



c/o Hartmut Befeldt
Bismarckstr. 61
59558 Lippstadt
lebendiges-lippstadt@gmx.de

Lippstadt, den 22.02.2007

Wir möchten uns mit diesem Papier als die **Initiative Lebendiges Lippstadt** vorstellen und unsere Position im Hinblick auf das Projekt Südliche Altstadt erläutern.

Seit kurzer Zeit beherrscht das „Städtebauliche Projekt Südliche Altstadt“ die lokale Diskussion. Die Pläne zur Bebauung des alten Güterbahnhofgeländes spalten die Stadt. Ausgelöst durch die Präsentation der Bebauungspläne und deren Auswirkungen auf unsere Stadt hat sich eine Anzahl interessierter Bürgerinnen und Bürger zusammengefunden und die „Initiative Lebendiges Lippstadt“ gegründet.

Innenstadtentwicklung ist ein umfassendes Konzept

Wir sind der Meinung, dass mit den jetzigen Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des Geländes des alten Güterbahnhofs keine sinnvolle Weiterentwicklung der historischen Innenstadt betrieben wird. Wir sehen darin die Fortsetzung einer einseitigen, auf die ausschließliche Erschließung von Ladenflächen gerichteten Entwicklungslogik, die bereits in der Vergangenheit nicht zur Stärkung der Stadt beigetragen hat, wie die großen Leerstandsflächen und das erfolglose Leerstandsmanagement zeigen.

Wir beobachten mit Sorge die Entwicklung der Innenstadt: abnehmende Wohnkultur und damit Lebensqualität, ein ständig qualitativ und quantitativ verschlechtertes Angebot an kulturellen Veranstaltungen, sinkende Ausstellungsflächen, keine vermarktbareren kulturellen Events, keine hochwertige und vielfältige Gastronomie, völlige Vernachlässigung von Jugendkultur, und in der Tat auch eine sich ständig verschlechternde Einkaufskultur mit erheblichen Sortimentsdefiziten.

Lippstadt **an sich** ist kein Magnet mehr mit Bindungswirkung für seine eigenen Bürger, seine Jugend und ohne Anziehungskraft für das Umland. Und weil die Stadt selber es nicht mehr schafft, sich in ihrer Gesamtheit als attraktiver Ort für Leben und Erleben zu positionieren, braucht sie Magnete in Form von Kaufland und Mediamarkt? Ist es wirklich ein Konzept, gegen die Langeweile nur das Einkaufserlebnis zu setzen?

Lippstadt braucht städtische Lebenskultur

Lippstadt braucht vielmehr ein umfassendes Innenstadtkonzept, in dem innenstädtisches Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Freizeitgestaltung und Kultur lebendig und gleichzeitig vorkommen. Wir wollen Ideen entwickeln und Konzepte fördern, die eine weitere Entwicklung der gesamten Innenstadt und damit auch des Alten Güterbahnhofs als innenstädtisches Viertel mit allen Elementen beinhalten.

In diesem Sinne ist die weitere Entwicklung und Nutzung des Alten Güterbahnhofgeländes tatsächlich eine entscheidende Weichenstellung für Lippstadt.

Es geht nämlich um die Frage, ob man ein wirkliches und ständiges Leben in der Innenstadt gestaltet oder ein solches, das von Ladenöffnungszeiten abhängt.

Und es geht darum, wie wir uns generationenübergreifend ein Leben in unserer Stadt vorstellen und wie wir dieses Ziel gemeinsam realisieren. Lippstadts schöne Innenstadt mit den historischen Bauten und dem kleinteiligen Gefüge ist attraktiv und sollte sensibel weiterentwickelt werden. Im Übrigen wirbt auch die Stadt selbst auf ihrer Homepage mit Fotos eben dieser Gebäude.

