

Bauausschuss bremst Wohnhaus am Bitburger Beda-Platz aus



Der Beda-Platz: Auf dem brachliegenden Grundstück rechts im Bild soll ein Wohnhaus entstehen. FOTO: e_bit <e_bit@volksfreund.de>

Bitburg. Ein neues Gesetz macht es möglich, dass das Wohnhaus, das die Arend GmbH am Beda-Platz plant, unabhängig von der Bit-Galerie Baurecht bekommen könnte. Doch der Bauausschuss war dagegen. Dabei behaupten alle, es zu begrüßen, wenn dort endlich mal was passieren würde. [Von Dagmar Dettmer](#)

Es hätte ein Schritt nach vorn sein können, doch im Bauausschuss fand sich keine Mehrheit, diesen zu gehen. Denkbar knapp hat das Gremium mit neun zu acht Stimmen entschieden, am Beda-Platz alles beim Alten zu lassen. Heißt: Das Wohnhaus, das auf der Schotterfläche an der Ecke Gartenstraße geplant wird, bleibt im Bebauungsplan-Verfahren an Wohl und Weh der Bit-Galerie gekettet.

Der Grund: Während in der Galerie vorrangig Geschäfte entstehen sollen, plant die Arend GmbH in unmittelbarer Nachbarschaft einen Neubau mit 34 Eigentumswohnungen und zwei kleineren Läden im Erdgeschoss. Johannes Arend ist sicher, dass viele der Vorgänger-Projekte, die an gleicher Stelle angedacht waren, auch deshalb gescheitert sind, weil sich die Geschäftsflächen nicht vermarkten lassen.

Der Beda-Platz gilt aber als Kerngebiet, und in solchen ist ein Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe nicht nur erwünscht, sondern vorgeschrieben. So hatte das Wohn-Objekt der Arend GmbH bisher nur zusammen mit der Galerie eine Chance, Baurecht zu bekommen, da beide Projekte zusammen den vorgeschriebenen Nutzungsmix bieten. Deshalb wurden auch beide in einen Bebauungsplan gepackt. Wenn es mit der Galerie nicht weitergeht, stockt es deshalb auch bei dem Wohn-Projekt.

Der einzige Weg für die Arend GmbH, die Allianz mit der Bit-Galerie aufzulösen, wäre, in dem Wohnhaus zu 50 Prozent Gewerbe anzusiedeln. Aber genau das will Arend nicht, weil genau dieses Bemühen seiner Einschätzung nach maßgeblich zum Scheitern der Vorgänger-Projekte (siehe Info) geführt hat. Mitten in diesem Stillstands-Dilemma schien nun – dank einer Gesetzesänderung – die Lösung zum Greifen nah.

So ist es nach der Gesetzesänderung möglich, ein so genanntes „urbanes Gebiet“ festzulegen, und in diesem kann und soll Wohnraum geschaffen werden. Hintergrund der Gesetzesänderung ist, dass auch Wohnprojekte in anderen Innenstädten genau daran zu scheitern drohten, dass es nicht immer gelingt, mit dem Wohnraum auch neue Geschäftsflächen zu schaffen. Wohnraum aber wiederum wird nicht nur in Bitburg händierend gewünscht. Mit der Festlegung eines „urbanen Gebiets“ hätte es am Beda-Platz gelingen können, das Wohn-Projekt losgelöst von der Galerie in ein eigenes Planverfahren zu packen – mit der Aussicht, dass dieses „wesentlich schneller“ zu einem Abschluss kommt als das Verfahren der Bit-Galerie, wie Daniel Heßer vom Büro ISU betonte.

Bei der Liste Streit freute man sich angesichts dieser Aussicht. „Endlich könnte es mal irgendwo weitergehen am Beda-Platz“, sagte Winfried Pütz. Und sein Fraktionskollege Stefan Weimann ergänzte: „Wir bremsen den Investor doch schon lange genug aus.“ Auch die FBL war geschlossen dafür, das Wohnhaus unabhängig von der Galerie nach vorne zu bringen. Stefan Strupp sagte für seine Fraktion: „An dieser Stelle wurde über Jahre und Jahrzehnte schon so viel geplant. Jetzt könnte wirklich was gebaut werden. Das sollten wir möglich machen. Ich wäre froh, wenn am Beda-Platz endlich was passiert.“

Das wären seine Ausschusskollegen von CDU, FDP und SPD, wie Redner auch aus diesen Fraktionen deutlich machten, auch. Aber sie haben zusammen mit den Grünen am Ende dennoch entschieden, alles im gewohnten Trott zu lassen.

Bei CDU, FDP, SPD und Grünen fürchtet man, dass sich die Stadt irgendetwas verbauen könnte, wenn das Wohnhaus isoliert von der Bit-Galerie ins Planverfahren käme. Und dann flammte auch die übliche Kritik auf, die bei jedem größere Mehrfamilienhaus im Bauausschuss seit der „Klötze“-Debatte auf dem Programm steht: Die Fassadengestaltung kommt nicht bei allen an, für die SPD gibt es zu wenig Stellplätze, die Grünen würden sich wünschen, dass „auf mindestens 25 Prozent der Fläche“ des Neubaus Sozialwohnungen entstehen, und auch die Forderung, dass das komplette Erdgeschoss mit Geschäften gefüllt werden sollte, wurde laut – auch wenn sich genau das als nicht machbar herausgestellt hat, woran Bauamtsleiter Berthold Steffes erinnerte.

