

Datum: 25. April 2013

Bit-Galerie wird kleiner als erlaubt

Dagmar Schommer

Der Einzelhandel in Bitburg und Umland würde eine Bit-Galerie mit einer Verkaufsfläche von 14 500 Quadratmetern vertragen. Das bestätigt ein Gutachten. Dennoch planen die Projektentwickler nun wieder mit 12 000 Quadratmetern. Genau die Größe, die der Stadtrat 2011 in einem Grundsatzbeschluss abgesegnet hat.



Bitburg. Kaum ein Projekt in Bitburg wurde in den vergangenen Jahren so kontrovers diskutiert wie die Bit-Galerie. Während die Befürworter auf zusätzliche Kunden hoffen, von denen die ganze Stadt profitiert, befürchten die Gegner, dass der bestehende Einzelhandel unter der Konkurrenz eines solchen Einkaufszentrums zusammenbricht. Fakt ist: Mit dem Bau der Bit-Galerie, in der unter anderem Media Markt, Drogerie Müller, H&M sowie C&A angesiedelt werden sollen, würde sich die Verkaufsfläche in der Innenstadt von derzeit rund 15 000 Quadratmetern fast verdoppeln.

Galerie soll Kaufkraft binden: Ob Stadt und Umland eine Galerie mit 14 500 Quadratmetern Verkaufsfläche verkraften würden, hat das Büro Isu geprüft. Ergebnis: Die Größe passt. "Derzeit fließt Kaufkraft von rund 54 Millionen Euro aus dem Bitburger Einzugsgebiet ab", sagt Daniel Heßer vom Büro Isu. Heißt: Etliche Menschen kaufen das, was sie brauchen, nicht in Bitburg, sondern geben ihr Geld beispielsweise in Trier aus oder bestellen ihre Produkte im Internet.

Ein zusätzliches Angebot, wie es die Bit-Galerie schafft, könnte nach Ansicht von Heßer diesen Kaufkraftabfluss in Teilen stoppen. Eine Gefahr für den Handel in der Innenstadt sieht er nicht. "Würden sich solche Magneten wie C&A oder Media Markt auf der grünen Wiese ansiedeln, wäre das sicher ein Problem für die Innenstadt. Die Galerie wird aber in einer 1A-Lage geplant und würde die Innenstadt stärken", fasst Heßer das Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens zusammen, das neu aufgelegt werden musste, nachdem die Projektentwickler angekündigt hatten, die Verkaufsfläche von 12 000 auf 14 500 Quadratmeter auszuweiten (siehe Hintergrund).

Neue Kunden für Bitburg: Eine Vergrößerung der Galerie war zunächst in den drei Bereichen Nahrungsmittel, Drogerie und Bekleidung geplant. Im Bereich Bekleidung gäbe es nach Berechnungen von Isu dann in Bitburg eine Überdeckung von 138 Prozent. "Das halten wir aber für vertretbar, da die Galerie nicht nur Kunden aus dem Einzugsgebiet Bitburg binden würde, sondern auch zusätzliche Käufer aus dem Umland wie etwa dem Prümer Raum und Luxemburg in die Stadt ziehen würde", sagt Heßer. Im Bereich Lebensmittel würde eine Ausweitung von 800 auf 1200 Quadratmeter Verkaufsfläche zu einem leichten Überangebot von 109 Prozent führen. "Dieser Supermarkt wäre hauptsächlich Nahversorger für die Innenstadtbewohner", sagt Heßer.

Mehr Platz für Lebensmittel: Einen größeren Supermarkt wollen die Projektplaner von der Faco auf jeden Fall. "Das ist ein Frequenzbringer und für die Innenstadt eine Bereicherung", sagt Christian Schenk von der Faco. Dort freut man sich zwar, dass nun auch eine größere Verkaufsfläche als vertraglich eingestuft wurde. Aber jenseits eines größeren Lebensmittelmarkts sollen die möglichen Erweiterungsflächen in den Sortimentsbereichen Drogerie und Bekleidung nun doch nicht ausgeschöpft werden.

