

Lübeck-Management e.V. Breite Straße 6- 8 23552 Lübeck

Offener Brief
an das Büro der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck
an die CDU-Fraktion, SPD-Fraktion,
BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN, Die Fraktion,
FDP-Fraktion, LINKE & GAL
in der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck

Lübeck, den 19. Februar 2026

Stellungnahme zur Vorlage VO/2026/14910 – Schlachthofgelände

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entscheidung zur Abänderung der bisherigen Bürgerschaftsbeschlüsse – hier insbesondere die Beschlusslage vom 29.08.2019 (VO/2019/08100) - für die am 03.11.2025 im Bauausschuss vorgestellte Entwicklung des ehemaligen Schlachthofgeländes ist besorgniserregend. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung und beginnen mit einer Frage:

Welche neue Sachlage rechtfertigt die Aufhebung des gültigen Beschlusses von 2019?

Sie haben Ihre Entscheidung bisher einerseits mit der dringend notwendigen Entwicklung des Geländes, andererseits mit dem Bedarf nach Wohnraum begründet. Beides ist nachvollziehbar und zu begrüßen. Als nicht nachvollziehbar einzuordnen ist Ihre Begründung, da der Investor längst die bestehende Beschlusslage hätte nutzen können, um mit der Entwicklung zu beginnen und Wohnraum zu schaffen. Schon im August 2019 bezogen die Fraktionen der CDU und SPD Stellung und begründeten die seinerzeit zur Diskussion stehende Vorlage: *»Die Große Koalition will den Stillstand auf dem Schlachthof-Areal beenden. Deshalb ist sie zu dem Kompromiss bereit. Wie ein Kaufland mit mehr als 3000 Quadratmeter Verkaufsfläche und 250 Wohnungen auf dem Areal Platz findet, soll ein Wettbewerb ergeben. Die Zeitschiene der Großen Koalition: Baustart ist für Ende 2021/Anfang 2022 angepeilt. 2023 sollen die ersten Gebäude stehen. Fertig könnte alles 2024 sein.«¹*

In einer intensiven und mit 26 Redebeiträgen gefüllten Bürgerschaftsdiskussion wurde am 29. August 2019 betont, zwar keine Ideallösung, nach 13 Jahren Stillstand nun aber endlich die Grundlage für eine Entwicklung des Areals gefunden zu haben.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten: Diese Grundlage nützte wenig. Sechs Jahre lang ist nichts passiert – und zwar nicht, weil es an einer politischen Willensbildung oder Untätigkeit der Verwaltung mangelte. Der Investor hat die Zeit leider untätig verstreichen lassen. Dem heutigen Argument: *„Es muss Tempo reinkommen. Wir wollen, dass es endlich losgeht.“²* muss die Frage folgen: Wird es losgehen? Denn: Im Grunde wäre das Schlachthofgelände heute bereits entwickelt, mindestens 250 Wohnungen wären

¹ Quelle: Lübecker Nachrichten vom 26.08.2019

² AM Christopher Lötsch, CDU, in der Sitzung des Bauausschusses am 16.02.2026

bezogen, die Kita mit Leben gefüllt, das Areal reichlich begrünt und der Kaufland-Markt mit >3.000 m² schon längst am Start.

Für ein Mehr an Wohnungen hätte es keine geänderte Beschlusslage gebraucht, da 2019 von „mindestens 250 Wohnungen“ die Rede war. Wohl aber benötigt es nun eine neue Beschlusslage zur Reduzierung der Quote für den sozialen Wohnungsbau von 40 Prozent, seinerzeit als ein hart umkämpftes Pfund hervorgehoben, auf nunmehr 30 Prozent. Weshalb die Not an bezahlbarem Wohnraum in Lübeck plötzlich geringer geworden ist, wird nicht begründet.

