

Geiersberg – der Buckel für Spekulanten?

Da gibt es die Einen, die spekulieren mit Grundstücken und bereichern sich damit zu Lasten von Dritten wie Käufern und Nachbarn. Und dann gibt es da viele andere, die spekulieren über Wahrheiten. Bei Letzteren kann sich wohl niemand so recht ausnehmen. Viele von uns – und da wollen wir uns als Verfasser dieses Artikels gar nicht ausnehmen – neigen dazu, sich schnell ein passendes Bild zusammen zu basteln, das ins eigene Weltbild passt. So wie zuletzt die FDP mit ihrem Artikel im Odenwälder Boten zum Thema Geiersberg.

Es geht hier um das Thema Innenverdichtung, das wir als BVG im Zusammenhang mit dem dringend notwendigen sparsameren Flächenverbrauch bei der Ausweisung von Neubaugebieten immer wieder eingefordert haben und weiter einfordern werden. Innenverdichtung klingt einfach, zeigt sich aber im konkreten Falle als äußerst komplex. So kann sich jeder sicher in die Lage der betroffenen Nachbarn versetzen, die nach Jahrzehnten mit geringer Dichte, jetzt plötzlich eine sehr starke Verdichtung in unmittelbarer Nähe erfahren. Auf der anderen Seite gibt es eine hohe Nachfrage nach Wohnungen – insbesondere in der Kernstadt. Insgesamt stehen wir also vor einem extrem schwieriger Konflikt von Individualinteressen. Da sind beide Arten von Spekulationen natürlich alles andere als hilfreich. Die Grundstückspekulanten oder Investoren treiben Preise in astronomische Höhen, die es Normalverdienern unmöglich machen, jemals Eigentum zu erwerben und die anderen Spekulanten verzerren den Blick auf die Tatsachen und damit auch auf die zielgerichtete Suche und Umsetzung von sachgerechten Maßnahmen.

Bereits bei den ersten Projekten am Pilgerpfad vor einigen Jahren haben sich viele gefragt, wie es sein kann, dass auf einem Grundstück mit bisher einem Einfamilienhaus jetzt plötzlich ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten entstehen darf. Aber der Sache richtig auf den Grund gegangen sind auch die Kommunalpolitiker aller Fraktionen damals nicht. Stattdessen wurde oft wild spekuliert, wie man solche Baugenehmigungen bekommen kann. Auf Nachfrage hat die Verwaltung jetzt erklärt, dass der bestehende Bebauungsplan aus den späten sechziger Jahren überwiegend große überbaubare Flächen aufweist. In aktuell aufgestellten Bebauungsplänen für neue Wohngebiete gibt es hier wesentlich kleinere Baufenster pro Grundstück. Das ist die einfache Antwort auf die viel diskutierten Fragen.

Stellt sich jetzt die Frage, wie soll die Kommunalpolitik mit dieser Tatsache umgehen? Sie hat verschiedene Handlungsmöglichkeiten: „Nichts tun“ und den Marktkräften freien Lauf lassen oder den Bebauungsplan ändern, wobei dies mit oder ohne eine Veränderungssperre erfolgen kann. Beschließt die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre, könnte bis zur Rechtskräftigkeit eines geänderten Bebauungsplanes wohl gar keine Baugenehmigung mehr ausgesprochen werden. Das wäre also ein sehr scharfes Schwert, dessen Einsatz wohl überlegt sein muss, da es sicher ein bis zwei Jahre dauern würde, den Bebauungsplan anzupassen.

Bei einer Änderung des Bauungsplanes ist die Herausforderung zu meistern, das richtige Maß für Verdichtungsmöglichkeiten zu finden. Wir als BVG sind weiterhin dafür, dass ein gewisses Maß an Verdichtung auch in Bestandsgebieten zugelassen werden sollte. So wären aus unserer Sicht wohl bei dem aktuellen Projekt mit 12 Wohneinheiten vielleicht 6 Wohneinheiten noch vertretbar gewesen.

Darüber hinaus erscheint es uns wichtig, dass unsere Bauverwaltung auch die anderen be-

stehenden Bebauungspläne dahin gehend überprüft, ob es in weiteren Gebieten zu übermäßigen Extremverdichtungen kommen kann, um hier nicht in gleicher Weise „überrascht“ zu werden. Man kann davon ausgehen, dass die Investoren ihre diesbezüglichen „Hausaufgaben“ schon gemacht haben. Kommunalpolitisch kann man zwar gewisse Grundsätze festlegen. Am Ende wird jedoch jeder einzelne Bebauungsplan bei Anpassungsbedarf nach den individuellen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Und natürlich muß auch jedem klar sein, dass etwaige Bebauungsplanänderungen unserer Stadt erhebliche Kosten verursachen.

Wichtig ist auf jeden Fall, dass wir uns hier jetzt sehr sachlich mit dieser Problematik auseinandersetzen. Denn rentabel ist am Ende nur das spekulieren der Investoren!

Stefan Jost für Ihre BVG

(Bürgervereinigung Groß-Umstadt e.V.)