

29. November 2021, 21:40 Uhr Wartenberg

Zurück zum Einfamilienhaus

Der Markt Wartenberg entwickelt das Baugebiet Kleinfeld West und schafft Platz für mehrere hundert Einwohner. Im ursprünglichen Entwurf lag ein größerer Schwerpunkt auf flächensparendem Bauen

Von Gerhard Wilhelm, Wartenberg

Für den Markt Wartenberg würde es einen Bevölkerungszuwachs von 230 bis 300 Menschen bedeuten, wenn das Baugebiet Kleinfeld West mit seinen rund 30 000 Quadratmetern angrenzend an der Thenner Straße, irgendwann realisiert werden würde. Den ersten Entwurf billigte der damalige Gemeinderat am 20. September 2017 und leitete sogar eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in die Wege. Dann kamen die Kommunalwahlen, und die Umsetzung musste der neue Gemeinderat übernehmen. Nach mehreren Änderungen des neuen Entwurfs durch den Ortsplaner Frank Pezold wurde der Bebauungsplan tatsächlich mit 14 gegen fünf Stimmen gebilligt. Allerdings hatte es vorher eine hitzige Diskussion darüber gegeben, was "der Bürger" eigentlich wirklich wolle.

In einem neuen Entwurf aus diesem Jahr waren 130 Wohnungen angedacht, 20 Wohnungen mehr als noch 2017. Zwei große Parzellen mit 5200 und 4500 Quadratmetern für je etwa vierzig Wohnungen sollten an verschiedene Bauträger gehen. Vorgesehen war eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit Tiefgarage. Bekommen sollen die Wohnungen und Bauparzellen in erster Linie Einheimische. Allerdings gibt es dazu noch keinen Beschluss. In einem Baufeld sollte ein Mehrgenerationenwohnhaus entstehen, und statt nur Zweifamilienhäuser im ersten Entwurf wurden im zweiten wieder freistehende Einfamilienhäuser eingeplant.

Dann kam es auf Anregung der CSU im Sommer 2021 zu einer gemeindlichen Umfrage zum Wohnbedarf ihrer Bürger - mit 115 Rückmeldungen. Die Auswertung zeigte, dass 80 Prozent der Teilnehmenden sich innerhalb der nächsten drei Jahre wohnlich verändern wollen. Und wenn, dann in Richtung klassisches Einfamilienhaus oder eine altersgerechte Wohnung. Das Reihen- oder Mehrfamilienhaus schnitt mit sechs und drei Antworten am schlechtesten ab. Eine deutliche Mehrheit

der Befragten möchte selbst bauen (39) oder kaufen (34).

Grund, den Entwurf wieder zu ändern, wie Bürgermeister Christian Pröbst (CSU) sagte. Ein Baufeld mit Geschosswohnungsbau wurde heraus genommen und die Größe der Grundstücke für Einfamilienhäuser verkleinert, damit mehr entstehen können. Und weil auch in Wartenberg die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren massiv angestiegen sind und aktuell bei 600 bis 700 Euro pro Quadratmeter liegen. Aus den 24 Parzellen wurden jetzt 40 und statt elf Einfamilienhäusern 26 - bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 418 statt vorher 504 Quadratmeter. Die Zahl der Einwohner pro Nettobauland sank von circa 127 auf 105.

Mit dem neuen Entwurf komme man dem Willen der Bürger nach, diese Auffassung vertraten die CSU-Vertreter im Gemeinderat, was SPD-Gemeinderat Michael Gruber aber bezweifelte. Man könne bei der Umfrage nicht von repräsentativ sprechen, auch die Fragestellung bei der Umfrage wäre nicht hilfreich beim Thema Baugebiet Kleinfeld West. Wenn man tatsächlich den Willen des Bürger wissen wolle, dann solle man ein Ratsbegehren durchführen und beide Entwürfe - den alten mit mehr kleineren Wohnungen und den neuen - zur Abstimmung stellen.

Dominik Rutz (Grüne) bezweifelte, dass die Bürger dafür seien, dass man nicht 7984 Quadratmeter Ausgleichsfläche für das Baugebiet ausgleiche, wie es Simon Grandinger (CSU) vorgeschlagen hatte, da so immer mehr Produktionsfläche der Landwirtschaft verloren gehe. Rutz wollte zudem das Baugebiet auf mehrere Jahre verteilt frei geben. Maximal 300 neue Bürger würde das Wachstumsziel von einem Prozent pro Jahr für die gesamte Gemeinde deutlich sprengen.

Bestens informiert mit SZ Plus – 4 Wochen kostenlos zur Probe lesen. Jetzt bestellen unter:
www.sz.de/szplus-testen

URL: www.sz.de/1.5476095

Copyright: Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH / Süddeutsche Zeitung GmbH

Quelle: SZ vom 30.11.2021

Jegliche Veröffentlichung und nicht-private Nutzung exklusiv über Süddeutsche Zeitung Content. Bitte senden Sie Ihre Nutzungsanfrage an syndication@sueddeutsche.de.