

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

Gustav-Adolf-Straße 17  
04105 Leipzig

An die Fraktionen und Stadträte  
des Leipziger Stadtrats

stadtforumleipzig@web.de

Leipzig, den 3. März 2010

## **Bebauungsplan zur Errichtung eines Kaufland-Marktes (EKZ) am Lindenauer Markt**

### **Fragen an die Stadträte**

#### **Komplex 1 - Einzelhandel**

Neben dem Lindenauer Markt soll anstelle bisher bestehender Wohnhäuser und Brachen ein EKZ mit ca. 3.800 qm Verkaufsfläche entstehen. Die gängigen Märkte – ebenfalls bereits mit einem breiten, über den Lebensmittelbedarf hinaus gehenden Angebot – haben eine Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>.

Erfahrungen mit vergleichbaren EKZ in und außerhalb von Leipzig, bspw. in Reudnitz, Gohlis oder Wahren, zeigen, dass anstelle einer von den Planern versprochenen Kunden-Magnetwirkung für das gesamte Umfeld des EKZ, durchaus auch eine Verlagerung bestehender Unternehmen in das EKZ bzw. deren Geschäftsaufgabe zu befürchten sein kann.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Lindenauer Markt liegt im Bereich Lützner Straße / Merseburger Straße das traditionelle Einkaufs-Zentrum des Stadtteils Lindenau, das noch bis Anfang der 1990er Jahre Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet angezogen hat. Hier befinden sich die alten Kaufhäuser Held und Karstadt mit einem unausgelastetem Parkhaus in der Gemeindeamtsstraße.

1. Wie hat sich der Einzelhandel in Lindenau im Planungszeitraum des EKZ zwischen 1999 und 2010 entwickelt. Wieviel Verkaufsfläche in qm stand 1999 zur Verfügung wieviel heute?
2. Für welche konkreten Produkte und Dienstleistungen in welchen Preissegmenten bestehen aktuell Versorgungslücken in Lindenau?  
Welche davon können durch das EKZ geschlossen werden?
3. Mit welchen konkreten, neu geplanten Einkaufsmärkten auf der grünen Wiese soll das neue EKZ in Lindenau um Kunden konkurrieren?
4. Existieren Marktuntersuchungen für den Bedarf eines EKZ mit einer Größe von 3.800 qm Fläche an diesem Standort?
5. Existieren Gutachten zu den möglichen Auswirkungen des EKZ in der geplanten Größenordnung für das unmittelbare und auch weitere Umfeld?.

6. Gab es überhaupt Überlegungen, anstelle der bisher der Wohnbebauung dienenden und sich auch sonst in einem nur von Anliegerstraßen erschlossenen reinen Wohngebiet befindlichen Grundstücken hinter dem Lindenauer Markt, den an den Hauptverkehrsstraßen Lützner und Merseburger Straße liegenden Bereich mit neuen Einkaufsfunktionen zu beleben?

### **Komplex 2 - Verkehr**

Nach den bisherigen Plänen soll die Erschließung für den MIV in erster Linie über die Zschochersche Straße und die Kuhturmstraße erfolgen. Auch der Projektentwickler gibt in einem Interview mit der Leipziger Internetzeitung (LIZ) an: "Die Verkehrserschließung erfolgt lediglich über die wenig besiedelte Kuhturmstraße, um Kaufland zu erreichen und wieder hinaus zu gelangen." Hier ergeben sich jedoch eine Reihe von Fragen:

7. Wie soll die Verkehrsführung an der bereits jetzt unübersichtlichen Kreuzung Zschochersche Straße, Jahnallee und Kuhturmstraße geregelt werden, an der mehrere Straßenbahnlinien zusammenlaufen?

In dem hinteren Abschnitt der Jahnallee am Straßenbahnhof Angerbrücke zwischen Lützner Straße und der Zschocherschen Straße sind in letzter Zeit zahlreiche Gebäude saniert worden, so z.B. die Häuser auf der Südseite und die Villa Berg (LVB). Der Abschnitt ist wegen der Straßenbahnhaltstellen verkehrsberuhigt und auf Tempo 30 und teilweise sogar Tempo 10 beschränkt.

Die aus der Innenstadt über die Jahnallee und die Zeppelinbrücke kommende Kunden des EKZ werden sich sicherlich den vorgesehenen Bogen über Lützner und Zschochersche Straße zur Kuhturmstraße vermeiden und am Theater und Restaurant "Am Palmengarten" (alte Gastankstelle) geradeaus weiterfahren wollen. Noch stärker dürfte der Verkehr aber in die andere Richtung zunehmen, da man derzeit von der Kuhturmstraße nur vorbei am Straßenbahnhof Angerbrücke zurück auf die Jahnallee kommt, denn an der Zschocherschen Straße darf man nicht nach links auf die Lützner Straße abbiegen.

8. Welchen Einfluss wird das EKZ auf diesen Straßenabschnitt haben?
9. Wie können eine beträchtliche Zunahme des MIV und dadurch größere Konflikte mit dem ÖPNV an den Haltestellenbereichen vermieden werden?
10. Wie sollen die sich hier abzeichnenden Konflikte gelöst werden, ohne das dies zu Lasten der Aus- und Einsteigenden und Wartenden an der Haltestelle Angerbrücke und der neuen Bewohner und Nutzerinnen der sanierten Häuser geht?

Die Kunden und Kundinnen aus Neulindenau, aus den Bereichen zwischen Merseburger Straße und S-Bahn-Linie, links und rechts der Georg-Schwarz-Straße sowie aus Leutzsch, Böhlitz-Ehrenberg und anderen Gebieten westlich und nordwestlich des Lindenauer Marktes werden voraussichtlich eher nicht den Umweg zurück über die Kuhturmstraße und Zschochersche Straße auf die Lützner Straße fahren, sondern mit großer Wahrscheinlichkeit versuchen, über die Henricistraße und den Lindenauer Markt oder aber über Henricistraße und Rabenerstraße bzw. Angerstraße auf die Demmeringstraße und Erich-Köhn-Straße und von dort zur Merseburger Straße bzw. William-Zipperer-Straße zu gelangen.

11. Wie soll dem zu erwartenden Schleichverkehr durch das überwiegend sanierte Wohngebiet um den Lindenauer Markt wirksam begegnet werden?
12. Stehen wachsende Verkehrszahlen in dem Bereich nicht der positiven Entwicklung in diesem Bereich und konkreten Projekten wie etwa der geplanten Radwegverbindung vom Lindenauer Hafen über Demmeringstraße, Apostelstraße und Roßmarktstraße bis zum Elster-Rückhaltebecken entgegen?

Häufig wird ein von einem Entlastungseffekt etwa für die Merseburger Straße und Lützner Straße durch das geplante EKZ ausgegangen.

13. Gibt es belastbare Prognosen bzw. zumindest Schätzungen, wie stark der MIV entlang der Merseburger Straße nach dem Bau des EKZ prozentual und absolut abnehmen wird? Wie stark wird er prozentual und absolut im Bereich von Angerstraße, Henricistraße, Demmeringstraße und Erich-Köhn-Straße zunehmen?

### **Komplex 3 – Baulücke Lindenauer Markt 15/17**

Im Zentrenpass 602 - Lindenauer Markt, C-Zentrum, Versorgungsraum Altwest, Ortsteil Altlindenau - erscheint neben dem laufenden Ausbau des Westbades zum Gesundheitszentrum und dem Vorhaben des „Stadtteilzentrums Lindenauer Markt“ unter „weitere Handlungsempfehlungen“ noch die „Lückenschließung 15/17 im Durchgang zur Gemeindeamtsstraße“. Dabei handelt es sich um die große Baulücke zwischen Lindenauer Markt und Odermannstraße in der Verlängerung der Gemeindeamtsstraße, die zum Teil mit Parkplatz-Schildern künstlerisch gestaltet wurde. Diese Fläche mit einer Gesamtgröße von etwa 2200 m<sup>2</sup> wird parallel zur Stadtratssitzung am 24.03.2010 am Amtsgericht Leipzig zwangsversteigert (Aktenzeichen: 475 K 872/07).

