Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 06.06.2008
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0179/08

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	01.07.2008	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.08.2008	öffentlich
Stadtrat	04.09.2008	öffentlich

Thema: Einzelhandel im Bereich der Albert-Vater-Straße

Entsprechend dem geändert beschlossenen Antrag A0099/08 hat das Stadtplanungsamt die Situation zum Einzelhandel in der Umgebung der Motzstraße/Albert-Vater-Straße geprüft und kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Für die leerstehende alte Kaufhalle in der Motzstraße hat sich bislang noch kein Nachfolger gefunden. Einer Nachnutzung durch einen Lebensmittelanbieter steht aus unserer Sicht nichts entgegen, da es sich um einen integrierten, wohngebietsorientierten Standort handelt. Notwendige Umbaumaßnahmen im Bestand aber auch gegebenenfalls Erweiterungen würden daher von der Verwaltung unterstützt. Seitens des Eigentümers der Immobilie ist jedoch nicht an einen entsprechenden Umbau und eine Wiedernutzung gedacht, da Lidl als ehemaliger Nutzer weiterhin seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommt. So lange seitens des Eigentümers kein Handlungserfordernis gesehen wird, ist eine Revitalisierung des Standortes nicht herbeizuführen.

Die Versorgung der Wohnbevölkerung aus der Siedlung Westernplan mit den täglich benötigten Produkten ist über die zwei Lebensmittelbetriebe Rewe und NP in der Ebendorfer Straße gesichert. Selbst vom äußeren Rand der Siedlung, der Motzstraße liegen beide Märkte nicht mehr als 600 m entfernt.

An der Albert-Vater-Straße selbst wird aus stadtplanerischer Sicht die Errichtung eines Lebensmittelbetriebes als bedenklich angesehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Steinkuhle Süd ist laut textlichen Festsetzungen der Einzelhandel ausgeschlossen. Im Rahmen der Planaufstellung ist bereits ein Vorhaben auf der Basis des Bebauungsplanes abgelehnt worden. Diese Entscheidung hat auch vor dem Verwaltungsgericht standgehalten. Wiederholte Anfragen von Investoren sind ebenfalls immer abgelehnt worden. Eine andere Entscheidung ist zur Zeit sachlich und städtebaulich nicht zu begründen.

Laut Magdeburger Märktekonzept handelt es sich bei diesem Standort um einen dezentralen Bereich, an dem zunächst einmal keine zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden dürfen. Nördlich der Albert-Vater-Straße, die als eine der Hauptverkehrsachsen der Landeshauptstadt eine stark trennende Wirkung hat, befindet sich kein Schwerpunkt der Wohnbevölkerung, sondern es überwiegen gewerbliche und kleingärtnerische Nutzungen.

Es würde sich demnach um einen überwiegend auf Autokunden orientierten Einkaufsmarkt handeln. Zu klären ist, ob in dem vorliegenden Fall städtebauliche Gründe vorliegen, die ein Abweichen von den Festlegungen des Märktekonzeptes rechtfertigen, wonach der Handel mit Produkten des täglichen Bedarfs auf die ausgewiesenen Nahversorgungszentren in den Wohngebieten zu konzentrieren ist. Dies ist durch ein Verträglichkeitsgutachten der GMA zu prüfen. Die Beauftragung ist eingeleitet, so dass Ergebnisse in Kürze vorliegen werden.

Die planungsrechtliche Situation östlich und westlich der Tankstelle an der Albert-Vater-Straße beurteilt sich nach § 34 BauGB. Damit ist hier zunächst einmal die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmittelbetriebes zulässig. Zu prüfen wäre allerdings, ob ggf. § 34 (3) Anwendung findet, da evtl. negative Auswirkungen auf bestehende Zentren zu erwarten wären, da der Markt nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegt. Auch hierzu soll das Gutachten der GMA präzise Aussagen geben.

MacKay

Jörn Marx
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr