



Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg Standort- und Versorgungsstrukturen



Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter:

Hans-Reinhard Adler
Heike Albrecht
Kamran Ardalani
Birgit Arend
Heidrun Bartel
Roswitha Baumgart
Martina Beichert
Sylvia Böttger
Ulrich Ernst
Michael Ertl
Jutta Fittkau
Hannelore Friedrich
Heidrun Frosch-Teichmann
Jeannette Dignonis
Jürgen Gippert
Katrin Gröger
Marlies Grunert
Andrea Hartkopf
Bernd Heine
Anette Heinicke
Ingrid Heptner
Stephan Herrmann
Wolfgang Jäger
Heinz Jasniak
Sabine Keller
Krista Kinkeldey
Hannelore Kirstein
Dieter Klimpel
Jutta Klose
Sybille Krischel
Annett Kümmel
Christa Kummer
Brigitta Kunz
Andrea Leis
Thomas Lemm
Gisela Lenze
Marlies Lochau
Christiane Mai
Angelika Meyer
Ute Neumann
Bernd Niebur
Doris Nikoll
Corina Nürnberg
Heinz-Joachim Olbricht
Bernd-Ediko Olesch
Dr. Carola Perlich
Dr. Eckhart W. Peters
Dirk Polzin
Liane Radike
Jörg Rehbaum
Karin Richter
Katja Richter
Dirk Rock
Burkhard Rönick
Jens Rückriem
Elke Schäferhenrich
Hannelore Schettler
Monika Schubert
Helga Schröter
Anja Schulze
Hans-Joachim Schulze
Hannelore Seeger
Rudolf Sendt
Katja Sperling
Siegrid Szabó
Heike Thomale
Judith MacKay
Edgar Voigtländer
Rolf Weinreich
Martina Welle
Astrid Wende
Dietrich Weyland
Reiner Wedekind
Hubert Wiesmann
Christine Wolf
Johannes Wöbse
Burkhard Wrede-Pummerer
Birgit Zeise

Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes

1990 Workshop • Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums
1/93 Strukturplan
2/93 Verkehrliches Leitbild
3/93 Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs • Ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
5/93 Sanierungsgebiet Buckau • Städtebaulicher Rahmenplan
5/93 Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
6/93 Städtebaulicher Ideenwettbewerb • Domplatz Magdeburg
7/93 Workshop Nördlicher Stadteingang
8/93 Städtebaulicher Denkmalschutz
9/93 Radverkehrskonzeption
10/93 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)
11/93 Workshop • Kaiserpfalz
12/94 Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg
13/94 Hermann-Beims-Siedlung
14/94 Siedlung Cracau
15/94 Städtebauliche Entwicklung 1990 - 1994
16/95 Gartenstadtkolonie Reform
17/94 Schlachthofquartier
18/I/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs • Sozio-urbane Untersuchungen
18/II/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs • Zur Baugeschichte der Neuen Neustadt
18/III/95 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs • Zur Baugeschichte der Sudenburg
19/94 Die Anger - Siedlung in Magdeburg
20/94 Bruno Taut • Eine Dokumentation
21/95 Stadtteilentwicklung Ottersleben
22/94 Die Curiesiedlung in Neustadt
23/94 Gartenstadtsiedlung Westernplan
24/95 Fachwerkhäuser in Magdeburg
25/95 Stadtentwicklungskonzept Rothensee
26/95 Gartenstadt Hopfengarten
27/95 Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg
28/94 Magdeburg Bundesgartenschau 1998 • Rahmenplan
29/94 Workshop • Siedlungen der 20er Jahre der Stadt Magdeburg
30/95 Südwestliche Stadterweiterung
31/95 Parkanlagen der Stadt Magdeburg I
31/98 Parkanlagen der Stadt Magdeburg • Beitrag zur BUGA '99
32/I/95 Stadtfeld Nord
32/II/95 Stadtfeld Süd
33/95 Das Magdeburger Märktekonzept
34/I/98 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 • Planungen und Dokumente
34/II/98 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 • Baustandorte und Wohngebiete
35/95 Siedlungsentwicklung Westerhüsen Magdeburg Südost
36/95 Tempo 30 • Verkehrsberuhigung in Magdeburg
37/95 Siedlung Fermersleben
38/95 Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen aus der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg
39/I/95 Magdeburg • Die Stadt des Neuen Bauwillens
39/II/95 Magdeburg • Aufbruch in die Moderne
41/95 Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt
42/95 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau, eine Zwischenbilanz
43/I/95 Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau
43/II/95 Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau
44/95 Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs • Ein Beitrag zum Flächennutzungsplan
45/95 Soziale Bauherren und architekton. Vielfalt • Magdeburger Wohnungsbaugenossensch., im Wandel
46/I/99 Industriearchitektur in Magdeburg • Maschinenbauindustrie
47/95 Workshop • Universitätsplatz
48/I/II/95 Symposium BRUNO TAUT
49/95 Gutachterverfahren Elbebahnhof
50/95 Stadtteilentwicklungsplan Cracau - Prester
51/95 Gründerzeitliche Villen Magdeburgs
52/95 Vom Luftbild zur Biotopkartierung
53/96 Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf
54/96 Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg
56/97 Stadtsanierung Buckau • Die Sanierung des Volksbades Buckau
57/98 Magdeburg • Neu Olvenstedt
58/99 Genossenschaft als Bauherr, Chancen für die Zukunft
59/97 Stadtteilentwicklungsplan Magdeburg - Diesdorf
60/98 Magdeburger Friedhöfe und Begräbnisstätten
61/97 Dorferneuerungsplan Randau
64/97 Verkehrskonzeption „Innenstadt“
65/04 Stadthalle Magdeburg
67/98 Dorferneuerungsplan Pechau
68/98 Gestaltungsfibel Alt-Olvenstedt
70/98 Magdeburgs Innenstadt lebt • Die Bebauung des Zentralen Platzes im Stadtzentrum von Magdeburg
71/00 Kirchen und Klöster zu Magdeburg
72/01 Gemeinschaftsinitiative URBAN
73/98 Städtebaulicher Denkmalschutz
73/99 Städtebaulicher Denkmalschutz
74/98 Hauseingangsbereiche, südl. Stadtzentrum Magdeburg
75/00 Von Magdeburg nahm ein Frühlicht seinen Weg • Gedanken zur Zukunft der Stadt
76/01 Flächennutzungsplan 2000
78/03 Industriearchitektur in Magdeburg II
79/01 Der Fürstenwall
80/02 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
81/02 Magdeburger Kasernen
82/01 Magdeburger Verkehrsanlagen
83/01 Das Magdeburger Häuserbuch
84/02 ÖPNV Konzept
85/02 Stadtbaukonzept 2002
86/02 Das neue Tor zur Innenstadt
87/01 Das Magdeburger Märktekonzept
88/02 10 Jahre Stadtsanierung Buckau
89/01 Der Denkmalpflegeplan
90/01 Workshop Handelshafen
91 Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
92/02 Glasgestaltung Magdeburg
93/05 Der Fürstenwall (Neuaufgabe)
95/05 Radverkehrskonzeption
96/05 Schaufenster der Archäologie

Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg

Standort- und Versorgungsstrukturen

Projektbearbeitung:

Dr. Stefan Holl

Dipl. Kfm. Thomas Ködel

GMA Ludwigsburg - Berlin - Erfurt - Köln - Wien



INHALT

Seite

Grußwort		1
Einleitung		2
I. DIE NAHVERSORGUNG IM SPANNUNGSFELD: Konsumentenverhalten - Unternehmerwünsche - städtische Steuerung		
1. Trends und Strukturdaten in der Nahversorgung		3
1.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel		3
1.2 Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel		4
2. Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung		5
3. Aktuelle Anforderungen an Nahversorgungsstandorte		9
II. PLANERISCHES LEITBILD UND RAHMENBEDINGUNGEN DER NAHVERSORGUNG IN MAGDEBURG		
1. Das Magdeburger Märktekonzept		11
2. Die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Magdeburg seit 1990		13
3. Die soziodemografischen Rahmenbedingungen für die wohn- ortnahe Versorgung in Magdeburg		14
III. DIE NAHVERSORGUNGSSITUATION IN MAGDEBURG		
1. Standort- und Versorgungsstrukturen		17
2. Standortprofile der Nahversorgungsbereiche		21
IV. ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN DER NAHVERSORGUNG IM MAGDEBURGER STADTGEBIET		
1. Perspektiven der wohnortnahen Versorgung in Magdeburg		50
2. Ziele und Strategieansätze zur Aufrechterhaltung der wohnort- nahen Versorgung in Magdeburg		51
3. Alternative Nahversorgungskonzepte		53

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Dr. Lutz Trümper

**Grußwort zur Publikation des
Stadtplanungsamtes
„Nahversorgung in der Landeshauptstadt
Magdeburg - Standort- und Versorgungs-
strukturen“**



Die Magdeburgerinnen und Magdeburger sind in ihren Stadtteilen zu Hause. Das Bewusstsein für ein lebenswertes Wohnumfeld ist in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Am auffälligsten erlebbar war dieser Prozess vielleicht durch die städteplanerischen Anstrengungen in Olvenstedt, in Buckau und im Neustädter Feld, die von sehr engagierten Bürgervereinen begleitet werden. Aber auch sehr lange gewachsene Ortsstrukturen wie in Diesdorf, Ottersleben oder Pechau haben in den letzten Jahren Wandlungen erfahren, sind Brüchen unterworfen und haben vielfach an Qualität gewonnen. Mit den Sanierungen des Wohnbestandes, mit dem Neubau von Wohngebäuden und mit der hohen Anzahl an neu entstandenen Eigenheimen seit 1990 ist die Wohnqualität erheblich gestiegen. Zu einem funktionierenden Kiez gehört jedoch mehr. Die wohnortnahe Infrastruktur verbindet Bildungs- und Kultureinrichtungen, Freizeitangebote, intakte Verkehrswege, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Nahversorgung.

Die Versorgung im Wohnumfeld mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wünschen sich viele Verbraucher, besonders aber unsere Bürger und Bürgerinnen, die ihren Einkauf nicht mit dem Auto erledigen können, wie z.B. ältere oder behinderte Menschen. Bei allen Überlegungen, die eine weitere Aufwertung des großen Einkaufs in der Innenstadt vorsehen, darf der kleine Einkauf im Wohnumfeld nicht verloren gehen.

Grundlage des vorliegenden Berichts zu den Versorgungsstrukturen und Standortchancen im Einzelhandel ist die Entwicklung von tragfähigen Lösungen, die den spezifischen örtlichen Bedingungen und Möglichkeiten gerecht werden. Der Planung seitens der Landeshauptstadt kommt dabei eine wichtige Rolle zu.

Dabei geht es nicht um die Beschneidung unternehmerischer Initiative oder der Kreativität des Handels, sondern der Setzung eines verlässlichen Rahmens für die Unternehmen und die Verbraucher.

Gerade Letztere entscheiden auch mit ihrem Einkaufsverhalten darüber, ob sich Nahversorger im Wettbewerb überhaupt erfolgreich behaupten können.

Das vorliegende Nahversorgungskonzept ist Bestandteil des Magdeburger Märktekonzeptes und stellt eine Basis der Stadtplanung dar, auf deren Grundlage Stadträte, Vereine und alle interessierten Magdeburger diskutieren und sich einbringen können. Dass viele Handelsansätze lokaler Natur sind, verdeutlichen beispielsweise das Sudenburger Straßenfest, die Initiativen des Gewerbevereins Cracau und des Bürger- und Gewerbevereins Buckau sowie die Tage der offenen Tür in zahlreichen Wohngebieten. All das soll Aufnahme finden und gezielt erweitert werden.

In der Hoffnung, dass die Magdeburger auch zukünftig für die Nahversorgung sagen können: „Wir brauchen nicht fort - wir haben's vor Ort“ wünsche ich dieser Schrift eine gute Verbreitung und eine große öffentliche Resonanz.

Dr. Lutz Trümper
Oberbürgermeister

Einleitung

Wie kann die wohnortnahe Versorgung in Magdeburg trotz des Strukturwandels und des wachsenden Konkurrenzdrucks auf den Lebensmitteleinzelhandel und das Ladenhandwerk langfristig und professionell gesichert werden?

Das vorliegende Nahversorgungskonzept gibt auf diese Frage praxisorientierte Antworten. Ausgehend von einer Analyse aktueller Entwicklungen, insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels, der sich verschiebenden demografischen Voraussetzungen, werden die aktuellen Anforderungen an Nahversorgungsstandorte aufgezeigt. Schwerpunkt der Analysen bilden wirtschaftlich tragfähige und planerisch sinnvolle Nahversorgungszentren, die über bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie Förderpolitik unterstützt werden können. Dieses Vorgehen ist für Magdeburg keineswegs neu: Bereits seit der Wende gilt ein besonderes Augenmerk der Verankerung der Nahversorgungsangebote im Wohnumfeld.

Als Folge des zeitgemäßen Ausbaus der Nahversorgungsstrukturen bis Ende der 90er Jahre

und der fortschreitenden Bevölkerungsabwanderung aus Magdeburg kann heute eine weitgehend gesättigte Wettbewerbslandschaft festgehalten werden. Dennoch ergeben sich einige Möglichkeiten zur Verbesserung, die in den Handlungsempfehlungen auf kleinräumiger Basis formuliert wurden.

Nicht alle Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, die der Nahversorgung dienen, können in den nächsten Jahrzehnten überleben. Deshalb müssen auch alternative Nahversorgungskonzepte kritisch diskutiert werden. Vor dem Hintergrund einer angespannten Finanzlage der öffentlichen Hand, aber auch des Umstandes, dass die Verbraucher zeitgemäße Nahversorger vorrangig aufsuchen, steht die standörtlich sinnvolle Zuordnung betriebswirtschaftlich erfolgreicher Unternehmungen im Vordergrund der Politik der Landeshauptstadt Magdeburg.

Werner Kaleschky
Dr. Eckhart W. Peters



Neues Wohn- und Geschäftshaus am Olvenstedter Platz mit Lebensmittelvollsortimenter

I. DIE NAHVERSORGUNG IM SPANNUNGSFELD:

Konsumentenverhalten - Unternehmerwünsche - städtische Steuerung

1. Trends und Strukturdaten in der Nahversorgung

1.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel

Kein anderer Wirtschaftssektor in Deutschland war und ist mit gleicher Dynamik in einem Strukturwandel begriffen wie der Groß- und Einzelhandel. Mit steigender Kaufkraft der Bevölkerung, dem Fall der Preisbindung, den mit steigender Mobilität zunehmend gegebenen Wahlmöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Einzelhandelsstandorten der Kommunen sowie konkurrierenden Einkaufsplätzen in den Regionen, trat anstelle der Verteilungsfunktion des Einzelhandels ab Mitte der 90er Jahre der Erlebniskauf in den Vordergrund - es vollzog sich ein Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt.

Die gegenwärtige wirtschaftliche Lage und die daraus resultierende Konsumzurückhaltung der Kunden schlägt sich einerseits in stagnierenden, teilweise rückläufigen Einzelhandelsumsätzen, andererseits aber auch in einer verstärkten Akzeptanz preisbetonter Vertriebstypen (z.B. Discounter, Schnäppchenmärkte) nieder.

Neben der steigenden Erwartungshaltung der Verbraucher an das Angebot, haben vor allem der Mangel an Kapital und Know-how, sich verändernde Zulieferbedingungen und ungeklärte Nachfolgeregelungen zum Ausscheiden vieler mittelständischer Unternehmen aus dem Wettbewerb geführt. Gleichzeitig wuchs die Zahl großflächiger Filialbetriebe (Fach- und Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Einrichtungshäuser) rasant an.

Folgende Trends kennzeichnen die aktuelle Entwicklung im Einzelhandel auf der Angebotsseite:

- Zunahme großflächiger Angebotsformen und die wachsende Bedeutung nicht integrierter, autokundenorientierter Standorte
- Zunahme neuer Vertriebsformen und -wege (z.B. Factory-Outlet-Center, Internet-Einkauf)
- zunehmende Filialisierung, Verdrängung der traditionellen Fachgeschäfte und damit des Lokalkolorits
- Veränderung der Wettbewerbslandschaft bundesweit, z.B. Konzentrationserscheinungen und Zunahme discountorientierter Betriebsformen
- Entstehung neuer Agglomerationsstrukturen aus Handel, Hotellerie, Gastronomie, Freizeit und Dienstleistung an dezentralen Standorten

Auf der Nachfrageseite bilden sich mit einem breiter werdenden Warenangebot zunehmend heterogene Käuferschichten heraus. Viele Kunden erwarten heute die Möglichkeit:

- alle Waren des täglichen Bedarfs in einem Geschäft kaufen zu können,
- aus einem großen Angebot auswählen zu können,
- alle Geschäfte gut erreichen zu können,
- zur gewünschten Zeit einkaufen zu können,
- in einer ansprechenden Atmosphäre einkaufen zu können,
- zu niedrigen Preisen einkaufen zu können,
- ein qualitativ ansprechendes Angebot zu erhalten,
- in mehreren gleichartigen Geschäften einkaufen zu können,
- in unterschiedlichen Geschäften einkaufen zu können.

1.2 Der Strukturwandel im Lebensmittel-einzelhandel

In den letzten Jahren hat sich der Strukturwandel speziell im Lebensmitteleinzelhandel nochmals beschleunigt. Gewinner der Entwicklung waren eindeutig die Lebensmitteldiscountmärkte. Die Lebensmitteldiscountmärkte konnten ihren Marktanteil von 31 % im Jahr 1999 auf heute 38 % steigern. Supermärkte haben dagegen Marktanteile eingebüßt (von 27,6 % auf 24,9 %). Auch die Zahl der Niederlassungen und die Verkaufsfläche wächst bei den Lebensmitteldiscountmärkten derzeit deutlich schneller als bei allen anderen Betriebstypen des Lebensmittel-einzelhandels (vgl. Tabelle 1). Der kleinstrukturierte Einzelhandel verliert dagegen immer mehr an Bedeutung.

Unabhängig von der Entwicklung der einzelnen Betriebstypen ist als markantestes Kriterium das Flächenwachstum in der Lebensmittelbranche herauszustellen.

Das Flächenwachstum vollzieht sich dabei sowohl auf einzelbetrieblicher Ebene (d.h. die einzelnen Märkte werden deutlich größer) als auch auf gesamtstädtischer Ebene (d.h. die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner steigt weiter an).

