

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 21.07.2016
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0190/16

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	06.09.2016	nicht öffentlich
Stadtrat	20.10.2016	öffentlich

Thema: Information zur Beschleunigung Bauvorhaben Olvenstedt

Mit Beschluss-Nr. 836-025 (VI)16 zum interfraktionellen Antrag A0022/16 der Fraktion CDU/FDP/BfM und der SPD-Fraktion wurde der Oberbürgermeister mit Folgendem beauftragt:

Der Oberbürgermeister wird gebeten alle notwendigen Schritte einzuleiten, um mögliche Bauvorhaben zur Errichtung eines neuen Nahversorgers im Einzugsgebiet Alt Olvenstedt zu befördern und somit eine verbesserte Versorgung der Anwohner sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang hat die Stadtverwaltung nachfolgende Standorte geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Wichtige Kriterien sind in diesem Zusammenhang:

1. die fußläufige Erreichbarkeit der Bevölkerung aus dem Ortskern von Alt Olvenstedt in einem Radius von ca. 500 m und
2. die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur der direkten Umgebung.
3. Einhaltung der Kriterien des Märktekonzeptes
4. Sonstige standortspezifische Vor- und Nachteile

Unter diesen Gesichtspunkten wurden folgende Standortoptionen geprüft:

Am Freiheitsplatz: Gebäudekomplex zwischen Dorfstraße und Helmstedter Chaussee

- Die Fläche liegt innerhalb des Märktekonzeptes, eine Änderung wäre nicht notwendig.
- Die fußläufige Verbindung aus dem Stadtteil Alt Olvenstedt ist gegeben. An infrastrukturellen Einrichtungen sind die Grundschule, die Sporthalle und das Bürgerhaus sowie zahlreiche Gewerbetreibende entlang der Helmstedter Chaussee sowie in der direkten Nachbarschaft bereits vorhanden.
- Aufgrund der zentralen Lage ist die fußläufige Erreichbarkeit optimal gegeben.
- Eine Zufahrt über die Helmstedter Chaussee bzw. Dorfstraße ist ausreichend vorhanden.
- Auf den privaten Grundstücken lasten Grundschulden und eine Sicherungshypothek. Des Weiteren existieren Mietverträge und evtl. Forderungen der Mieter. Nach Auskunft der Eigentümerin sind Leistungen der Mieter erbracht worden, die für den Fall der nicht weiter möglichen Nutzung der Objekte einer nicht unerheblichen finanziellen Entschädigung bedürfen.
Eine Veräußerung ist daher möglich aber problembehaftet.
- Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort attraktiv aufgrund seiner zentralen Lage und der vorhandenen Infrastruktur.

- Das vorhandene Flächenpotential ist stark beschränkt. Bei der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes sind individuelle Lösungsansätze seitens der Gebäudekubatur und Flächeneinteilung maßgebend.
- Das Areal beinhaltet eine öffentliche Grünfläche mit wertvollem Baumbestand und einem Denkmal. Für die Ansiedlung eines Nahversorgers sind die öffentlichen Flächen zu überplanen.
- Im Rahmen einer fernmündlichen und unverbindlichen Markterkundung wurden alle in Frage kommenden Lebensmittelketten abgefragt. Das Ergebnis hierzu lautet: Es besteht von keinem der Angefragten das Interesse sich an diesem Standort niederzulassen.

Saures Tal:

Nach derzeitigem Stand der Untersuchungen scheint eine Nutzung sowohl für individuellen Wohnungsbau als auch als Nahversorgungsstandort schwierig. Die Schallimmissionen des Bürgerhauses sowie eine Vernässung der Flächen sind dabei vorrangig zu nennen.

Beurteilung des Standortes:

- Die fußläufige Verbindung sowohl aus dem Norden des Stadtteils als auch von den südlichen Wohngebieten ist gleichermaßen gegeben. An infrastrukturellen Einrichtungen sind die Grundschule, die Sporthalle und das Bürgerhaus sowie zahlreiche Gewerbetreibende entlang der Helmstedter Chaussee bereits vorhanden.
- Eine Zufahrt über den St.-Laurentius-Weg ist mit 8 m Straßenbreite ausreichend bemessen.
- Eine Anpassung des Märktekonzeptes kann ausreichend begründet und parallel zum B-Planverfahren durchgeführt werden.
- Die notwendige Flächeninanspruchnahme von ca. 5.000 m² für den Einzelhandel sowie eine ausreichend dimensionierte Ausgleichs- und Entwässerungsfläche wären vorhanden.
- Im Rahmen einer fernmündlichen und unverbindlichen Markterkundung wurden diverse Einzelhändler abgefragt. Das Ergebnis hierzu lautet: Es besteht von keinem der Angefragten das Interesse sich an diesem Standort niederzulassen.
- Im Rahmen einer durchgeführten Bürgerversammlung in Alt Olvenstedt wurde der Standort diskutiert und von den Anwesenden für nicht durchführbar eingestuft.

St.-Josef-Straße:

- Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schließt an diesem Standort Einzelhandel explizit aus.
- Die im Märktekonzept enthaltenen Kriterien für einen Nahversorgungsbereich werden an diesem Standort nicht erfüllt.
- Das Märktekonzept müsste für diese Flächen geändert und angepasst werden.
- Die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers aus Alt Olvenstedt wird nur teilweise erreicht.
- Die notwendige Flächeninanspruchnahme von ca. 5.000 m² für den Einzelhandel ist ausreichend bemessen.
- Die große Mehrheit der Anwesenden in einer durchgeführten Bürgerversammlung sprachen sich eindeutig für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der St.-Josef-Straße aus.

Folgende alternative Standorte wurden ebenfalls überprüft:

- Agrarstraße/ Birkenallee:
Die Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Plans scheiterte aufgrund fehlender Flächen. Die für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes erforderlichen Flächen konnten durch den Vorhabenträger nicht erworben werden, woraufhin dieser per Stadtratsbeschluss im Februar 2015 (Beschluss-Nr. 293-010(VI)15) von seinem Vorhaben zurücktrat und der Einleitungsbeschluss aufgehoben wurde.
Der Grundstückseigentümer vermarktet derzeit die Grundstücke für individuellen Wohnungsbau.
- Agrarstraße/ Klusweg:
Die Flächen wurden vor kurzem an eine Firma verkauft, die dort die Ansiedlung von seniorenbetreutem Wohnen plant (auf Nachfrage des Stadtplanungsamtes).
- Weitere Alternativflächen (Olvenstedter Chaussee, nördlich des Rundlings sowie eine Fläche im Weizengrund) liegen nicht im fußläufigen Einzugsbereich vom Dorfkern Alt Olvenstedt's und entsprechen nicht den Kriterien des Märktekonzeptes. Daher wurde eine nähere Überprüfung dieser Flächen nicht weiter vorangetrieben.

Ergebnis:

Im Auftrag des Stadtrates wird die Stadtverwaltung die Entwicklung der Fläche „St.-Josef-Straße“ zu einem Einzelhandelsstandort vorantreiben.

Dr. Scheidemann