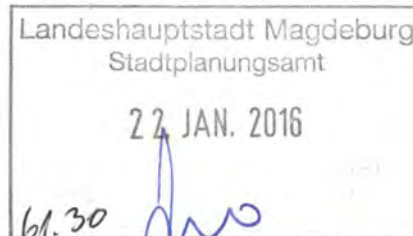


Gräfl. Fugger-Kirchberg-Weißenhorn'sche Zentralverwaltung

Gräfl. Fugger'sche Zentralverwaltung · 89171 Illerkirchberg

Landeshauptstadt Magdeburg
-Stadtplanungsamt-
z. Hd. Frau Heinicke
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg



89171 Illerkirchberg-Oberkirchberg
Schloßstraße 5
Telefon 07346/96910
Telefax 07346/969111
E-Mail: GFUGGERZV@t-online.de

Grundv.-W/he
22.01.2016

Nachtrag zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sehr geehrte Frau Heinicke,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf die bisher geführten Besprechungen, Telefonate und den Schriftverkehr und bitten unseren bisherigen Planungsvorstellungen zu folgen:

Die Planung für das Gebäude ist gemäß den bisherigen Abstimmungen mit dem Planungsamt, den Stadtwerken, Verkehrsbetrieben, Nachbarn und dem Mieter/Betreiber erfolgt und an die Nutzungs- und Funktionsabläufe entsprechend angepasst worden. Der Mieter EDEKA benötigt mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche zur Konzeptumsetzung. Dies kann nur dann realisiert werden, wenn der Baukörper wie bisher beabsichtigt errichtet werden kann.

Bei einem Heranrücken des Bauwerkes an die Agnetenstraße und der Schaffung der Parkplätze dahinter, kann die benötigte Ladenfläche nicht realisiert werden. Die verrohrte Schrote und die mit den Stadtwerken abgestimmte Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die vorgesehene Lage des Gebäudes maßgeblich. Mit den Stadtwerken ist bereits der Rückbau des alten Heizgebäudes und ein Flächenenerwerb abgestimmt. Ebenso die Sicherstellung der Grenzbebauung und Abstandsflächen mit den Nachbarn. Die Abstimmung der Zu- und Abfahrten incl. der Anlieferungen ist für den vorgesehenen Gebäudestandort auch erfolgt. Der Mast für die Oberleitung der Straßenbahn ist berücksichtigt.

Dabei ist der Gestaltung und der städtebaulichen Anforderung insoweit Rechnung getragen, dass ein Grünstreifen entlang der Agnetenstraße eingeplant wurde und der Markt mit seiner Eingangsseite, eben auch der höheren Seite (Pulldach) mit ca. 8-9 m mit dem Eingangsportal und den Glaselementen eine gute Straßenansicht ergibt.

Gräfl. Fugger-Kirchberg-Weißenhorn'sche Zentralverwaltung

Mit dieser Anordnung des Baukörpers kann auch in der Sieverstorstraße eine straßenbegleitende Bebauung weiterführend realisiert werden, die direkt am Gebäude der Stadtwerke anschließt. In Abstimmung mit dem Nachbarn wegen der Abstandsflächen und den Überfahrtsrechten der Stadtwerke ist es so auch möglich, zwischen dem Friseurgebäude und dem Heizhaus eine Bebauung mit den nötigen Nebenflächen zu realisieren.

Beim Errichten des Baukörpers entlang der Agnetenstraße wären unlösbare Probleme zu erwarten und kein Betreiber für den Markt zu finden.

Da die Parkplätze zwingend vor der Eingangsseite des Objektes zur Verfügung gestellt werden müssen – kein Kunde läuft um das Gebäude herum – müsste der Baukörper gedreht werden und dadurch würde die unattraktive Rückseite des Marktes mit der Anlieferungsrampe und vergittertem Leergutlager als Hauptansicht das Straßenbild prägen. Dies ist die niedrigere Seite des Marktes mit Höhen zwischen 4 - 6 m. Entweder würde die gewünschte Begrünung entfallen, oder aber der dann doch mind. 11 m zurückgesetzte Baukörper (5 m Begrünung + 6,00 m Rampenanfahrt) würde zudem nur die glatte Dachfläche des Pultdaches zeigen, weil die Dachneigung dann zur Agnetenstraße zeigt. Da die Einstellplätze dann auf der anderen Seite liegen, ist auch eine Bebauung entlang der Sieverstorstraße neben den Stadtwerken nicht mehr möglich. Auch der fußläufige Kundenverkehr und die Kunden mit Fahrrad kommen von der Südseite her und wollen dann nicht noch um das Gebäude herumlaufen oder fahren.

Das wichtigste Kriterium jedoch betrifft EDEKA und den Betreiber. Mit dieser Variante gehen nicht nur Einstellplätze, sondern insbesondere auch Nutzfläche von ca. 200 m² verloren, die für den Betreiber Voraussetzung zur Realisierung des Ladenkonzeptes sind. Wir haben bereits große Schwierigkeiten das Konzept auf 1.500 m² unterzubringen. Hierzu gab es bereits einige Kompromisse seitens des Betreibers (z.B. Verzicht auf eine Fischabteilung).

Evtl. weitere Probleme zur Erschließung (technisch, Ver- u. Entsorgung, Verkehr, etc.) sind momentan noch gar nicht absehbar. Die Anlieferung mit Zu- und Abfahrt im Bereich der Oberleitungsmasten könnte sich als nicht lösbares Problem herausstellen.

