

Stadtentwicklung

Rewe, Aldi, Lidl – so geht es weiter mit den neuen Supermärkten an der Saarstraße in Bitburg

18. Juni 2021 um 06:21 Uhr | Lesedauer: 5 Minuten



Auf dem ehmaligen Maurer-Gelände wurde für die Errichtung der geplanten Märkte von Aldi und Rewe bereits viel Boden abgetragen. Wo früher ein Hügel war, ist jetzt eine nahezu ebenerdige Fläche. Foto: Uwe Hentschel

Bitburg. Die Planungen für den Bau neuer Märkte von Aldi, Lidl und Rewe in der Mitte der Saarstraße in Bitburg laufen. Bei letzterem gibt es zwar ein überzeugendes Konzept, aber nach wie vor auch eine noch zu klärende Frage.

Von Uwe Hentschel

In Bitburgs Süden ist Bewegung. Gleich drei neue Märkte sollen am Knotenpunkt von Industrie- und Saarstraße in den kommenden Jahren errichtet werden. Während auf den davon betroffenen Arealen die vorbereitenden Arbeiten bereits weitgehend abgeschlossen sind, gibt es bei den dafür notwendigen Planverfahren noch eine etwas größere Baustelle.

Was ist geplant?

Für die drei neuen Märkte, die im Umfeld des Kreisverkehrs beim Burger King entstehen sollen, werden drei bestehende Märkte geschlossen. Lidl zieht vom Süden der Saarstraße auf das ehemalige Gangolf-Gelände, Aldi schließt für seine neue Filiale auf dem ehemaligen Maurer-Gelände den Markt in der Güterstraße und für den Rewe-Markt, der ebenfalls auf dem Maurer-Gelände errichtet werden soll, wird der Standort am südlichen Ende der Saarstraße aufgegeben. Für die Errichtung des Lidl-Marktes zuständig ist die Gangolf Immobilien GbR Bitburg, die auf ihrem Grundstück in Kooperation mit Lidl ein Gebäude mit 1700 Quadratmetern Verkaufsfläche plant. Die beiden Märkte auf dem Maurer-Gelände werden von der Beda-Invest-Saarstraße GmbH und Co. KG errichtet.

Mit einer Verkaufsfläche von 1200 Quadratmetern soll der neue Aldi 260 Quadratmeter größer werden als der derzeitige in der Güterstraße. Wohingegen die Verkaufsfläche bei Rewe von derzeit 4855 auf 3050 Quadratmeter reduziert werden soll. Wie Rewe-Expansionsleiterin Doreen Schimmank erklärt, sei das Warenhaus-Konzept des derzeitigen Rewe-Centers nicht mehr zeitgemäß. Am neuen Standort sei deshalb nur ein reiner Lebensmittelmarkt geplant.

Betrieben werden soll der neue Markt vom Bitburger Unternehmer Jan Müller, der bereits Geschäftsführer und Eigentümer des Rewe-Marktes in der Mötscher Straße ist. Wie Müller versichert, soll der Markt in der Mötscher Straße auch weiterhin bestehen bleiben. Zudem sei er bereit, das Personal des Rewe-Centers am südlichen Ende der Saarstraße komplett zu übernehmen. „Ich werde allen Mitarbeitern ein Angebot machen und bin bereit, alle mit den gleichen Rechten und Pflichten zu übernehmen“, so Müller.

Wie ist der aktuelle Stand?

Am weitesten fortgeschritten ist das Verfahren für den Lidl-Markt. Stadtrat und Bauausschuss haben am Mittwochabend in einer gemeinsamen Sitzung den geänderten Flächennutzungsplan und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan genehmigt. Damit steht der Lidl-Filiale nach der Baugenehmigung nichts mehr im Weg. Ein wenig komplexer ist die Situation auf dem Maurer-Gelände. Dort ist das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch nicht abgeschlossen. Zwei Offenlegungen der Pläne gab es bereits, nun folgt die dritte. Nach Aussage des dafür zuständigen externen Planers Daniel Heßer hätten die Planungen zwischenzeitlich noch einmal angepasst werden müssen, weshalb eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich sei. Das soll nun in den kommenden Wochen geschehen, sodass Bauausschuss und Stadtrat dann wahrscheinlich im Herbst über die dazu eingereichten Stellungnahmen beraten werden.



