

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0387/19	25.09.2019
zum/zur		
A0200/19 – Fraktion Gartenpartei / Tierschutzallianz		
Bezeichnung		
Städtebauliche Entwicklung von Supermarktstandorten in Wohngebieten		
Verteiler		Tag
Der Oberbürgermeister		12.11.2019
Finanz- und Grundstücksausschuss		18.12.2019
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr		09.01.2020
Stadtrat		23.01.2020

Zu dem in der Sitzung des Stadtrates am 19.09.2019 gestellten Antrag

„In der Landeshauptstadt Magdeburg werden zukünftig Neu-oder Umbauten von Supermärkten in Wohngebieten grundsätzlich incl. der Schaffung von Wohnraum oder neuer Infrastruktur in mindestens zwei-oder dreigeschossiger Bauweise gestattet.“

nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

### **Aktuelle Entwicklung von Handelsimmobilien, Umnutzung und Leerstand**

In Magdeburg unterliegt, wie in anderen Städten auch, der Einzelhandel einem fortwährenden Wandel. So werden nicht mehr zeitgemäße Standorte, die in den 1990er Jahren errichtet wurden, geschlossen (z. B. Aldi in der Körbelitzer Straße), andere werden am gleichen Standort erweitert und damit an die modernen Anforderungen angepasst (aktuelles Beispiel Rewe in der Albert-Vater-Straße), wieder andere werden durch Wettbewerber nachgenutzt (z. B. Aldi in der Halberstädter Chaussee, jetzt Norma, und in der Salbker Chaussee, jetzt Netto) oder bieten ein ganz neues Sortiment wie Penny in der Hallische Straße (jetzt Action-Markt) oder Penny in der Liebknechtstraße (jetzt Handwerkerbedarf). Auch die gänzliche Aufgabe des Handels und Etablierung einer anderen Nutzung ist keine Seltenheit, so wurde z. B. der NP in Lemsdorf zu einer Hundeschule umgenutzt. Andere aufgegebenen Gebäude werden jetzt als Fitness-Studio, Tanzstudio o. ä. weitergenutzt. Nur selten gibt es über Jahre keine adäquate Nachnutzung, und damit einen auch aus städtebaulicher Sicht unbefriedigenden Leerstand. Dies ist dann aber häufig einer baulich unzureichenden Situation geschuldet.

Eine Nutzungsänderung bzw. Nutzungsaufgabe von Handelsimmobilien ist über einen langfristigen Zeitraum nicht auszuschließen. Daher ist es wichtig, bei einer Neuansiedlung, Erweiterung oder Verlagerung, konsequent die Vorgaben des Magdeburger Märktekonzeptes anzuwenden, um sicherzustellen, dass auch künftig die fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet ist.

### **Einzelhandelsunterlagerung von mehrgeschossiger Bebauung**

In hochverdichteten Ballungsräumen, dort, wo bezahlbarer Wohnraum knapp zu werden droht, wird derzeit vermehrt die Möglichkeit genutzt, die Obergeschosse von Discountern für Wohnungen zu nutzen (z. B. Aldi-Wohnen in Berlin).

Aus städtebaulicher Sicht ist an vielen Stellen eine straßenbegleitende, mehrgeschossige Bebauung mit Gewerbeunterlagerung einem eingeschossigen Gewerbebau mit vorgelagerten Stellplätzen vorzuziehen.

Dies betrifft vor allem die Hauptausfallstraßen mit ihrem traditionellen Nutzungsmix aus Wohnen mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, aber auch die Großwohnsiedlungen, wo aufgrund der Höhe der Wohngebäude auch bei den in den Zentren liegenden Versorgungsbereichen eine Aufstockung mit anderen Nutzungen sinnvoll sein kann.

Die Marktbetreiber bevorzugen bislang allerdings eingeschossige Gebäude mit einer Anordnung der Stellplätze zum öffentlichen Raum, damit die große Anzahl freier Parkplätze besser für die Kunden wahrnehmbar ist. Gegen eine Aufstockung spricht aus der Sicht der Investoren auch, dass die notwendige Lastableitung der Obergeschosse zu nicht gewünschten Stützenstellungen im Erdgeschoss führen könnte. Bei der Kombination von Einzelhandel mit Wohnnutzung muss auch berücksichtigt werden, dass Lärmkonflikte entstehen können (Wohnen – Gewerbe, insbesondere Anlieferung und bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr).

### **Flächenverbrauch durch ebenerdige Stellplatzanlagen**

Hinsichtlich der Flächenversiegelung und des Eingriffs in Natur und Landschaft sind vor allem auch die großen, ebenerdigen Stellplatzanlagen ein städtebauliches Problem. So nimmt die eigentliche Handelsimmobilie i. d. R. oft weniger als 30 % der Grundstücksfläche ein, während die Stellplatzanzahl nach dem Spitzenbedarf bemessen wird und die Größe der einzelnen Stellplätze sowie die Breite der Fahrgassen ständig zunehmen.

Die hohe Flächenversiegelung ohne ausreichende Baumpflanzungen führen i. d. R. zu einer sommerlichen Überhitzung dieser Flächen.

Aufgrund der hohen Kosten konnte bisher eine alternative Stellplatzanordnung (auf dem Dach oder in einer Tiefgarage) nur in TOP-Lagen eingefordert werden (Beispiel Kaufland Lübecker Straße).

### **Fazit**

Für die künftige Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien werden, in Umsetzung der gemeindlichen Planungshoheit, folgende städtebauliche Zielstellungen vorgeschlagen:

- In den integrierten Lagen mit straßenbegleitender Blockrandbebauung werden Neubauten und Ersatzneubauten als Nutzungsunterlagerung zugelassen.
- Auch in den zentralen Bereichen der Großwohnsiedlungen ist eine baulich-räumliche Integration der Einzelhandelsobjekte anzustreben. Hier kann mit ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen (z. B. Praxen / Büros / soziale Infrastruktur) eine Stabilisierung der Einkaufslagen erreicht werden.
- Baulich nicht integrierte, eingeschossige Einzelhandelsimmobilien werden nur noch in unterversorgten Stadtteilen zugelassen, um hier keine unnötigen Hürden zu schaffen.
- Die Flachdächer aller Märkte sollen künftig aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes begrünt werden.
- Ebenerdige Parkplätze sollen aus Gründen des Kleinklimas mit einem Baumdach überstellt werden

Dr. Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr