

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0104/16	Datum 15.03.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	19.04.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	28.04.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	28.04.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	19.05.2016	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		
	KFP		
	BFP		

Kurztitel

Änderung des Magdeburger Märktekonzeptes

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Märktekonzeptes (Beschluss vom 14.02.2008, Beschluss Nr. 1832-61(IV)08) zur Erweiterung des Nahversorgungsbereiches für den Stadtteil Stadtfeld Ost in südliche Richtung bis zur Kreuzung Olvenstedter Straße/Maxim-Gorki-Straße und in nördliche Richtung bis zur Kreuzung Ebendorfer Chaussee/Albert-Vater-Straße.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	x	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) 61 Amt/Fachbereich	Sachbearbeiter Frau MacKay	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
---	-------------------------------	---------------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	25.05.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der im Magdeburger Märktekonzept ausgewiesene Nahversorgungsbereich Olvenstedter Straße (Teilbereich Ost) weist bis heute keinen Lebensmittelmarkt auf. Aufgrund der städtebaulichen Struktur, die durch eine überwiegend gründerzeitliche, geschlossene Blockrandbebauung geprägt ist, war die Ansiedlung eines Discounters oder Vollsortimenters in diesem Bereich bislang nicht möglich, obwohl es sich hier um einen der am dichtesten besiedelten Bereiche in der Landeshauptstadt Magdeburg handelt. Seit den 1990er Jahren hat sich jedoch eine kleinteilige vielfältige Handelsstruktur, welche durch Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe ergänzt wird, entwickeln können.

Aktuell liegen der Verwaltung zwei Anträge vor:

Antrag 1 sieht vor, auf dem Grundstück, welches sich zwischen der Olvenstedter Straße, der Maxim-Gorki-Straße, der Goethestraße und der Werner-von-Prignitz-Straße befindet, ein mehrgeschossiges Gebäude zu errichten, welches im Erdgeschoss eine Unterlagerung mit einem Lebensmittelmarkt zum Ziel hat. Die betreffende Fläche schließt sich im Süden direkt an den im Magdeburger Märktekonzept ausgewiesenen Nahversorgungsbereich an, der zur Zeit von der Einmündung der Goethestraße in die Olvenstedter Straße begrenzt wird. Von der Realisierung des Vorhabens werden positive Synergieeffekte dahingehend erwartet, dass die vorhandenen kleinteiligen Betriebe durch die Ansiedlung eines Magnetbetriebes gestärkt werden. Dies kann sowohl auf zu erwartende Koppelungskäufe aber auch durch ein zusätzliches Stellplatzangebot für Kunden in der Olvenstedter Straße zurückgeführt werden.

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung Ludwigsburg, hat im Rahmen einer gutachterlichen Analyse festgestellt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Lebensmittelbereich führen werden. Das Vorhaben dient v. a. der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im westlichen Siedlungsbereich von Magdeburg. Die Ansiedlung ist auch mit Blick auf die Altersstruktur im Stadtteil im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zu begrüßen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im oder außerhalb des Einzugsgebietes können ausgeschlossen werden.

Antrag 2 sieht die Erweiterung des vorhandenen Rewe-Marktes in der Albert-Vater-Straße vor. Dieser Markt soll von zur Zeit 958 m² auf 1.825 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Davon entfallen 400 m² auf Getränke, 75 m² auf einen Backshop mit Kaffee-Ausschank. Die aktuelle Verkaufsflächengröße entspricht nicht mehr den marktüblichen Bedingungen für leistungsfähige Vollsortimenter. Aufgrund der beschränkten Platzkapazitäten sind erhebliche logistische Aufwände zur Warenpräsentation und Regalbefüllung erforderlich, die sich störend auf den Verkaufsbetrieb auswirken. Die räumliche und funktionale Trennung des Getränkemarktes entspricht überdies nicht mehr dem kundenfreundlichen, zeit- und personaloptimierten Betrieb. Für die Siedlung „Westernplan“ übernimmt der vorhandene Rewe-Markt die Nahversorgungsfunktion für die Produkte des täglichen Bedarfs. Dies drückt sich auch durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kunden aus, die den Markt zu Fuß und mit dem Fahrrad aufsuchen.

Die GMA hat untersucht, wie hoch die erwarteten Umsatzumverteilungswirkungen zu beziffern sind und festgestellt, dass diese auf einem Niveau von unter 5 % liegen, so dass der Orientierungswert von ca. 10 %, ab welchen i. d. R. städtebauliche Auswirkungen i. S. v. Betriebsabschmelzungen zu erwarten sind, bei Weitem nicht erreicht wird. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet ist deshalb nicht zu erwarten.

Die beiden Vorhaben befinden sich zwar in einer räumlichen Entfernung von nur ca. 800 – 850 m. Dennoch ist aufgrund der unterschiedlich durch die Wettbewerbssituation ausgerichteten Einzugsgebiete, die in erster Linie im Bereich Stadtfeld-Ost Überschneidungen aufweisen, nur bedingt von einer Kumulation der Auswirkungen auf weitere im Umfeld befindliche zentrale

Versorgungsbereiche auszugehen. Somit kann auch für den geplanten erweiterten NP-Markt im Bereich Holzweg / Boquet-Graseweg davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung beider Vorhaben der NP-Markt nicht deutlich stärker beeinträchtigt wird, als in der GMA-Analyse zum Rewe-Markt in der Albert-Vater-Straße ermittelt wurde. Wenn beide Vorhaben gleichzeitig realisiert werden, dann werden die Märkte die jeweils einzeln prognostizierten Umsatzleistungen nicht erreichen, sodass die zu erwartenden Auswirkungen auf umliegende Standorte relativiert werden. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch beide Vorhaben dennoch insgesamt gestärkt. Städtebaulich ist zudem festzuhalten, dass die Situierung der Nahversorgungsstandorte an beiden Enden des zentralen Versorgungsbereiches eine planerisch wünschenswerte Konstellation darstellt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Nahversorgungsbereich nach Norden bis zur Albert-Vater-Straße zu ergänzen, um den bestehenden Rewe-Markt erweitern zu können und den mittlerweile wiederbesiedelten Standort in der Ebendorfer Straße (vormals NP, heute Penny) zu integrieren und eine geringfügige Erweiterung nach Süden zu ermöglichen, welche die Unterlagerung des mehrgeschossigen Neubaus zwischen Goethestraße und Maxim-Gorki-Straße mit einem Lebensmitteldiscounter ermöglichen soll. Das notwendige Planungsrecht soll durch den Bebauungsplan Nr. 216-2 „Westlich Damaschkeplatz“ hergestellt werden (vgl. DS Nr. 0499/15).

Anlagen:

DS0104_16 Anlage 1 - Lageplan

DS0104_16 Anlage 2 - Gutachten Erweiterung REWE

DS0104_16 Anlage 3 - Gutachten Ansiedlung Lebensmittelmarkt Olvenstedter Str.