

## Der Bitburger Klötze-K(r)ampf: Stadt verbietet große Wohnhäuser



Baugebiet Echternacher Straße Bitburg FOTO: TV / Dagmar Dettmer

Bitburg. In einem Wohngebiet mitten in der Kernstadt will der Bauausschuss große Mehrfamilienhäuser verhindern. Maximal zwei Wohnungen pro Gebäude sollen dort erlaubt sein. [Von Dagmar Dettmer](#)

Leben verändert sich. Und damit auch die Art zu wohnen. Anders als noch vor Jahrzehnten entscheidet sich eine zunehmend größer werdende Gruppe von Menschen für Wohnungen. Die Gründe sind vielfältig.

Junge Paare lassen sich mit der Familiengründung länger Zeit. Man will sich erstmal beruflich etablieren. Für Haus und Hof fehlt die Zeit, nicht selten auch das Geld. Hinzu kommt: Es gibt mehr Singles, denen ein Haus allein ohnehin zu groß und aufwändig ist sowie auch Menschen, die nach Trennung oder Scheidung noch mal – mit oder ohne Kind – von vorne anfangen und Haus und Hof gerade erst verloren haben. Nicht zu vergessen: Die ältere Generation, die ihren Haushalt noch gut alleine bestellt bekommt, der das Treppensteigen aber zunehmend schwerer fällt wie auch die Garten- und Grundstückspflege. Auch diese Menschen liebäugeln damit, ihre Häuser zu Gunsten einer Wohnung aufzugeben.

Aus diesen und vielen weiteren Gründen ist auch in Bitburg die Nachfrage ungebrochen hoch. Egal wo in der Kreisstadt ein neues Mehrfamilienhaus geplant wird, die Wohnungen sind meist vermarktet, noch bevor das Gebäude steht. Doch größere Wohnobjekte sind im Bauausschuss inzwischen als „Klötze“ und „Schuhkartons“ verschrien (der TV berichtete). Deshalb beschäftigt sich das Gremium trotz der großen Nachfrage nicht damit, wo Wohnobjekte entstehen können, sondern damit, wie man sie verhindern kann.

Darin, dass „die Klötze“, wo möglich, verboten werden sollen, ist man sich im Bauausschuss einig. Offenbar glaubt man damit, dem Gros der Bitburger einen Gefallen zu tun. Entsprechend stolz und zufrieden war man im Bauausschuss dann auch, als einstimmig beschlossen wurde, ein Wohngebiet zu überplanen. Und zwar mit dem Ziel, dass dort keine größeren Mehrfamilienhäuser gebaut werden dürfen, sondern „der heutige städtebauliche Charakter des Wohnquartiers“ bewahrt wird, wie es in den Begründungen zum Entwurf des neuen Plans heißt.

Dieser soll für den gesamten Bereich zwischen Echternacher und Heinrichstraße sowie der B 51 gelten. Das ist ein riesiges Gebiet im Westen der Kernstadt – von der Breslauer- über Franz-Mecker- bis hin zur Kleiststraße. Das Areal misst fast 30 Hektar und ist damit etwa halb so groß wie die gesamte Housing.

Um – so das Ziel – „auch in Zukunft eine Nachverdichtung im Sinne eines Geschosswohnungsbaus auszuschließen“ wurden verschiedene Kriterien festgelegt, die sicherstellen, dass in dem kompletten Gebiet „Echternacher Straße, Heinrich- und Umgehungsstraße“ alles möglichst so bleibt wie es ist.

So sind dort nur Gebäude mit maximal zwei Wohnungen erlaubt – ein Drei- oder Vier-Parteien-Haus ist „nicht zulässig“. Was die Höhe angeht: Erdgeschoss plus ein Obergeschoss, fertig. Am liebsten mit Satteldach. Zudem ist geregelt, dass ein Haus nicht die ganze Grundstücksfläche einnehmen darf, sondern Platz für Grün bleiben muss. Konkret heißt es dazu: „Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.“

Bevor der neu konzipierte Bebauungsplan Echternacher Straße rechtskräftig wird, muss er noch ein paar Verfahrensschritte durchlaufen. Im Januar/Februar soll der Entwurf öffentlich ausgelegt werden. Dann haben Behörden wie auch Bürger und natürlich die Anlieger Gelegenheit, Einwände und Anregungen zu äußern. Fest steht: Der Bauausschuss will noch mehr Wohngebiete in der Kernstadt unter Schutz stellen – vom Ostring bis zum Baumschulweg. Und da ist aus Sicht der Kommunalpolitiker Eile geboten, weil sonst wieder Investoren ihre „Klötze“ mittenrein setzen. So erklärt man im aktuellen Planentwurf, dass „konkrete Bauanfragen und der Ansiedlungsdruck“ solche Anpassungen wie im Bereich „Echternacher Straße“ erforderlich machen.

- Info

### **Nachverdichtung**

Als Nachverdichtung oder Innenverdichtung bezeichnet man das Nutzen freistehender Flächen innerhalb bereits bestehender Bebauung. Nachverdichtung ist beispielsweise möglich durch das Schließen von Baulücken, das Aufstocken vorhandener Bauten oder den Abriss leerstehender Häuser, auf deren Fläche dann größere Objekte gebaut werden. Nachverdichtung ist das, was üblicherweise bei wachsenden Städten passiert – und auch gemeinhin erwünscht ist. Als Vorteile gelten die Aussicht, dass Nachverdichtung zu einer „Stadt der kurzen Wege“

führen kann, gewachsene Quartiere oft als reizvoller empfunden werden als Neubaugebiete und ökologisch bringt das Prinzip mit sich, dass weniger Flächen bebaut und damit verschlossen werden müssen. Damit bleibt mehr Raum – nicht nur für versickerndes Wasser, sondern auch für Streuobstwiesen oder Grünflächen im Allgemeinen. Das Gegenteil von Nachverdichtung ist Zersiedelung.

- Kommentar

### **Am Bedarf vorbei**

In Bitburg sind Wohnungen heiß begehrt. Da müsste es die Stadt doch freuen, wenn Investoren an die Zukunft Bitburgs glauben und bereit sind, hier zu investieren und Wohnraum zu schaffen? Im Bauausschuss scheint das Gegenteil der Fall. Keine Frage: Neue Häuser sollten sich ihrer Umgebung anpassen. Hier ist Kreativität bei der architektonischen Gestaltung gefragt, nicht Regidität bei der Zahl der Wohnungen pro Objekt. Für wen wird es noch rentabel zu bauen, wenn nur maximal zwei Wohnungen pro Haus erlaubt sind? Und wer kann sich diese Wohnungen dann noch leisten? Wer es ernst meint mit „bezahlbarem Wohnraum“, sollte sich für ein schrittweises Wachstum durch Nachverdichtung einsetzen. Wenn Bitburgs Politik das mit aller Kraft weiter verhindert, nimmt man der Stadt ein gutes Stück der Dynamik, die sie bisher ausgezeichnet hat. Und die, die keine Wohnung finden, kehren Bitburg den Rücken, während ein Haus nach dem nächsten leersteht, weil sich kaum einer noch Kauf und Renovierung solcher Objekte in der Kernstadt leisten kann.

**d.dettmer@volksfreund.de**