

Amt 61

Magdeburg, 18. Mai 2017
Bearbeiterin: 61.22 Frau MacKay
Telefon: 540 5387

BG VI

Diskussion mit den Händlern und Gewerbetreibenden der Olvenstedter Straße zur Entwicklung an der Olvenstedter Straße/Maxim-Gorki-Straße 25. April 2017

Herr Dr. Scheidemann begrüßt die Anwesenden und stellt die Anwesenden im Plenum Frau Heinicke und Frau MacKay vom Stadtplanungsamt sowie die Vertreter der Investoren Frau Drnec-Schmidt und Herrn Sachs vor. Ziel der heutigen Veranstaltung soll darin bestehen, die Gäste über den aktuellen Sachstand zu informieren und den Investoren die Möglichkeit zu geben, ihr Vorhaben vorstellen zu können.

Frau Heinicke erläutert den derzeitigen Stand des Bebauungsplanverfahrens. Es liegen kontroverse Ergebnisse vor, so dass das Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiter bearbeitet werden kann. Ziel des 3. Entwurfes war die Beschränkung des Einzelhandels auf die im Mischgebiet zulässige Verkaufsflächengröße. Nach der auf Wunsch der Politik durchgeführten Händlerbefragung im vergangenen Jahr ist ein 4. Entwurf ins Verfahren gebracht worden mit dem Inhalt nur noch kleine Ladeneinheiten und keine Supermärkte mehr zuzulassen. Nach hierzu erfolgter kontroverser Diskussion in den Ausschüssen, sollte noch einmal das Gespräch mit den Investoren gesucht werden, um zu eruieren, ob eine derartige Beschränkung mit getragen werden könnte. Dies wurde von den Investoren abgelehnt. Eine Beschlussfassung zum 4. Entwurf ist nicht erfolgt.

Herr Sachs stellt das Vorhaben vor. Geplant ist, mit dem Gebäude auf die besondere städtebauliche Eingangssituation in den Stadtteil Stadtfeld Ost zu reagieren, daher auch der Arbeitstitel „Stadtter“. Die 7-geschossige Bebauung soll sich an dem vorhandenen Bestandsobjekt der Techniker Krankenkasse orientieren. Im Bereich der Werner-von-Prignitz-Straße ist die Errichtung eines Wohn- und Dienstleistungskomplexes geplant, welches auf das Thema Pflege fokussiert ist, inklusive einer Demenz-WG und Sanitätshaus. An der Olvenstedter Straße ist durch die bereits vorhandene Tiefgarage eine Nutzung des Erdgeschosses dahingehend vorgegeben, dass aus statischen Gründen die Tiefe ca. 30 Meter betragen wird. Die Parkdecks werden über die Maxim-Gorki-Straße erschlossen. Im Erdgeschoss soll der Arkadengang, der schon vor der Techniker Krankenkasse besteht weiter fortgesetzt werden. Im ersten Abschnitt sind ca. 60-80 Wohneinheiten geplant (vor allem für Studenten) und auch Bereiche für Pflege. Über dem Erdgeschoss sind zwei Parkdecks (130 Stellplätze für Kurzzeitparker) vorgesehen, die öffentlich nutzbar sein sollen, während die Tiefgarage den Mietern vorbehalten ist. Die Erdgeschosszone soll durch Ladeneinheiten belebt werden, welche die bereits vorhandene, gut funktionierende kleinteilige Struktur an der Olvenstedter Straße ergänzen wird. Schon im eigenen Interesse ist keinesfalls daran gedacht, eine Konkurrenzsituation zu schaffen. Insgesamt steht eine Gesamtfläche von ca. 2.100 m² für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Davon sollen ca. 400 m² auf eine gastronomische Nutzung entfallen, die auch Außensitzplätze anbieten wird. Weiterhin ist die Vermietung an einen Bioladen angedacht. Die Größe steht noch nicht genau fest, hängt auch von den künftigen Festsetzungen des Be-

bauungsplanes ab, mindestens sind jedoch 800 m² Nettoverkaufsfläche notwendig, eine größere Fläche wäre wünschenswert. Ein konkreter Betreiber ist noch nicht bekannt, es wird zur Zeit sondiert. Auf die Frage, ob es nicht auch doch möglich wäre, dass ein Supermarkt die Fläche nutzen würde, wenn im Bebauungsplan Lebensmittel im Sortiment festgesetzt werden, erläutert Herr Sachs, dass dies zwar möglich aber unwahrscheinlich wäre. Frau MacKay ergänzt, dass alle Gespräche mit den einschlägigen Ketten zum gleichen Ergebnis geführt haben. Aufgrund der Lage und Größe des Marktes sowie der Anordnung der Parkplätze handelt es nicht um einen klassischen SB-Marktstandort. Weiterhin sind auf der Restfläche kleinere Ladeneinheiten geplant. Betreiber stehen zwar noch nicht fest, würden aber im Hinblick auf bereits vorhandene Anbieter im Kiez ausgewählt.

Der Vertreter des Edeka-Ladens am Olvenstedter Platz informiert die Anwesenden darüber, dass Edeka einen Umbau der Verkaufseinrichtung mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche plant. Trotz des Bio-Sortimentes bei Edeka würde seiner Einschätzung nach keine Konkurrenzsituation entstehen und das Vorhaben stünde nicht im Widerspruch zu den Absichten von Edeka.

Frau Drnec-Schmidt ergänzt die Ausführungen von Herrn Sachs dahingehend, dass das Hauptziel der geplanten Investition in der Errichtung von Wohnraum besteht und nicht in der Errichtung von Verkaufsfläche. Dies sei nur eine untergeordnete Nutzung. Durch die Schließung der Baulücke wird Stadtfeld besser an die Innenstadt und den Hauptbahnhof angebunden.

Die anwesenden Händler befürworten die geplante Ansiedlung eines Biomarktes und sehen keine Beeinträchtigung ihrer Wettbewerbsfähigkeit.

Ein Sortiment, was es bisher noch nicht im Stadtteil gibt, ist Textilkleidung für Kinder. Hier sieht die Händlerin ein Potenzial für die neue Immobilie. Eventuell könnte als Filialist Ernstings family angesprochen werden.

Der Vertreter von Edeka bietet sich an, im Falle der Suche nach einem Biomarktbetreiber behilflich zu sein.

Frau Heinicke informiert darüber, dass auf der Basis der heutigen Veranstaltung eine Informationsvorlage für die Fachausschüsse vorbereitet wird. Ein Änderungsantrag von der CDU zum B-Plan liegt vor. In der Stellungnahme zum Antrag wird die Verwaltung darauf verweisen, dass die Händler grundsätzlich mit dem geplanten Vorhaben einverstanden sind.

Im weiteren Verfahren wird eine neue Beschlussvorlage durch das Stadtplanungsamt eingebracht. Für den Beschluss müssen ca. 4 Monate kalkuliert werden, die Bearbeitung des neuen Entwurfes wird anschließend ein dreiviertel Jahr in Anspruch nehmen. Für das nördliche Vorhaben kann ein Antrag auf Baugenehmigung nach § 33 BauGB auf der Basis des 2. Entwurfes gestellt werden.

Herr Dr. Scheidemann bedankt sich bei den Anwesenden für die rege Diskussion und schließt die Veranstaltung.

Aufgestellt: MacKay 