

Lübeck-Management e.V. Fleischhauerstr.37 23552 Lübeck

Hansestadt Lübeck
Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb
Travemünde (KBT)"
Herrn Dr. Burkhard Eymer
Rathaus
23539 Lübeck

Lübeck, den 13. März 2016

**VO/2016/03319 Bebauungsplan 04.41.00, Schwartauer Allee/Katharinenstraße
Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (5.610)**

Sehr geehrter Herr Dr. Eymer,

das Lübeck Management begrüßt die Bemühungen um eine Neugestaltung des ehemaligen Schlachthofgeländes und spricht sich ausdrücklich für den Aufstellungsbeschluss und die gleichberechtigte Prüfung der drei Varianten aus. Die zügige Erstellung eines rechtskräftigen B-Plans ist anzustreben. Eine zügige Neuerschließung dieser Industriebrache muss Priorität haben.

In diesem Zusammenhang betonen wir erneut, dass es Aufgabe der Hansestadt Lübeck, der Verwaltung, der jeweiligen Ausschüsse und der Bürgerschaft ist und sein muss, konkrete Vorstellungen einer geeigneten, stadtverträglichen Entwicklung zu definieren und diese im Sinne einer vernünftigen, nachhaltigen und für die Hansestadt Lübeck positiven Stadtentwicklung zu beschließen und umzusetzen. Hierbei müssen die bestehenden Konzepte berücksichtigt werden. Das gilt nicht nur für das Schlachthofgelände an der Schwartauer Allee.

Für die Entwicklung des Areals am ehemaligen Schlachthofgelände an der Schwartauer Allee sind unseres Erachtens sowohl der **Flächenentwicklungsplan 2030** als auch das **Zentrenkonzept der HL** heranzuziehen.

Im Flächenentwicklungsplan 2030 wird auf die Wohnungssituation in der Hansestadt Lübeck eingegangen. Die Stadtplanung hat hierzu Stellung genommen und spricht sich am genannten Standort begründet für eine reine Wohnbebauung aus.

Das Zentrenkonzept regelt die Ansiedlung von Handelsflächen in der Hansestadt Lübeck.

Aus dem Protokoll der Sitzung des Bauausschusses vom 16. November 2016: *Frau Kempke vom Lübeck Management, der vom Bauausschuss Rederecht eingeräumt wird, teilt mit, dass sie grundsätzlich eine Entwicklung auf dem ehemaligen Schlachthofgeländes als positiv bewerte. Sie sehe die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes für einen Nahversorger als überdimensioniert und möchte wissen, ab welcher Fläche eine Nahversorgung aufhöre. Herr Senator Boden erläutert, dass man dies nicht an einer Quadratmeterzahl ausmachen könne, sondern die Zahl der angebotenen Artikel hier eine höhere Relevanz habe.*

Unsere Anmerkung hierzu: Dann sollte man das im Zentrenkonzept schleunigst verankern, um Klarheit zu haben! Siehe dazu unsere Ausführungen am Ende dieses Schreibens!

...

Grundsätzlich übersteigen 3.800 m² Verkaufsfläche bei Weitem die im Zentrenkonzept gesetzten Grenzen. Es ist darüber hinaus zu bewerten, ob für diesen Standort ein Nahversorger dieses Umfangs, zusätzlich zu dem dort bereits vorhandenen Nahversorger, nötig ist. Eine Versorgungsunterdeckung erscheint uns, zumindest auf der Straßenseite, nicht gegeben.

Ferner darf die Verkehrssituation in diesem Bereich **keine untergeordnete Rolle spielen**. Die seitens der CDU geforderte „rechts rauf – rechts runter“-Variante bei der Zu- und Abfahrt des in Rede stehenden Nahversorgungsgeländes greift – allein gesehen – zu kurz.

Die Verkehre fließen zunächst über die Straßen Bei der Lohmühle oder Schwartauer Allee oder Karlstraße, um an den Grundstückseinfahrten Schwartauer Allee oder Einsiedelstraße ein- und später in entgegengesetzter Richtung wieder auszufahren. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Fahrzeuge den heute bereits stark be-/überlasteten Kreuzungsbereich Schwartauer Allee/Karlstraße/Bei der Lohmühle passieren. Es ist ferner davon auszugehen, dass ein Nahversorger – bei einer Dimension von 3.800 m² spricht man von einem überaus großen (Nah?)Versorger mit einem überaus großen und breit gefächerten Sortiment! – nicht ausschließlich als Versorger für die im Gebiet Schwartauer Allee ansässigen Personen auftritt. Vielmehr ist wohl anzunehmen, dass insbesondere die große Produktvielfalt Käufer-schichten aus anderen Stadtteilbereichen und dem nahen Umland (Stockelsdorf, Bad Schwartau, Sereetz) anziehen wird.

