

Großflächiger Einzelhandelsmarkt Gutenbergstraße an der Umgehungsstraße

Seit Jahren arbeitet die Gemeindeverwaltung gemeinsam mit einem Investor an der Planung für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in der Gutenbergstraße mit einer Verkaufsfläche von 3.500 qm. Neben dem großen Verbrauchermarkt soll es auch einen Getränkemarkt, ein Blumenfachgeschäft, ein Fischgeschäft und einen Bäcker geben.

Der Investor soll bereits eine hohe Anzahlung an die Gemeinde für den Erwerb des Grundstücks geleistet haben. Dieses Geld, so konnte man auf der Gemeinderats-sitzung vom 12.03.2013 hören, ist mit Zustimmung des Gemeinderates in den Haushalt bereits eingeflossen und schon längst wieder ausgegeben. Über die Höhe dieser Anzahlung will die Verwaltung keine Auskunft geben.

Dieser großflächige Einzelhandelsmarkt ist nicht nur hoch umstritten, dieser Markt ist in der geplanten Größenordnung nicht genehmigungsfähig.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP), und aus Sicht dieser Raumordnung gibt es erhebliche grundsätzliche Einwände. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot), und die Verkaufsfläche darf höchstens 800 qm betragen. Gegen diese beiden Vorgaben verstößt das geplante Vorhaben an der Umgehungsstraße in jedem Fall. Aber das ficht unseren Bürgermeister Willy Hollatz nicht an. Er plant hinter verschlossenen Türen gemeinsam mit dem Investor weiter, obwohl der Landkreis unmissverständlich klargemacht hat, dass der geplante großflächige Einzelhandelsmarkt in dieser Größenordnung auf keinen Fall genehmigt wird. Unser Bürgermeister akzeptiert die Anzahlung des Investors, stellt dieses Geld in den Haushalt ein und hat dieses Geld schon wieder ausgegeben, obwohl er weiß, dass der Investor ein Rücktrittsrecht hat, wenn die geplante Verkaufsflächengrößenordnung nicht genehmigt wird. Macht nichts, so denkt unser Bürgermeister, dann machen wir eben noch mehr Schulden und zahlen das Geld an den Investor mit einem Bankkredit zurück.

Es gibt eine Vielzahl weiterer Gründe, weshalb dieser großflächige Einzelhandelsmarkt nicht genehmigt werden darf. Der Landkreis, die IHK Stade und weitere Institutionen befürchten, dass der Aktiv-Discount-Markt im Ortskern schließen wird, wenn der großflächige Einzelhandelsmarkt tatsächlich gebaut werden sollte. Die Befürchtung der Behörden ist, dass der Ortskern in Lilienthal weiter an Attraktivität verlieren wird. Darunter werden auch alle anderen Einzelhandelsgeschäfte wie Schlachter und Bäcker leiden. Da wird es nicht ausbleiben, dass das eine oder andere Einzelhandelsgeschäft schließen muss. Die Nachbargemeinden befürchten, dass Umsatz in ihren Gemeinden verloren geht und nach Lilienthal zu diesem Großmarkt abwandert. Die Bürger in Lilienthal, die kein Auto haben, fragen sich, wo sie ihren täglichen Lebensmittelbedarf beschaffen sollen, wenn der Aktiv-Discount-Markt im Ortskern schließt.

Unfassbar, unsere Vertreter, die Ratsmitglieder, schauen dem Treiben des Bürgermeisters und des Investors zu. Die einen Ratsmitglieder sind gegen dieses Vorhaben, die anderen dafür, die meisten wissen nicht, was sie wollen.

Klar ist aber, dass man die Öffentlichkeit erst einmal außen vor haben möchte. Die Bürger erfahren dann schon früh genug, was die Verwaltung, der Investor und der Gemeinderat entschieden haben.

Wir sind in keiner Weise voll informiert über dieses Großprojekt, beziehen uns auf die umfangreichen Dokumente, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Sinnvoll wäre es, wenn für die Bevölkerung derart wichtige Projekte nicht, wie in Lilienthal üblich, hinter verschlossenen Türen verhandelt würden, sondern öffentlich und dies mit einer maximalen Transparenz. Missverständnisse, Fehlinformationen, Ärger durch Unkenntnis könnten so verhindert werden. Auch das Projekt „großflächiger Einzelhandel“ kann nicht gegen die Bürger durchgesetzt werden, sondern nur mit ihnen, aber diese Erkenntnis ist noch nicht zu unserem Bürgermeister vorgedrungen!