Stadt-Marketing setzt wie jedes erfolgreiche Marketing bei den Bedürfnissen der Kunden, also der Bürger und Besucher der Stadt an, und entwickelt daraufhin die Alleinstellungsmerkmale der Stadt. In diesem Sinne sollte auch die weitere städtebauliche Entwicklung von den Bedürfnissen der Bürger und Lippstadts Stärken geprägt werden und Lippstadt wieder einzigartig machen.

Es ist die lebendige Einzigartigkeit, die dauerhaft Bürger an die Stadt bindet, Besucher in die Stadt lockt und sie wiederkommen lässt, nicht Kaufland und nicht Mediamarkt! Fachleute des Stadttourismus vertreten dies stets.

Kulturzentrum als Anker des neuen „Stadtviertels südliche Altstadt“

Die Fläche des alten Güterbahnhofs ist die letzte im Sinne eines solchen Innenstadtkonzeptes gestaltbare Fläche in der Innenstadt, die noch dazu an das älteste und historische Viertel Lippstadts im Bereich Klosterstr./ Nicolaiweg anschließt.

Die Anbindung an dieses Viertel und an die Blumenstraße, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch belebbare Plätze und integrierte Grünanlagen, die Sicherung von Ambiente und Flair durch den Erhalt von stadtbildprägender, historischer Bausubstanz sowie die Erhaltung/Ergänzung der vorhandenen Nutzung (Musik, Tanz, Gastronomie) können eine Belebung des Areals auch außerhalb der Geschäftszeiten garantieren.

Im Areal Güterbahnhof sehen wir auch eine Chance, unser bisher eher einseitiges kulturelles Angebot zu erweitern oder auch fehlende Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche zu schaffen. Interessante Ideen wie ein Südmarkt, Veranstaltungsräume, Konzertsaal, Konferenzräume, Übungsräume, Künstlerateliers oder eine Gastronomie in Innenhöfen wären zu verwirklichen und würden unsere Stadt in dem bestärken, was sie bisher noch ist: Etwas Besonderes, das es zu erhalten gilt!

Dabei ist uns auch der Aufbau eines Kulturzentrums eine Herzensangelegenheit. Wir sehen insbesondere die Notwendigkeit neben den etablierten und überalterten Kulturinstitutionen und -vereinen, Foren für Nischen- und Kleinkunst, Jugend- und Altenkultur, demokratische Initiativen und Bürgerbeteiligung zu schaffen. Lippstadts Problem ist nämlich nicht der Kaufkraftabfluss, sondern der Kulturabfluss: Die Abo-Zahlen des Stadttheaters gehen zurück, weil das Programm allen gerecht werden muss und damit keinem mehr gerecht wird, die Ausstellungsflächen schrumpfen ständig, das Rathausplatzfestival schrumpft ebenfalls und hat außer Top-Ten-Cover-Bands nichts mehr zu bieten, Mainstream wohin man schaut, Jugendkultur, Nischenkultur auch Subkultur finden gar nicht statt. Ideen der Kulturprotagonisten gibt es nicht. Eine lebendige Stadt braucht aber all das. Wir müssen uns gegenwärtig keine Gedanken mehr darüber machen, ob wir junge Leute - auch Studenten - zu Veranstaltungen oder auch zum Wohnen nach Lippstadt locken können, weil wir sie schon als Schüler vertrieben haben. Die Stadt braucht Urbanität, nicht das Erstarren in Provinzialität!

Die Ansiedlung der geplanten Märkte ist kein Innenstadtkonzept und sachlich nicht begründet

Die Begründungen von Wirtschaftsförderung und Gutachter zur Ansiedlung von großflächigen Kaufland- und Media-Märkten halten wir für methodisch zweifelhaft, in der Öffentlichkeit offenbar bewusst falsch dargestellt und als Grundlage einer verantwortungsbewussten Entscheidung des Stadtrates nicht geeignet. Im Hinblick auf die von allen Beteiligten betonte weitreichende Bedeutung des Projektes ist die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen nicht angemessen.

Das Gutachten bildet im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB eine wesentliche Abwägungs- und Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik. Insofern sind im Blick auf die erforderliche Rechts- und Verfahrenssicherheit die qualitativen Mindeststandards an Gutachten im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung einzuhalten, welche sich aus dem Baugesetzbuch i.V.m. dem Einzelhandelserlass sowie der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW und des Bundesverwaltungsgerichtes ergeben. Somit sind nicht nur die wesentlichen **Ergebnisse und Aussagen** der Untersuchungen, sondern auch die **angewandten Methoden und Verfahren** im Blick auf ihre **Plausibilität** hin zu überprüfen.“

Vorliegend ergeben sich aus dem Einzelfall und der grundsätzlichen Methodik vielfältige Ansatzpunkte für die Notwendigkeit einer solchen Plausibilitätsprüfung:

- Der Kreis Soest liegt beim Wert der Verkaufsflächen-qm/Einwohner um ca. 20% über dem Bundesdurchschnitt, in Nordrhein-Westfalen-Vergleich noch ca. 10% über dem Durchschnitt des Landes, und sogar um 22% über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Arnsberg (vgl. IHK Handelsatlas 2005, S. 12). Lippstadt nimmt die absolute Top-Position in der Verkaufsflächenhierarchie des gesamten Kreises ein (ebda. S. 17). Haben wir daher bereits zuviel Einzelhandelsflächen und nicht zuwenig? Ist das möglicherweise der eigentliche Grund für die erheblichen Leerstände?
- Wir haben seit Jahren die Tendenz sinkender Realeinkommen zu beobachten, die alle Wirtschaftswissenschaftler für die Zukunft fortschreiben. Dieser Kaufkraftabfluss spielt in den Berechnungen des GMA-Gutachters keine Rolle (S. 61 des Gutachtens). Dieser geht von einer gleichbleibenden Kaufkraft aus. Die spezifischen Lippstädter Kaufkrafttrisiken (Stellenabbau bei Hella und anderen) spielen gar keine Rolle. Der Berechnung liegt demnach offenbar eine nicht fundierte Annahme zur Kaufkraftentwicklung zugrunde.
- Das GMA-Gutachten selbst basiert nicht auf aktuellen Primärerhebungen, sondern stellt lediglich eine Modellrechnung auf Basis der Einzelhandelsuntersuchung des Jahres 1998 dar. Gleiches gilt für die Analyse der Marktbedeutung des gegenwärtigen Lippstädter Einzelhandels (vgl. u.a. S. 2, 29, 56 des Gutachtens). **Die statistische Datenbasis der jetzigen Entscheidung ist demnach ca. 10 Jahre alt!**
- Die untersuchungsrelevanten Einzelhandelsflächen wurden „durch GMA-Mitarbeiter durch Inaugenscheinnahme abgeschätzt“, gleiches gilt für die Umsatzerwartungen (S. 29).
- Im Ergebnis aus den Faktoren „sinkende Kaufkraft“ und „vorhandene Überkapazitäten“ wird eine weitere Ansiedlung von ca. 13.000 qm Verkaufsflächen keine zusätzliche Kaufkraft an Lippstadt binden, sondern vielmehr die vorhandene und ständig schwindende Kaufkraft umverteilen. Tatsächlich formuliert der Gutachter auch, dass das „SB-Warenhaus in erster Linie Kunden aus dem Stadtgebiet rekrutieren“ wird (S. 73). Verdrängungs- und Aufrüstungswettbewerb ist die wahrscheinlichste Folge.
- Der Gutachter sprach in den öffentlichen Präsentationen davon, dass das Nonfood-Sortiment eines Kauflandes ca. 15% betrüge. In seinem eigenen Gutachten hat er bereits dargelegt und begründet, dass es tatsächlich bei 28%

liegt (S. 73ff). Dies entspricht etwa 7 Mio. €. Das Konkurrenzangebot zum jetzigen Innenstadtsortiment wächst also erheblich.

