Rat und Verwaltung

Rat und Verwaltung: Grundstück bleibt auf dem Bauteppich

Beigetragen von JNN am 30. Jan 2012 - 10:38 Uhr

Juist/ERT - Die Eintragung einer Baulast auf dem Baugrundstück hinter dem Warmbad war das beherrschende Thema der Sitzung des Juister Gemeinderates am Donnerstagabend. Fast eine Stunde lang beschäftigten sich die Ratsherren mit dem Antrag des Juister Bauunternehmers Peter Heiken und lehnten ihn schließlich mit den Gegenstimmen von Jan Doyen-Waldecker, Ralf Lüpkes (beide Gruppe Pro Juist/SPD/Grüne)und Björn Westermann (CDU) ab.

In einem Eingangsvortrag ließ der Juister Bauamtsleiter Jens Wilde die Vorgeschichte Revue passieren: Bei einem von der Gemeinde ausgeschriebenen Wettbewerb, in dem es um die Gestaltung des Dünengeländes hinter dem Alten Warmbad ging, hatte Heiken 2008 den Zuschlag bekommen, obwohl er das Warmbad-Gebäude entgegen den Wettbewerbs-Bedingungen nicht in seine Planung einbezogen hatte.

In dem ursprünglichen Plan von der "Friesischen Freiheit" waren nach Wildes Ausführungen fünf Grundstücke mit einer Grundfläche von 380 Quadratmetern vorgesehen. Dort sollten kleine Friesenhäuser errichtet werden. Sie seien mit einer Fläche von zehn mal 12,50 Metern geplant worden, erläuterte der Bauamtsleiter. Die Baufelder waren nach seiner Information 13 Meter tief und 14 Meter breit. Damals sei das Grundstück noch nicht vermessen worden.

Der Grundstückspreis von 450 Euro pro Quadratmeter, der sich auf das ursprünglich geplante Gesundheitszentrum hinter dem Warmbad bezog, wurde laut Wilde aufgrund eines Gutachtens um 47 Prozent angehoben. Daraufhin habe man die Geschossfläche um den Faktor 2,7 erhöht, "270 Prozent des ursprünglich Vorgestellten". Damals sei auch die Zahl der Baufelder von fünf auf sechs geändert worden und die Grundstücksfläche von 380 auf 730 Quadratmeter gewachsen; das sei fast eine Verdoppelung. "Die Lage ist mit Heiken besprochen worden", wies Wilde den von dem Bauunternehmer bei der Sitzung des Bau und Umweltausschusses erhobenen Vorwurf zurück, der Bebauungsplan sei mit heißer Nadel gestrickt worden.

"Damals ist der Hinweis nicht gekommen, dass die Häuser zu groß sind", monierte Doyen-Waldecker die Entscheidung des Bauausschusses von damals. "Es gibt Juister, die Alpträume haben, weil der Rat die Änderung zugelassen hat; darunter sind auch einige, die das entschieden haben." Auch Westermann kritisierte die Entscheidung von früher. "Der Fehler ist gemacht worden, als man beschloss, die Geschossflächenzahl zu erhöhen." Doyen-Waldecker wies darauf hin, dass Heiken die Baufelder nicht ganz ausgenutzt hätte; die Häuser hätten sogar noch größer sein können.

Bei der aktuellen Diskussion ging es um das südöstliche Baufeld hinter dem Warmbad, das noch nicht bebaut worden ist. Wie Wilde bereits vor dem Bau- und Umweltausschuss erläutert hatte (der KURIER berichtete), ist die Gemeinde gegen die Eintragung einer Baulast, weil ein eventueller Anbau an das Alte Warmbad dann von fünf auf vier Meter in Richtung Norden reduziert würde. "Es ist wichtig, dass die Gemeinde Boden für kommende Generationen freihält", unterstrich Wilde. Die Gemeinde sei durch den Landkreis dazu gedrängt worden, zahlreiche Grundstücke zu verkaufen. Nun sei sie aber an einem Punkt angekommen, wo sie umkehren müsse. "Wir haben viele Anfragen für das Zwischendeichgelände erhalten." Dort solle zum Beispiel das neue Feuerwehrhaus errichtet werden. "Wenn dort überall schon Baulasten wären, gäbe es nicht mehr viele Möglichkeiten."

Seit Wilde das Bauamt leitet, sei noch keine Baulast eingetragen worden, informierte er. "Das Hotel Achterdiek hätte den Giebel nicht so hoch bauen können, wenn nicht eine Baulast eingetragen worden wäre", blickte Doyen-Waldecker auf die Zeit davor zurück. Auch im vorliegenden Fall solle die Baulast nur wegen des Giebels eingetragen werden.

"Das ist eine Schattenlast", so Doyen-Waldecker. Der Drei-Meter-Abstand zwischen den Baugrundstücken würde eingehalten. Nach seiner Ansicht kann Heiken seine Pläne auch ohne Baulast verwirklichen, indem er das Haus oder den Giebel zurücksetzt. "Es geht nur um den Schattenwurf - das Grundstück bleibt auf dem Bauteppich", zog Westermann das Fazit der intensiven Diskussion.

"Worüber wir reden, ist ein Luxusproblem", fand Wilde. "Das ist ein Zustand, von dem andere Juister träumen." Heiken könne das Haus einfach andersherum drehen und käme dann prima mit dem Baugrundstück aus, riet er.

Quelle: Ostfriesischer Kurier vom 28. Januar 2012

Article pictures

