



Stadtforum Leipzig, G.-Adolf-Str. 17, 04105 Leipzig

An die
Stadträtinnen und Stadträte
der Stadt Leipzig

Stadtforum Leipzig »

für behutsamen Stadtumbau

Gustav-Adolf-Straße 17
04105 Leipzig

stadtforumleipzig@web.de

Tel.: 0341 / 30 65 160

Leipzig, den 19.03.2010

Beschlussvorlage Stadtratsbeschluss am 24.3.2010 „Bebauungsplan Nr. 286 "Stadtteilzentrum Lindenauer Markt" - Errichtung eines Kaufland-Markts

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,

Dank der Ideen und Investitionen aktiver Bürger und Bürgerinnen, zahlreicher Hauseigentümer, Gewerbetreibender und Kulturschaffender sowie nicht zuletzt der Stadt selbst entwickelt sich Lindenau zu einem immer attraktiveren und lebenswerteren Stadtteil. Der jetzt am Lindenauer Markt geplante Kaufland-Markt gefährdet diese Entwicklung.

Die vorliegende Planung für einen Kaufland-Markt am Lindenauer Markt

- verstößt gegen das SEKo 2020 und dessen Fachkonzept Zentren;
- verstößt gegen den STEP Zentren (Stand 12/2008);
- verstößt gegen § 8 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes;
- verstößt gegen die in § 34 Baugesetzbuch festgelegten Grundsätze innerörtlicher Bauweise, die auch bei der Aufstellung eines B-Plans beachtlich sind;
- gefährdet den bestehenden Einzelhandel sowie die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und wird von den ansässigen Unternehmen deshalb abgelehnt,
- gefährdet selbst nach Einschätzung des Stadtplanungsamts ausdrücklich die bestehenden C-Zentren Elsterpassage (Plagwitz) und Leutzsch-Arkaden;
- gefährdet die Vermietbarkeit der umliegenden Wohnhäuser und wird von den Anwohnern und Hauseigentümern daher mit weit überwiegender Mehrheit abgelehnt,
- wird von der IHK, der Landesdirektion Leipzig (ehem. Regierungspräsidium Leipzig) und dem Regionalen Planungsverband Westsachsen abgelehnt,
- stößt auf die entschiedene Ablehnung durch die Bürger, die sich in zwei offenen Abstimmungen mit über Zwei-Drittel-Mehrheit gegen die aktuellen Planungen ausgesprochen haben (Abstimmung auf der Bürgerversammlung am 11.03.10 sowie TED der LVZ vom 13.03.10).

Daher bitten wir Sie mit aller Dringlichkeit, die Bedenken der Fachleute und der Bürgerschaft ernst zu nehmen und die vorliegende Planung abzulehnen und zugleich umgehend den Weg zu eröffnen für eine an den Bedürfnissen der Lindenauer orientierte Neuplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfram Günther
(Sprecher Stadtforum Leipzig)

Rainer Müller
(Vorsitzender Lindenauer Stadtteilverein e.V.)

Die Gründe im Einzelnen

Einzelhandel

Errichtet werden soll ein monofunktionaler und introvertierter Großmarkt. Dass sich mit derartig großen Einkaufsmärkten (3.800 qm Verkaufsfläche, normale Lebensmittelmärkte haben 800 qm) Stadtteile aufwerten und positive Wechselbeziehungen zu den umliegenden Geschäften herstellen lassen, hat sich trotz vielfacher gegenteiliger Behauptungen noch in keinem einzigen Fall belegen lassen. Dies gilt insbesondere für Leipzig. Die Besucher dieser Center fahren mit dem Auto ins Parkdeck (hier geplant 235 Stellplätze), erledigen ihre Einkäufe und fahren wieder davon. Der „Großmarkt-Magnet“ saugt alle Fach- und Einzelhändler im Umkreis auf und gibt nichts ab. Zu erwarten ist die Zerstörung der kleineren Nahversorgungseinrichtungen im Umkreis von 1,5 km, dadurch eine Verlängerung der durchschnittlichen Wege zur Nahversorgung, dadurch eine gravierende Verschlechterung der Versorgungssituation gerade der älteren Einwohner (Mega-Märkte sind für Senioren völlig ungeeignet) sowie die Vernichtung bestehender und Verhinderung neuer Arbeitsplätze im Bereich des qualifizierten Einzelhandels. Im Übrigen befinden sich bereits heute mehrere Supermärkte und Discounter in der näheren Umgebung des Marktes.