Tabelle 1 : Die Entwicklung unterschiedlicher Betriebstypen

Daten	1994	2004	Veränderung 1994/2004	
			Absolut	in %
Anzahl der Betriebe				
Lebensmittel-Discounter	10.073	14.214	+4.141	+41
Supermärkte	9.831	8.620	-1.211	-12
SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte	2.023	2.558	+535	+26
Übrige Geschäfte	56.300	37.350	-18.950	-33
Verkaufsfläche in Mill. m²				
Lebensmittel-Discounter	4,48	8,90	+4,42	+99
Supermärkte	6,90	6,68	-0,22	-3
SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte	4,31	5,32	+1,01	+23
Übrige Geschäfte	7,93	6,65	-1,28	-16

Quelle: EHI Köln, Handel aktuell 2004.

2. Aktuelle Entwicklungen und Perspektiven der Nahversorgung



Traditionelles Lebensmittelgeschäft am Hasselbachplatz



Kassenbereich eines modernen SB-Warenhauses



Lebensmitteldiscounter der „Neuen Generation“



Nahversorgung in den 70er Jahren

Seit einigen Jahren ist ein Rückzug von Einzelhandelsbetrieben sowohl im ländlichen Raum als auch in kleinen Gemeinden in Zentrumsnähe sowie in Stadtteillagen und Wohngebieten festzustellen. Die wohnortnahe Versorgung mit Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, sonstigen Lebensmitteln, Zeitschriften, Schreibwaren, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln, kleineren Haushaltswaren, Kleintextilien oder Blumen und Apothekerwaren in unmittelbarer Nähe des Wohnortes ist oft nicht mehr möglich. Zumeist werden mit dem Auto weiter entfernte Einkaufsschwerpunkte angefahren. Mit dem Rückzug des Handels aus Wohnlagen geraten auch konsumnahe Dienstleister unter Druck, so etwa der Friseur, die Reinigung, das Reisebüro, die Bankfiliale oder die Post.

Die Ursachen für den Rückzug des Einzelhandels aus Nahversorgungslagen sind vielfältig, lassen sich jedoch idealtypisch folgenden Gründen zurechnen (vgl. Abb. 1):

- Nach einer Phase der Ausbreitung der Lebensmittelbetriebe in der Fläche durch zusätzliche Kaufkraft und Suburbanisierungsprozesse ist das Netz der lebensmittelbezogenen Nahversorgung wieder weitmaschiger geworden.

Gründe hierfür sind der harte Kostendruck der Unternehmen, der dazu führt, dass Grenzertragsstandorte ständig auf den Prüfstand gestellt und ggf. sogar vor Ablauf des Mietvertrages aufgegeben werden.

- Während der discountierende Lebensmitteleinzelhandel in jüngerer Zeit auf stete Zuwächse verweisen konnte, gerät der „normale Supermarkt“ vielerorts unter Druck. Auf der einen Seite soll er, so die Wünsche der Kunden, ein preisgünstiges Sortiment wie die Discounter bereithalten, auf der anderen Seite konkurriert er im Frischebereich mit dem Lebensmittelhandwerk.

- Während Urlaub, Auto und Wohneigentum ganz oben auf der Prioritätenliste der Bundesbürger stehen, sinken die Ausgaben für Lebensmittel stetig. 1975 flossen in Westdeutschland noch rund 30 % der monatlichen Ausgaben eines 4-Personen-Haushaltes mit mittlerem Einkommen in den Lebensmittelbereich; heute sind es im Bundesdurchschnitt deutlich unter 20 %.
- Die Verbraucher sind darüber hinaus sehr mobil, auch ältere Verbraucher nutzen ihr Fahrzeug zum Einkauf und legen sich nicht nur auf eine Einkaufsstätte fest.
- Die Nahversorgung in Gebieten mit weniger als 4.000 - 6.000 Einwohnern als Marktpotenzial gestaltet sich zunehmend schwieriger, dabei spielt es kaum eine Rolle, ob diese Bereiche „auf dem flachen Land“ oder „mitten in der Stadt“ liegen.
- Die Handelsunternehmen konzentrieren ihre Standortnachfrage auf wenige Standorte.
- Die Zahl möglicher Betreiber bei Supermärkten und Discountern hat sich in den letzten 20 Jahren von über 10 auf eine Hand voll leistungsfähiger Anbieter reduziert (v.a. Aldi, Edeka, Lidl & Schwarz, REWE, Tengelmann).

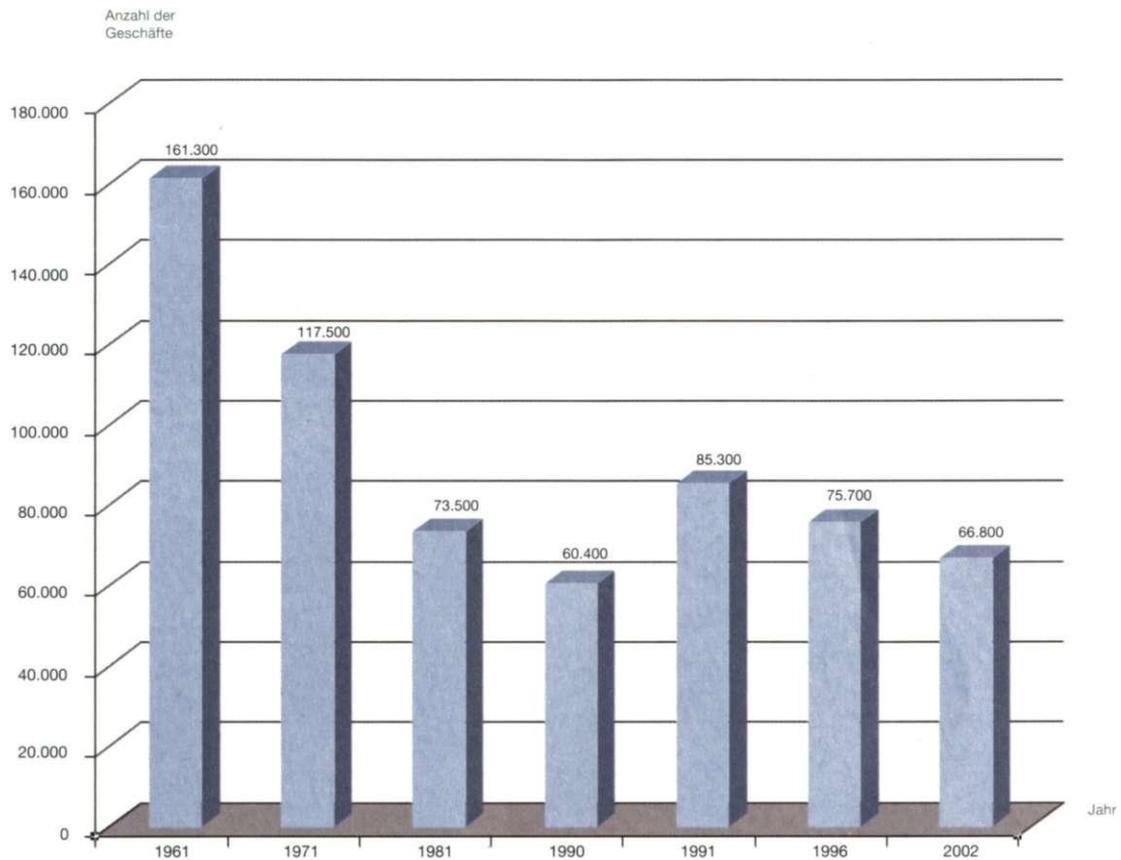
Als Folgen der strukturellen Veränderung des Handels und des Verbraucherverhaltens sind bundesweit derzeit generell festzuhalten:

Tabelle 2: Entwicklung der Nahversorgung - früher, heute und morgen

	früher	heute	morgen
typische Einkaufsorte	Einkauf um die Ecke	Supermarkt/Discounters im Wohngebiet, Einkauf im nächsten großen Ort	Ambulanter Handel? Tankstellen?
Verkehrsmittel	Einkauf zu Fuß	Einkauf mit dem Auto	Netz (= Internet) statt Tüte?
Wettbewerbsvoraussetzungen	Preisbindung	Preiswettbewerb der Unternehmen	Preis- und Logistikwettbewerb
Betriebstyp	Tante Emma	EDEKA/Aldi u.ä.	Großdiscounter/ Verbrauchermarkt
Betreiber vor Ort	ehrllicher Kaufmann	Filialist/Franchisenehmer	Handel im Verbund?
Handelsorganisation	lokale, regionale Genossenschaft	deutschland- und europaweit agierende Unternehmen	Weltkonzerne

Quelle: GMA

Abb. 1: Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland



Quelle: Europäisches Handelsinstitut, GMA-Darstellung



Großzügige PKW-Stellplätze zur kostenlosen Nutzung und kundenfreundliche Öffnungszeiten: Kennzeichen von Lebensmittelmärkten moderner Prägung

In Analogie zu anderen Branchen bzw. Betriebs-typen des Einzelhandels sind auch für das Ladenhandwerk die Filialisierung und räumliche Konzentration als dominante Entwicklungen zu beobachten. Die starke Filialisierung des Ladenhandwerks lässt sich v.a. im Bäckereisektor nachvollziehen. Stellten die selbständigen Bäckereibetriebe im Jahr 1980 noch einen Anteil von ca. 76% an der Gesamtheit aller Bäckereifachgeschäfte, so waren dies im Jahr 2000 lediglich noch 42%.¹

Die räumliche Konzentration und die damit zusammenhängende Standortausdünnung vollzog sich hingegen schwerpunktmäßig im Metzgereihandwerk. Während die Anzahl der Bäckereifachgeschäfte in den vergangenen Jahren weitgehend konstant blieb, reduzierte sich die Betriebsstättenzahl im Fleischerhandwerk von ca. 28.700 Geschäften im Jahr 1980 auf zuletzt nur noch knapp 19.870 Geschäfte.²

Der zunehmende Funktionsverlust von Nahversorgungslagen führt bundesweit vielfach zu einer Unterversorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs im fußläufig erreichbaren Umfeld. Besonders betroffen sind dabei die immobilen, nicht-motorisierten Bevölkerungsgruppen; jedoch ist auf den eher geringen Anteil an der Gesamtbevölkerung hinzuweisen.

Auf Grund der bisherigen konsequent durchgeführten Umsetzung des Magdeburger Märktekonzeptes ist es bislang gelungen, ein nahezu flächendeckendes Nahversorgungsnetz zu installieren und aufrecht zu erhalten. Allerdings ist auch bei einer strukturkonservativen Genehmigungspolitik eine weitere Bedeutungsverschiebung zu Lasten der Nahversorgungslagen zu erwarten. Vor diesem sich ändernden ökonomischen sowie soziologischen Hintergrund müssen sich bestehende Nahversorgungslagen v.a. auch wirtschaftlich und städtebaulich neu positionieren.



Lebensmittelgeschäft der Innenstadt



Leerstand in der Schönebecker Straße



Moderner Discounter als Nahversorger in der Großen Diesdorfer Straße

¹ Vgl. Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e.V., Bad Honnef.

² Vgl. Deutscher Fleischer-Verband, Frankfurt/Main.

3. Aktuelle Anforderungen an Nahversorgungsstandorte

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine funktionsfähige Nahversorgungslage ist die Existenz eines modernen und zukunftsfähigen Anbieters aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor. Als wichtige Betriebstypen sind dabei sowohl Discounter, wie auch Vollsortimentsangebote sowie ggf. Lebensmittelhandwerker anzuführen. Diese „Magnetnutzung“ einer Nahversorgungslage wird i.d.R. durch weitere Versorgungsbetriebe aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich und der konsumnahen Dienstleistungspalette ergänzt.

Angaben über die notwendigen Mindestgrößen einer funktionsfähigen Nahversorgungslage lassen sich nur pauschal formulieren. Sie weichen in Abhängigkeit von der unterschiedlichen Standortqualität (z.B. Einwohnerzahl im Einzugsgebiet; verkehrliche Erreichbarkeiten) voneinander ab. Dennoch ist zur Sicherung einer adäquaten Nahversorgung folgende idealtypische Branchen- und Verkaufsflächenverteilung anzunehmen:

Lebensmittel vollsortimenter:	ca. 1.200 - 1.500 m ² VK
Lebensmittel Discounter (Alternative): ¹	ca. 600 - 1.000 m ² VK
Getränkemarkt:	ca. 300 - 400 m ² VK
Bäckerei und Metzgerei (ggf. als Konzessionäre): ²	ca. 100 - 150 m ² VK
Drogeriemarkt:	ca. 150 - 200 m ² VK
Blumengeschäft:	ca. 80 - 100 m ² VK
Tabak-Toto/Lotto-Geschäft/Zeitschriften:	ca. 80 - 100 m ² VK
Apotheke:	ca. 100 m ² VK



¹ Verkaufsflächenwerte-Flächenwerte sind abhängig vom jeweiligen Betreiber.

² Flächenwert auch abhängig von der möglichen Integration von Convenience-Angeboten (z.B. Stehcafe, Heiße Theke), sonst je Betriebseinheit je ca. 50 m² VK.

Hinsichtlich der Erreichbarkeitskriterien sind folgende Anforderungen an eine funktionsfähige Nahversorgungslage zu formulieren:

- Gute Erreichbarkeit, sowohl seitens des motorisierten, als auch des nicht-motorisierten Individualverkehrs (Pkw, Rad, Fußgänger).
- Angebot an Pkw-Stellplätzen.
- Gute Anbindung an den ÖPNV (v.a. Existenz einer Bushalte- oder Straßenbahnhaltestelle).

Wichtig für die Akzeptanz einer Nahversorgungslage bzw. eines Stadtteilzentrums ist das städtebauliche Umfeld. Kriterien wie Sicherheit, Sauberkeit, Beleuchtung, Begrünung oder Möblierung sind daher ebenfalls in die Betrachtungen mit einzubeziehen.

Idealtypisch sind einem Nahversorgungszentrum nicht nur Angebote aus dem Lebensmittelbereich, sondern auch aus dem Nicht-Lebensmittel-Sektor und dem Dienstleistungsbereich zuzuordnen (vgl. Abb. 2). Je umfassender der Angebots- und Nutzungsmix, desto größer die Attraktivität und Versorgungsqualität des Nahversorgungszentrums.

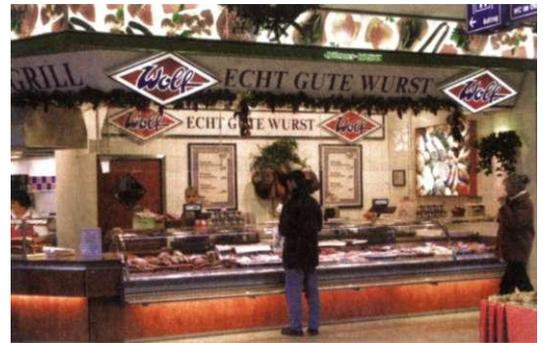
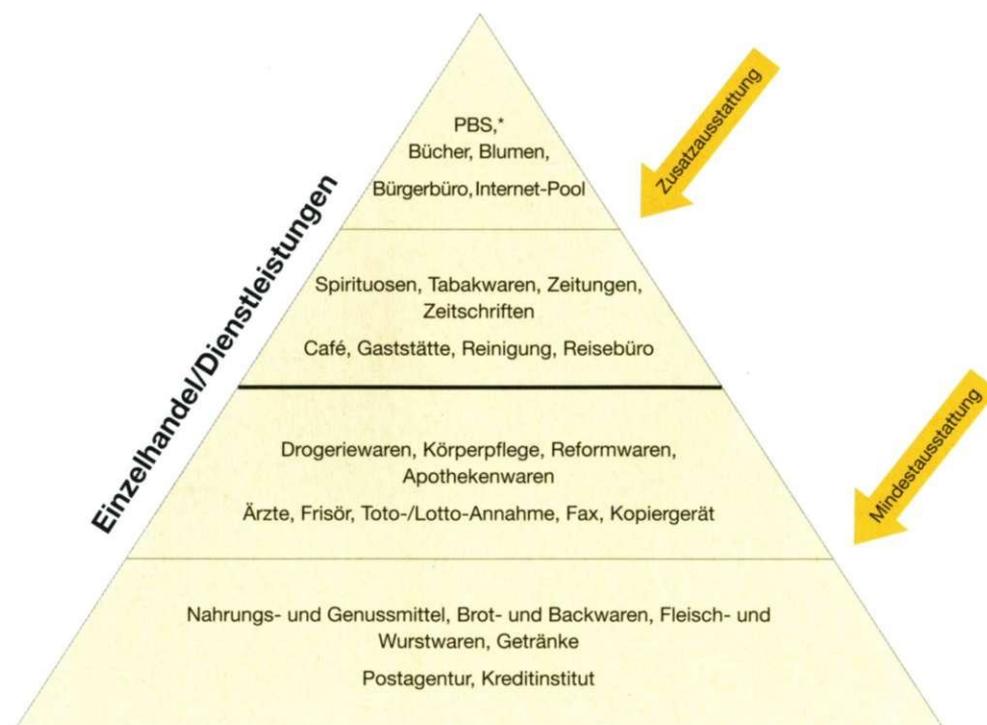


Abb. 2: Idealtypische Ausstattung eines Nahversorgungszentrums



* PBS = Papier-, Büro-, Schreibwaren; Quelle: GMA

II PLANERISCHES LEITBILD UND RAHMENBEDINGUNGEN DER NAHVERSORGUNG IN MAGDEBURG

1. Das Magdeburger Märktekonzept

Neben der konsequenten Umsetzung der relevanten Bundes- und Landesvorschriften¹ wird in Magdeburg möglichen nachteiligen Folgen einer räumlich unregelmäßigen Einzelhandelsentwicklung mit stadtplanerischen Mitteln begegnet; einerseits um die oberzentrale Funktion der Magdeburger Innenstadt zu sichern und auszubauen, andererseits die (Nah-)Versorgungsfunktion in den Stadtteilen zu erhalten. Zu den Zielvorgaben im Rahmen des Märkte- und Zentrenkonzeptes zählen:

- Abgestufte Versorgung mit dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“.
- Reduzierung des Einkaufsverkehrs.
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereichen.
- Ausbau attraktiver Stadtteilzentren durch Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmischung als Voraussetzung für einen Erlebnis-einkauf und für soziale Kontakte.
- Bei ausgewählten denkmalgeschützten Gebäuden ist zu erwägen, ob angesichts einer wirtschaftlichen Nutzbarkeit die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Frage kommt. Dies ist allerdings als Einzelfallentscheidung zu betrachten und unterliegt einer besonderen gutachterlichen Bewertung unter Beteiligung der IHK und dem Verband der Kaufleute Sachsen-Anhalt e.V.
In jedem Fall ist eine Genehmigung durch politische Gremien erforderlich, um eine Öffnungsklausel zu vermeiden.

