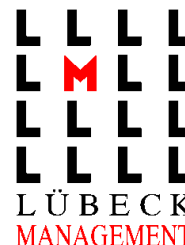


Wie viel Stadtplanung braucht der Handel?



Protokoll zur öffentlichen Podiumsdiskussion
zur Einzelhandelsentwicklung in Lübeck am 25.03.2015

- Ort:** cloudsters Lübeck, Braunstraße 1-3, 23552 Lübeck
- Veranstalter:** Lübeck Management e.V. - Verein zur Förderung der Stadtentwicklung in der Hansestadt Lübeck
- Moderation:** Detlev Stolzenberg, freier Stadtplaner aus Lübeck
- Teilnehmer:** Karsten Schröder - Bereichsleiter Stadtplanung der Hansestadt Lübeck; Boris Böhm - Mitglied der Geschäftsleitung Dr. Lademann und Partner; Andreas Gustafsson - Einzelhandelsgutachter des Büros bulwiengesa; Karin Englmann - Centermanagerin des Mönkhof-Karree; Andreas Pahlke - Vertreter des Einzelhandels der Lübecker Innenstadt
- Protokoll:** Philip Borth, studentischer Mitarbeiter des Lübeck Management e.V.
- Beginn:** ca. 19.15 Uhr 22.15 Uhr

Dieses Ergebnisprotokoll enthält nachstehend die zentralen Aussagen der Diskussion und die gemeinsam entwickelten Thesen.

1 - Begrüßung und Vorbemerkungen

Frau Olivia Kempke, Vorsitzende und Geschäftsführerin des Lübeck Management e.V. begrüßt um 19.15 Uhr die anwesenden Zuhörer und Diskussionsteilnehmer und übergibt die Diskussionsleitung an Herrn Detlev Stolzenberg. Das Thema ist speziell auf das Verhältnis Stadtplanung und Einzelhandel konzentriert, um in der zur Verfügung stehenden Zeit Ergebnisse herauszuarbeiten. Es gibt ein Protokoll mit den gemeinsam erarbeiteten Thesen. Das Podium ist offen für Diskutanten aus der Zuhörerschaft. Detlev Stolzenberg stellt die Diskussionsteilnehmer vor. Zur Einführung wird ein Sendebeitrag des NDR gezeigt, der anlässlich der Neueröffnung des LUV-Shoppingcenter im Schleswig-Holstein Magazin gezeigt wurde.

2 - Analyse der bestehenden Einzelhandelssituation

- Das Mönkhof-Karree bedarf bereits nach wenigen Jahren auf dem Markt einer Revitalisierung.
- Leerstände in einigen Stadtteilzentren beeinträchtigen die Attraktivität der Standorte und die Nahversorgungsfunktion.
- Potentielle Investoren / Mieter nehmen Abstand von Ansiedelungen aufgrund der ungewissen Entwicklungen an den Sonderstandorten.
- Der Einzelhandel in der Innenstadt ist in der A und B Lage intakt. Aufgrund des großen Leerstandes wird die Funktion in den Nebenlagen deutlich eingeschränkt.
- Mit dem LUV-Shoppingcenter und dem CITTI-Park gibt es deutlich spürbare Konkurrenz auf der grünen Wiese.
- Die A Lage hat sich von Traditionsgeschäften mit hoher Angebotsvielfalt und -qualität zu einer Filialisten-Ansammlung entwickelt, die es so in jeder Großstadt gibt.
- Die Lübecker Innenstadt steht vor besonderen Herausforderungen. Die Verkaufsflächen in der historisch gewachsenen Altstadt sind für viele Investoren zu kleinteilig.
- Die Verkehrssituation ist unübersichtlich. Gebührenpflichtige Parkplätze und lange Fußwege wirken wenig einladend.
- Die Königspassage ist aufgrund ihrer Struktur eine Fehlplanung und auch das Haerdercenter erscheint als Shoppingcenter zu klein.

Thesen:

Lübeck ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit wachsender Konkurrenz.

Die Attraktivität Lübecks wird allerdings von einigen Zuhörern in Frage gestellt.