Unabhängig von Kritik und Zusatz-Wünschen kam Patric Nora (FDP) auf die „großen Pläne“ für den kompletten Beda-Platz-Bereich zu sprechen, und das „große Ganze“ sei eben wichtiger als „der kleinste Teil“. Deshalb müsse der Investor sich gedulden. Ähnlich äußerte sich auch Carsten Larusch (CDU): „Man muss global denken und dieses Projekt in das Gesamte einbinden.“ Etwas konkreter sagte Margret Berger (SPD): „Ich habe die Sorge, dass wir hier mit Blick auf die angestrebte Verkehrs-Gesamtlösung etwas festlegen, das dann nachher stört.“

Bauamtsleiter Steffes versuchte vergeblich, diese Bedenken zu zerstreuen. Sein Argument: Da das Objekt von drei Seiten erschlossen sei und wenig Verkehr verursachen würde, laufe man nicht Gefahr, mit Blick auf die Galerie und das Verkehrskonzept irgendetwas zu verbauen. Doch CDU, Grüne, SPD und FDP blieben dabei und lehnten den Beschlussvorschlag der Verwaltung ab.

So bleibt das Wohnhaus-Projekt weiter im gleichen Bebauungsplan wie die Bit-Galerie – und bekommt damit auch erst dann Baurecht, wenn die Galerie Baurecht bekommt. Immerhin: Bürgermeister Kandels sagte, dass „mit Nachdruck“ an einem Verkehrskonzept für den Beda-Platz gearbeitet werde und man „in Kürze“ eine „konsensfähige Lösung“ vorstellen könnte. Das wäre ein Durchbruch für das Baurechtsverfahren der Bit-Galerie.

- Meinung

Chance verpasst

Von Dagmar Dettmer

Sobald es im Bauausschuss um große Wohnprojekte geht, ist die Stimmung ohnehin aufgekratzt. Den „bösen Klötzen“ hat man ja längst den Kampf angesagt. Im Glauben daran, dass diese das Stadtbild schlimmer verschandeln als jede verwahrloste Brache und jeder sanierungsbedürftige Leerstand. So wird es dem Investor am Beda-Platz nicht etwa leichter gemacht, sondern das seit drei Jahren geplante Wohnhaus bleibt an die Galerie gekoppelt. Damit wird es vor Ende 2019 voraussichtlich kein Baurecht geben. Dabei wäre es klug gewesen, die Arbeiten für Galerie und Wohnhaus zeitlich zu entzerren, damit irgendwann nicht der ganze Beda-Platz auf einen Schlag umgegraben wird. Aber im Bauausschuss konzentriert man sich lieber auf Forderungen nach zusätzlichen Stellplätzen, einer irgendwie schöneren Fassadengestaltung, sozialem Wohnungsbau und ein paar Geschäfte mehr dürften es auch sein – als wäre Stadtentwicklung ein Wunschkonzert. Dass das alles nicht zusammenpasst, ist offensichtlich. Und das werden die Wähler durchschauen. Währenddessen werden in Bitburg weiter händeringend Wohnungen gesucht. Die Chance, am Beda-Platz mal endlich in die Pötte zu kommen, wurde verspielt. Das mag honorieren, wer will.

d.dettmer@volksfreund.de

- Info

Viele Pläne, aber nichts davon wurde gebaut

Für das Grundstück am Beda-Platz war **1999** ein Projekt mit Erlebnis-Gastronomie, Hausbrennerei und Hotel Garni im Gespräch. Es folgten ein Freizeit- und Dienstleistungszentrum mit Kino und Stadthalle (**2000**), ein

Ärztehaus (**2001**), eine Frischmarkthalle (**2002**), ein viergeschossiges Wohnhaus mit Ladenflächen (**2003**) und schließlich ein Wohn- und Geschäftshaus (**2005**).

Zum Rechtsstreit kam es **2006**, weil ein vermeintlicher Investor Zuschüsse von der Stadt für den Abriss von Häusern entlang der Gartenstraße kassiert hatte, dort aber nicht baute. Ende **2007** kam das Urteil, dass die Stadt kein Anrecht hat, den Zuschuss zurückzufordern. Ab **2008** hat für einige Jahre die Firma Luxbauhaus auf dem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus geplant, **2010** ihr Konzept überarbeitet und **2011** mit der Vermarktung begonnen. Auch die Pläne, in deren Zentrum seniorenrechtliches Wohnen stand, die **2013** vorgestellt wurden, lagen ein Jahr später auf Eis. **2014** wucherten Hecken und Gestrüpp auf der eingezäunten Fläche.