

Mit hohen Bauten eckt man in Bitburg an: Unternehmer muss ein Jahr auf eine Genehmigung für sein Mehrfamilienhaus-Projekt warten



Foto: Christian Moeris

(Bitburg/Wolsfeld) Immer mehr Mehrfamilienhäuser sprießen in Bitburg aus dem Boden. Doch bei der Genehmigung solcher massiven Bauvorhaben gibt es regelmäßig Probleme mit Nachbarn und Bauamt, wie der Wolsfelder Bauunternehmer Winfried Lack erleben musste.

Das Bitburger Stadtbild verändert sich ständig. Wer vor 30 Jahren noch dachte, er könne zeitlebens aus dem Wohnzimmerfenster seines Hauses am Stadtrand den unverbauten Blick übers Tal genießen, dem versperrt heute in vielen Fällen ein Neubaugebiet die Sicht. Auf dem Balkon in der Kernstadt die Abendsonne genießen, ist für einige Bewohner inzwischen auch Vergangenheit.

Wenn der Neubau von nebenan die Maße des alten Hauses, das vorher dort stand, überschreitet, sitzt man bereits am Nachmittag im Schatten. Insbesondere bei solchen Nachverdichtungen im Stadtkern mit altem Baubestand bekommen Bauherren häufig Probleme bei der Genehmigung ihrer Projekte. Nicht nur weil es Konflikte mit Nachbarn gibt, die dort schon lange wohnen.

Auch das Bauamt hat bei der Genehmigung bekanntlich ein Wörtchen mitzureden: „Da die Grundstückspreise in Bitburg ständig steigen, versuchen die Bauunternehmer zunehmend bis an die Grenzen des möglichen zu gehen und das Baufenster voll auszuschöpfen, damit sich das Projekt rentiert“, erklärt Bauamtsleiter Berthold Steffes.

Doch je größer geplant wird, desto höher ist auch die Gefahr, dass sich das Projekt nicht in den Bestand einfügt. In solch einen Konflikt ist der Wolsfelder Bauunternehmer Winfried Lack geraten, der vergangenes Jahr einen Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus Am Pintenberg im Wohngebiet hinter dem Hotel Eifelbräu eingereicht hatte.

Ein Jahr später hat er nun endlich eine Baugenehmigung erhalten. Aber nach dem Urteil des Bauamtes sowie des Bauausschusses sind aus dem geplanten Mehrfamilienwohnhaus zwei kleinere Wohnanlagen geworden, „die sich besser in die Umgebung einfügen“, wie Steffes erklärt. „In dem fallenden Gelände wäre ein einzelnes Gebäude mit 12,5 Metern Höhe im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken zu hoch geworden“, erklärt Steffes. Deshalb halte das Bauamt zwei abgetreppte Gebäude für die bessere Lösung.

„Ich bin einfach nur froh, dass ich jetzt bauen darf“, sagt Lack, der dort insgesamt zwölf barrierefreie Eigentumswohnungen errichten will. Das lange Genehmigungsverfahren sieht er gelassen, obwohl er ursprünglich bereits Ende 2014 loslegen wollte. Lack: „Eigentlich wollten wir jetzt schon fertig sein.“

Nachverdichtung der Kernstadt

Doch sein Architekt musste nach den Vorgaben des Bauamtes umplanen und statt des großen Mehrfamilienhauses zwei Mehrfamilienhäuschen zeichnen, die nun mit 10,5 Metern Höhe und nur 2,5 Geschossen statt drei Vollgeschossen niedriger ausfallen. Zudem ragt die rechte Wohneinheit durch das Gefälle im Gelände nicht so hoch hinaus wie die auf der linken Seite, was

Steffens mit dem Fachbegriff „abgetrept“ bezeichnet. Bauherr und Bauamt können mit dem Kompromiss gut leben. „Für mich ist das baulich kein Nachteil“, betont Lack. Nach dem langwierigen Genehmigungs- und Planungsprozess sind jetzt die Bagger

angerollt. „Die Nachfrage ist gut. Acht von zwölf Wohnungen, darunter zwei für behinderte Menschen, sind bereits vermarktet“, sagt der Bauherr, der dort 2,4 Millionen Euro investiert.

21.12.2015

Christian Moeris

Der Bau von Mehrfamilienhäusern, sagt Bauamtsleiter Steffes, sei ein ganz sensibles Thema, das sein Amt mit der zunehmenden Nachverdichtung der Kernstadt vermehrt beschäftigt. Da es für den Großteil der Kernstadt keinen Bebauungsplan gibt, müssen die Mitarbeiter des Bauamtes von Fall zu Fall entscheiden. Steffes: „Emotionale Kriterien dürfen dabei keine Rolle spielen.“ Wenn es darum gehe, wie tief ein Grundstück nach hinten heraus bebaut werden dürfe, müsse anhand von Luftbildern und den Nachbargebäuden eine Linie konstruiert werden. Steffes: „Für die mögliche Höhe schauen wir in den Straßenzug und den Bestand, um den Maßstab zu definieren. Aber es ist nicht immer leicht, eine für die Nachbarn akzeptable Lösung zu finden.“ Weitere Mehrfamilienhäuser in Bitburg entstehen derzeit in der Heinrich- und Denkmalstraße, Am Römerquell sowie im Gören- und Karenweg.

Meinung

Christian Moeris

Der Trend ist nicht aufzuhalten

Hat das Einfamilienhaus ausgedient? Für junge Menschen wird es zumindest erst notwendig, darüber nachzudenken, wenn es die Lebensumstände erforderlich machen. Wie man an der sinkenden Geburtenrate und der steigenden Zahl von Singles sehen kann, ist das immer seltener der Fall. Dazu kommen längere Ausbildungszeiten, kurzweiligere und prekäre Arbeitsverhältnisse, in die Zukunft verschobene Hochzeitstage und Kinderwünsche: Sich mit einem Einfamilienhaus dauerhaft an einem Ort anzusiedeln und damit festzulegen, passt da nicht mehr ins Konzept – vom lästigen Fensterputzen und Rasenmähen mal ganz abgesehen. Damit haben insbesondere auch Senioren ihre Plage und suchen in barrierefreien Eigentumswohnungen einen pflegeleichten Alterssitz. **c.moeris@volksfreund.de**