

Ergänzung zur DS0569/09

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Am Fuchsberg 18-24, Ackerstraße 23-27

| Beratungsfolge | Sitzung Tag | Behandlung | Zuständigkeit |
|--|----------------|------------------|------------------|
| Der Oberbürgermeister | 14.09.2010 | nicht öffentlich | Genehmigung (OB) |
| Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 07.10.2010 | öffentlich | Beratung |
| Ausschuss für Umwelt und Energie | 12.10.2010 | öffentlich | Beratung |
| Stadtrat | 14.10.2010 | öffentlich | Beschlussfassung |

Am 26.04.2010 beschloss der Stadtrat gemäß Änderungsantrag DS0569/09/1 des Ausschusses StBV einstimmig:

1. Der Investor soll aufgefordert werden, ein belastbares Gesamtkonzept mit Absichtserklärungen als Letter Of Intent (LOI) unter Einbeziehung eines Marktes (bis 800 m²) und eventuell weiterer kleinerer Läden, Gewerbe und Wohnen bis zur StBV-Sitzung im September 2010 vorzulegen.
2. Bis dahin wird die Drucksache zurückgestellt.

Der Investor wurde mit Schreiben vom 03.05.2010 informiert und aufgefordert das überarbeitete Konzept bis zum 02.08.2010 der Verwaltung zu übergeben.

Am 04.08.2010 wurden die Unterlagen persönlich im Amt 61 abgegeben.

Der neue Vorschlag enthält insgesamt 1 436,45 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten. Der Lebensmittelbereich wurde reduziert (380 m²). Ein Teil der Geschäfte soll sich wiederum auf das Thema „Hochzeit“ fokussieren.

In diesem Punkt unterscheiden sich die beiden vorliegenden Konzepte nur unwesentlich voneinander, wie die Gegenüberstellung der zentrenrelevanten Sortimente mit unmittelbarem Themenbezug zeigt:

| 1. Konzept | | 2. Konzept | |
|---|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|
| Blumen-Pflanzen-Gestecke | 90,00 m ² | Blumenfachgeschäft | 90,00 m ² |
| Hochzeits- und Abend- Mode für Männer | 106,00 m ² | Hochzeitsmode für Männer | 106,00 m ² |
| Ausstellung / Schmuck | 13,00 m ² | | |
| Hochzeitsausstatter / Dekoration / Feuerwerk | 104,46 m ² | Hochzeitsausstatter / Dekoration | 104,46 m ² |
| Hochzeitsmode für Frauen | 401,18 m ² | Hochzeitsmode für Frauen | 398,18 m ² |
| Summe: | 714,64 m² | Summe: | 698,64 m² |

Das Grundstück Am Fuchsberg 18-24 / Ackerstraße 23-27 liegt außerhalb des im Märktekonzept definierten Nahversorgungsbereiches Semmelweisstraße, der durch den einfachen Bebauungsplan

Nr. 402-1 (in Aufstellung) geschützt werden soll. Beide Konzepte des Investors beinhalten einen hohen Anteil an Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten. **Damit besteht in beiden Fällen ein unlösbarer Widerspruch zum Märktekonzept und zu den Planzielen des B-Planes 402-1.**

Gerade ein attraktives Stadtzentrum mit einem Angebot an derart spezialisierten Sortimenten wie zum Thema „Hochzeit“ ist eine Voraussetzung dafür, dass ein Oberzentrum wie Magdeburg seine zentralörtliche Funktion zur Versorgung des Umlandes auch wahrnehmen kann. Damit sind solche Sortimente in erhöhtem Maße zentrenrelevant. Die bestehenden Anbieter für Brautmoden im Stadtzentrum (Ernst-Reuter-Allee, Hasselbachplatz) würden durch eine konzentrierte Ansiedlung von Einrichtungen rund um das Thema Hochzeit unter erheblichen Wettbewerbsdruck geraten und könnten so im Fortbestand gefährdet sein. Die Folge wäre ein Attraktivitätsverlust der Innenstadt.

Aufgrund der zu erwartenden negativen Auswirkungen der geplanten Standortentwicklung soll an den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 402-1 in Verbindung mit dem Märktekonzept festgehalten werden. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel im Objekt „Gewerbepark Fuchsberg“ kann vom Eigentümer auf die im Märktekonzept genannten nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zurückgegriffen werden.

Anlage

Anlage 3 Neues Konzept des Vorhabenträgers



am 04.08.10
bei 61.30 (Fr. Bertel)
abgegeben

→ Bertel

MDI - Immobilien

Kirchbachstr.195
28211- Bremen

Tel: 0421-8099357
Fax: 0421-4919039
Mobil: 0172-4193251

dokozaimmobilien@aol.com

Büro Magdeburg
Braunschweiger Strasse 104

Tel: 0391-7276983
Fax: 0391-7276568
Mobil: 0171-1702240

Landeshauptstadt Magdeburg
-Der Oberbürgermeister-
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6

39090 Magdeburg



41899

Bremen, 01.08.2010

Planungskonzept zur Wiederbelebung
Am Fuchsberg, Magdeburg

Am Fuchsberg 18-24 und Ackerstrasse 23-29

Vorhaben

Wie bereits im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 14.09.2009 beschrieben, planen wir die Wiederbelebung des Gewerbeparks Am Fuchsberg.