Von der Verwaltung wurde mehrfach hervorgehoben, man habe sich ursprünglich intensiv um Investoren für einen kleineren Verbrauchermarkt bemüht, leider erfolglos. Heute ist die Situation jedoch in dem bestimmten Zyklen folgenden Einzelhandel ein völlig andere als vor 10 Jahren. Nach einigen Jahren der Stagnation verfolgen praktisch alle Anbieter nun seit etwa 5 Jahren eine intensive Expansionsstrategie.

Verkehr

Die mit dem Großmarkt entstehenden Verkehrsprobleme sind definitiv nicht gelöst und auch nicht lösbar. Der Standort liegt inmitten eines Wohngebietes und abseits großer Durchgangsstraßen. Der An- und Abfahrtsverkehr zu den geplanten 235 Stellplätzen erfolgt über schmale Wohnstraßen, den eigentlich verkehrsberuhigten Lindenauer Markt, die stark frequentierte Straßenbahnhaltestelle Angerbrücke und die unübersichtliche Straßenbahnkreuzung Kulturenstraße, wo täglich unzählige Gefährdungen, Konflikte und Unfälle zu erwarten sind.

Die Stellplätze des Centers können im Übrigen nur bis 22 Uhr genutzt werden und stehen damit weder den Anwohnern noch der Musikalische Komödie zur Verfügung. Durch die geplante Überbauung bestehender Stellplätze wird sich die Parksituation damit verschärfen.

Städtebau

Auf 15 Parzellen, die ursprünglich Wohnhäusern und offenen Höfen dienten, soll ein einziger monolithischer, zwei- bzw. eingeschossige Betonbau mit Parkdeck errichtet werden. Die Gestaltung der Außenwände entspricht minimalen Anforderungen. Von einer städtebaulichen Reparatur kann keine Rede sein. Im Gegenteil: Das Stadtbild aller angrenzenden Straßen wird massiv beeinträchtigt. Wohnwert und Wert der umliegenden Grundstücke werden erheblich gemindert, zu Lasten der Bewohner und der Eigentümer.

Denkmalschutz

Die Planung sieht den Abbruch der noch vor kurzem vermieteten und zum Teil bereits sanierten Baudenkmale Lindenauer Markt 2, Lindenauer Markt 4 und Kulturenstraße 1 vor. Nur deren Fassaden sollen erhalten und in das zweigeschossige Center einbezogen werden. Diese Zerstörung von geschütztem Kulturgut darf nicht erfolgen und ist auch nicht mit dem Denkmalschutzrecht vereinbar, das nur den Abbruch wirtschaftlich nicht nutzbarer Gebäude erlaubt. Außerdem stößt dieser Abbruch auf Unverständnis bei all den Denkmaleigentümern, die selbst mit kleinsten Änderungswünschen an den Behörden scheitern.

Ablehnung durch die Träger öffentlicher Belange

Die im Planungsverfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange, die Industrie- und Handelskammer zu Leipzig, das Regierungspräsidium Leipzig, der Regionale Planungsverband Westsachsen und die betroffenen Anlieger lehnen das Vorhaben wegen erheblicher Bedenken hinsichtlich Vertriebsform, Größendimensionierung sowie möglicher Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungsstruktur entschieden ab. Im Abwägungsvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden sämtliche ablehnende Stellungnahmen zurückgewiesen und dies einzig mit dem Argument, der Bedarf sei im vom Stadtrat beschlossenen STEP Zentren festgestellt. Allerdings bezieht man sich dabei nicht auf den aktuellen STEP Zentren (2008), sondern auf dessen nicht mehr gültige Vorversion. Der Zurückweisung der Einwendungen fehlt damit jede sachliche und rechtliche Grundlage.

Weiter wird hierzu eine in sich unlogische Argumentation in Form eines Zirkelschlusses geführt. Die Vorlage für den B-Plan am Lindenauer wird einzig mit dem (fehlerhaften! Bezug auf den) STEP-Zentren begründet, wonach hier ein Einkaufsmarkt zu errichten sei, auch wenn dieser im Widerspruch zu anderen Belangen stehen sollte. Im Zusammenhang mit dem vergleichbaren Einkaufsmarkt (Kaufland) in der Georg-Schuhmann-Straße wurden die Einwendungen des Bürgervers Gohlis jedoch mit der Begründung zurückgewiesen: *„Der STEP Zentren als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept ist nicht geeignet, konkrete konzept- und standortabhängige Aussagen zu einzelnen Standorten zu treffen. Der Nachweis der städtebaulich verträgliche Einordnung des Planvorhabens erfolgte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.“*

