

volksfreund

Partner von **RP ONLINE**

Region / Bitburg & Prüm

Stadtentwicklung

Beschleunigtes Bauverfahren in Masholder stößt auf Kritik

19. März 2021 um 15:52 Uhr | Lesedauer: 5 Minuten



Rund 20 neue Baugrundstücke sollen am Ortsrand von Masholder erschlossen werden. Foto: TV/Uwe Hentschel

BITBURG. Knapp zwei Dutzend neue Baugrundstücke will das Unternehmen Eifelhaus in Masholder erschließen. Das Verfahren dazu läuft recht zügig, einigen Mitgliedern des Bauausschusses auch etwas zu zügig.

Testen Sie uns zum Sparpreis: 30 Tage alle Nachrichten auf volksfreund.de lesen für
nur 1 €

Es wird lange diskutiert und irgendwann hat Patrick Nora dann definitiv genug. „Es geht mir wirklich auf den Sack, ich kann es nicht mehr hören“, sagt der Fraktionssprecher der FDP. Es könne doch nicht sein, dass bei jeder Sitzung, in der es um den Sachverhalt gehe, immer wieder die gleiche Kritik aufkomme. Die Sache sei nun mal seinerzeit mehrheitlich beschlossen worden, sagt Nora. „Und da müsst Ihr Euch einfach mit abfinden“.

Das sitzt. Und für Bürgermeister Joachim Kandels ist die Diskussion in der gemeinsamen Sitzung von Bauausschuss und Ortsbeirat Masholder damit abgeschlossen. Zumal der CDU-Bürgermeister ohnehin eine ähnliche Ansicht vertritt wie der FDP-Mann. „Man muss da schon ein bisschen verlässlich sein“, sagt Kandels, „und nicht immer am Schluss alles über den Haufen werfen.“

INFO

Die Grundstückspreise

Laut des für die Erschließung des Neubaugebiets zuständigen Bauunternehmens Eifelhaus werden die Grundstückspreise aller Voraussicht nach bei mindestens 160 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Preise wären damit vergleichbar mit denen im Bitburger Neubaugebiet Neuerburger Straße, wo nach Auskunft der Stadt ebenfalls 160 Euro verlangt werden. In Matzen, wo die Stadt vergangenen Sommer die Erschließung eines kleinen Neubaugebiets in die Wege geleitet hat, wurde der Preis kürzlich auf 140 Euro festgelegt. Im Neubaugebiet In der Persch, das ebenfalls in Masholder liegt und bereits vor gut zehn Jahren erschlossen wurde, lag der Preis laut Stadt bei 135. Am günstigsten ist Bauland derzeit in Erdorf. Dort kostet der Quadratmeter rund 80 Euro.

Grund der Diskussion ist ein Projekt im Bitburger Stadtteil Masholder. Das Unternehmen Eifelhaus beabsichtigt dort im Gebiet „Am Boden“ die Erschließung eines Neubaugebiets. Rund 20 Baugrundstücke sind geplant, die meisten davon für Einfamilienhäuser und ein kleinerer Bereich schließlich auch für Mehrparteienhäuser. Um das Vorhaben zu realisieren muss allerdings zunächst ein Bebauungsplan erstellt werden, was im Normalfall durchaus zwei Jahre in Anspruch nehmen kann, im Fall Masholder jedoch etwas schneller vonstatten geht.



Interview mit Denkmalpfleger Detlef Kleintitschen
Was Bauherren bei Denkmälern beachten müssen

Dort nämlich wurde ein beschleunigtes Verfahren gemäß Paragraf 13 des Baugesetzbuches eingeleitet, sodass unter anderem beispielsweise auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann. Ein solches Verfahren ist dann möglich und auch durchaus üblich, wenn es sich bei der geplanten Nutzfläche um weniger als 10000 Quadratmeter handelt. Dabei wiederum sind zwei Kriterien entscheidend: zum einen die Gesamtfläche der Grundstücke und zum anderen die sogenannte Grundflächenzahl (GRZ).

Mit der GRZ wird im Bebauungsplan festgelegt, wie viel Prozent der Fläche eines jeden Grundstücks bebaut oder versiegelt werden dürfen. Diese Vorgabe hängt unter anderem mit der Leistungsfähigkeit der Kanalisation zusammen. Denn je mehr Fläche versiegelt ist, desto weniger Wasser kann bei Regen im Boden versickern. Folglich landet mehr im Kanal, was bei Starkregenereignissen zu einer Überlastung führen kann.