- Ausbau und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen und -nutzungen.
- Vorrang für Handwerksbetriebe in Gewerbegebieten, für produzierendes Gewerbe in Gewerbe- und Industriegebieten.
- Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in gewerblich genutzten Gebieten.
- Ansiedlungen von Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center) nur im Innenstadtbereich zulässig.²



¹ Baunutzungsverordnung (BauNVO) als rechtsetzende Normen des Bundes und der Landesentwicklungsplan für Sachsen-Anhalt auf der Basis des Landesplanungsgesetzes sowie der Landeserlass zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

² gemäß LEP Sachsen-Anhalt ist die Ansiedlung von Hersteller-Direktverkaufszentren in festgesetzten Kerngebieten in Oberzentren vorzusehen

Das Magdeburger Märktekonzept sieht vor, die Einzelhandelsentwicklung auf geeignete Lagen zu konzentrieren und räumlich zu steuern. Kernstück des „Magdeburger Märkte- und Zentrenkonzeptes“ ist das viergliedrige Standortkonzept, das Einzelhandelsschwerpunkten im Stadtgebiet unterschiedliche Versorgungsfunktionen zuweist. Im Einzelnen sind dies:

- Die **Magdeburger Innenstadt** in der Altstadt, mit der höchsten Zentralität, welches als multifunktionaler Standort Versorgungsleistungen für die Gesamtstadt und den oberzentralen Bereich übernimmt.
- Als 2. Kategorie sind die **Stadtteilzentren** (Lübecker Straße, Große Diesdorfer Straße, Halberstädter Straße) zu nennen, die die Grundversorgung sowie die Bedarfsdeckung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung, Papier- und Schreibwaren) für je ca. 15.000 Einwohner besitzen. Darüber hinaus übernehmen der „Flora Park“ im Norden und der „Börde Park“ im Süden von Magdeburg Teilfunktionen eines Stadtteilzentrums.
- Als 3. Kategorie, die ähnliche Funktionen wie Stadtteilzentren übernimmt, sind die Subzentren zu nennen, die jedoch mit einem geringeren Einzugsbereich und einer geringeren Sortimentstiefe ausgestattet sind. Insgesamt sind im Magdeburger Märktekonzept vier Subzentren ausgewiesen.
- Ein wesentliches Element des Magdeburger Märktekonzeptes sind die **Nahversorgungsbereiche**, die über einen Mindesteinzugsbereich von 4.000 Einwohnern verfügen. Sie sollen insbesondere für immobile und ältere Bürger die wohnortbezogene Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sichern.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Magdeburger Märktekonzeptes ist das Sortimentskonzept, d.h. bestimmte Sortimente sollen nur in zentralen Lagen zugelassen werden; hierzu zählen die im Standortkonzept ausgewiesenen Einzelhandelsschwerpunkte Innenstadt, Stadtteil- und Subzentren sowie die Nahversorgungsbereiche.



Allee-Center in der Magdeburger Innenstadt



Stadtteilzentrum Halberstädter Straße



Subzentrum Olvenstedter Straße



Nahversorgungsbereich Fernersleben

2. Die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Magdeburg seit 1990

Seit 1991 führt die Landeshauptstadt Magdeburg turnusmäßig Vollerhebungen des Einzelhandelbestandes im Stadtgebiet durch. Auf dieser Datengrundlage konnten in der Vergangenheit Entwicklungen der Wirtschaftsgruppe Einzelhandelsbranchen- und stadtgebietsbezogen beobachtet und aufgezeigt sowie Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung bzw. zu Einzelvorhaben auf einer aktuellen Datenbasis getroffen werden.

Ein Blick auf die Verkaufsflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Magdeburg verdeutlicht einen sprunghaften Anstieg des Bestandes Mitte der 90er Jahre (vgl. Abb. 3). In den letzten fünf Jahren hingegen sind nur noch geringe Flächenzuwächse zu verzeichnen. Die Gesamtwicklung ist auch auf den Lebensmitteleinzelhandel übertragbar; nach einer Expansionsphase im Zeitraum 1993 - 1998 stabilisieren sich die Bestandswerte auf hohem Niveau.

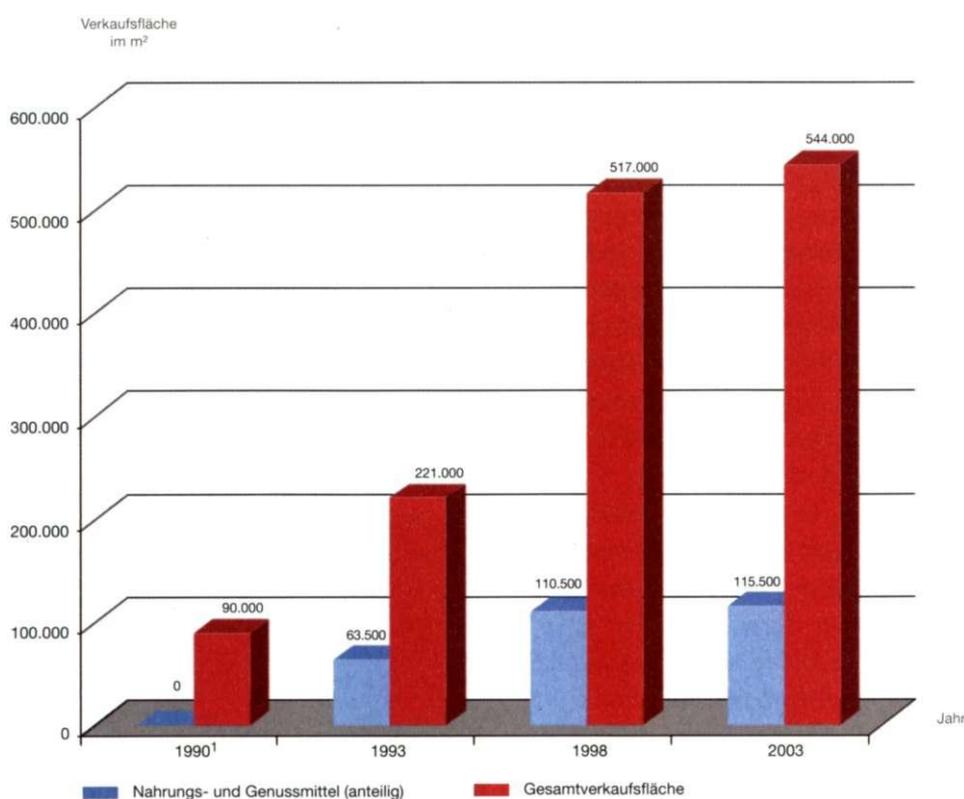
Im Rahmen einer turnusmäßigen Bestandserhebung wurde am Ende 2004 ein aktueller Über-

blick über die derzeitige Einzelhandelsausstattung in Magdeburg gewonnen. Insgesamt wurden:

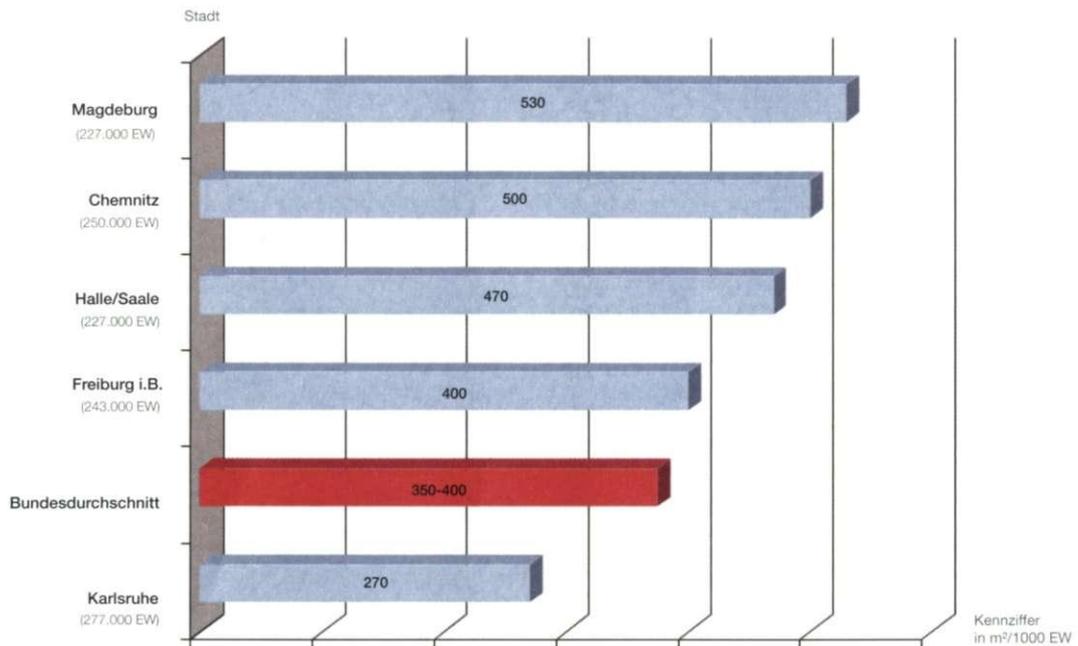
- 1.834 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 550.000 m² erhoben,
- davon sind 600 Betriebsstätten mit einer Verkaufsfläche von etwa 120.000 m² dem Lebensmitteleinzelhandel zuzurechnen.

