



Variante 2 (links) zeigt die mögliche Bebauung mit dem Tauschgrundstück, das sich am linken Bildrand befindet. – Variante 3 (rechts) ohne das Tauschgrundstück, dafür mit einem längeren Mehrfamilienhaus an der Prüllstraße (rechter Bildrand). (Grafiken: Gemeinde Donaustauf)

Bebauungsvarianten überzeugten nicht

Firma „Wohnen am Burgberg GmbH“ erläuterte Häuser auf dem ehemaligen Czech-Areal

Donaustauf. „Momentan besteht ein riesiges Misstrauen gegen alle Bauträger“, sagte Dr. Thomas Rosenkranz, der bei der Sitzung des Gemeinderates am Donnerstag drei Varianten zur Bebauung des ehemaligen Czech-Geländes an der Prüllstraße vorstellte. Zu dieser Äußerung hatte ihn wohl der Gegenwind veranlasst, der ihm nach seiner Präsentation insbesondere von Wolfgang Weigert ins Gesicht blies, Tenor: Wir werden unsere hoheitlichen Planungsrechte selber ausüben! Dabei hatte Rosenkranz lediglich vorgestellt, wie seine Firma Immobilien Zentrum Regensburg, hier als „Wohnen am Burgberg GmbH“ auftretend, das Areal bebauen lassen würde, wenn es nach ihr ginge.

Geht es aber nicht. Vielmehr will man sich in Donaustauf – sensibilisiert durch jahrzehntelange Fehlentscheidungen bei der Bebauung beispielsweise des Ensemblegebietes und der daraus resultierenden Ruffel des Landesamtes für Denkmalpflege – künftig nicht mehr von Investoren oder Baufirmen diktieren lassen, wie der Markt künftig aussehen wird. Das machten die Wortmeldungen von Wolfgang Weigert und Brigitte West deutlich, die sich beide dafür aussprachen, dass die Gemeinde erst überlegen solle, was sie wirklich wolle und dann einen neutralen Planer einschalten

sollte. Zwar räumte Weigert dem Referenten Dr. Thomas Rosenkranz gegenüber ein, dass „der Weg richtig“ sei, den seine Varianten vorsähen, sagte aber auch, dass bei Weitem noch nicht alles rund sei. Bürgermeister Jürgen Sommer hingegen hatte sich unmittelbar nach Ende der Vorstellung spontan für die Varianten 2 oder 3 ausgesprochen, weil die eine geringere Dichte an Wohneinheiten vorsahen, als Variante eins.

Ziel: Homogenität herstellen

Rosenkranz hatte das Konzept seiner „Wohnen am Burgberg GmbH“ erläutert und darauf hingewiesen, dass es vor allem darum gehe, eine Homogenität hinsichtlich der umgebenden Bebauung des Areals herzustellen. Dort fänden sich mehrheitlich Reihen- und Doppelhäuser sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundfläche von 15 mal 14 Metern, zudem aber auch ein Reihenhäuserriegel mit 36 Metern Länge. Eingedenk der Ablehnung des ersten Bebauungsplanes durch den Gemeinderat, weil der eine viel zu dichte, fast großstädtische Bebauung vorgesehen hatte, war Rosenkranz bemüht, sein Projekt als sozialverträglicher und optisch passender zu präsentieren. Unter anderem wies er darauf hin, dass die drei Varianten maximal 79, 71 beziehungs-

weise 69 Wohneinheiten aufwiesen, was doch nur fast die Hälfte der 127 Einheiten des eingestampften Bebauungsplanes sei.

Weigert stellte jedoch umgehend richtig, dass diese 127 Einheiten sich auf ein weit größeres Grundstück bezogen hätten. Außerdem entspreche die Architektur dieser Varianten nicht der Beziehung zum benachbarten historischen Burgberg. Rosenkranz hatte Bilder der Ein- und Mehrfamilienhäuser gezeigt, die sich seine Firma für diese Bebauung vorstellen könnte. Speziell die Mehrfamilienhäuser wirkten durch das auf zwei Etagen aufgesetzte Penthouse mit Satteldach aber recht hoch. Bei der Variante eins würde das knapp 10000 Quadratmeter große Areal, das seine Firma am 25. Juli erworben habe, mit acht Mehrfamilienhäusern und fünf Einfamilienhäusern bebaut werden. Ein großer Teil Fläche wäre als Tiefgarage unterkellert.

Grundstückstausch geprüft

Variante 2 würde nur sieben Mehrfamilien- und ebenfalls fünf Einfamilienhäuser vorsehen, aber auf die Tiefgarage verzichten, weshalb mehr Flächen für Parkplätze an der Oberfläche zur Verfügung stehen müssten. Beide Varianten unterschieden sich von der dritten dadurch, dass bei letzterer die Grundstücksfläche geändert ist.

Hintergrund ist das alte Bestandsgebäude der Firma Czech an der Prüllstraße. Da aus der Bürgerschaft vermehrt der Wunsch an den Bürgermeister herangetragen wurde, dieses Gebäude zu erhalten, könnte der Bereich gegen ein Grundstück an der Bayerwaldstraße getauscht werden, das direkt an das Czech-Areal angrenzt und der Gemeinde gehört. Rosenkranz hatte gesagt, das Haus sei baufällig und sollte abgerissen werden. Die Investoren wären aber bereit, die Grundstücke zu tauschen, so Sommer.

Variante 3, die umgesetzt werden könnte, wenn das alte Gebäude doch abgerissen werden sollte und die Fläche bei der Firma „Wohnen am Burgberg GmbH“ verbliebe, sieht sechs Mehrfamilien- (darunter ein längeres an der Prüllstraße) und fünf Einfamilienhäuser sowie eine Tiefgarage an der Prüllstraße vor. Alles in allem handle es sich bei dem Czech-Areal „um kein leichtes Grundstück“, resümierte Rosenkranz. Angesichts der fehlenden Begeisterung und der Gegenargumente der Gemeinderäte für seinen Vorschlag räumte er ein, dass momentan „ein riesiges Misstrauen gegen alle Bauträger“ herrsche. Bürgermeister Sommer kündigte an, die Pläne mit den Varianten allen Gemeinderäten zukommen zu lassen. Dann werde man sich in einer der nächsten Sitzungen wieder mit dem Thema beschäftigen. –mox-