

Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses

Vereinsregister
Stendal
VR 11215

Steuer-Nr.:
102/140/00569

Stadtparkasse
Magdeburg
Konto 35 25 16 71
BLZ 810 532 72

Magdeburg, den 09. Januar 2013

Stellungnahme IG – Innenstadt zur geplanten Erschließung des Schlachthofgeländes

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Verein „Bürger für Stadtfeld“ wurden uns Planunterlagen des Investors „Saller Gewerbebau“ überreicht, der auf dem ehemaligen Schlachthofgelände erneut versucht, ein Fachhandelszentrum – diesmal kombiniert mit Wohnungen - zu errichten. Zusätzlich sollen ein Fitnesscenter sowie Gastronomie entstehen.

Nach den uns vorliegenden neuen Plänen soll ein Fachmarktcenter mit 12 Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von ca. 8.500 m² angesiedelt werden.

Wir sprechen uns gegen eine Einzelhandelsansiedlung in diesem Bereich aus folgenden Gründen aus:

- 1. Verabschiedetes Märktekonzept aus dem Jahr 2007 der Stadt Magdeburg und Auswirkungen auf die Innenstadt**
- 2. Kaufkraftabwanderung und Verlust von Arbeitsplätzen sowie sinkende Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet von Magdeburg und stark steigender Internethandel**
- 3. Tunnelbauprojekt an der Ernst-Reuter-Allee**
- 4. Vorliegender Bebauungsplan Nr.: 223-1 vom 09.03.2000**
- 5. Gefährdung von Investitionen in benötigten Wohnungsbau im Westen des Schlachthofgeländes**

Fazit: Aus Sicht der IG Innenstadt gibt es keine ernsthaften Argumente für eine Ansiedlung eines Fachmarktcenters auf dem ehemaligen Schlachthofareal. Magdeburg hat schon jetzt die größte Einzelhandelsfläche pro Einwohner in Deutschland. Aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen – vor allem im Umland von Magdeburg – und des zunehmenden Internethandels werden zukünftig immer weniger Einzelhandelsflächen benötigt, da der Umsatz im stationären Einzelhandel auch in den kommenden Jahren rückläufig sein wird. Ein Beispiel dafür sind die Neustadtpassagen, die 1996 eröffnet wurden. Dort stehen mittlerweile 8.000 m² Einzelhandelsfläche leer.

Außerdem wird die Entwicklung des Nachbargrundstückes (westlich vom Schlachthofgelände) gefährdet. Hier möchte ein Investor hochwertigen Wohnungsbau errichten, allerdings nicht mit einem Einkaufszentrum und Lieferverkehr in unmittelbarer Nähe.

Die Nachfrage nach attraktiven Wohnflächen gerade in Stadtfeld ist groß, daher fordern wir auf diesem Gelände die damaligen Pläne zur Wohnbebauung weiter zu verfolgen.

Erläuterungen zu den vorgenannten Punkten:

1. Verabschiedetes Märktekonzept aus dem Jahr 2007 und die Auswirkungen

Für die gesamte Stadt Magdeburg gibt es ein vom Stadtrat genehmigtes Märktekonzept. Darin ist eindeutig festgelegt, dass zukünftige größere, neue Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in den Stadtteilcentern z.B. Halberstädter Straße, Lübecker Straße oder im direkten Innenstadtbereich erfolgen können.

Unserer Meinung nach ist die Entwicklung eines Fachmarktcenters auf dem Schlachthof mit zentrenrelevantem Einzelhandel in keiner Weise mit dem Märktekonzept vereinbar – das gültige Märktekonzept spricht deutlich von einer jetzt schon überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in Magdeburg. Im Folgenden wird der Ausschnitt aus dem Märktekonzept auf der Seite 11 zitiert:

„Angesichts der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in der Landeshauptstadt Magdeburg sind die quantitativen Entwicklungsspielräume auch im Hinblick auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Marktgebiet des Magdeburger Einzelhandels sehr begrenzt. Wie eine Analyse der Branchenstruktur in Magdeburg unterstreicht, sind dennoch punktuelle Angebotsergänzungen sinnvoll bzw. notwendig; diese beschränken sich aber auf einige wenige Teilsortimente bzw. Betriebstypen. Zukünftig steht somit die Konsolidierung des Einzelhandelsstandortes Magdeburg - d. h. die Modernisierung bzw. Anpassung an moderne Kundenansprüche von bestehenden Betrieben – im Vordergrund der Aktivitäten“

Es wird im Märktekonzept deutlich dargestellt, dass Anpassungen an bestehende Einzelhandelsstandorte sehr sinnvoll sind. (z.B. Belebung des Nordabschnittes des Breiten Weges mit Woolworth oder dem Katharinen Turm oder die Neuentwicklung der Neustadt Passagen, die nunmehr leer stehen – in diesem Zusammenhang weisen wir auch auf den aktuellen Auszug des REWE- Marktes aus den Neustadtpassagen hin – Volksstimme vom 5.1.2013)

Komplette Neuentwicklungen von Einzelhandelsstandorten außerhalb der genehmigten Bereiche sind jedoch auszuschließen.

Dies wird im vom Stadtrat beschlossenen Märktekonzept deutlich dargelegt. Im Folgenden wird der Ausschnitt aus dem Märktekonzept auf der Seite 13 zitiert:

„Angesichts der bestehenden Einzelhandelsstrukturen (Stichwort: weitgehend ausgeschöpfter Flächenspielraum) und der eher verhaltenen Kaufkraftentwicklung im Marktgebiet des Magdeburger Einzelhandels steht somit für die kommenden Jahre die Qualitäts- und Standortsicherung der definierten Einzelhandelsstandorte im Vordergrund. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Beschränkung von zusätzlichen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten an dezentral gelegenen Standorten bzw. Standortlagen außerhalb der Magdeburger Innenstadt sowie Lenkung von Investitionsbegehren auf die im Märktekonzept verankerten zentralen Versorgungsbereiche anzusprechen.“

Die Neuentwicklung von 8.500 m² zentrenrelevantem Einzelhandel am ehemaligen Schlachthof hat nichts mit der Anpassung an bestehende Strukturen zu tun. Die gesamten Flächen werden vom Entwickler neu geplant und gebaut.

Zunehmend leerstehende Einzelhandelsflächen im direkten Innenstadtbereich, sowie in den Stadtteilzentren Halberstädter und Lübecker Straße sind bereits jetzt für jeden Passanten unverkennbar und werden weiter zunehmen. Dies sind die Folgen der Genehmigung von dezentralen Einzelhandelsansiedlungen in den 90 er Jahren auf der sogenannten „Grünen Wiese“.

Kaum eine andere vergleichbare Stadt in Deutschland hat so viel dezentrale Einzelhandelsfläche außerhalb der bestehenden Innenstadt wie Magdeburg.

Daher sollte das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung darin bestehen, dass Leerstand in der direkten Innenstadt oder auch in den Stadtteilzentren nicht vergrößert, sondern verringert wird und erst danach Genehmigungen für den Bau von neuen Fachmarktcentern außerhalb der definierten Einzelhandelsstandorte befürwortet werden.

2. Kaufkraftabwanderung und Verlust von Arbeitsplätzen sowie sinkende Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet von Magdeburg und stark steigender Internethandel

Es ist nicht zu erwarten, dass die Zentralitätskennziffer für Magdeburg oder auch der Einzelhandelsumsatz in der Landeshauptstadt durch diese Ansiedlung insgesamt erhöht wird, da hier keine neuen noch nicht vorhandenen Magnetmieter oder gar hochwertiger Textileinzelhandel angesiedelt werden. Magdeburg ist schon jetzt die Stadt in Deutschland mit der höchsten Einzelhandelsdichte je Einwohner.

Auch die Einwohnerzahl Magdeburgs hat sich in den letzten Jahren nicht deutlich nach oben entwickelt, noch ist das verfügbare Haushaltseinkommen in Magdeburg gestiegen. Gerade im Umland von Magdeburg und in ganz Sachsen Anhalt wird auch in den kommenden Jahren die Bevölkerungsentwicklung weiter rückläufig sein.

In den kommenden Jahren wird es außerdem dazu kommen, dass der stationäre Handel weiter verliert und der Internethandel deutlich zunehmen wird. Demzufolge werden mittelfristig weniger Einzelhandelsflächen benötigt.