Die Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 120.000 m² entspricht einer Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von ca. 530 m² VK je 1.000 Einwohner, die über dem Bundesdurchschnitt (ca. 350 - 400 m² VK je 1.000 Einwohner) liegt. Auch der Vergleich mit Oberzentren ähnlicher Größenordnung unterstreicht die überdurchschnittliche Ausstattung Magdeburgs im Lebensmittelsektor (vgl. Abb. 4).

Abb. 3: Die Verkaufsflächenentwicklung in Magdeburg 1990-2003



¹ amtliche Statistik, keine Ausweisung der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel
Quelle: GMA-Erhebungen

Abb. 4: Verkaufsflächenausstattung Im Lebensmittelsektor im interkommunalen Vergleich

Quelle: GMA-Erhebungen

3. Die soziodemografischen Rahmenbedingungen für die wohnortnahe Versorgung in Magdeburg

Wanderungsverluste kennzeichnen die Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt in den letzten 10 Jahren. Insgesamt ist zwischen 1993 und 2003 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 44.700 Einwohnern bzw. 16 % zu konstatieren. Bei kleinräumiger Betrachtung wird jedoch deutlich, dass die Einwohnerentwicklung in den einzelnen Stadtteilen im Vergleichszeitraum sehr unterschiedlich verlief. Während beispielsweise die Stadtteile Ottersleben (+ ca. 3.700 Einwohner bzw. + 63 %), Hopfengarten (+ ca. 1.200 Einwohner bzw. + 38 %) und Cracau (+ ca. 1.300 Einwohner bzw. + 18 %) z.T. erhebliche Einwohnerzuwächse verzeichnen konnten, bleiben in den Stadtteilen Neu Olvenstedt (- ca. 16.900 Einwohner bzw. - 52 %) und Neustädter Feld (- ca. 8.100 Einwohner bzw. - 45 %) massive Wanderungsverluste festzuhalten. In der Tabelle 3 ist die Einwohnerentwicklung auf Bezirks- und Stadtteilebene für den Zeitraum 1993 - 2003 detailliert dargestellt.



Nahversorgungsbereich H. - Eisler-Straße

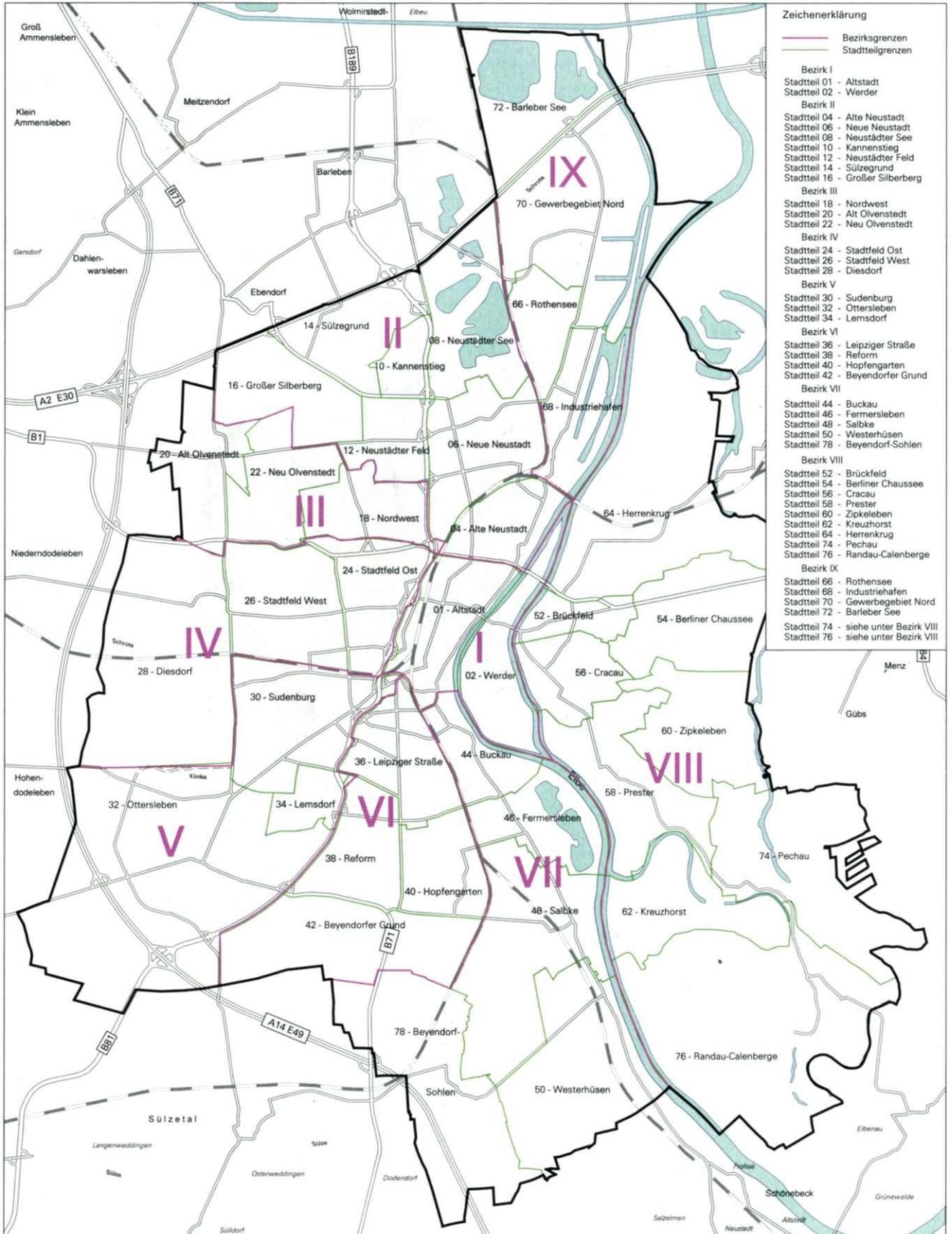
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in Magdeburg 1993-2003

Bezirk/dav. Stadtteile	Einwohner		Veränderung	
	1993	2003	absolut	in %
Bezirk I – Altstadt	18.539	15.081	-3.458	-19
Altstadt	16.290	12.557	-3.733	-22
Werder	2.249	2.410	275	12
Bezirk II – Neustadt	73.863	51.584	22.279	-30
Alte Neustadt	11.070	9.001	-2.069	-19
Neue Neustadt	18.098	13.546	-4.552	-25
Neustädter See	16.522	12.113	-4.409	-27
Kannenstieg	10.029	6.913	-3.116	-31
Neustädter Feld	18.144	10.002	-8.142	-45
Sülzegrund	0	9	9	-
Großer Silberberg	0	0	-	-
Bezirk III – Olvenstedt	39.201	23.781	-15.420	-39
Nordwest	4.190	4.580	390	9
Alt Olvenstedt	2.625	3.730	1.105	42
Neu Olvenstedt	32.386	15.471	-16.915	-52
Bezirk IV – Stadtfeld	40.466	39.640	-826	-2
Stadtfeld Ost	24.142	21.892	-2.250	-9
Stadtfeld West	14.171	14.379	208	2
Diesdorf	2.153	3.369	1.216	57
Bezirk V – Sudenburg	24.364	28.024	3.660	15
Sudenburg	16.174	16.466	292	2
Ottersleben	5.876	9.580	3.704	63
Lemsdorf	2.314	1.978	-336	-15
Bezirk VI – Leipziger Straße	38.840	32.677	-6.163	-16
Leipziger Straße	17.690	13.901	-3.789	-21
Reform	17.970	14.398	-3.572	-20
Hopfengarten	3.171	4.366	1.195	38
Beyendorfer Grund	9	12	3	33
Bezirk VII – Buckau	16.300	15.849	-451	-3
Buckau	4.363	4.329	-34	-1
Fermersleben	4.124	3.113	-1.011	-25
Salbke	4.438	3.991	-447	-10
Westerhüsen	3.375	3.156	-219	-7
Beyendorf ¹	0	1.260	1.260	-
Bezirk VIII – Ost	15.363	17.323	1.960	13
Brückfeld	3.772	2.919	-853	-23
Berliner Chaussee	1.479	2.156	677	46
Cracau	7.060	8.350	1.290	18
Prester	2.997	1.848	-1.149	-38
Zipkeleben	7	14	7	100
Kreuzhorst	0	0	0	-
Herrenkrug	48	885	837	-
Pechau ¹	0	583	583	-
Randau-Calenberge ¹	0	568	568	-
Bezirk IX – Industriegebiet	4.873	3.073	-1.800	-37
Rothensee	4.494	2.954	-1.540	-34
Industriehafen	75	37	-38	-51
Gewerbegebiet Nord	210	7	-203	-97
Barleber See	94	75	-19	-20
Sonstige	4	97	93	-
Landeshauptstadt Magdeburg	271.813	227.129	-44.684	-16