14. Inwieweit wurde diese Fläche bereits als zusätzliche Bau- und wohl zumindest im Erdgeschoss Verkaufsfläche bereits in die Überlegungen zur Gestaltung des Lindenauer Marktes einbezogen?

Für den gesamten Lindenauer Markt wäre der Lückenschluss an der Stelle sehr wichtig. Mit einer Bebauung ergäbe sich die Möglichkeit, die oft noch leer stehenden Geschäfte an der Odermannstraße stärker an den Lindenauer Markt anzubinden.

Die Zufahrtsmöglichkeiten sind hier deutlich besser geeignet als an der Henricistraße. Die etwas schwierige Kreuzung Odermannstraße/Lützner Straße müsste unabhängig von solchen Überlegungen in nächster Zeit in Angriff genommen werden, da die derzeitige Situation mit laufenden Verlängerungen der Ausnahmeregelung für die Vorfahrt der Straßenbahn wohl nicht mehr ewig bestehen kann.

Nicht zuletzt könnte über die Gemeindeamtsstraße und einen Neubau an dieser Stelle endlich auch das bereits gebaute, aber fast völlig ungenutzte Parkhaus an der Gemeindeamtstraße schräg gegenüber der Nachbarschaftsschule an den Lindenauer Markt angebunden und so endlich seiner Bestimmung zugeführt werden. Nicht zuletzt würde eine Bebauung an dieser Stelle die im Zentrenplan zur Nahversorgungslage herabgewürdigte, aber aufgrund seiner zwei Kaufhäuser und bereits bestehenden Discounter wie ALDI, KIK und Plus und natürlich der besseren verkehrlichen Erschließung eigentlich zu „höherem“ berufene Einkaufslage zwischen Merseburger Straße und Endersstraße besser anbinden.

15. Welche Nutzungen wären hier am Lindenauer Markt 15/17 möglich?
16. Inwieweit könnte das geplante EKZ zwischen Henrici- und Kulpturmstraße eine Wiederbebauung erschweren?

### **Komplex 4 – Wiederbelebung Georg-Schwarz-Straße**

Die Stadtverwaltung strebt in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren erfreulicherweise eine Wiederbelebung der umliegenden Magistralen an. Für die Georg-Schwarz-Straße wurde ein umfangreicher Förderantrag bei der SAB im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP) eingereicht, über den aller Voraussicht nach im März 2010 entschieden wird.

17. Inwieweit kann die große Konzentration von Verkaufsfläche auf dem Lindenauer Markt die Entwicklung besonders im vorderen Abschnitt der Georg-Schwarz-Straße negativ beeinflussen?

Kürzlich hat die Stadtbau AG ihre Ideen für die Revitalisierung der vier Gründerzeitblöcke an der Georg-Schwarz-Straße gegenüber des Diakonissenkrankenhauses vorgestellt, die überwiegend im Besitz der LWB sind und von dieser als "Leutzscher Höfe" vermarktet wurden. Der für den Entwickler Stadtbau tätige Architekt Gregor Fuchshuber plant, an der Ecke Georg-Schwarz-Straße und Prießnitzstraße ein Nahversorgungszentrum mit ca. 500 qm Verkaufsfläche als Neubau eingeschoben in den Erdgeschossbereich des Gründerzeithauses nach dem Konzept der "Leipziger Läden" wie etwa am Drogeriemarkt dm am Lindenauer Markt 12 zu errichten. Die Entfernung beträgt etwa 1,5 km.

18. Inwieweit fanden diese neuen Pläne bereits Berücksichtigung bei der Planung des EKZ am Lindenauer Markt?

### **Komplex 5 - Städtebau und Architektur**

Der Lindenauer Markt ist einer der schönsten Plätze in Leipzig und einer der wenigen Orte außerhalb der Innenstadt, an denen sich ein Wochenmarkt etablieren konnte. Die besondere Atmosphäre des Platzes wird maßgeblich durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur und die hochwertige Architektur der Bebauung wie z.B. das Westbad geprägt. Das geplante Einkaufszentrum würde insgesamt 15 (!) Parzellen einnehmen und aufgrund seines Volumen und der zu geringen Höhe ein Fremdkörper bleiben. Die überbaute Gesamtfläche beträgt ca. 20 - 30.000 qm.

Für das Vorhaben wurde kein Architektenwettbewerb, sondern lediglich ein Fassadenwettbewerb durchgeführt. Für ein Bauvorhaben an prominenter Stelle ist ein Architektenwettbewerb zur reinen Fassadengestaltung jedoch regelmäßig nicht ausreichend. Vielmehr sollte das Gebäude als Volumen in einem städtebaulichen Prozess entwickelt und stadträumlich/architektonisch gestaltet werden, was auch eine hochwertige Fassadengestaltung immer einschließen muss. An prominenten innerstädtischen Orten müssen Mindeststandards für die Gebäudeplanung / Hochbauplanung eingefordert werden. Alles andere ist keine Architektur sondern nur Dekoration.

19. Wurden die gewaltigen Ausmaße des Baukörpers und die Auswirkungen an diesem herausragenden Ort auf den städtebaulichen Charakter dieses Quartiers bedacht?
20. Warum wurde vom Investor kein Architekturwettbewerb verlangt, der Lösungen für eine angemessene Einfügung eines Stadtteilzentrums aufgezeigt hätte?  
Warum wurde stattdessen lediglich ein Fassadenwettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis nur als notdürftiges Kaschieren einer vom Betreiber vorgegebenen Großstruktur betrachtet werden kann?
21. Liegen dem Stadtrat die aktuellen und zur Umsetzung vorgesehenen Fassadenentwürfe und Ansichten von sämtlichen Straßenfronten, einschließlich von Visualisierungen der tatsächlichen Ansichten aus unterschiedlichen Fußgängerperspektiven vor?
22. Die gegenüberliegenden Wohnungen in der nur 11 m breiten Henricistraße werden künftig einen Ausblick auf das wohl offene Parkdeck haben. Existieren dafür Visualisierungen?
23. Von den insgesamt 20 - 30.000 qm Gesamtfläche sollen ca. 3.800 qm als direkte Verkaufsfläche dienen. Welche Nutzungen sind für die übrigen Flächen vorgesehen?

## **Komplex 6 - Stadthausprojekte**

Für bestehende Brachen im Bereich Dreilindenstraße / Kuhlenturmstraße gibt es Planungen für Stadthäuser. Deren Realisierung soll der Schließung der Baulücken und dem Zuzug junger Familien in den Stadtteil dienen.

24. Wurde bei den Planungen berücksichtigt, ob die Stadthausprojekte durch das EKZ gefährdet werden können etwa wegen des wachsenden Verkehrs und den im Komplex 5 beschriebenen negative Veränderungen des gesamten Straßenbildes?

