Forschung / Beratung / Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

Telefon: +49 (0) 71 41 / 93 60-0
Telefax: +49 (0) 71 41 / 93 60-10

E-Mail info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

GMA · Hohenzollernstraße 14 · 71638 Ludwigsburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
Frau Judith MacKay

Judith.mackay@spa.magdeburg.de

Unser Zeichen	Durchwahl	E-Mail	Datum
SH wym	**+49 (0) 71 41 / 93 60 – 24**	**stefan.holl@gma.biz**	**08.06.2015**

Schönebecker Straße in Buckau
GMA-Untersuchung zur Nahversorgung im Stadtgebiet Südost

Sehr geehrte Frau MacKay,

bezugnehmend auf Ihr Email vom 12.05.2015 sowie Ihr Schreiben vom 01.06.2015 erlauben Sie uns, die Ausgangsbedingungen wie folgt festzuhalten:

- Bereits im Jahr 2013 hat die GMA eine Nahversorgungsanalyse für den Standort Magdeburg Südost erstellt, in welcher unterschiedliche Vorhaben zur Bewertung anstanden.
- Als mögliche Standorte für zusätzliche Versorgungseinrichtungen wurden in Buckau genannt:
  - der Standort westlich der Schönebecker Straße / Sandbreite (30.000 m² Fläche)
  - der Standort östlich Schönebecker Straße / nördlich am Buckauer Wasserwerk (ca. 15.000 m² Fläche)
  - der Standort nördlich der Schönebecker Straße / Bleckenburger Straße (gegenüber Aldi).

Karte: Planstandorte an der Schönebecker Straße

- Neben einem südwestlich der Schönebecker Straße gelegenen Vorhaben (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) wurde auch ein östlich der Schönebecker Straße gelegenes Areal, welches innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt, untersucht.
- Für beide Vorhabenstandorte waren unterschiedliche Plankonzeptionen in der Diskussion.
- In den Jahren 2013 / 2014 wurde zunächst das näher der Altstadt von Buckau und im zentralen Versorgungsbereich gelegene Netto-Areal gutachterlicherseits präferiert. Darüber hinaus sollte der Netto-Markt in der Schönebecker Straße 94 mit seinerzeit 600 m² Verkaufsfläche in das Objekt einbezogen werden.
- Für das außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gelegene Vorhaben empfahl die GMA maximal die Einbeziehung eines leistungsfähigen Lebensmittelvollsortimenters (≤ 2.000 m² Verkaufsfläche) zuzulassen.

Die GMA-Analyse vom Juni 2013 kam darüber hinaus zu folgendem Schluss (Seite 36):

- Die GMA empfahl, standortunabhängig der Nutzung Supermarkt im Vergleich zum Kaufland-Vorhaben zunächst den Vorrang einzuräumen, da diese kleiner und stärker auf die Nahversorgung ausgerichtet sei.
- Der vorgesehene Verkaufsflächenspielraum von 2.800 – 3.600 m² für den gesamten Standortbereich durch die geplante Ansiedlung ist nicht zu überschritten.

In der sich anschließenden Diskussion hat sich nun im Jahr 2015 der Standort südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches durchgesetzt, bei welchem die denkmalschützerischen Belange durch den Beigeordneten Scheidemann höher bewertet wurden als die Festsetzungen des Märktekonzeptes. Entgegen der ursprünglichen Diskussion soll dort nicht mehr ein Kaufland mit

3.500 m² Verkaufsfläche entstehen, sondern ein Supermarkt mit 2.000 m² Verkaufsfläche zzgl. einem Diskonter. Die hierdurch geplante Veränderung ist wie folgt zu bewerten:

- Für den Stadtteil Buckau würde sowohl die Versorgung bei Lebensmittelvollsortimentern durch den geplanten Lebensmittelsupermarkt als auch im Bereich Diskont verbessert, da dann dort drei Diskonter (Aldi, Netto, Norma) ansässig wären.
- Der Umzug von Norma aus Alt Salbke hinterlässt dort eine Lücke in der Versorgung, die dann stärker auf an das Stadtteilzentrum Buckau angrenzende Bereiche verlagert wird. Unklar bleibt, ob dort eine Folgenutzung mit Einzelhandel erfolgt.
- Die geplante Ansiedlung von 2.800 – 3.000 m² Verkaufsfläche würde den Verkaufsflächenspielraum nahezu ausschöpfen. Weitere (neue) Anbieter tragen damit zwangsläufig zur Wettbewerbsverschärfung bei.
- Auf die Flächenentwicklung des Standortes Netto (Schwarz) hat eine mögliche Vergrößerung des Verkaufsflächenspielraumes um den Diskonter am Standort westlich der Schönebecker Straße dahingehend Einfluss, dass dort die Wettbewerbsbedingungen für den innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Anbieter verschärft werden.
- Planungsrechtlich (weil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) wäre dort nach den Regelungen des Märktekonzeptes eine Verkaufsflächenerweiterung ebenfalls zulässig (und auch planerisch gewünscht). Ob dies am Standort realisiert werden kann und ob die baulichen Gegebenheiten dies zulassen, wird seit mehr als drei Jahren kritisch diskutiert.

Insofern besteht jetzt mit der Wiedernutzung des SKET-Geländes die Möglichkeit, die Nahversorgung im Stadtteil um das Element des Vollversorgers zu ergänzen.

Sofern der Diskonter ebenfalls auf dem Areal Schönebecker Straße / Sandbreite realisiert würde, würde nahezu der gesamte Verkaufsflächenzuwachs auf diesem Areal konzen-triert. Mit dieser Schwerpunktsetzung würde die ursprünglich die positive Begleitung des Vorhabens tragende Zielsetzung, die Angebote durch einen Vollversorger zu ergänzen, abgelöst von der Leitvorstellung, den Angebotsschwerpunkt für die tägliche Bedarfsdeckung im gesamten Untersuchungsraum auf diesem Areal zu platzieren. Der Standort würde darüber hinaus auch attraktiver für andere Handelsnutzungen im aperiodischen Bedarfsbereich, die gegenwärtig noch im zentralen Versorgungsbereich konzentriert sind.

Sehr geehrte Frau MacKay, wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben und stehen Ihnen für Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Für heute verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

GMA – Gesellschaft für Markt-
und Absatzforschung mbH

Dr. Stefan Holl
Geschäftsführer