

# Ein Areal, drei Häuser, viel Freiraum

VON RALF SCHACKE



Ein Modell gibt es: So fügen sich die drei Gebäude (hell, Mitte) des Areals Am Buckhoff ein: Links muss das Mietshaus mit der Versicherung weichen, rechts werden dafür Graute Beik samt der alten Autowerkstatt dahinter gegenüber der Volksbank abgerissen. Alle drei Wohn- und Geschäftshäuser zählen vier Geschosse plus ein Staffelgeschoss.

Es ist nur ein Vorentwurf, der klingt aber nach einem großen Plan: Drei große Wohn- und Geschäftshäuser sollen dort entstehen, wo momentan Graute Beik, die alte Werkstatt Schölling, dahinter ein städtisches Wohnhaus und gegenüber an der Schulstraße das Mietshaus mit der Provinzialversicherung stehen. Gestalterisch sollen alle drei Neubauten dem gleichen Prinzip folgen, aber jedes Gebäude für sich individuell dastehen.

Fünf Geschosse

Dabei geht's mit vier

Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss hoch hinaus, orientiert an den Nachbargebäuden Richtung Nordwalder Straße oder Mühlenstraße. Die Wegebeziehungen zwischen den neuen Gebäudekomplexen greifen laut Entwurf die Struktur am Sandufer auf. Gassen ermöglichen eine Durchlässigkeit. Nicht übermäßig verschattet. „Ähnlich der Situation an der Kirchstraße“, sagt der Technische Beigeordnete. Eine verkehrsberuhigte Erschließung ist das Ziel. Platz zum Flanieren, dazwischen Einfahrten von der Schulstraße aus zu zwei Tiefgaragen links und rechts. Die Gebäudekanten sorgen laut ersten Plänen mit Rundungen für fließende Übergänge. „Scharfe Gebäudekanten hätten sich deutlicher abgegrenzt, das wollten wir nicht“, betont Simon Feldhaus von Feldhaus-Architekten.

Auch Gewerbe im Erdgeschoss

Auch die Nutzung der drei Häuser setzt am Ende auf ein Prinzip: Im Erdgeschoss Gewerbe, Dienstleistungen und Praxen, wofür auch im ersten Geschoss Platz sein wird. Darüber gibt es stadtnahe Wohnungen, teils seniorengerecht. Etwas anders sieht der Entwurf nur für das neue Gebäude linksseitig der Schulstraße vor Kopf der Volksbank aus: Hier soll das Erdgeschoss Platz für Tagespflege bieten, darüber ist an Servicewohnen gedacht.

Das Aus für Einzelhandel an dieser Stelle ist es nicht. Betont auch die Stadt. Wobei der Erste Beigeordnete Elmar Leuermann einräumt, dass man das Ziel, hier vorrangig großen Einzelhandel zu realisieren, aufgegeben habe. Gewollte sei eine Nutzung, die Frequenz braucht und erzeugt. Der Technische Beigeordnete Martin Dörtelmann streicht perspektivisch heraus, dass hier gewerbliche Nutzer wegen der guten Lage und Anbindung sicherlich Interesse haben dürften. Verworfen wurde, auf den einen großen Anker zu setzen.

Ein Areal auf dem Filetstück

Klare Botschaft: Die Südtorpassage ist tot. Es lebe der Projektbereich Am Buckhoff. Das Filetstück am Randes des Stadtkerns ist das selbe geblieben: Eigentlich sollte das alles einmal einem großen Geschäftszentrum mit namhaften Mietern weichen, als Erweiterungspotenzial der Einkaufsstadt Emsdetten. Doch „große Namen“ sprangen ab. Jetzt gibt es eine neue Lösung für den südlichen Innenstadtbereich, die im Rahmen eines Pressegesprächs im Ratssaal vorgestellt worden ist.

Neu ist der Titel: Aus Südtorpassage wird Am Buckhoff. Sicher ist: Investoren und Architekten stehen bereit. Die konkreten Planungen können beginnen, sobald das Konzept politisch abgesegnet ist.

#### Aktivierungsprozess Innenstadt

Im Rahmen des Aktivierungsprozesses Innenstadt ist die Planfläche zu einem gemeinsamen städtebaulichen Entwicklungsbereich zusammengeschlossen worden. Das alles mit dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken, dem Bedarf nach stadtnahem Wohnen sowie zentral gelegenen Seniorenwohnformen gerecht zu werden und den Bereich durch eine attraktive Architektur städtebaulich aufzuwerten.

Die Investoren WG Ems, Schnippe Bau+Projekt und Volksbank Münsterland schlossen sich zu einer Interessensgemeinschaft zusammen. Sie haben gemeinsam mit den von ihnen beauftragten Architektur-Büros „Behet Bondzio Lin Architekten“ und „Feldhaus Architekten“ ihre Projekte und Ideen erstmals im Rathaus der Öffentlichkeit vorgestellt.

Unisono ist allen wichtig, von dem Areal Am Buckhoff zu sprechen. „Die Pläne gefallen so allen Beteiligten“, streicht Thomas Küwen von der WG Ems heraus und spricht von einer „koordinierten, abgesprochenen Entwicklung“ auf diesem Areal.

#### Ganz wichtig: Freiraum-Zonen

Dazwischen Freiraum-Zonen, die eine aufgelockerte Struktur aufgreifen, wie sie im ganzen Stadtgebiet zu finden ist. Wer nach der Anzahl von Wohnungen oder Mietern fragt, der wird getröstet „Nur ein Vorentwurf“, heißt es. Auch der Zeitplan ist eine grobe Angelegenheit: Im Frühjahr 2023 könnte die Bauleitplanung stehen, Baubeginn im gleichen Jahr. Und danach: Ist Emsdetten um etwas mehr City reicher –und ganz viel Wohnraum.

Am Abend werden die Pläne erstmals politisch präsentiert im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen (Bericht folgt).

---