## **Komplex 7 - Denkmalschutz**

Der Lindenauer Markt ist das Herz des Stadtteils Lindenau. An ihm befinden sich mehrere identitätsstiftende, denkmalgeschützte Gebäude. Für das geplante EKZ wurde bereits im Februar 2010 das denkmalgeschützte Gründerzeithaus Henricistraße 12 abgebrochen. Am Lindenauer Markt selbst sollen drei weitere denkmalgeschützte Gründerzeitbauten bis auf ihre Fassaden abgebrochen werden. Von besonderem kulturhistorischem Wert ist insbesondere das völlig intakte Haus Lindenauer Markt 4 mit seinem bemerkenswerten Mezzaningeschoss. Daneben ist das vollständig sanierte Doppelhaus Lindenauer Markt 2 / Kuhlenturmstraße 1a mit einem gleichfalls vollständig sanierten Gartenhaus im Blockinnern betroffen. Eine Beraubung der Innenräume und die Reduzierung auf funktionslose Wandscheiben kann die Denkmaleigenschaft nicht mehr erfüllen und stellt ferner die Frage nach der künftigen Erhaltenswürdigkeit der Rudimente. Die Häuser am Markt waren bis vor kurzem vollständig vermietet (Wohnräume und Gewerbe im Erdgeschoß) und wurden nun zur Vorbereitung des Abbruchs leer gezogen.

In der Stadt Leipzig gibt es eine nahezu unüberschaubare Anzahl kleiner bis sehr großer Brachflächen, einige davon in sehr zentralen Lagen. Direkt am Lindenauer Markt befinden sich zwei große Brachen (Lindenauer Markt 15/17) sowie Lindenauer Markt / Ecke Henricistraße, die genügend Raum bieten für die mögliche Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche.

Der Abbruch geschützter Baudenkmale ist denkmalrechtlich nur zulässig, wenn ihr Erhalt dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die Wirtschaftlichkeit der Häuser am Markt dürfte schon angesichts ihrer Lage und bisherigen Vermietung außer Frage stehen. Eine bauliche Gefährdung der weitgehend sanierten Bausubstanz ist nicht ersichtlich.

25. Gibt es eine denkmalrechtliche Begründung für die erforderlichen Abbruchgenehmigungen?
26. Steht der Abbruch denkmalgeschützter Bauten unmittelbar am Marktplatz eines innerstädtischen Stadtteils nicht offensichtlich im Gegensatz zu den vom Stadtrat im SEKO festgelegten städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielsetzungen?

## **Komplex 8 - Stadtentwicklung**

Die Fixierung auf die Errichtung von Zentren mit Einkaufsmagneten mit dem Ziel, die Kaufkraftverlagerung auf die „Grünen Wiese“ zu unterbinden, ist inzwischen dem Ansatz gewichen, integrierte und multifunktionale Versorgungszentren im Herzen der Wohnquartiere zu erhalten und zu stärken. So heißt es im 2009 vom Stadtrat beschlossenen Stadtentwicklungskonzept SEKO: „Die Qualität von Zentren wird wesentlich bestimmt durch ihre Multifunktionalität und Nutzungsdichte.“ Entsprechend sind die Argumente der Befürworter widersprüchlich. So lehnt z.B. die SPD-Fraktion im August 2007 ein Einkaufszentrum am C-Zentrum Connewitzer Kreuz ab ("Wir sehen die Gefahr, dass neben zusätzlichem Verkehr, Lärm und Luftbelastung insbesondere die bestehende Händlerstruktur in der Bornaischen und der Karl-Liebnecht-Straße gefährdet wird", Pressemitteilung vom 16.8.2007) und befürwortet jetzt ein ähnliches Vorhaben mit denselben Auswirkungen am ebenfalls als C-Zentrum klassifizierten Lindenauer Markt.

27. Warum sollte ein ansonsten allgemein als überholt angesehener Planungsansatz in Form eines mehrere Jahre alten Projektes jetzt noch am Lindenauer Markt realisiert werden?

**Schlussfrage**

28. Warum sollte jede andere, behutsame Entwicklungsperspektive für den Lindenauer Markt und die Kuhlenturmstraße durch dieses Projekt auf Jahrzehnte hinaus vereitelt werden?

Für Nachfragen steht Ihnen zur Verfügung:  
Herr Alexander Khorrami unter 0171 / 437 40 26