12 000 Quadratmeter reichen: "Wir planen derzeit mit einer Verkaufsfläche von 12 000 Quadratmetern", sagt Schenk. Grund dafür, die Galerie nun doch in einer abgespeckten Variante anzugehen, ist, dass auch für diese Größe ein möglicher Investor gefunden wurde. "Es gibt einen Interessenten, der mündlich bereits zugesagt hat, dass er einsteigen will, und der hält diese Fläche für ausreichend", sagt Faco-Geschäftsführer Stefan Kutscheid. Für ihn kommt hinzu, dass innerhalb der politischen Gremien eine 14 500 Quadratmeter große Galerie maßgeblich nur von CDU und Liste Streit mitgetragen worden wäre - und damit nur eine knappe Mehrheit hätte.

"Ein Projekt in dieser Größenordnung lässt sich sinnvoll nur mit einer breiten politischen Basis umsetzen", sagt Kutscheid und ergänzt: "Ich würde mich freuen, wenn im Zusammenhang mit diesem Projekt nicht nur Risiken diskutiert werden, sondern vor allem auch die Chancen erkannt werden. Die Galerie wird städtebaulich den kompletten Bereich rund um den Beda-Platz aufwerten, die Fußgängerzone Richtung Trierer Straße verlängern und ein den bestehenden Handel ergänzendes Angebot in der Innenstadt schaffen."

Meinung

Jetzt oder nie

Es ist richtig, große Vorhaben wie die Bit-Galerie kritisch und kontrovers zu diskutieren. Das war bei der Stadthalle nicht anders. Aber hätten Bitburgs Politiker sich damals einfach vor den Karren der Skeptiker spannen lassen, wäre die Stadt heute um eine beliebte Einrichtung ärmer, die längst auch viele der einstigen Kritiker überzeugt hat. Dass die Projektplaner der Bit-Galerie nun wieder auf eine Verkaufsfläche von 12 000 Quadratmetern zurückrudern, ist auch ein Zugeständnis an die politische Stimmung. Klar ist: Wenn nach drei Jahren des Planens das Einkaufszentrum nun keine breite Mehrheit findet, verlieren Projektplaner, potenzielle Mieter und Investoren langsam, aber sicher das Interesse. Will Bitburg die Chance auf eine Galerie mitten in der Stadt wirklich verspielen und stattdessen riskieren, dass ein Elektromarkt oder eine Schuhkette weit ab vom Schuss Kunden bindet? Das wäre für die Innenstadt wesentlich schädlicher als die Galerie im Zentrum.

d.schommer@volksfreund.de

Extra

Bei der ersten Präsentation der Idee für die Einkaufspassage Bit-Galerie im März 2009, die Bitburgs Fußgängerzone in Richtung Beda-Platz öffnen soll, gehen die Projektplaner von **7000 Quadratmetern** Verkaufsfläche aus. Nach ersten Verhandlungen mit potenziellen Mietern steht für die Projektplaner im März 2011 fest, dass die Galerie größer werden muss, um Magneten wie Media Markt nach Bitburg zu bringen. Der Stadtrat steht mit breiter Mehrheit hinter dem Projekt, das fortan mit **12 000 Quadratmetern** Verkaufsfläche geplant wird. Im Herbst 2011 beginnt das Raumordnungsverfahren, das auf dem Verträglichkeitsgutachten aufbaut. Im April 2012 liegt der positive Bescheid der Kreisverwaltung vor. Im Herbst 2012 fordert ein Investor, der in das Projekt einsteigen will, dass die Galerie **16 000 Quadratmeter** bieten muss, damit sie für ihn rentabel sei. Gegen diese

Pläne regt sich politisch Widerstand. Im Februar 2013 gehen die Projektplaner zurück auf **14 500 Quadratmeter** Verkaufsfläche und erneut auf Investorensuche. Aktuell wird wieder mit **12 000 Quadratmetern** Verkaufsfläche geplant. scho

© volksfreund.de | Alle Rechte vorbehalten