3 - Methodisches Vorgehen und Inhalte gutachterlicher Betrachtungen

- Maßstab für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist das Einzelhandelskonzept der Stadt von 2011. Darin ist die Ansiedlung des LUV-Shoppingcenters am Sonderstandort Dänischburg enthalten.
- Ziel eines Verträglichkeitgutachtens zu einem Einzelvorhaben ist nicht die Überprüfung der Sinnhaftigkeit.

- Umverteilungswirkungen sind nicht alleine ausschlaggebend. Für die konkrete Erweiterung eines Standortes müssen Reichweite, Marktdurchdringung, Umsatzrekrutierung und Koppelungseffekte konkret erhoben werden.
- Die Erhebungen im Einzelhandelsmonitoring: zeigen einen ungewöhnlich hohen Leerstand (17% der Ladengeschäfte (122) und 10% der Verkaufsfläche (11.800 m²) im Jahr 2013).
- Inzwischen beträgt der Leerstand nach Erhebungen der Wirtschaftsförderung (September 2014) 15.700 m²).
- Die im Monitoring festgestellte Schrumpfung des innerstädtischen Handels in Verbindung mit einer ungewöhnlich hohen Leerstandsrate kann vor diesem Hintergrund auch wettbewerbsbedingte Ursachen haben, insbesondere erscheint es sehr gut möglich, dass die gesamtstädtische Flächenentwicklung im Einzelhandel der Nachfrageentwicklung in Lübeck und Umland erheblich vorausgelaufen ist.
- Das Einzelhandelsmonitoring sollte umfassender auch für andere Dienstleistungen erhoben werden. Darüber hinaus wären Aspekte wie etwa Mietpreise optimal für eine hinreichende Analyse eines Standortes.
- Alle zentrenrelevanten Sortimente sollten auch in der Innenstadt angeboten werden.

Thesen:

Die Verträglichkeit von Neuansiedlungen muss kritisch mit den Vorgaben des Zentrenkonzeptes abgeglichen werden. Dabei ist nicht nur auf eine verträgliche Umverteilungsquote zu achten, sondern insbesondere auch auf die Funktionsfähigkeit der Zentren.

Das von der Stadtplanung empfohlene Moratorium von Ansiedlungen auf der grünen Wiese sollte bis zur nächsten Erhebung 2017 beachtet werden.

Es darf keinen Wettlauf um Verkaufsflächen geben.

4 - Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung

- Einzelhandelsstandorte müssen Zeit haben, sich zu entwickeln.
- Die Politik sollte verlässliche Planungssicherheit geben.
- Keine Verschärfung der Wettbewerbssituation durch weitere Einzelhandelsflächen auf der grünen Wiese.
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit und Imageaufwertung der Innenstadt.
- Bessere Kommunikation und Informationen bei Verkehrsprojekten.
- Rücksichtnahme bei Baumaßnahmen auf die Belange des Einzelhandels.
- Eine stärkere Vernetzung und ein Zusammenwirken der Akteure in der Stadt.

Thesen:

„Die Lübecker sollten auf ihre Stadt aufpassen. Das Potential für zusätzliche Verkaufsflächen außerhalb der Altstadtinsel ist auf Jahrzehnte mehr als verbraucht. Eine nochmalige Verschlechterung des Verkaufsflächenverhältnisses Innenstadt – Grüne Wiese könnte irreparable Schäden verursachen.“

„Nun heißt es, als Ausgleich für Planungsfehler endlich die Chance zur Optimierung zu nutzen: ...Die Verantwortlichen sollten das Ruder in die Hand nehmen, den richtigen Kurs einschlagen und die Königin der Hanse wieder zur alten Stärke leiten.“

(Zitate aus dem Städtereport Lübeck 2014 der Comfort-Gruppe)

5 – Dankeschön und Ausblick

Olivia Kempke und Detlev Stolzenberg bedanken sich bei den Teilnehmern und den Zuhörern für die lebhafteste Diskussion und die Mitarbeit an den entwickelten Thesen. Die Ergebnisse sollen Grundlage einer weiteren Diskussionsveranstaltung sein. Vor den Sommerferien geht es dann um die Frage „Was stärkt den Einzelhandelsstandort Lübeck?“ Dann sollen neben Experten auch Vertreter der Stadtgesellschaft aufs Podium gebeten werden.