Wie immer bei solchen Projekten, gibt es unterschiedliche Interessenlagen. Soll das Projekt gelingen, müssen die Beteiligten miteinander reden, auch Kompromisse schließen. Das ist aber offensichtlich hier in Lilienthal nicht gewollt.

Reden wir über die unterschiedlichen Interessenlagen.

Die **Bürger** wünschen sich einen attraktiven Ortskern zurück, eine Haupt- und Falkenberger Landstraße, die zum Bummeln, zum Einkaufen und zum Verweilen einladen. Heute ist es so, dass viele Bürger Lilienthals nicht in Lilienthal einkaufen, sondern in Bremen, bei Dodenhof, in Borgfeld oder selbst in Grasberg und sonntags zusätzlich in Worpswede. Kaufkraft und Umsatz stehen in Lilienthal in einem krassen Missverhältnis zueinander. Offensichtlich ist die Attraktivität der „Lilienthaler Einkaufsmeile“ abhanden gekommen. Die Linie 4 hat diese Situation eher noch herausgefordert. Lilienthal war einmal die Oase vor den Toren Bremens, 340 alte und ortsbildprägende Bäume säumten die Hauptstraße. Diese „grüne“ Funktion übernehmen zukünftig ca. 250 Elektro-Leitungsmasten.

Was wollen die Bürger noch? Nun, sie wollen möglichst fußläufig ihren täglichen Bedarf decken können, sie wünschen sich also wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten und ein umfangreiches und preiswertes Angebot an Waren. Gibt es das in Lilienthal? Nach unserer Meinung: **Ja**. Lilienthal verfügt über zwei Discount-Märkte, mit dem Aktiv-Markt und Haltermann über zwei Einzelhandelsmärkte mit einem breiten Sortiment an Waren. Es gibt zwei weitere Märkte mit den Netto-Filialen, sechs Einzelhandels-Fleischereigeschäfte, auch ebenso viele Bäckerei- oder sonstige Lebensmittel-einzelhandelsbetriebe und den Getränkemarkt „Hol-ab“. Lilienthal ist also bestens mit Einzelhandelseinkaufsmöglichkeiten ausgestattet!

Was wollen die Bürger nicht? Sie wollen auf gar keinen Fall, dass der Einzelhandelsmarkt an der Hauptstraße/Falkenberger Landstraße schließt. Dieser Markt ist ein wichtiger Ankermarkt für die Hauptstraße, man kauft dort ein und macht dann auch gleich weitere Besorgungen im Ortskern. Die Attraktivität des Ortskerns würde bei einer Schließung völlig auf der Strecke bleiben. Das wiederum würde auch alle übrigen Einzelhandels-geschäfte im Ortskern stark negativ treffen. Die Befürworter

des „großflächigen Einzelhandelsmarktes“ an der Gutenbergstraße müssen den Bürgern auch die Frage beantworten, wo die Bürger einkaufen sollen, die über kein Auto verfügen, wenn der Aktiv-Markt im Ortskern die Tore schließt. Die Gutenbergstraße ist wegen der weiten Entfernung zu den Wohngebieten fußläufig für die Bewohner des Ortskerns oder Butendieks etc. nicht erreichbar, auch nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln! Eine Katastrophe für die Bürger wäre es auch, wenn durch diesen „großflächigen Einzelhandelsmarkt“ die über den Ort verstreuten kleinen Einzelhandelsfachgeschäfte aufgeben müssten.

Die Gefahren, die wir hier beschreiben, sind nicht unsere Aussagen, sondern die Aussagen des Landkreises, der Umweltbehörde Bremen, der IHK Stade etc., und zu dieser Beurteilung kommt das Gutachten „Einzelhandelskonzept 2020“ vom 15.06.2011, das die Gemeinde selbst in Auftrag gegeben hat. Wir können diese Argumente der Behörden und Institutionen über die Gefahren eines „großflächigen Einzelhandelsmarktes“ für die anderen Einzelhandelsgeschäfte und für die Bürger uneingeschränkt nachempfinden. Das zitierte Gutachten lässt keinen Zweifel daran, dass der Aktiv-Markt im Ortskern wegen seiner nicht mehr gegebenen „Attraktivität“ gegen den „großflächigen Einzelhandelsmarkt“ aufgegeben werden muss. Eine Standortgarantie für den Aktiv-Markt im Ortskern durch den Immobilieneigentümer oder durch den Pächter als Betreiber des Einzelhandelsmarktes kann, auch lt. Aussage des Bürgermeisters, nicht gegeben werden!