Im geplanten Neubaugebiet Am Boden liegt die GRZ bei 0,4. Von den knapp 21400 Quadratmetern Bauland (Verkehrs- und Grünflächen nicht mitgezählt) dürfen also 40 Prozent bebaut werden, was einer Fläche von knapp 8560 Quadratmetern entspricht. Man liegt also deutlich unter der 10000-Quadratmeter-Grenze.



Bauen und Wohnen

So teuer war der Traum vom Eigenheim in der Region 2020

Das Plangebiet erfüllt damit also die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren. Der Knackpunkt ist nur: Die GRZ ist zwar eine Vorgabe, eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl um bis zu 50 Prozent ist aber laut Entwurf des Bebauungsplans möglich. Theoretisch können statt der 8560 Quadratmeter also annähernd 13000 Quadratmeter bebaut werden. Zudem können gemäß Plan „weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde“.

Eine solche Regelung gibt es für andere Neubaugebiete auch. Woran sich einige Mitglieder des Bauausschusses aber stören, ist die Tatsache, dass damit letztendlich also weitaus mehr als die für ein beschleunigtes Verfahren als Obergrenze definierten 10000 Quadratmeter bebaut werden dürfen. Auch das ist zwar laut Stadtplaner Klaus Zimmermann, dessen Planungsbüro im Auftrag des Investors die Erstellung des Bebauungsplans übernimmt, absolut rechtskonform, stößt aber trotzdem auf Kritik.

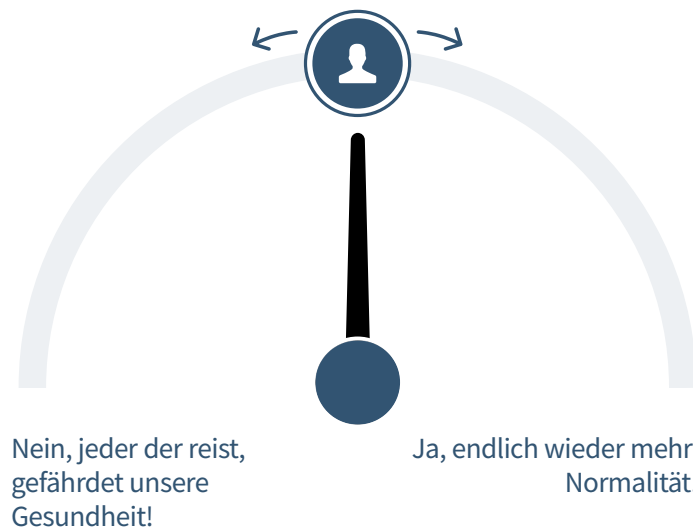
„Wir werden hier, wie so oft, von privaten Investoren getrieben“, sagt Alexander Jutz (Die Grünen) und kritisiert die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens, bei der es „einzig und allein um die Gewinnmaximierung des Investors“ gehe. Jutz, der in der Planung auch Platz für zusätzliche Grünflächen vermisst, hätte sich gewünscht, die Erschließung nicht einem Privaten zu überlassen, sondern diese als Stadt selbst anzugehen. Und auch Thomas Hoor (SPD) ist mit dem, was im Planentwurf festgehalten wurde, nicht ganz zufrieden. „Ich hätte mir durchaus auch gewünscht, dass man an so einer Stelle vielleicht etwas weniger investorengetrieben geplant hätte“, sagt Hoor.



Stadtrat Bitburg hält am umstrittenen Preis fest Es bleibt bei 140 Euro pro Quadratmeter Bauland in Matzen

LIVE ABSTIMMUNG  405 MAL ABGESTIMMT

Mallorca ist kein Corona-Risikogebiet. Kommt eine Reise für Sie infrage?



volksfreund

OPINARY. 

Ganz anders hingegen sieht das Karin Bujara-Becker, die sowohl Mitglied des Bauausschusses als auch des Ortsbeirats ist. „Ohne Investoren passiert doch hier in Bitburg nichts mehr“, sagt sie. Die Stadt könne froh sein, dass hier jemand tätig werde. Auch Thomas Kröffges, Ortsvorsteher in Masholder, findet es nicht richtig, das Vorhaben zu kritisieren, nur weil jemand damit Geld verdienen wolle. „Die Ortsgemeinde war froh, dass hier ein privater Grundstückseigentümer und ein Investor tätig werden“, sagt Kröffges. Es sei keineswegs so, dass man jetzt hier einfach auf die Schnelle ein „Murks-Baugebiet“ entwickle.