Der erste Teil der Planung ist nun abgeschlossen, so dass in kürze mit den Umbaumaßnahmen der ehemaligen Büroeinheiten in Wohnungen begonnen werden kann.

Die Planung der ehemaligen Einkaufspassage im Erdgeschoß sieht nun folgendermaßen aus:

Es sollen Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie integriert werden, die eine jeweilige Nutzungsgröße von maximal 400 m² haben werden.

Schwerpunkt soll weiterhin das Thema Wedding-Center sein. Dies ist aus der Anlage zu entnehmen.

Durch die geplante Spezialisierung erreicht man für die Landeshauptstadt einen Kundenzugewinn, da zu erwarten ist das zukünftige Kunden nicht nur aus Magdeburg, sondern aus anliegenden Regionen die Vorteile eines allumfassenden Wedding-Centers nutzen werden.

Wir möchten noch einmal einige Vorteile zum geplanten Vorhaben hervorheben:

Zentrale Lage mit direkter Anbindung an die Tangente/Hochstraße.

Kostenlose Parkmöglichkeiten am Objekt

Alles zum Thema Hochzeit unter einem Dach

Kosten- und Zeitersparnis für die Kunden

Wiederherstellung eines gesunden Stadtteilbildes

Moderne und Exclusive Gestaltungsmöglichkeiten

Aufstellung und Erläuterungen der Ladenflächen:

| GE-Nr. | Branche/Nutzung | Fläche m ² |
|--------|--|-----------------------|
| 1 | Lebensmittel-Kleinsortiment | 380,04 |
| 2 | Drogerie | 277,42 |
| 3 | Änderungsschneiderei | 32,89 |
| 4 | Reinigung | 50,50 |
| 5 | Blumenfachgeschäft | 90,00 |
| 6 | Hochzeitmode für Männer | 106,00 |
| 7 | Lagerraum | 13,00 |
| 8 | Internet-Cafe | 38,16 |
| 9 | Hochzeitausstatter/Dekoration | 104,46 |
| 10 | Konditorei/Bäcker | 80,35 |
| 11 | Reisebüro | 29,00 |
| 12 | Autovermietung/ Kutschen/ Spezialfahrzeuge | 32,00 |
| 13 | Friseur | 118,59 |

| GE-Nr. | Branche/Nutzung | Fläche m ² |
|--------|---------------------------|-----------------------|
| 14 | Büro-Versicherungen | 182,50 |
| 15 | Bar/ Restaurant/Bierlokal | 295,96 |
| 16 | Hausmeister | 26,33 |
| 17 | Büro-Vermietung MDI | 99,50 |
| 18 | Hochzeitmoden für Frauen | 398,18 |
| 19 | Kundentoiletten | 29,25 |

Erläuterungen zu den Nutzungseinheiten

Zu 1:

Mietabsichtserklärung liegt vor

Zu 2:

Noch offen

Zu 3 u.4:

Mietabsichtserklärung liegt vor

Zu 5:

Noch offen

Zu 6:

Vertrag liegt vor

Zu 7:

Vertrag liegt vor

Zu 8:

Vertrag liegt vor

Zu 9:

Absichtserklärung liegt vor

Zu 10:

Noch offen, erste Gespräche wurden geführt.

Zu 11:

Noch offen

Zu 12:

Noch offen, erste Gespräche wurden geführt

Zu 13:

Noch offen

Zu 14:

Noch offen, erste Gespräche wurden geführt

Zu 15:

Vertrag liegt vor

Zu 16:

Vertrag liegt vor

Zu17:

Vertrag liegt vor

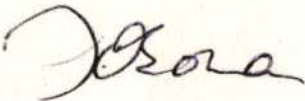
Zu 18:

Vertrag liegt vor

Zu dem Gesamtvorhaben der Wiederbelebung des Gewerbeparks
Am Fuchsberg sei Abschliessend anzumerken, dass in den vielen geführten
Gesprächen einstimmig die Meinung geäußert wurde, dass es bei der Realisierung
so wie von uns geplant, keinerlei Konflikte zu bestehenden Märktekonzepten
entsteht, da es sich hier um ein völlig eigenständiges und im Schwerpunkt
unabhängiges Konzept handelt, welches in seiner Form so noch nicht in Magdeburg
existiert und eher einen positiven Einfluss auf die weitere Entwicklung hat.

Wir hoffen das ihnen diese kurze Beschreibung des Konzeptes zur Wiederbelebung
des Gewerbeparkes Am Fuchsberg ausreicht.
Sollten Ihrerseits noch weitere Unterlagen benötigt werden, so können wir Diese
gerne kurzfristig zur Verfügung stellen.

Magdeburg, 01.08.2010



Zdravko Dokoza