

## **Einkaufszentrum Scheffelstraße muss auf den Prüfstand**

22. August 2007

### **Die Neufassung des Stadtentwicklungsplans Zentren muss den Standort Connewitzer Kreuz vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen neu bewerten**

Das Connewitzer Kreuz ist seit Anfang der neunziger Jahre ein von der Stadtplanung und Stadtpolitik favorisierter Standort für die Entwicklung eines Stadtteilzentrums. Dies ist so im Stadtteilzentrenkonzept von 1993 und in der Weiterentwicklung, dem Stadtentwicklungsplan Zentren von 1999 festgehalten. Dabei wurde das Entwicklungsziel 1999 bereits von dem eines B-Zentrums zu dem eines C-Zentrums nach unten korrigiert. Seit geraumer Zeit wird nun der 1999er Zentrenplan wieder von der Verwaltung aktualisiert und sollte eigentlich schon 2006 den Stadtrat erreichen, steht aber bis jetzt noch aus. In diesem muss der Standort Connewitzer Kreuz nach Auffassung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Grund der aktuellen Entwicklungen neu bewertet werden. Der Ansatz des Versuchs der Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels hin zu sogenannten „integrierten“ Standorten mit guter ÖPNV-Erschließung und städtebaulicher Integration ins Umfeld, war und ist dabei nach wie vor richtig. Er begegnet dem Wildwuchs von meist autoorientiert geplanten Centern an jeder eher unmöglichen Stelle der Stadt und versucht, die Kaufkraft in der Stadt und den Stadtteilen zu halten. Für das Connewitzer Kreuz muss die Devise dabei jedoch lauten: Entwicklung der Flächen auf der östlichen Seite der Karl-Liebknecht-Straße zwischen Scheffelstraße und Arno-Nietzsche-Straße (jetziger REWE-Markt) und Abstand nehmen von einer großflächigen Entwicklung an der Koch-/Scheffelstraße.

Für die Flächen am Connewitzer Kreuz nördlich des Werk II, an der Koch- und Scheffelstraße gelegen, hat es in den letzten 15 Jahren X-Konzepte und fast ebenso viele Eigentümerwechsel gegeben, ohne das ein Stadtteilzentrum realisiert wurde. Allen Planungen gemeinsam war bisher immer eine enorme Überdimensionierung und Ausweisung von Stellplätzen, die in hohem Maße unverträglich für den Standort und den Stadtteil gewesen wären. Noch im Mai 2004 hat sich der Planungsausschuss des Stadtrates mit einem Vorhaben der STRABAG beschäftigt, die dort 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und über 500 Stellplätze realisieren wollten. Da sich wesentliche Flächen im Eigentum der TLG befanden und von dieser nicht veräußert wurden, kam aber auch die STRABAG nicht zum Zuge. Dafür trug sich die TLG selber mit Plänen, ein Einkaufszentrum an dieser Stelle zu entwickeln. Im Zusammenhang mit den damaligen Debatten um das Areal der Feinkost, ebenfalls Eigentum der TLG, informierte die Verwaltung den Planungsausschuss allerdings im Oktober 2004 über eine Vorvereinbarung zwischen ihr und der TLG, mit der Entwicklungsfragen an diversen Standorten geklärt werden sollten, u. a. auch am Connewitzer Kreuz. Für das Kreuz wurde mitgeteilt, das die TLG den Abriss des bestehenden REWE-Marktes und, nach Erwerb der daneben liegenden Grünfläche von der Stadt, die Errichtung eines kleinen Zentrums am gleichen Standort beabsichtigen. Und dann weiter: „Es besteht Einvernehmen, dass nur einer der beiden denkbaren Standorte am Connewitzer Kreuz (d. h. westlich oder östlich der Karl-Liebknecht-Straße) großflächig entwickelt werden sollte und das die Standorte hohe Anforderungen an den Städtebau stellen. Die TLG wird kurzfristig prüfen, welchen der beiden Standorte sie weiterentwickeln möchte.“

**Pressemitteilung**

Dies war eine schon zum damaligen Zeitpunkt richtige Entscheidung und als die TLG 2006 einen Wettbewerb für das Zentrum an der Karl-Liebknecht-Straße durchführte, war die Entscheidung scheinbar endgültig für die städtebaulich richtige Seite des Kreuzes gefallen. Umso überraschender dann, dass die Stadtverwaltung den Planungsausschuss im September 2006 mit einer Vorlage über die Planungen der TLG auch am Standort Koch-/Scheffelstraße informierte, welche die TLG nun offenbar konkretisiert.

Für die Errichtung eines Stadtteilzentrums an diesem Standort bedarf es eines durch den Stadtrat zu beschließenden Bebauungsplanes. Dieser sollte nach Auffassung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nicht aufgestellt und nicht beschlossen werden. Dafür gibt es zwei zentrale Gründe:

1. Es handelt sich nicht um ein nutzungs vielfältiges Stadtteilzentrum, sondern um eine Einzelhandelsansiedlung. Daran besteht insbesondere für die Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelsektor kein Bedarf. Mit dem derzeit im Bau befindlichen PLUS-Markt am Wiedebachplatz und dem von LIDL geplanten Markt auf der alten Gärtnerei an der Kreuzung Windscheid-/Richard-Lehmannstraße, sowie dem in der Simildenstraße bereits entstandenen Biomare-Markt und einem zukünftig vergrößerten REWE an der Karl-Liebknechtstraße, ist die schon zuvor nur als „leicht unterdurchschnittlich“ bewertete Versorgung mit Lebensmitteln im Einzugsbereich ausreichend gegeben. Weitere Lebensmittelmärkte müssen dann zwangsläufig zu gegenseitigen Kannibalisierungseffekten führen.
2. Der Standort Koch-/Scheffelstraße ist prinzipiell nicht für ein größeres Verkehrsaufkommen geeignet. Dabei ist die einen hohen Lärmpegel verursachende gegenwärtige Pflasterung der Anliegerstraßen nur ein (behebbares) Problem. Generell gilt dagegen, dass das Connewitzer Kreuz mit seiner Geometrie, der trennenden Haltestelleninsel, den zur Verfügung stehenden Fahrspuren, zwei sich teilenden Straßenbahnlinien und der gastronomischen Nutzung der Südbräuse mit ihrem Freisitz, keiner höheren (Auto-)verkehrsbelastung ausgesetzt werden sollte. Im Gegensatz zur Magistrale Karl-Liebknecht-Straße ist der Bereich Koch-/Scheffelstraße bereits dem als ruhiger angesehenen Wohngebiet zuzurechnen, was sich auch in den aktuellen Sanierungen zu Wohnzwecken im Blockinnenbereich zeigt. Ein Einkaufszentrum ist hier weder von seiner typischen städtebaulichen und architektonischen Ausprägung, noch von seinem verursachten Verkehrsaufkommen verträglich.

Der alte Planungsdezernent Dr. Lütke Daldrup gab zur Stadtwerkstatt „Wer braucht schon ein Stadtteilzentrum ...“ am 30.6.2005 zu Protokoll: „In den C-Zentren ist eine Umorientierung (auch der Planung) unabdingbar; auch die D-Zentren müssen neu analysiert und bewertet werden.“ Dies steht für das Connewitzer Kreuz dringend an. Neben den - städtebaulich nicht gewollten aber nicht zu verhindernden - Standorten von PLUS und LIDL und dem sehr zu begrüßenden Vorhaben, REWE an der Karl-Liebknecht-Straße zu vergrößern, wird kein weiterer Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet benötigt. Als Fraktion Bündnis 90/Die Grünen haben wir die Entwicklungen für den Standort Koch-/Scheffelstraße von Anbeginn an (und oft als einzige) im Planungsausschuss äußerst kritisch begleitet. Erst auf unsere Nachfragen hin wurden auch in den letzten Sitzungen vor der Sommerpause die Baugenehmigungen für die PLUS- und LIDL-Märkte zur Kenntnis gegeben und wird sich der Planungsausschuss im September weiter mit dem Thema Einzelhandel am Connewitzer Kreuz beschäftigen. Das Engagement der IG Connewitz unterstützen wir daher nachhaltig und hoffen auf einen breiten Dialog im Stadtteil.

Roland Quester  
Stadtrat für Bündnis 90/Die Grünen und Mitglied im Fachausschuss für  
Stadtentwicklung und Bau