Immobilien-Projekte

Bauboom in der Bitburger Südstadt: Hier entstehen viele Eigentumswohnungen – Nachfrage ist nach wie vor hoch



Stadtentwicklung

Es hakt noch beim Bau von Aldi und Rewe in Bitburg-Süd

Wo hakt es noch?

Rewe will den Umzug unbedingt, die Stadt unterstützt das, doch der Eigentümer des Grundstücks am oberen Ende der Saarstraße stellt sich quer. Schließlich geht ihm dadurch der Mieter verloren. Und diesem Widerstand schließen sich ein Stück weit auch die Kreisverwaltung und die übergeordnete Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) an. So hat die Stadt zwar vor einigen Jahren auf Grundlage ihres Einzelhandelskonzepts den Bebauungsplan für den Bereich des alten Marktes so geändert, dass dort zukünftig kein neuer Lebensmittelmarkt gebaut werden kann, doch gilt für die mehr als 40 Jahre alte und inzwischen recht verlebte Immobilie (ursprünglich Bestkauf) Bestandschutz. Zwar darf baulich nichts verändert werden, doch bestünde theoretisch die Möglichkeit, dass dort nach dem Wegzug von Rewe ein anderer Lebensmittelhändler einzieht. Diese Möglichkeit wiederum sorgt für Konflikte mit den Zielen des Raumordnungsplans. Weil dann unter Umständen ein Lebensmittelmarkt zu viel vorhanden wäre, was dann Auswirkungen auf den Einzelhandel an anderer Stelle haben könnte.



Rewe und Aldi an de Saarstraße in Bitburg - ein Projekt von Faco. Foto: Mesa/Faco

Aufgrund entsprechender Einwände seitens der Kreisverwaltung und der SGD im Rahmen der vorherigen Offenlegung wurde zwischenzeitlich ein neues Marktgutachten in Auftrag gegeben, um die Verträglichkeit zu prüfen. Für den Rewe-Altstandort wurde dabei (als Worst-Case-Szenario) ein Jahresumsatz von 6,5 Millionen Euro angesetzt, um zu prüfen, welche Auswirkungen das auf den Einzelhandel der Innenstadt, aber auch auf andere Kommunen im Umland (Bettingen, Irrel, Speicher) haben könnte. Laut Gutachten wären die Auswirkungen minimal und daher auch nicht relevant.

Wie geht es weiter?

Wie die Kreisverwaltung und die SGD bei der nun dritten öffentlichen Beteiligung mit den Erkenntnissen aus dem Gutachten umgehen werden, bleibt abzuwarten. Die Anwältin Anja Kerkmann aus Koblenz, deren Kanzlei die Stadt in dieser Angelegenheit juristisch berät, sieht dadurch die Genehmigung des Bebauungsplans aber nicht direkt gefährdet. Zwar seien die Ziele der Raumordnung für Gemeinden durchaus bindend, so Kerkmann, doch sei im konkreten Fall auf Grundlage der erneuten Verträglichkeitsprüfung kein Verstoß zu erkennen.

„Die Stadt Bitburg prüft in eigener Verantwortung und darf sich im Zuge dessen auch über die Einschätzung der Raumordnungsbehörden hinwegsetzen“, erklärt die Juristin für Verwaltungsrecht und kritisiert gleichzeitig, dass Kreisverwaltung und SGD Nord ungeprüft die Umsatz-Behauptungen des Grundstückseigentümer übernommen hätten. Demnach hatte der Besitzer des alten Marktes mitgeteilt, dass er seine Immobilie „umfassend revitalisieren“ wolle und somit dann durch das Angebot eines nah- und zentrenrelevanten Sortiments ein Umsatz von rund elf Millionen Euro realistisch sei. Für Kerkmann ist diese Prognose in keiner Weise fachlich fundiert. Zudem sei eine umfassende Revitalisierung ja gar nicht möglich, weil es dafür eben keine Baugenehmigung gebe.

Sollten bei der nun dritten Offenlegung also erneut diesbezügliche Einwände kommen, so kann die Stadt den Bebauungsplan trotzdem genehmigen. Die Konsequenz könnte dann ein Normenkontrollverfahren, also die Überprüfung des Plans durch das Oberverwaltungsgericht, sein. Wie die Juristin erklärt, kann ein solches Verfahren von der Kreisverwaltung sowie der SGD, nicht aber vom Eigentümer des alten Gebäudes angestoßen werden. „Wettbewerbliche Interessen“, so Kerkmann, „spielen im Städtebaurecht keine Rolle.“