¹ Eingemeindungen

Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg; GMA-Darstellung

Karte 1 : Planungsräume der Landeshauptstadt Magdeburg



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt

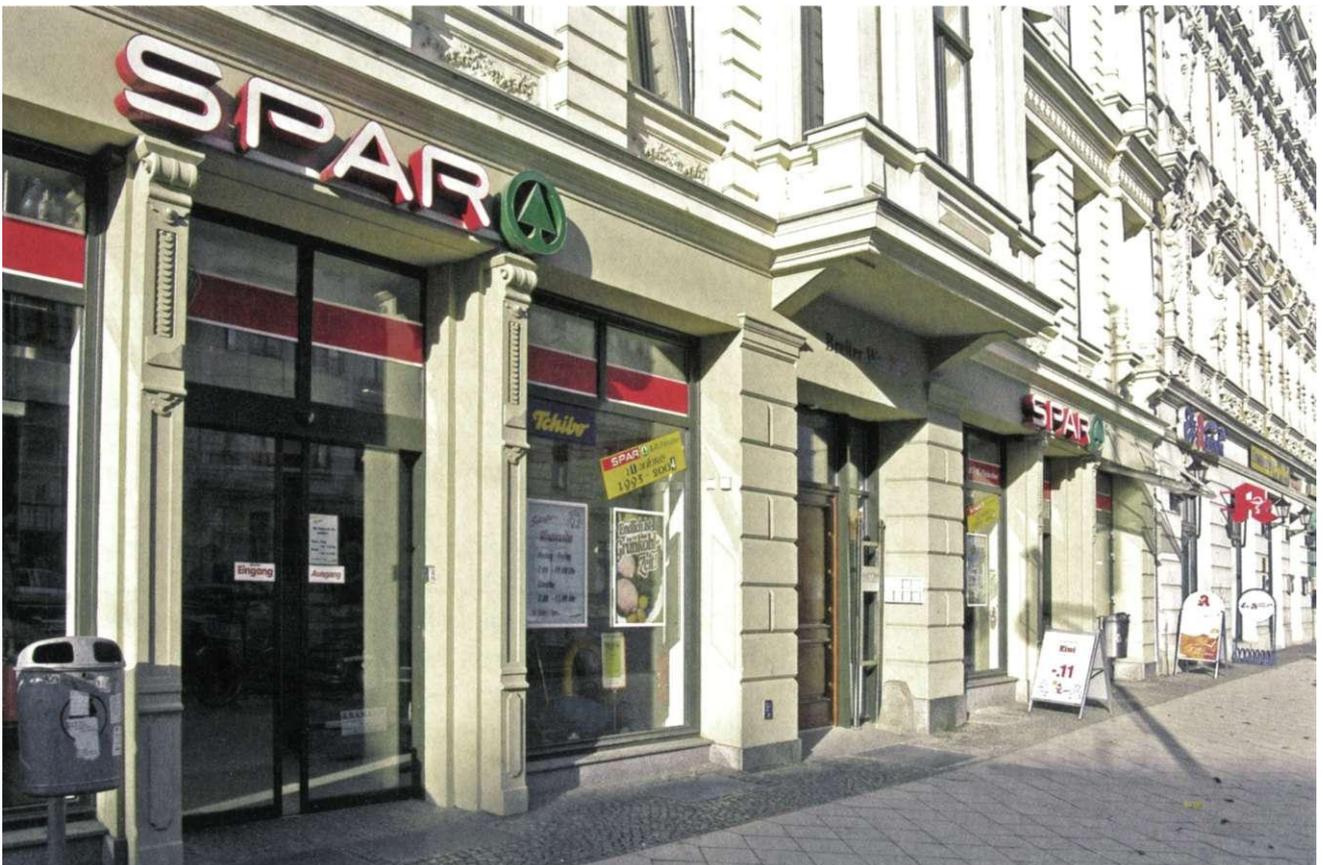
III DIE NAHVERSORGUNGSSITUATION IN MAGDEBURG

1. Standort- und Versorgungsstrukturen

Die Landeshauptstadt Magdeburg plant seit fast 15 Jahren ihre Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage des Magdeburger Märktekonzeptes. Das Anfang der 90er Jahre entwickelte Standortkonzept wurde im Rahmen einer aktuellen Untersuchung zur Situation der wohnortnahen Versorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg auf den Prüfstand gestellt und vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungstendenzen in Teilen modifiziert bzw. aktualisiert. Neben der Innenstadt, den Sondergebieten Flora Park und Börde Park sowie den drei Stadtteil- und vier Subzentren verfügt die Landeshauptstadt über insgesamt 18 Nahversorgungsbereiche. In der Tabelle 4 ist das aktualisierte Magdeburger Standortkonzept überblicksartig abgebildet. Im folgenden Kapitel III/2 sind die Magdeburger Versorgungsbereiche mit den spezifischen, nahversorgungsrelevanten Daten - wie beispielsweise Einwohnerzahlen, Versorgungssituation und Kaufkraftvolumina - in Zentrenpässen zusammenfassend dargestellt. Zusätzlich sind wesentliche Stärken und Schwächen der jeweiligen Lage sowie mögliche Entwicklungsperspektiven für die Standorte formuliert. Die wesentlichen Ergebnisse nach Bezirken lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im **Bezirk I - Altstadt** - wird die Versorgungsfunktion überwiegend durch das Warenhaus im City-Carrée, den Lebensmitteleinzelhandel im Allee-Center und ergänzende Nahversorgungslagen abgedeckt. Die Versorgungssituation ist als gut zu bewerten; der zugeordnete Stadtteil Werder weist derzeit keinen größeren Lebensmittelmarkt auf. Angesichts der Aufteilung der Kundenströme auf die Altstadt und Cracau bestehen hier keine wesentlichen Entwicklungspotenziale.
- Im **Bezirk II - Neustadt** - sind erhebliche Wanderungsverluste festzuhalten, die sich teilweise auch auf den Fortbestand der ausgewiesenen Zentren auswirken. Während der Flora Park (Sondergebiet mit Teilfunktionen) und die Lübecker Straße (Stadtteilzentrum) teilweise auch gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahrnehmen, sind darüber hinaus vier weitere Nahversorgungsbereiche festzuhalten. Als neuer Nahversorgungsbereich wurde die Agnetenstraße in das Standortkonzept aufgenommen; nach Schließung des SparMarktes in der Lüneburger Straße und fehlender Perspektiven für diese Standortlage übernimmt der Bereich Agnetenstraße die wohnortnahe Versorgung im nördlichen Planungsbezirk II.
- Im **Bezirk III - Olvenstedt** - wird die Versorgungssituation einerseits durch den Flora Park (Sondergebiet mit Teilfunktionen), andererseits durch die Zentren im Stadtteil Neu-Olvenstedt garantiert. Als zusätzliche Versorgungslage wurde der Nahversorgungsbereich Holzweg in das Standortkonzept aufgenommen.
- Der **Bezirk IV - Stadtfeld** - wird vorrangig durch das Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße geprägt, welches durch die Neuan siedlung des Lidl-Marktes zusätzlich gestärkt wurde. Mit der Eröffnung des E-Neukauf erhielt der als Subzentrum klassifizierte Versorgungsbereich Olvenstedter Straße ebenfalls eine entscheidende Aufwertung.
- Der **Bezirk V - Sudenburg** - wird durch das Stadtteilzentrum Halberstädter Straße mit einem breiten Angebotsmix aus Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben bestimmt; die großflächigen Lebensmittelangebote konzentrieren sich hier im südlichen Bereich des Zentrums.

- Für den Bezirk **VI - Leipziger Straße** - übernimmt auch der Börde Park (Sondergebiet mit Teilfunktionen) Versorgungsfunktionen; die bestehende Versorgungslage entlang der Leipziger Straße (Subzentrum) hat sich nach der Ansiedlung des Edeka-Neukauf und des Aldi an der Semmelweisstraße als weitgehend stabil erwiesen.
- Im Bezirk **VII - Buckau** - wird die Versorgungssituation im Wesentlichen durch das Zentrum Schönebecker Straße gewährleistet; die strukturellen Probleme des Stadtteils sind in den Vordergrund der Sanierungsbemühungen der Landeshauptstadt gerückt.
- Im **Bezirk VIII - Ost** - der durch die URBAN-Maßnahme Cracau mit geprägt wurde, ist eine positive Einwohnerentwicklung festzuhalten. Die hier bestehenden Versorgungsstrukturen werden überwiegend durch den Versorgungsschwerpunkt an der Cracauer Straße (Neukauf und Norma) sowie durch den Kombi-Standort REWE/Aldi geprägt. Als neuer Versorgungsstandort wurde der Bereich Berliner Chaussee in das Standortkonzept aufgenommen.
- Der **Bezirk IX - Industriegebiet** - umfasst nur rd. 3.100 Einwohner. Hier empfiehlt die GMA auf Grund der geplanten Verlagerung des Plus aus dem Versorgungsbereich Badeteichstraße in die Scheidebuschstraße die Sicherung eines Nahversorgungsstandortes für den Stadtteil Rothensee an diesem neuen Standortbereich.



