

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0081/15	13.04.2015
zum/zur		
F0047/15 Fraktion CDU/ FDP/ BfM		
Bezeichnung		
Olven 1		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		19.05.2015

1. Welche Möglichkeiten gibt es aus Sicht der Verwaltung, das Areal wiederzubeleben?

Die Wiederbelebung des Areals erfordert das Zusammenwirken der Einwohner, der Grundstückseigentümer, der lokalen Wirtschaft sowie der Verwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Der Stadtteil Neu Olvenstedt hat seit 1990 eine massive Bevölkerungsabwanderung aus verschiedenen Ursachen erfahren müssen (Arbeitsplatzwanderung, veränderte Wohnstandort- und -qualitätsansprüche). Von einst ca. 32.000 Einwohnern waren 2013 nur noch ca. 10.500 dort wohnhaft. Im Jahr 2014 ist erstmals wieder ein leichter Einwohnergewinn zu verzeichnen. In den 1990er und 2000er Jahren hat die Landeshauptstadt Magdeburg mit erheblichem Einsatz von Städtebaufördermitteln versucht, städtebaulich und funktional der Abwanderung entgegenzutreten, ohne diesen Trend tatsächlich abwenden zu können.

Zum Teil sind diese Bemühungen, gerade im Bereich von Olven 1, auch an ungeklärten bzw. fragilen Eigentumsverhältnissen (gesplittetes Eigentum der Gewerbeunterlagerungen und Wohngeschosse, tw. als Bestandteil von Insolvenzmassen) gescheitert. Teile der vorhandenen Bebauung an Olven 1 wurde zudem von den Eigentümern zurückgebaut.

Durch Umsetzung des Städtebauförderprogramms Stadtumbau wurden seit den 2000er Jahren die überzähligen Wohnungen von den Wohnungsunternehmen durch Rückbau vom Markt genommen. Die so entstandenen Brachen werden in den letzten Jahren Zug um Zug durch Aufstellung von Bebauungsplänen zu Standorten für individuellen Wohnungsbau entwickelt. Gerade diese beginnende Umprofilierung hat zu dem jüngsten Einwohnergewinn beigetragen. Die neuen Wohnstandorte führen zudem zu einer Verlagerung der dynamischen Bereiche Neu Olvenstedt.

Aufgrund des verringerten Einwohnerpotentials steht die lokale Wirtschaft, insbesondere die verschiedenen Formen des Einzelhandels, in einem erheblichen Konkurrenzdruck zu anderen Standorten und Betriebsformen. Ein äußeres Zeichen hierfür ist u. a. auch der Wegfall des Wochenmarktes, dessen Stände nicht mehr ausreichend Publikum anzogen.

Zudem entscheiden die ortsansässigen Einwohner nach eigenen Präferenzen und Notwendigkeiten, welchen Standort und welche Betriebsform sie als Einkaufsgelegenheit nutzen. Gerade die neueren Einzelhandelsstandorte im Bereich des Scharnhorstring / Olvenstedter Scheid stehen in Konkurrenz zum tradierten Einzelhandelsstandort Olven 1. Die Wirtschaftlichkeit ist in Folge dessen nicht mehr für jeden lokalen Betrieb gegeben.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Wiederbelebung von Olven 1 entscheidend von der Zahl der Einwohner im Einzugsbereich von Olven 1 sowie deren Entscheidung zur Auswahl ihrer Einkaufsgelegenheit abhängig ist. Zudem sind die Entscheidungen der Grundstückseigentümer über Umfang und Art von Investitionen in vorhandene bzw. künftige Gebäude auf ihren Grundstücken bedeutsam.

2. Gibt es hierzu bereits Überlegungen im Stadtplanungsamt, beispielsweise die Befahrbarkeit der Olvenstedter Chaussee in beide Richtungen?

Im November 2013 fand ein hierzu ein Workshop mit Olvenstedter Bürgern statt. Die Diskussion zeigte, dass hinsichtlich einer Befahrbarkeit der Olvenstedter Chaussee in beide Richtungen im Bereich von Olven 1 bei den anwesenden Bürgern zwei widerstreitende Auffassungen festzustellen waren.

Bewohner von Alt Olvenstedt sahen überwiegend potentielle Vorteile zur kürzeren und schnelleren Erreichbarkeit der Magdeburger Innenstadt für PKW-Nutzer.

Alternativ wurde von einigen Bürgern die Schaffung eines "Bypasses" durch andere Straßen im näheren Umfeld von Olven 1 angeregt, um auf kurzem Weg mit dem PKW Richtung Innenstadt fahren zu können.

Bewohner und Gewerbetreibende von Neu Olvenstedt, insbesondere im engeren Bereich um Olven 1, schätzten überwiegend den verkehrsberuhigenden Effekt der nur in einer Richtung befahrbaren Olvenstedter Chaussee im Bereich von Olven 1.

Ein Konsens war nicht herzustellen.

Um zu genaueren fachlichen Einschätzungen der jeweiligen Vor- und Nachteile zu gelangen, wurde im Ergebnis des Workshops verabredet, dass für das Programmjahr 2015 ein Antrag auf Städtebaufördermittel aus dem Förderprogramm "Stadtumbau Ost - Aufwertung" für die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung als integralem Teil eines städtebaulichen Rahmenplanes gestellt erfolgen wird. Dieser Antrag ist nach Stadtratsbeschluss im November 2014 auch so beim Landesverwaltungsamt eingereicht worden. Sofern eine entsprechende Bewilligung im Spätherbst 2015 durch das LVwA erfolgt, stehen die Mittel in Höhe von insgesamt 61.200 EUR ab dem Jahr 2016 ff zur Verfügung.

Sobald die v. g. Bewilligung vorliegt, werden entsprechende Planerverträge ausgelöst. Die Ergebnisse des Workshops werden Teil der Aufgabenstellung dieser Planerverträge sein.

Weiterhin ist in dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 229-6 „Am Sternsee“ der Bereich der Olvenstedter Chaussee in Höhe Olven1 enthalten.

In Kürze wird der Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen TöB in die Beteiligung verschickt. Der Vorentwurf sieht nach Abstimmung mit der Verkehrsplanung auch weiterhin eine partielle einseitige Verkehrsführung vor. Innerhalb des Geltungsbereiches ist weiterhin eine Fläche vorhanden, die eine Option bietet, bei Bedarf eine zweispurige Verkehrsführung zuzulassen. Sofern im Rahmen der frühzeitigen TöB Stellungnahmen abgegeben werden, die einer erneuten Überprüfung der Verkehrsführung bedürfen, wird dies im weiteren Verfahren auch stattfinden.

3. Warum wurde seitens der Landeshauptstadt Magdeburg nicht früher dieser Entwicklung entgegen gewirkt?

Unter Bezug auf die Ausführungen unter 1. ist festzuhalten, dass die Landeshauptstadt Magdeburg im Rahmen ihrer Möglichkeiten alle Anstrengungen unternommen hat, dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Diese Entwicklung ist, wie ausgeführt, primär durch Ursachen bewirkt, die außerhalb der Einwirkungsmöglichkeit der Landeshauptstadt Magdeburg liegen.

Dr. Scheidemann
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr