

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0302/16	Datum 18.07.2016
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	26.07.2016	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	11.08.2016	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und regionale Entwicklung	25.08.2016	öffentlich	Beratung
Stadtrat	15.09.2016	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Änderung des Märktekonzeptes

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Magdeburger Märktekonzeptes zur Erweiterung des Nahversorgungsbereiches für den Stadtteil Stadtfeld Ost in nördliche Richtung bis zur Kreuzung Ebendorfer Chaussee / Albert-Vater-Straße.
2. Der Stadtrat lehnt eine Erweiterung in Richtung Damaschkeplatz ab.

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) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Frau Krischel Tel. 5326	Unterschrift AL / FBL Frau Grosche
--------------------------------------	----	--	---------------------------------------

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

Termin für die Beschlusskontrolle	21.09.2016
-----------------------------------	------------

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 (siehe Anlage 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 u. a. im Erdgeschoss eine Unterlagerung mit einem SB-Markt bis zu 1200 m² Verkaufsfläche zum Ziel hat. Die betreffende Fläche schließt sich im Süden direkt an den im Magdeburger Märktekonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich an, der zurzeit von der Einmündung der Goethestraße in die Olvenstedter Straße begrenzt wird. Aktuell erfolgt hierzu ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren (Stand: Entwurf, Auslegung 13.06. – 13.07.2016).

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 (siehe Anlage 1) sieht die Erweiterung des vorhandenen Rewe-Marktes in der Albert-Vater-Straße vor. Dieser Markt soll von zurzeit 958 m² auf 1.825 m² Verkaufsfläche vergrößert werden. Davon entfallen 400 m² auf Getränke und 75 m² auf einen Backshop mit Kaffee-Ausschank. Die aktuelle Verkaufsflächengröße entspricht nicht mehr den marktüblichen Bedingungen für leistungsfähige Vollsortimentere. 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, sodass 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.

Beteiligung der von der Planung betroffener Einzelhändler

Im Rahmen einer am 31. Mai dieses Jahres durchgeführten Diskussionsveranstaltung mit den Händlern und Gewerbetreibern der Olvenstedter Straße zur geplanten Erweiterung des Magdeburger Märktekonzeptes wurde mehrheitlich die Meinung vertreten, dass eine Erweiterung des Rewe-Marktes am vorhandenen Standort als unschädlich angesehen wird. Durch den bereits mehrere Jahre bestehenden SB-Markt wurde bisher keine Beeinträchtigung der Handelsstruktur festgestellt.

Bei einer Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich Olvenstedter Straße / Maxim-Gorki-Straße wird jedoch befürchtet, dass sich die Ansiedlung eines SB-Marktes negativ auf die am Standort etablierte Handelsstruktur auswirken könnte. Angesichts des Umstandes, dass wegen der Baustelle am Damaschkeplatz und der damit schlechteren Erreichbarkeit des Standortes die Kundenströme erheblich zurückgegangen sind, wird befürchtet, dass durch die Ansiedlung eines SB-Marktes die gewachsenen Handelsstrukturen in der Olvenstedter Straße dauerhaft zerbrechen könnten. Insbesondere das vorhandene Bäcker-, Fleischer- und Floristikhandwerk würde von den großen „Ketten“ verdrängt bzw. abgeworben, um konkurrierende Betriebe zu schwächen.

Eine Entwicklung des Bereiches Olvenstedter Straße / Maxim-Gorki-Straße wird städtebaulich jedoch als unbedingt erforderlich angesehen, allerdings auf kultureller Ebene bzw. wäre eine Etablierung kleinteiliger Handelsstrukturen in Fortführung der bestehenden Handelsstrukturen wünschenswert, verbunden mit Parkplätzen, Spiel- und Freizeitbereichen, welche ohnehin im Stadtteil als unzureichend angesehen werden.

Empfehlung der Verwaltung

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 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 an den Markt treten, 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 denkbare Konstellation darstellt. Die Verwaltung empfiehlt daher, den Nahversorgungsbereich nach Norden bis zur Albert-Vater-Straße zu erweitern, um den bestehenden Rewe-Markt erweitern zu können und den mittlerweile wiederbesiedelten Standort in der Ebendorfer Straße (vormals NP, heute Penny, siehe Anlage 1) zu integrieren.

Unter Berücksichtigung der Händler bzw. der gewachsenen Händlerstruktur in der Olvenstedter Straße wird entgegen der gutachterlichen Stellungnahme der GMA von einer Erweiterung nach Süden abgesehen, welche die Unterlagerung des mehrgeschossigen Neubaus zwischen Goethestraße und Maxim-Gorki-Straße mit einem SB-Markt ermöglichen soll. Der Bebauungsplan Nr. 216-2 "Westlich Damaschkeplatz", welcher diesbezüglich entsprechende Festsetzungen formuliert, wäre im Rahmen einer 4. Auslegung zu ändern.

Anlagen

DS0302/16 Anlage 1 Lageplan

DS0302/16 Anlage 2 Gutachten Erweiterung REWE

DS0302/16 Anlage 3 Gutachten Ansiedlung SB-Markt Olvenstedter Straße