausgewertet und bewertet und fließen so in die weitere Planung mit ein. Diese Sitzung fand am 1.9.2021 statt. Es gab – zu unserer Überraschung – keine einzige kritische Stellungnahme durch die Beteiligten.

Damit ist aber das Verfahren noch lange nicht abgeschlossen. Als nächstes wird – auf Basis der Rückmeldungen - eine Auswertung erstellt und die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein. Es folgen weitere Gespräche mit den Gemeindevertretern, um die Festsetzungen im Bebauungsplan gemeinsam zu erarbeiten. Dabei kann sich noch einmal ganz viel (eigentlich sogar alles) ändern. Auch hier wird ihnen - also der Öffentlichkeit. Wieder die Möglichkeit gegeben, sich zu äußern. Es steht also noch gar nichts fest und Sie können weiterhin aktiv den Plan mit gestalten.

„Diese Blöcke entlang der Hauptstraße“

Blöcke klingt ja schon ziemlich abwertend. Man denkt automatisch an Gelsenkirchen Nord, brennende Mülltonnen und Sozialbauten.... leider hat sich diese Bezeichnung nach und nach eingeschlichen und ein Bild in den Köpfen festgesetzt.

Entlang der Hauptstraße sollen Wohnungen in Häusern entstehen - wir sprechen hier von Geschosswohnungsbau. Eine erste Idee hatten wir vor einiger Zeit einmal präsentiert auf bitten der Gemeindevertreter, um zu zeigen wie so etwas ungefähr aussehen könnte. Das war nur eine erste Idee! Aber: weder die Größe, noch die Anzahl der Wohnungen, noch die Gestaltung steht fest! Wir wollen nicht höher bauen als zwei Vollgeschosse, damit sich die Gebäude in die umliegende Bebauung einfügt. Aber ob diese jetzt verklinkert sind oder eine Putzfassade haben, ob sie ein Flach- oder ein Steildach haben, ob 6, 8 oder 12 Wohnungen je Haus gebaut werden. All das wird erst viel viel später festgelegt beim Entwurf der Gebäude. Die Rahmenbedingungen dazu werden im Bebauungsplan festgelegt. Und nicht einmal die stehen bisher fest, das geschieht nämlich erst nun anstehenden Schritt des B-Plan Verfahrens.

Falls Sie Angst haben, dass die Architektur schlecht wird (was immer auch Geschmacksache ist): schauen Sie sich an, was ich sonst mit meiner Firma produziere. Ich baue qualitativ hochwertige Wohnungen mit toller Architektur. Verlassen Sie sich darauf. Ich führe mein Unternehmen mit dem Anspruch, dass ich auch in 10 Jahren noch zu meinen Objekten hin gehen kann und zeigen kann, was ich dort gemacht habe. Ich wohne schließlich auch hier oben.

An jedem meiner Objekte steht sogar - immer etwas versteckt - mein Name!

Die Wohnungen wollen wir insbesondere bauen weil:

- die Gemeinde ist schon im allerersten Gespräch an mich heran getreten und hat den Bedarf an Wohnungen aufgezeigt. Es gibt schlichtweg keine in der Gemeinde. Und der Bedarf ist da! Als Zielgruppe haben wir die kleinen 1-2 Personen Haushalte angedacht - Familien mit Kindern suchen eher ein Haus mit Garten. Die Wohnungen sind perfekt für den alleinerziehenden Vater oder den Azubi und, vor allem, für ihre älteren Nachbarn. Wenn die einmal keine Kraft oder Lust mehr haben, sich um ihren Garten oder das große Haus zu kümmern. Wenn die Kinder ausgezogen sind und das Treppensteigen irgendwann schwierig wird. Derzeit können ihre älteren Mitbürger – die zum Teil seit Jahrzehnten in Langballig wohnen – nur weg ziehen, weil es nicht ausreichende Möglichkeiten vor Ort gibt. Und es ist einfach ungerecht, wenn man im Alter seine Heimat verlassen muss, weil es keine geeigneten Wohnmöglichkeiten in der Gemeinde gibt.
- Ich verdiene Geld mit Wohnungen. Das ist mein Job, ich mache das nicht aufgrund meines sozialen Gewissens oder als karitative Leistung. Etwas anderes zu behaupten, wäre Blödsinn. Trotzdem – oder gerade deswegen – mache ich das, was ich mache, gut. Sprechen sie mit meinen Kunden. Ich wüsste keinen, der unzufrieden ist mit meiner Arbeit (und wenn Sie jemanden finden, sagen sie mir bitte direkt bescheid!).
- der Druck auf dem Wohnungsmarkt in den großen Gemeinden - hier insbesondere Flensburg - ist sehr hoch. Die Aufgabe, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird nicht mehr nur von den Städten getragen - das geht einfach gar nicht mehr. Die Umlandgemeinden haben deswegen die Verpflichtung, diese Bedürfnisse mit zu bedienen. Unsere Planung für Wohnungen in Langballig sind deshalb äußerst positiv aufgenommen worden und wird deshalb – nicht zuletzt vom Innenministerium – unterstützt.

Energetische Versorgung, Wärme

- die vorhandene Fernwärmestation in Langballig, betrieben durch die Stadtwerke Flensburg, kann leider unser Gebiet nicht versorgen. Die Anlage ist an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt und eine Erweiterung ist nicht möglich und auch nicht gewollt. Leider, denn das wäre für uns natürlich super gewesen! Nun müssen wir uns Gedanken über die Versorgung der Häuser machen. Die Details werden in der Erschließungsplanung geregelt (das folgt erst noch). Voraussichtlich werden die Häuser aber autark versorgt: eigene Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Geothermie in Kombination mit solarer Stromerzeugung. Hierdurch kann auch eine – rechnerische – CO2 Neutralität hergestellt werden. Also eine nachhaltige Wärmeversorgung in dem Gebiet.
- für den Wohnungsbau werden wir voraussichtlich ein eigenes Blockheizkraftwerk errichten müssen, um die Wohnungen mit Warmwasser und Heizenergie zu versorgen. Angemacht sind Holzpellets oder ähnliches um eine regenerative Quelle für die Wärmeversorgung zu verwenden.

„Der Kindergarten und die Schulen sind überlastet mit den neuen Bewohnern“

- stimmt und stimmt nicht. Die Schule Langballig ist derzeit mit Kindern aus anderen Umlandgemeinden gefüllt. Die „eigenen“ Kinder reichen schon gar nicht mehr aus. Kinder aus Norderlück können deshalb aufgenommen werden und dienen auch dazu, den Schulbetrieb weiterhin aufrecht zu erhalten.
- Kindergärten: hier wird es in der Tat eng. Wir sind aber schon mit der Gemeinde im Gespräch, um die notwendigen Plätze herzustellen (dazu sind wir ohnehin verpflichtet). Ob eine bestehende Einrichtung erweitert wird oder wir innerhalb von Norderlück einen neuen Kindergarten bauen, da wird es eine Lösung geben. Derzeit baue ich in Flensburg eine KiTa für den Deutschen Kinderschutzbund – Erfahrungen dafür sind also vorhanden.

„Der verkauft doch nur an die (reichen) Auswärtigen“

Diese Bedenken wurden ganz oft an mich heran getragen: die Grundstücke werden nur an irgendwelche Leute aus dem Süden Deutschlands – Frankfurt, Berlin, Kiel – verkauft und verbringen hier nur ihren Urlaub (oder irgendwann den Lebensabend). Die meiste Zeit ist das ganze eine Geisterstadt. Nö.

Mache ich nicht.

Ich weiß aus eigener Erfahrung, wie frustrierend das ist, wenn man für sich und seine Familie ein eigenes Zuhause schaffen möchte und es einfach nichts gibt oder das Grundstück einem direkt vor der Nase weg geschnappt wird, weil ein Rentner aus Bayern problemlos mehr bezahlen kann. Das ist total ärgerlich und schlichtweg unfair (nichts gegen Bayern an dieser Stelle! Die mag ich!). Ich suche mit meiner Familie selber seit Jahren!

Sie meinen, dass ist nur Geschnacke? Schauen Sie sich mein Erschließungsgebiet in Munkbrarup an. Es wohnen nur junge Familien da und es ist eine phantastische Stimmung. Alle sind glücklich, dass sie diesen Schritt machen konnten, es haben sich Freundschaften gebildet und die Kinder spielen zusammen. Alle sind in einer Art Aufbruchstimmung, freuen sich auf den Neuanfang und die kommenden gemeinsame Jahre. Richtig toll!

Ich werde die Grundstücke deshalb Prioritär an Leute verkaufen, die dort ihren Erstwohnsitz anmelden wollen, und verstärkt an junge Familien (natürlich gibt es auch Platz für barrierefreie Bungalows für Ältere, wir wollen ja eine gesunde Durchmischung der Bewohner).

Übrigens: Ich haben jetzt schon über 400 Interessenten, die sich für eine Wohnung oder ein Grundstück in Norderlück interessieren. Über 120 davon kommen aus der Gemeinde Langballig oder haben einen Bezug dazu. Sie wohnen schon lange hier und wollen neu (barrierefrei) bauen. Oder sind hier aufgewachsen und wollen nun nach einigen Jahren wieder zurück in die Heimat. Es sind also zu einem großen Teil ihre jetzigen Nachbarn oder deren Kinder, ihre Enkel und Schwiegertöchter, die in Norderlück leben wollen.

Dein Zuhause ist in Langballig. Und das bleibt es auch.

Derzeit gibt es den Versuch, das Projekt durch ein Bürgerbegehren zu verhindern. Dabei werden ganz viele Ängste produziert, um ihre Stimme bei der anstehenden Wahl am 6. Februar 2022 zu bekommen. Ich will ihre Stimme natürlich auch, damit ich weiter arbeiten kann. Dazu bitte ich Sie nur: informieren sie sich darüber, was wir in Norderlück vorhaben. Was ich mache, und was ihre gewählten Gemeindevertreter für sie tun, damit das Erschließungsgebiet ein Erfolg wird und sich in die Gemeinde einfügt. Und wenn Sie Fragen haben oder unsicher sind, wenn Sie eine Idee einbringen möchten oder wenn sie mal wieder ein neues Gerücht gehört haben, das sie verunsichert: Rufen Sie mich an. Sprechen Sie mit mir.

Ich verspreche, dass ich ihnen offen und ehrlich antworten werde.

Mit freundlichen Grüßen,



Lars-P. Koch