Ablehnung durch die Händler, Anwohner und Bürger insgesamt

Die Händler und Bürger Lindenaus haben sich mit über Zwei-Drittel-Mehrheit gegen die aktuellen Planungen ausgesprochen (Abstimmung auf der Bürgerversammlung am 11.03.10 sowie TED der LVZ vom 13.03.10). Ein Festhalten an dem Vorhaben durch die Politik ist den Bürgern nicht zu erklären. Mehrfach haben uns Stadträte mitgeteilt, dass sie ungeachtet der vorgebrachten Bedenken an dem Vorhaben festhalten, weil ihre Parteien und Vertreter im Stadtbezirksbeirat bisher zugestimmt haben. Lassen Sie uns dazu aus einem Beitrag der Leipziger Internet-Zeitung zitieren (14.03.2010 „Denkanstöße“): *"Das ist einer der Gründe dafür, warum derart viele Bürger der Stadt lethargisch geworden sind und nicht mehr zu Wahlen gehen. Das ist der Hauptgrund dafür, warum eine Menge Leipziger sagen: Es ändert ja doch nichts. Denn genau diese Haltung bestärkt das Gefühl: DIE hören einfach nicht mehr zu, DIE nehmen unsereins nicht ernst. DIE: Das sind die gewählten Vertreter der Bürger. Sie erinnern sich bestimmt: Nur 41,2 Prozent der wahlberechtigten Leipziger nahmen an der Stadtratswahl vom 7. Juni 2009 teil. Im Wahlkreis 7, zu dem Alt-Lindenau gehört, waren es sogar nur 37,4 Prozent. Zum Vergleich: Im Wahlkreis 4, zu dem Connewitz gehört, waren es 47,2 Prozent."*

Alternativen

Mit der Diskussion um das Kaufland ist zugleich eine Debatte um Alternativen entbrannt. Dazu sind in den letzten Wochen zahlreiche Vorschläge bei uns eingegangen und diskutiert worden. Tatsächlich bestehen viele prüfenswerte Möglichkeiten, die im Einklang mit den Vorgaben des aktuellen STEP Zentren stünden sowie den Bedenken und Wünschen der Bevölkerung, der genannten Träger öffentlicher Belange sowie der lokalen Gewerbetreibenden gerecht würden. Auch Investitionen durch Kaufland selbst wären hier möglich.

Aus unserer Sicht müssen zunächst folgende Schritte unternommen werden:

- Integrierte Planung für eine Wiederbelebung des gesamten Bereichs Lindenauer Markt, Georg-Schwarz-Straße und Lützner-/Merseburger Straße;
- Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes mit dem Ziel eines autofreien Lindenauer Marktes und einer weitgehend vom Individualverkehr entlasteten Georg-Schwarz-Straße.
- Durchführung eines Architektenwettbewerbs (bisher hat dieser gerade nicht stattgefunden, sondern nur ein Gutachterverfahren zur Fassadengestaltung des vom Ingenieurbüro Hubert Beyer entworfenen Gewerbebaus). In diesem Verfahren soll eine überzeugende, möglichst in Abschnitten realisierbare, städtebauliche Lösung für den gesamten Block gefunden werden. Insbesondere sind dabei weitere, zukunftsfähige Nutzungen wie z.B. altengerechtes Wohnen zu untersuchen.
- Errichtung eines Verbrauchermarktes in angemessener Größe (bis 1000 qm Verkaufsfläche, maximal 20 ebenerdige Pkw-Stellplätze) auf dem un bebauten Grundstück an der Ecke Lindenauer Markt/Henricistraße;
- Vollständige Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude am Lindenauer Markt und deren Wiederbelebung (Wohnen und Geschäfte);

Weitere bisher diskutierte Vorschläge sind u.a.:

