

Wie massiv kann man eine Wiese bebauen?

Beirat und Bürger contra Behörde und Investor

pg. Die Rollen sind immer gleich verteilt: Der Behördenvertreter ist der Watschenmann, die Politiker wollen nur das Beste für ihren Stadtteil, die Bevölkerung ist empört, und der Investor hält sich zurück. Ein neues Baugebiet wird vorbereitet. Jeden Monat, ja beinahe Woche für Woche geraten sich irgendwo in der Stadt Planer, Beiräte und betroffene Anlieger in die Haare. Wie jetzt im Stadtteil Horn - dort wollen zwei Baugesellschaften auf einer rund 30 000 Quadratmeter großen Fläche etwa 240 Wohnungseinheiten bauen.

Mindestens seit 1989 ringen die beteiligten Behörden, Politiker, Wohnungsbaugesellschaften und Anlieger um die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei gehen die Meinungen darüber, was auf der sogenannten Kaemena-Wiese zwischen dem Reichsbund-Berufsbildungswerk und der Straße Helmer passieren soll, wie immer bei solchen Verfahren weit auseinander.

Die Baugesellschaften haben das Gelände für einen stattlichen Preis erworben und wollen, dass sich ihr eingesetztes Kapital so gut und so schnell wie möglich amortisiert. Voraussetzung dafür ist ein Bebauungsplan, der einerseits die Voraussetzung dafür schafft und andererseits den örtlichen Belangen Rechnung trägt. An der Abwägung dieser Interessen entzünden sich regelmäßig die Gemüter, wobei der notwendige Abwägungsprozess zwischen Investor und Behördenplanern die Phantasie der Nachbarn des neuen Baugebietes beflügelt.

Hilfe von Fachleuten

Im vorliegenden Fall haben sich die Nachbarn vom Helmer zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen und versuchen, mit Hilfe von juristischem und baufachlichem Sachverstand Einfluss auf das Geschehen zu nehmen. Der Rechtsanwalt der Bürgerinitiative vor dem Horner Beirat: „Die Stadt plant hier schließlich für die Bevölkerung und nicht für den Investor. Und deshalb ist es bestürzend, wenn immer wieder von Absprachen des Planungsamtes mit den Architekten der Baugesellschaften die Rede ist.“

Die Kommunalpolitiker im Beirat und die Bürger machen mobil gegen den im Planungsamt entwickelten Entwurf des Bebauungsplanes, der den Rahmen für das Projekt der Investoren setzt. Ständiger Streitpunkt: Wie rigide müssen oder dürfen die Bauvorschriften sein? Im Fall der Kaemena-Wiese stören sich Bürger und Politiker gleichermaßen an der Massivität des Bauvorhabens und geraten damit in Widerspruch zum Ziel des Investors und des Planungsamtes, möglichst

viele Wohnungen zu schaffen - wenn auch aus unterschiedlichen Gründen. 22 300 Quadratmeter Wohnfläche in Häusern mit bis zu vier Wohnebenen auf einer Wiese von nur 31000 Quadratmetern Grundfläche wollen Horner Bürger und Politiker nicht akzeptieren. Bei dieser „ungewöhnlichen Baudichte“, so ein Experte für Kinderspielflächen aus dem Hause des Sozialsenators, könnte gerade mal die Hälfte der gesetzlich vorgeschriebenen Spielflächen nachgewiesen werden.

Rigide Vorschriften

Solche und andere Hinweise greift der Beirat auf und verlangt rigide Vorschriften. CDU, SPD und FDP und letztlich auch die Grünen, die den Bebauungsplan-Entwurf eigentlich ablehnen wollen, raufen sich zusammen und fordern, daß die Zahl der Wohnungen auf 200 begrenzt wird, fordern, daß angesichts des nahen Reichsbund-Berufsbildungswerks mindestens zehn Prozent der Wohnungen behindertengerecht sein müssen. Und: Spielflächen seien in der gesetzlich vorgeschriebenen Größe nachzuweisen.

Der Mann vom Planungsamt nimmt schweigend zur Kenntnis, dass der Beirat seinen Planentwurf nicht akzeptiert. Der Investor hat die Sitzung längst verlassen. Endgültig beschlossen wird der Bebauungsplan nach einem Votum der Baudeputation in der Stadtbürgerschaft. Falls die vom Beirat geforderten Festlegungen nicht Teil des Planentwurfs werden, wollen die Kommunalpolitiker in der Deputation noch einmal für ihre Forderungen eintreten.

Anwohner: Alles steht fest

Unter den Zuhörern der Beiratssitzung traut man diesem Gang der Dinge trotz des Engagements der Kommunalpolitiker nicht. Ein Anwohner des Helmer stellt nüchtern öffentlich fest: „Die neuen Besitzer wissen, was sie bisher investiert haben, was sie noch investieren werden und was sie erlösen müssen. De facto steht alles fest.“