Unklar ist auch, weshalb die Verkaufsfläche des auf dem Areal vorgesehenen Verbrauchermarktes zwingend um 1.000 m² auf nunmehr 4.100 m² anwachsen muss. Wäre die Beschlussänderung auch beantragt worden, wenn der Investor dieses nicht gefordert hätte? Lautet die ehrliche Antwort „Nein“, liegt auf der Hand, dass hier kein planerischer Bedarf vorliegt.

320 Wohnungen sind für Lübeck erstrebenswerter als mindestens 250 Wohnungen.

Ja. Ein Mehr an Wohnungen rechtfertigt jedoch keine überdimensionierte Einzelhandelsfläche. Wohnungsbau darf kein Argument sein, um handelsstrukturelle Fehlentscheidungen zu legitimieren; vielmehr gilt es zu entscheiden, ob Wohnungsbau als Verhandlungsmasse oder als eigenständiges Ziel zu betrachten ist. Wohnungen sind Gemeinwohl. Überdimensionierter Einzelhandel ist Marktinteresse. Beides darf nicht gegeneinander aufgerechnet werden. Heute sollen 10 Prozent Sozialquote im Wohnungsbau gegen 1.000 m² zusätzliche Einzelhandelsfläche getauscht werden. Das ist kein Upgrade für Kaufland, das ist eine Verschiebung der Gemeinwohlbilanz.

Nahversorgungs- und Zentrenkonzept und Rahmenplan Innenstadt sind keine unverbindlichen Papiere.

Integrierte Nahversorgung im Quartier koppelt sich stets an eine angemessene Verkaufsfläche und geht einher mit einem ebenso angemessenen Sortiment im Food- und Non-Food-Bereich. Hervorzuheben ist dabei auch die räumliche Entfernung zwischen Wohn- und Versorgungsstandort, im Idealfall fußläufig und auch für nicht motorisierte oder immobile Personenkreise erreichbar. Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 4.100 m², einem konzeptionell großflächigen Marktkonzept und entsprechender Angebotsvielfalt richtet sein Augenmerk auf eine überörtliche Zielgruppe. Das Unternehmen Kaufland benennt die Kriterien für eine Standortwahl selbst: *neben einer **guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur** spielen auch die **Größe der Verkaufsfläche** sowie die **Attraktivität des Einzugsgebiets** eine große Rolle.*

Lübeck verfügt über zwei gültige und politisch beschlossene Grundlagenpapiere. Ein Nahversorgungs- und Zentrenkonzept und den Rahmenplan Innenstadt. Diese begleiten die Abwägungen im Sinne des §1 Abs. 6 BauGB. Kommunale Planungshoheit schützt vor Fremdbestimmung, nicht aber vor Rechtsbindung. Diese Konzepte zu missachten, erzeugt ein Abwägungsdefizit, forciert eine inkonsistente Planung und das Risiko des Steuerungsverlustes im Verfahren. Wenn anerkannte Planungsgrundlagen situativ ignoriert werden,

verlieren sie gänzlich ihre Bindungswirkung. Und noch viel gewichtiger: Der geplante Beschluss schafft einen Anspruchsmaßstab für alle künftigen Investoren. Wozu gibt es Konzepte, wenn diese nicht angewendet werden? Folgt man den Grundsätzen beider Papiere, ist eine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche um 1.000 m² nicht vertretbar.

Innenstadt als Hauptzentrum und gewachsene Nahversorgungsstandorte respektieren

Rechtfertigungen wie „*Wir haben in der Vergangenheit schon häufiger gegen diese Grundlagen entschieden oder diese unterwandert*“³ sind kein Planungsargument, sondern Selbstentwertung politischer Steuerung. Städtebauliche Steuerung funktioniert nur, wenn Konzepte Maßstab sind, Beschlüsse Verlässlichkeit erzeugen und Hierarchien respektiert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Innenstadt als Hauptzentrum im Oberzentrum Lübeck und die bereits bestehenden Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen hin. Ein weiterer, mit über 4.000 m² völlig überdimensionierter Verbrauchermarkt wird negative bis zerstörerische Einflüsse und Kaufkraftverluste auf die genannten Gebiete und die bereits bestehende Versorgungsinfrastruktur haben.

Wir haben die etablierten und namhaften Betreiber systemrelevanter Nahversorger⁴ um Stellungnahme gebeten und geben aus deren Reaktionen an dieser Stelle zu bedenken, dass aktuelle, auch neue gutachterliche Betrachtungen, Umsatzumverteilungsquoten von 10 Prozent bis zu 20 Prozent prognostizieren. Das ist existenzbedrohend. Abgesehen von den gesetzlich vorgeschriebenen Planungsgrundsätzen, verdienen die gewachsenen Standortstrukturen und die von einer solchen Entscheidung Betroffenen den nötigen Respekt – und vor allem Gehör. Deshalb: Nein, es wurde noch längst nicht genug diskutiert!

Bei Ansiedlungsinteressen solchen Ausmaßes ist die Auseinandersetzung mit der vorhandenen Struktur unabdingbar, insbesondere deshalb, da seit der letzten vom Investor in Auftrag gegebenen gutachterlichen Betrachtung bereits sieben Jahre vergangen sind. Seitdem hat sich die wirtschaftliche Entwicklung dramatisch verändert. Die Augen davor zu verschließen, wäre fatal. Es kann nicht im Interesse der Hansestadt Lübeck und deren Bewohner:innen sein, Bestandsunternehmen durch investorengetriebene Ansiedlungsvorhaben zu destabilisieren. Die Folgen wären Versorgungsschwächen in gewachsenen Quartieren, spürbare, negative Veränderungen in den sozialen Quartiersstrukturen, der Verlust von Arbeitsplätzen sowie die Zunahme von Leerständen. Schließungen passieren zeitverzögert – nicht selten auch erst in der nächsten Legislatur. Wir fragen: Wollen wir in fünf Jahren Leerstand erklären – oder heute sinnvolle Steuerung betreiben?

³ AM Sascha Luetkens, LINKE & GAL, in der Sitzung des Bauausschusses am 16.02.2026

⁴ u.a. EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH und angeschlossene EDEKA-Kaufleute (gesondert Stellungnahme).

Es fehlen Wohnungen. Nahversorgungsflächen fehlen nicht.

Prima wäre, in Lübeck und dem oberzentralen Umland wohnten überwiegend viele junge, flotte, mobile und fitte Menschen, die im Idealfall sogar noch ältere Angehörige hegen, pflegen und für sie einkaufen. Das jedoch ist fernab jeder Realität und bedarf keiner weiteren Erläuterung. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die derzeit in Vorbereitung befindlichen Beschlusslagen zur Wohnungsmarktstrategie der Hansestadt Lübeck. Der demographische Wandel stellt die Kommunen und unsere Gesellschaft vor enorme Herausforderungen. Ziel ist es, der älter werdenden Gesellschaft ein möglichst langes eigenständiges Leben in gewachsenen Wohnquartieren und bezahlbaren Wohnungen zu ermöglichen. Jede zusätzliche Wohnung ist Gold wert, weshalb auch auf dem Schlachthof-Gelände der Maßstab „Wohnraum vor Verkaufsfläche“ gelten sollte. Ein Abwägungs- sowie Ermessensfehlgebrauch und daraus resultierende Umsatzumverteilungen führen zwangsläufig zu massiven Verlusten bei etablierten Nahversorgern in den Stadtteilen. Die Folge: ältere Menschen müssen weitere Versorgungswege in Kauf nehmen oder sind auf die Hilfe Dritter angewiesen. In diesem Fall müsste sich die Hansestadt Lübeck Nachlässigkeit in der Verfahrensbewertung vorwerfen lassen.

Verkehrliche Situation und Klimaziele als starke Abwägungsinstrumente

Schon in den Vorgesprächen zur Beschlussfassung im Jahr 2019 wurde auf die bereits bestehende, angespannte verkehrliche Situation im Ansiedlungsgebiet hingewiesen. Nicht umsonst hatte sich der Bauausschuss in früheren Sitzungen für eine Verkehrsführung „rechts rauf, rechts runter“ ausgesprochen. Allein die Aussage, der Investor versichere glaubhaft, die Verkehre aus zwei Richtungen auf das Areal lenken zu wollen und dadurch eine angemessene Zufahrt gewährleisten zu können, genügen nicht. Belastbare Verkehrsgutachten unter Einbeziehung der Verkehrsleitstelle der Hansestadt Lübeck und Ergebnisse aus dem Projekt VIAA sind zwingend zu berücksichtigen. Nachgewiesen werden müssen die verkehrliche Leistungsfähigkeit und Lärmemissionen. Anderenfalls drohen Bürgerbeschwerden – insbesondere aus den angrenzenden Wohnquartieren -, Dauerstau-Bilder und der Ruf nach sicheren Verkehrsführungen für Zufußgehende, (Schul)Kinder und ältere Menschen. Das Thema kommt nicht bei der Eröffnung – das kommt danach. Das ist riskant, nicht nachhaltig abgesichert und kann den Beschlussfassenden später auf die Füße fallen.

Wie eingangs erwähnt, richtet sich das Unternehmen Kaufland mit der Ansiedlung auch an eine überörtliche Kundenzielgruppe. Der Blick auf andere, dezentrale und derart großflächige Versorgungsstandorte belegt: Die Verbraucher kommen überwiegend mit dem Auto. Die Hansestadt Lübeck hat ihre Klimaziele im MAKs festgeschrieben. Es ist absolut widersinnig und konterkariert die definierten Klimaziele, durch überdimensionierte Handelsansiedlungen zusätzliche Verkehre in ohnehin schon am verträglichen Limit liegende Straßenzüge zu lenken. Vor allem besteht keine Versorgungsnot: im Umkreis des Schlachthofareals und in den Stadtteilen gibt es bereits ein ausreichendes Nahversorgungsangebot. Folgende Agglomerationen heben wir hervor:

- 5 -

- **Innenstadt**
- **Schwartauer Landstraße, Triftstraße** – Nahversorgungsgebiet St.-Lorenz Nord, Vorwerk-Falkenfeld bis einschl. Bad Schwartau.
- **Schwartauer Allee, Bei der Lohmühle** – Broilingplatz, Fackenburger Allee
- **Ziegelstraße** – Schwartauer Allee, Fackenburger Allee, Moisinger Allee, Bahnhof, Steinrader Damm, Wisbystraße, Musikerviertel, Schönböckener Straße
- **Buntekuh** – Nahversorgungsgebiet Ziegelstraße Süd, Korvettenstraße, Fregattenstraße, Moisinger Allee, Padelügger Weg,
- **Krempelsdorfer Allee** - Dornbreite, Vorwerker Straße bis einschl. Stockelsdorf

Wenn Stillstand als Druckmittel eingesetzt wird, entsteht ein falscher Anreiz für zukünftige Investoren.

Eine Beschlussänderung ist unnötig und nicht unbedenklich. Sie bedeutet strukturverändernde Intervention. Sie entscheiden nicht über einen Investor, sondern über den Maßstab zukünftiger Planung. Bitte reagieren Sie auf Marktbedingungen, in diesem Fall sowohl auf den Wohnungs- als auch auf den Handelsmarkt, und nicht auf Druck eines Investors. Bitte wägen Sie sorgfältig und verantwortungsbewusst ab. Die Beschlusslage von 2019 war und ist wahrlich keine Ideallösung im Vergleich zur seinerzeit von der Verwaltung empfohlenen Variante 1, dennoch ein annehmbarer Kompromiss, der weiterhin Bestand haben und so viele Wohnungen wie möglich aufnehmen sollte.

Mit freundlichen Grüßen



Olivia Kempke
Geschäftsführende Vorsitzende