- ggf. Ergänzung um einen weiteren Verbrauchermarkt (anderes Preissegment) auf der gegenüberliegenden Brache zwischen Lindenauer Markt und Odermannstraße;
- Inbetriebnahme der bereits für längerer Zeit errichteten, derzeit aber leer stehenden und geschlossenen Ladenpassage neben dem Westbad zwischen Dresdner Bank und Odermannstraße;
- Schaffung von Parkplätzen auf einem Teil der Brachen, die öffentlich gewidmet, allgemein nutzbar, ebenerdig, durchgrünt (bei Erhaltung des vorhandenen Baumbestands) und auch für die Musikalische Komödie nutzbar sind;
- Gartenrestaurant / Café mit Freisitz und neuen Lindenbäumen auf Brachen an der Kühlturmstraße;
- Post und attraktive Gastronomie mit Freisitzen am Lindenauer Markt
- Kreative, künstlerische Neugestaltung des Lindenauer Marktes;
- Außergewöhnliche Museumsgründung („Lindenau Museum“) - als Kunst- und Stadtteilprojekt mit Magnetwirkung. Dazu wurden bereits durch Künstler erste Ideen entwickelt.
- Nutzung der denkmalgeschützten Geschäftshäuser Held und Karstadt, Lützner- bzw. Merseburger Straße, dazu insbesondere Prüfung der Möglichkeiten:
 - kombinierte Nutzung Verbrauchermarkt (etwa Konsum) und Kultur. Etwa das EG und vielleicht noch das 1. OG als Verkaufsfläche nutzen, darüber Ausstellungen, Galerien, Konzerte, Kunst und Kultur. Wenn das irgendwo in Leipzig eine Chance haben könnte, dann hier im Leipziger Westen, wo sich schon lange viele Künstler und Akteure immer wieder für das alte Kaufhaus Held interessieren;

- Teilsortimentskaufhäuser (Drogerie, Parfümerie, Schreibwaren, Spielwaren, Multimedia), so betreibt etwa „Müller“ heute erfolgreich das alte 4-geschossige Kaufhaus am Altenburger Markt. Auch Strauss-Innovation bietet ein interessantes modernes Kaufhauskonzept aus den Bereichen Mode, Living und Food und hat damit in vielen Städten mehrgeschossige Handelsimmobilien neu belebt. Mit dem Lieferservice für Möbel oder der Abholung an einer Pick-up-Station sind außerdem keine umfangreichen Parkplätze notwendig.
Solche vertieften Fachhandelskonzepte dienen wirklich der Ergänzung des Bedarfs und würden dazu beitragen, Wege zu verkürzen und die Einkaufsfahrten ins Nova-Eventis / Löwenzentrum einzuschränken. Nur dann hätte der Leipziger Laden wieder eine echte Chance, die wir mit jedem Ausweichquartier für den SB-Vollsortimentler Food/Non-Food für alle Zeit verspielen würden.
- Kaufland selbst kauft seit einiger Zeit ungenutzte Kaufhäuser auf und baut diese zu mehrgeschossigen Großmärkten um. Es hat etwa in Duisburg, Hamburg und Dortmund mehrgeschossige ehem. Karstadt/Hertie-Häuser übernommen und betreibt sie.
- Großes Interesse an der Übernahme ehemaliger Kaufhäuser von Woolworth, Hertie und Karstadt hat auch der Lebensmittelhändler Edeka angemeldet, der ebenfalls noch nicht in Lindenau vertreten ist.
- Nutzung des derzeit verschlossenen Parkhauses in der Gemeindeamtsstraße;

Mit der Realisierung des jetzt geplanten Kaufland-Marktes würden sich diese Überlegungen weitgehend erledigen. Wir bitten Sie daher, nicht nur die vorliegende Planung für den Kaufland-Markt abzulehnen, sondern zugleich die Verwaltung zu beauftragen, umgehend Alternativen für die künftige Bebauung und Nutzung des gesamten Bereichs Lindenauer Markt bis Kreuzungsbereich Lützner-/Merseburger Straße sowie Georg-Schwarz-Straße zu erarbeiten. Dabei müssen die vielfachen Bedenken aus dem bisherigen Verfahren bis in die neueste Zeit nochmals gründlich und unvoreingenommen beurteilt und abgewogen sowie die Bürger intensiv und fortlaufend beteiligt werden.