Dass die **EDEKA** an einem „großflächigen Einzelhandelsmarkt“ an der Umgehungsstraße mit 3.300 qm Verkaufsfläche ein großes Interesse hat, ist nachzuvollziehen. Da geht es ausschließlich um die betriebswirtschaftliche Interessenlage der EDEKA. Das ist aus Sicht der EDEKA auch absolut legitim.

Dass bei diesem neuen Wettbewerber, wenn er denn kommt, der Einzelhandel in Lilienthal nicht mehr mithalten kann, gerade auch die kleineren Einzelhandelsfachgeschäfte wie Bäcker oder Schlachter und auch nicht die Einzelhandelsmärkte in den Nachbargemeinden, ist Fakt. So sehen es jedenfalls die oben zitierten Behörden und Institutionen, auch die Innungen der Fleischerei- und Bäckerbetriebe. Und weil das so ist, lassen die raumordnerischen Vorgaben für Grundzentren einen solch „großflächigen Einzelhandelsmarkt“ nicht zu. Wenn Bürgermeister Willy Hollatz sagt, dass „da das letzte Wort noch nicht gesprochen ist“, kann das ja wohl nur heißen, dass die Verwaltung gedenkt, sich über diese gesetzlichen Vorgaben hinwegsetzen zu können. Anders ist diese Aussage nicht zu interpretieren.

Bleiben da noch die Interessen der **Gemeinde Lilienthal** und die der Nachbargemeinden. Für Lilienthal würde dieser „großflächige Einzelhandelsmarkt“, wenn es denn zutrifft, dass dieser Markt Umsätze aus allen Ortsteilen und auch aus den Nachbargemeinden abzieht, zumindest auf Kosten der Nachbargemeinden höhere Gewerbesteuererinnahmen generieren. Die Gewerbesteuererinnahmen in Lilienthal stagnieren seit Jahren, da ist der Verwaltung offensichtlich jede zusätzliche Einnahmequelle willkommen. Allerdings haben Gemeindeverwaltung und kommunale Politik die Interessen aller Bürger und aller Geschäfte in der Gemeinde im Blick zu behalten. Verwaltung und Politik haben nicht das Recht, einseitig ihre eigenen

Interessen oder die einzelner Unternehmen in den Vordergrund zu rücken. Dass auch die Nachbargemeinden bereits schon mehrfach ihre Bedenken gegen den „großflächigen Einzelhandel“ an der Gutenbergstraße geäußert haben, sei nur am Rande erwähnt.

Gibt es eine Lösung, die allen Beteiligten gerecht wird? Ja, wenn die raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden und die Bedenken der Bürger und der Geschäftsleute im Ort ernst genommen werden. An der Gutenbergstraße entsteht gemäß den Vorgaben der Raumordnung ein Einzelhandelsmarkt in der maximalen Verkaufsflächengröße von 800 qm. Der Aktiv-Markt im Ortskern an der Hauptstraße wird saniert, modernisiert und attraktiv gestaltet. Der großflächige Einzelhandelsmarkt an der Umgehungsstraße mit maximal 800 qm Verkaufsfläche wird erst genehmigt, wenn der Aktiv-Markt im Ortskern nachweislich so gestaltet wird, dass ein Erhalt und Weiterbetrieb eines modernen Einzelhandelsmarktes dort garantiert ist. Offensichtlich zielten die unterlassenen Modernisierungsarbeiten gerade darauf ab, zu begründen, dass der „alte“ Aktiv-Markt unheilbar unattraktiv geworden ist und nun durch den „neuen“ Markt an der Gutenbergstraße ersetzt werden muss.

Wann endlich bequemt sich die Verwaltung, die Öffentlichkeit in Lilienthal umfassend über dieses Vorhaben zu informieren? Dazu gehört auch die Aufklärung darüber, welche Vorteile und Nachteile für alle Beteiligten zu erwarten sind. Offensichtlich bleibt diese Forderung ein unerfüllter Wunsch.