- Der Gutachter hat in den Präsentationen mehrfach auf Nachfrage dargestellt, dass vom Mediamarkt keine Gefährdung für den bestehenden Elektrofachhandel ausgehe, vielmehr mit soviel Kaufkraftzufluss zu rechnen sei, dass alle bestehenden Betriebe überleben könnten. In seinem Gutachten schreibt er stattdessen sehr klar, dass Betriebsgefährdungen beim bestehenden Elektrofachhandel wahrscheinlich seien, vor allem für das Südertor-West, das dadurch faktisch von der Innenstadt abgekoppelt würde (u.a. S. 79): also doch eine massiver Einschnitt in die bestehende Struktur und eine neue Aufgabe für das jetzt schon überforderte Leerstandsmanagement.
- Die Betriebsformen Kaufland und Mediamarkt sind geschlossene Formen des Einzelhandels, d.h. solche, die tendenziell ihre Besucher halten und binden. In der Öffentlichkeit wird jedoch propagiert, dass ausgerechnet diese Betriebsformen ihre Besucher an ihr Umfeld, sprich den bereits bestehenden Einzelhandel in der Langen Straße förmlich „ausspucken“, dort relevante Mehrumsätze schaffen und den dortigen Einzelhandel stärken würden.
- Bei einem erschreckend hohen Anteil von positiven Innenstadtverträglichkeitsprüfungen stellt sich diese tatsächlich gar nicht ein, Fachleute reden hier von Werten **um 80%**. Selbst in Großstädten wie Düsseldorf haben sich in Innenstadtlagen nur solche Konzepte bewährt, die 8.000 qm nicht übersteigen und auf eher mittelgroße bis kleine Einzelhandelsflächen gesetzt haben.

Bereits aus diesen wenigen exemplarischen Widersprüchlichkeiten, die jedoch für die Stadtentwicklung entscheidende Fragen darstellen, ergeben sich hinreichende Anhaltspunkte, um das bisherige Meinungsbild des Stadtrates zu überdenken.

Das GMA-Gutachten ist aber möglicherweise auch aus grundsätzlichen methodischen Erwägungen als Entscheidungsgrundlage nicht geeignet. In einer Anzahl von Fällen wurden der GMA zwischenzeitlich methodische Fehler nachgewiesen. Wir zitieren nachstehend nur die drastischsten Formulierungen:

- Die Städte Lüneburg, Rotenburg, Verden, Landkreis Lüneburg und das Niedersächsische Innenministerium haben gleich mehrere Gegengutachten/Plausibilitätsprüfungen in Auftrag gegeben. Nach Gegengutachten der CIMA, der IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels (BAG) wurden folgende Aussagen getroffen:

„ ... Insgesamt genügt das von der Stadt Soltau in Auftrag gegebene Gutachten der GMA nicht den zu stellenden methodischen Anforderungen an eine Abschätzung des Kaufkraftabzuges...“

„ Das der Planung der Stadt Soltau zugrundeliegende Gutachten der GMA (ist) methodisch unzureichend. Denn das angewandte ökonometrische Verfahren beruht auf einer weitgehend willkürlichen, von der Einschätzung des jeweiligen Sachbearbeiters abhängigen Abgrenzung von Einkaufsradien und ist daher keine Grundlage für eine sachgerechte Abwägungsentscheidung.“ (zitiert nach dem Vorbringen im Rechtsstreit OVG Niedersachsen 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005). Nach der eigenen Gegendarstellung des Gutachters im „Blicker“ vom 22.02.2007 hat das Gericht das GMA-Gutachten wegen Überalterung der Datenbasis (7 Jahre) als nicht verwertbar angesehen (s.o.).