Daher ist durch diese zusätzliche Einzelhandelsansiedlung lediglich eine Verdrängung von bestehenden Geschäften zu erwarten. Da alle Fachmärkte, die auf dem Areal angesiedelt werden sollen, bereits in Magdeburg vorhanden sind, werden durch die Neueröffnung am Schlachthof-Areal andere bestehende Standorte geschlossen werden. Außerdem ist zu erwarten, dass Umsätze, die momentan noch auf dem Breiten Weg oder auf der Ernst-Reuter-Allee realisiert werden, dann dort nicht mehr realisiert werden können und somit zum Schlachthofcenter abfließen. Dies führt mittel und - langfristig zukünftig zu noch mehr Leerstand in der Innenstadt und in letzter Konsequenz zu einem Aussterben von Einkaufsstraßen.

Des Weiteren muss hinzugefügt werden, dass lediglich Filialunternehmen am Schlachthof angesiedelt werden. Inhabergeführte Geschäfte, die heute noch in der Großen Diesdorfer Straße, am Breiten Weg oder in der Halberstädter Straße existieren, werden zunehmend aussterben.

3. Tunnelbauprojekt an der Ernst-Reuter-Allee

Im Jahre 2015 soll mit dem Bau des Tunnels an der Ernst-Reuter-Allee begonnen werden. Hier entstehen für die gesamte Magdeburger Innenstadt erhebliche Verkehrsprobleme während der Bauzeit zwischen 2015 und 2020. Große Teile der Magdeburger Innenstadt werden kaum noch erreichbar sein, da es hier zu kompletten Straßensperrungen (über einen Zeitraum von ca. 18 Monaten) an der Ernst-Reuter-Allee kommen wird.

Es ist davon auszugehen, dass die Geschäfte im Zeitraum von diesen 5 Jahren erhebliche Umsatzrückgänge hinnehmen müssen, auch Insolvenzen aufgrund der Baumaßnahme sind nicht auszuschließen.

Es ist zu befürchten, dass durch die Vollsperrungen viele Besucher aus dem Umland die Magdeburger Innenstadt nicht mehr aufsuchen werden. Hier wäre es das falsche Signal, ein Fachmarktcenter am Schlachthof zu genehmigen, dass von der geplanten Tunnelbaumaßnahme nicht betroffen ist und so für noch stärkere Umsatzrückgänge in der Magdeburger Innenstadt während der geplanten Baumaßnahme an der Ernst-Reuter-Allee sorgen würde.

4. Vorliegender Bebauungsplan Nr.: 223-1 vom 09.03.2000

Nach dem Stadtratsbeschluss vom 9.3.2000 soll auf dem Schlachthofareal nur Wohnbebauung realisiert werden. Durch die Ansiedlung von Kaufland, die ausnahmsweise aufgrund des

Schutzes der Baudenkmäler genehmigt wurde, ist bereits damals entgegen dem Märktekonzept entschieden worden.

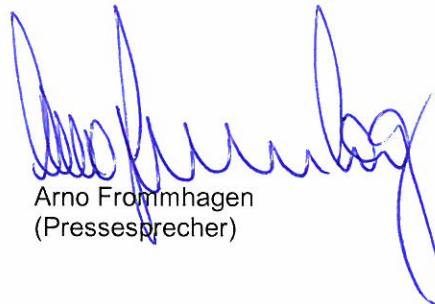
5. Gefährdung von Investitionen in benötigten Wohnungsbau im Westen des Schlachthofgeländes

Auf dem Nachbargrundstück soll ebenfalls Wohnbebauung entstehen. Dieses Areal befindet sich westlich vom Schlachthofgelände. Hier möchte ein Investor hochwertigen Wohnungsbau errichten, allerdings nicht mit einem Einkaufszentrum und Lieferverkehr in unmittelbarer Nähe. Die Zufahrts- und Lieferantenstraße für das Fachhandelszentrum wäre direkt an der Grundstücksgrenze. Diese benötigte Investition in Wohnungsbau wäre damit gefährdet.

Die Nachfrage nach attraktiven Wohnflächen gerade in Stadtfeld ist groß, daher fordern wir auf diesem Gelände die damaligen Pläne zur Wohnbebauung weiter zu verfolgen.

Mit freundlichen Grüßen


Frank Wagner
(Vorstandsvorsitzender)


Arno Frommhagen
(Pressesprecher)