Wir bitten Sie, diese Überlegungen zum bisher vorgesehenen Standort des Baukörpers nochmal mit der Stadtplanung zu diskutieren und zu prüfen, ob die von uns vorgeschlagene Bebauung mit den bereits erreichten Ergebnissen realisierbar ist.

Wir verbleiben

mit freundlichen Grüßen

GRÄFLICH FUGGER'SCHE ZENTRALVERWALTUNG



Wir ♥ Lebensmittel.



EDEKA - MIHA Immobilien-Service GmbH

EDEKA - MIHA Immobilien-Service GmbH · Postfach 2409 · 32381 Minden

Gräflisch Fugger'sche Zentralverwaltung
Herrn
Fritz Wohlschlegel
Schloßstraße 5

89171 Illerkirchberg

Gesprächspartner:

Moritz Hoppe

Telefondurchwahl:

0391 62849-19

Telefaxdurchwahl:

0391 6213487

Mobil:

0151 18844589

E-Mail:

moritz.hoppe@minden.edeka.de

Büroanschrift:

Salbker Chaussee 67, 39118 Magdeburg

Magdeburg, den 21. Januar 2016

Geplanter Neubau des EDEKA-Marktes in Magdeburg, Agnetenstraße

Sehr geehrter Herr Wohlschlegel,

der EDEKA-Markt unseres selbständigen Einzelhändlers Prange verfügt als einziger Vollversorger in der Alten Neustadt mit nur 734 m² Verkaufsfläche und lediglich 22 PKW-Stellplätzen nicht mehr über die heutigen Standortvoraussetzungen zur notwendigen betriebsformtypischen Unterscheidung vom stark discountgeprägten Wettbewerbsumfeld. Auch der Leerstand der ehemaligen Sparkassenfiliale trägt ebenfalls nicht zur Belebung des Standortes bei.

Grundsätzlich gilt es für uns, sowohl den Anforderungen an langfristig verantwortbare unternehmerische Standortentscheidungen gerecht zu werden, als auch unseren Beitrag zur nachhaltigen und städtebaulich attraktiven Sicherung der Qualität und Angebotsvielfalt des Einzelhandels zu liefern. Notwendige Voraussetzung hierfür sind Einzelhandelsflächen mit mindestens 1.500 m² Verkaufsfläche, um die für einen EDEKA-Vollversorger typische Sortimentstiefe und -breite mit Frischebedientheken und ca. 16.000 Artikeln mit regional differenzierten Schwerpunkten umfänglich darstellen zu können. Darüber hinaus stellt uns der demographische Wandel vor die Herausforderung, generationsfreundliche Märkte mit breiten,

EDEKA - MIHA Immobilien-Service GmbH

Sitz der Gesellschaft: Minden · Amtsgericht Bad Oeynhausen HRB-Nr. 5104 · Geschäftsführer: Mathias Schleweis, Heino Schmidt, Volker Stracke
Organträger: EDEKA Minden-Hannover Stiftung & Co. KG, USt-ID-Nr. DE 266067317

Hauptverwaltung
Wittelsbacherallee 61
32427 Minden

Telefon
(05 71)
802-0

Telefax
(05 71)
802-11 53

Internet
www.edeka-miha.de

Commerzbank AG

(BLZ 490 800 25) 334 144 600
IBAN: DE09 4908 0025 0334 1446 00
BIC: DRESDEFF491

ebenerdig vorgelagerten PKW-Stellplätzen und einen modernen Ladenbau mit möglichst breiten Gängen und niedrigen, übersichtlichen Regalhöhen anbieten zu können.

Wir sind uns daher einig, dass zur langfristigen Sicherung des derzeit nicht mehr wettbewerbsfähigen Nahversorgungsstandortes in der Agnetenstraße eine städtebaulich attraktive und kundenfreundliche Neuaufstellung des EDEKA-Marktes unabdingbar ist. Daher sind wir froh, dass wir uns gemeinsam mit der Stadt Magdeburg auf eine städtebaulich attraktive Lösung für einen EDEKA-Neubau mit integriertem Backshop und Café verständigen konnten. Zur städtebaulichen Qualität zählen bspw. auch die straßenbegleitende Errichtung einer neuen Baumreihe und die individuell gestaltete Außenansicht des Marktes u.a. mit einem straßenseitig im Front- und Eingangsbereich zur Agnetenstraße erhöhten Pultdach.

Eine Neuaufstellung des EDEKA-Marktes, die die derzeitigen Defizite des Standortes insbesondere bzgl. Verkaufsflächengröße und ebenerdig vorgelagertem Parkplatzangebot an der Agnetenstraße nicht nachhaltig und kundenfreundlich verbessert, wird von uns und auch unserem langjährigen Einzelhändler Herrn Prange jedoch nicht befürwortet und kann daher auch nicht weiterverfolgt werden. Dazu würde bspw. die dem Eingangsbereich abgewandte Anordnung der PKW-Stellplätze hinter dem Objekt zählen.

Wir sind dennoch weiterhin optimistisch, die in zahlreichen Abstimmungen zusammen mit der Stadt Magdeburg und uns bzw. dem Architekturbüro Noack & Sens langfristig erarbeitete Lösung zur Stabilisierung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums in der Agnetenstraße gemeinsam umzusetzen.

Für weitere Auskünfte stehen wir selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EDEKA-MIHA
Immobilien-Service GmbH
Expansion, Büro Magdeburg


i. A. Moritz Hoppe