- Achimer Kreisblatt 2.9.2005: „Die Planungen über die Ansiedlung eines "Kaufland"-Marktes mit über 3 500 Quadratmetern Verkaufsfläche in Dauelsen sorgten im benachbarten Langwedel für einige Unruhe. Die neue Untersuchung kommt nämlich zu ganz anderen Ergebnissen, als das erste Gutachten. Das stammt von der GMA Ludwigsburg und behauptet: Ein Markt mit 3 500 Quadratmetern Verkaufsfläche würde aus der Nachbargemeinde Langwedel und der Verdener Innenstadt jeweils rund acht Prozent der Einkaufskraft abziehen. Nun

kommt die "Plausibilitätsüberprüfung" (...) zu einem vernichtenden Urteil über das GMA- "Kaufland"-Gutachten. Es sei im Ganzen "methodisch und inhaltlich kritisch zu bewerten", heißt es da. "Es fehlt an elementaren Belegen", kritisieren "Lademann und Partner", so seien die Auswirkungen auf die Nachbargemeinde Langwedel durch das GMA-Gutachten "nicht fundiert einschätzbar" und würden viel mehr unterschätzt."

- In einem Gegengutachten (Plausibilitätsprüfung) der Firma Junkers & Kruse aus August 2006 i.S. Stadt Gronau, bei dem ein GMA Gutachten Grundlage für die Pläne zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers war, sind folgende Bewertungen getroffen worden:

„Die Sortimentsaufteilung der GMA (...) geschieht zu undifferenziert, um mögliche sortimentspezifische Auswirkungen zu ermitteln.“

„Die Annahmen zur Umsatzherkunft beinhalten keine „worst case“ Variante für das Kerneinzugsgebiet. Die Begründungen zum Einzugsgebiet sind nicht belastbar.“

„Die ermittelten Umsatzverteilungen sind nicht nachvollziehbar“ (im folgenden Nachweis von drei widersprüchlichen Berechnungen zum gleichen Gegenstand)

„Diese Differenzen finden sich auch in anderen Warengruppen und machen die Ergebnisse letztlich lückenhaft und als Abwägungsgrundlage nicht geeignet.“

„Es fehlt eine detaillierte städtebauliche Betrachtung dieser Zentren.“

„Bei den von der GMA angeführten Begründungszusammenhängen (...) fehlt insbesondere die genaue Kenntnis über den Einzelhandels-Bestand im Umfeld, die schon umgesetzten Entwicklungen im Umfeld (...).“

Es ist für uns sehr Besorgnis erregend und der Bedeutung des Projektes nicht angemessen, dass Verwaltung und Politik der Stadt Lippstadt vor diesem Hintergrund eine Plausibilitätsprüfung zum GMA-Gutachten für nicht notwendig halten.

Wir wünschen uns eine fundierte und im Rahmen eines umfassenden Innenstadtkonzeptes geprüfte Entscheidung

In diesem Sinne haben wir folgende Bitten an die Mandatsträger der Stadt Lippstadt formuliert:

- Verpflichten Sie die Verwaltung, vor einer weiteren Entscheidung eine Plausibilitätsprüfung zu dem GMA-Gutachten einzuholen.
- Stellen Sie Überlegungen zu einem ganzheitlichen Innenstadtkonzept an und bewerten Sie vor diesem Hintergrund die Nutzbarkeit und die wirklichen Chancen des Geländes des alten Güterbahnhofes neu.
- Vermeiden Sie eine Polarisierung der Bürgerschaft durch Bürgerbegehren, Bürgerentscheid und Klageverfahren.
- Treten Sie mit uns und anderen bürgerschaftlich organisierten Gruppierungen der Stadt im Sinne des Mottos des anstehenden Hansetages „miteinander handeln“ in einen Dialog über die weitere Stadtentwicklung ein, der zum Ziel haben soll, Lippstadt wieder einzigartig, nicht gleichförmig zu machen.

Unser Ziel ist es, dass Lippstadt auch durch Umbauten und Neubauten eine lebenswerte Stadt bleibt. In diesem Sinne wünschen wir uns und allen anderen Beteiligten und Engagierten für die nächsten Wochen, Monate und Jahre kreative Unruhe!