In diesem Zusammenhang bemerken wir am Rande die Diskussion um die seitens der Broilingplatz-Initiative gewünschte und derzeit ebenfalls diskutierte Nahversorgungsansiedlung (Bei der Lohmühle), die stets mit der „zusätzlichen verkehrlichen Belastung der Straße Bei der Lohmühle“ als nicht realisierbar begründet wird. Wenn schon der zu erwartende zusätzliche Verkehr eines „relativ kleinen Nahversorgers“ (ca. 1.200 m²) Sorgen bereitet, sollten die zweifelsfrei auch über die Lohmühle anfahrenen Fahrzeuge zum Nahversorger am Schlachthofgelände nicht unberücksichtigt bleiben.

Der Standort am ehemaligen Schlachthofgelände in der Schwartauer Allee ist aus vorgenannten Gründen für eine Nahversorgungsansiedlung in dieser Dimension nicht geeignet.

Im Übrigen äußern wir unsere sehr kritischen Bedenken, dass im Zuge der Diskussion um diese Ansiedlung nicht selten pro oder kontra einer „Kaufland-Ansiedlung“ diskutiert wird. Es ist allein Sache eines Investors, an wen er die im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens festgeschriebenen Flächen vermietet und wer diese Gewerbeflächen später betreibt. Wir betonen mit Nachdruck, dass sich unsere Bedenken allein gegen eine Nahversorgungsansiedlung in der seitens des Investors gewünschten Dimension begründen und sich weder in der Art noch Ausführung an einem Betreiber orientieren.

Die Ausführungen und Empfehlungen der Stadtplanung, die sich im Übrigen auch am Flächenentwicklungsplan 2030 und dem Zentrenkonzept orientieren, müssen Berücksichtigung finden. Ebenso muss es der Stadtplanung gestattet sein, gutachterliche Betrachtungen infrage zu stellen. Ansonsten dürfte die Frage erlaubt sein: Wozu erlaubt sich die Hansestadt Lübeck eine Stadtplanung, wenn deren fachliche – und auch im Rahmen der Gesetzgebung - vorgebrachten Argumentationen – wiederholt - in den Wind geschlagen werden?

...

Es stellt sich uns ferner die Frage, ob das Zentrenkonzept nicht längst einer Überarbeitung bedarf? Wiederholt wurden Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen im Lübecker Stadtgebiet am Zentrenkonzept vorbei auf den Weg gebracht. Wiederholt wurden Schlupflöcher genutzt und Ausnahmeregelungen geschaffen, um Investoreninteressen nachzugeben.

Manch eine Ansiedlung oder Ausweitung von Sortimentsobergrenzen wäre, unter strenger Einhaltung des beschlossenen Zentrenkonzepts, nicht möglich gewesen. Die derzeitige Flächenbegrenzung für Nahversorger (800 m²) ist nicht mehr zeitgemäß. Sinnvoller erscheint uns deshalb, das Zentrenkonzept noch einmal zu überarbeiten, sich dann aber auch **konsequent an deren Leitsätze zu halten und danach zu handeln**.

Die Hansestadt Lübeck steht in dem Ruf, „investorenfeindlich“ zu sein. Lübeck braucht aber dringend Investoren. Deshalb: Vernünftige Konzepte, an denen sich sowohl die Stadt als auch die Investoren orientieren, schaffen Planungsklarheit. Der Investor kennt die Bedingungen und seine Möglichkeiten. Das wäre „investorenfreundlich“! Dadurch ließen sich Diskussionen, wie jetzt im Verfahren um das Schlachthofgelände oder die Parkplatz-Debatte am Travemünder Strandbahnhof vermeiden. Das schadet Lübeck.

Mit freundlichen Grüßen



Lübeck Management e.V.
Olivia Kempke
Geschäftsführende Vorsitzende