Anlage

Mit dem aktuellen **Fachkonzept Zentren**, (SEKo - Langfassung, S. B 7-1) das auf den Stadtentwicklungsplan Zentren (STEP Zentren) aufbaut, verfolgt die Stadt Leipzig den Ansatz aktiv „integrierte und multifunktionale Versorgungszentren im Herzen der Wohnquartiere“ zu stärken. **„Die Qualität von Zentren wird wesentlich bestimmt durch ihre Multifunktionalität und Nutzungsdichte. Einzelhandelsgeschäfte unterschiedlicher Branchen werden ergänzt durch Dienstleistungen, Gastronomie, kulturelle und soziale Angebote. Eine gute verkehrliche Anbindung, auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen, und die Qualität des öffentlichen Raumes sind weitere wichtige Kennzeichen funktionierender Zentren. Sie stellen Kristallisationspunkte für das urbane Leben sowie den öffentlichen Raum in der Stadt dar und bilden den Identifikationsraum im jeweiligen Stadtteil. Deshalb ist die Erhaltung und Entwicklung der Stadtteilzentren ein wesentliches Planungsziel der Stadt Leipzig.“**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (**SEKo** - Langfassung, S. B 7-9) heißt es: **„Alt-Lindenau C-Zentrum Lindenauer Markt: fehlender Magnetbetrieb im Einzelhandel, insgesamt noch schwaches Warenangebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf, Ladenleerstand, fehlende Präsenz im Hauptstraßennetz, begrenztes Stellplatzangebot Multifunktionalität stärken, Nahversorgung sichern, ggf. Dimensionierung von Ansiedlungen prüfen.“**

Im Stadtentwicklungsplan Zentren (**STEP Zentren**, Stand 12/ 2008, S.59) heißt es: **„Die hohe städtebauliche Qualität des Standortes ‚Lindenauer Markt‘ und der für die Zentrenentwicklung notwendige Synergieeffekt für die bestehenden Ladennutzungen stellen hohe Anforderungen an die Integration eines neuen Einkaufszentrums. Struktur, Maßstäblichkeit und Charakteristik der historischen Bebauung sind zu beachten. Insbesondere muss aber das Einzelhandelsangebot verträglich strukturiert und zum öffentlichen Raum und vorhandenen Geschäftsbesatz ausgerichtet werden. Die zur Tragfähigkeit eines angemessenen Einzelhandelsbesatzes erforderliche verbesserte Erschließung und Wegweisung auch für Autofahrerkundschaft - gerade in Konkurrenz zu den großen dezentralen Einzelhandelskonzentrationen - muss sich zum Nutzen des gesamten Standortes auswirken, das neu zu schaffende Parkplatzangebot entsprechend allgemein nutzbar und direkt zugänglich sein.“**

Abwägungsvorschlag - Stadtentwicklungsplan Zentren **STEP Zentren**), Fortschreibung 2008. Zitat:

„Bürgerverein Gohlis e.V., Stellungnahme vom 02.11.2008, Inhalt der Stellungnahme:

C-Zentrum Gohlis – Auswirkungen des geplanten Stadtteilzentrums

Mit Etablierung des geplanten Stadtteilzentrums auf dem ehemaligen Gelände der Brauerei in Gohlis-Süd wird befürchtet, dass Geschäfte der Nahversorgungslage Möckernsche Straße sowie auch der Georg-Schumann-Straße entweder in das neue Stadtteilzentrum wechseln oder aber ihre Existenz durch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten nicht aufrecht erhalten werden kann.

BV: Ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens

Begründung:

Der STEP Zentren als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept ist nicht geeignet, konkrete konzept- und standortabhängige Aussagen zu einzelnen Standorten zu treffen. Der Nachweis der städtebaulich verträgliche Einordnung des Planvorhabens erfolgte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 281 „Stadtteilzentrum Gohlis“ auf der Grundlage des Gutachtens „Verträglichkeitsanalyse zu geplanten Einzelhandelsnutzungen im Stadtteilzentrum Gohlis“.

Nach § 34 Baugesetzbuch (**BauGB**) sind Vorhaben innerhalb bebauter Ortsteile nur unter folgenden Bedingungen zulässig: *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

§ 8 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (**SächsDSchG**) Erhaltungspflicht

„(1) Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen.“

Grundlegend zur Frage der „Zumutbarkeit“ ist die Bundesverfassungsgerichtsentscheidung 100, 226 (242/243) vom 02. März 1999, in der es heißt: *„Der Schutz von Kulturdenkmalen ist ein legitimes gesetzgeberisches Anliegen, Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die einschränkende Regelungen im Sinne von Art. 14 I S.2 GG rechtfertigen. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Hinblick auf Art. 14 II S.2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 I GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums (BVerfGE 91, 294, 310). Durch das Beseitigungsverbot wird die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht eingeschränkt. Anders liegt es aber, wenn keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. Die Rechtsposition des Betroffenen nähert sich damit einer Lage, in der sie den Namen „Eigentum“ nicht mehr verdient. Die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung ist dann nicht mehr zumutbar.“*