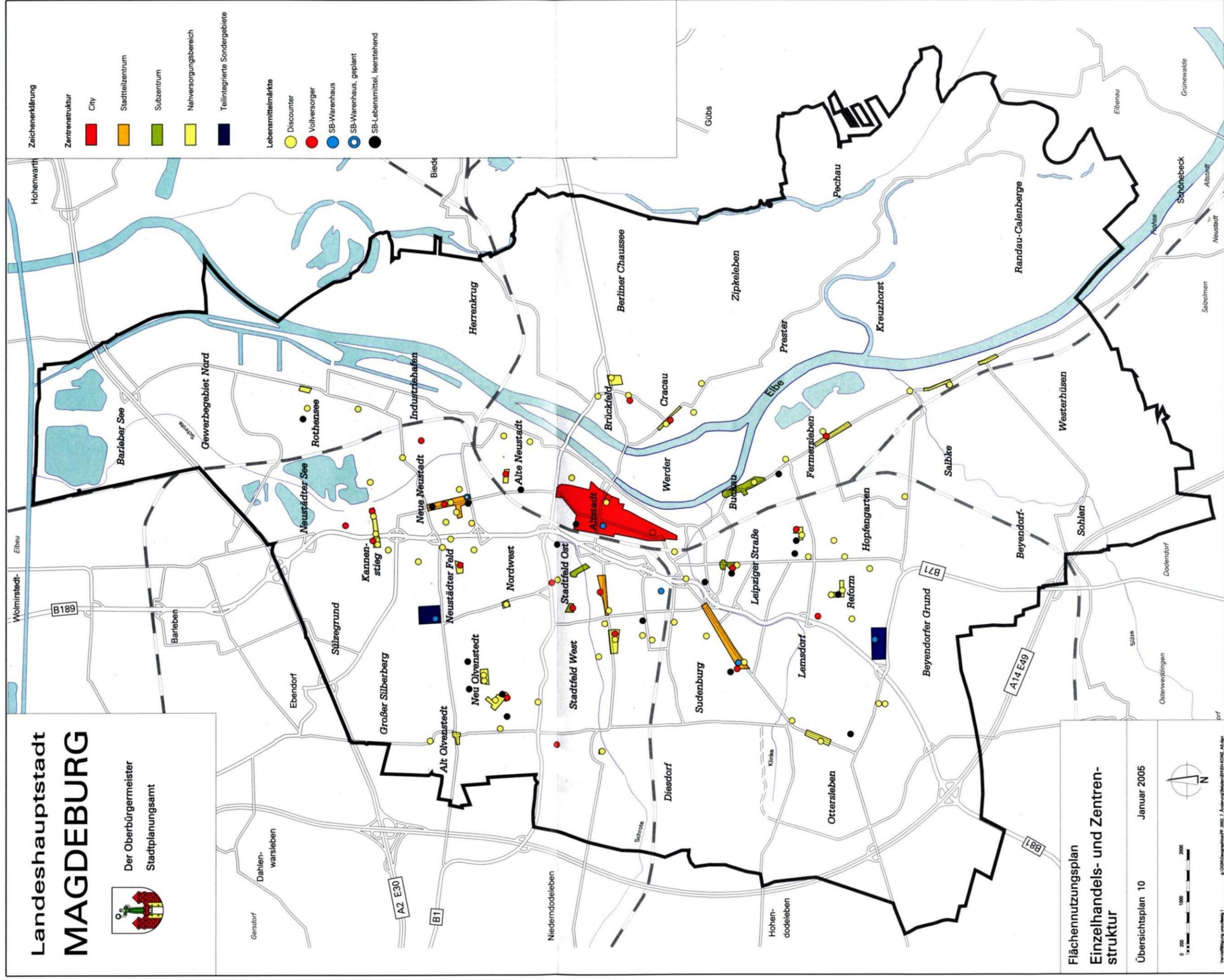
Spar-Markt in der Magdeburger Innenstadt

Tabelle 4: Zentrengefüge in der Landeshauptstadt Magdeburg (Stand 2004)

Zentrum / Kategorie	Stadtteil	Magnetbetrieb	Anmerkungen
INNENSTADT			
Jakobstraße	Altstadt	NP	-
Alleecenter	Altstadt	Eurospar, Netto	-
City-Carrée	Altstadt	Real	-
Hasselbachplatz	Altstadt	Spar	-
Hallesche Straße	Altstadt	Plus	-
STADTTEILZENTRUM			
Lübecker Straße	Neue Neustadt	Extra, Netto, Kondi	Kaufland in Bau
Große Diesdorfer Straße	Stadtfeld Ost	Spar, Lidl	-
Halberstädter Straße	Sudenburg	Kaufland, Rewe, Lidl	-
SONDERGEBIET			
Flora Park	Großer Silberberg	Marktkauf	-
Börde Park	Reform	E-Center	-
SUBZENTRUM			
Marktbreite / Olvenstedter Stern	Neu Olvenstedt	Rewe, NP	-
Olvenstedter Straße	Stadtfeld Ost	E-Neukauf	-
Leipziger Straße	Leipziger Straße	E-Neukauf, Aldi	-
Schönbecker Straße	Buckau	Netto	-
NAHVERSORGUNGS- BEREICHE			
Scheidebuschstraße	Rothensee	-	Lebensmittelmarkt geplant
Hanns-Eisler-Platz	Kannenstieg	E-Neukauf, Aldi	-
Neustädter Platz	Neustädter See	Rewe, Penny, Lidl	-
Freiheitsplatz	Alt Olvenstedt	-	-
Hermann-Bruse-Platz	Neustädter Feld	Edeka	-
Agnetenstraße	Alte Neustadt	Spar	Neuer Nahversorgungsbereich
Alt Diesdorf	Diesdorf	NP	-
Cracauer Straße	Cracau	E-Neukauf, Norma	-
Halberstädter Chaussee	Ottersleben	Aldi	-
Apollostraße	Reform	Kondi, Penny	Straßenumbenennung (ehem. W.-Kaßner-Str.)
Salbker Straße / Hopfenbreite	Leipziger Straße	Rewe, Kondi	-
Fermersleben	Fermersleben	Spar, Aldi	-
Alt Salbke	Salbke	Lidl	-
Alt Westerhüsen	Westerhüsen	-	-
Beimsplatz/ Spielhagenstraße	Stadtfeld West	Rewe, Aldi	-
Brunnenstieg/ Olvenstedter Scheid	Neu Olvenstedt	Aldi, Kondi	-
Holzweg	Nordwest	NP	Neuer Nahversorgungsbereich
Berliner Chaussee	Brückfeld	Lidl	Neuer Nahversorgungsbereich

Quelle: GMA-Darstellung

Karte 2: Das Zentrengefüge in der Landeshauptstadt Magdeburg



2. Standortprofile der Nahversorgungsbereiche



Magdeburger Innenstadt

1. Kennzahlen	
Lage / Kerneinzugsbereich	Stadtteil Altstadt / z.T. überörtlicher Einzugsbereich
Einwohner	12.557
Kaufkraft in Mill. € <i>dav. Lebensmittel</i>	49,4 19,8
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	Real ¹ Kantstraße Eurospar ¹ Allee Center Netto ¹ Allee Center NP Jakobstraße Spar Breiter Weg Plus Hallesche Straße
Ergänzende Nutzungen	Breites Angebot an nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben bzw. Sortimente und Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kreditinstitute
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Einzelhandel, Gastronomie, Administration, Freizeit, Wohnen, Kultur
Dominierende Gebäudestruktur	verdichtete Mehrgeschossbauweise
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - hohes Kunden- und Kopplungspotenzial durch oberzentrale Einrichtungen - attraktives städtebauliches Umfeld - breiter Angebots- und Betriebstypenmix im Lebensmitteleinzelhandel 	<ul style="list-style-type: none"> - z.T. hohe Verkehrsbelastung - Anbieter teilweise unterhalb der optimalen Verkaufsflächen-Dimensionierung
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - Für das Zentrum gegeben, auch wenn einzelne Lebensmittelanbieter unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-Dimensionierung liegen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Versorgungssituation - Unter nahversorgungsrelevanten Gesichtspunkten besteht derzeit kein konkreter Handlungsbedarf

¹ überörtlicher Einzugsbereich

Lübecker Straße - Stadtteilzentrum

1. Kennzahlen	
Stadtteil / Kerneinzugsbereich	Neue Neustadt
Einwohner	13.456
Kaufkraft in Mill. € <i>dav. Lebensmittel</i>	58,8 22,0
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	Extra Lübecker Str. Netto Lübecker Str. Kondi Moritzstraße
Sonstige	NP Schmidtstr. Aldi Mittagstr. NP Umfassungsweg
Ergänzende Nutzungen	alle nahversorgungsrelevanten Sortimente vorhanden, zusätzlich Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche, umfangreiches Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie Kreditinstitute
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Wohnen
Dominierende Gebäudestruktur	mehrgeschossiger Mietwohnungsbau (Altbau, industrieller Geschosswohnungsbau, ergänzende Neubauten)
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - etabliertes, kompaktes Stadtteilzentrum - sehr gute Ausstattung im Lebensmittelbereich - übernimmt Versorgungsfunktionen für angrenzende Stadtteile - breiter Nutzungsmix ergänzt durch Gesundheitsbezogene Angebote - gute Erreichbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - z.T. unzureichende Parkierungssituation - erhebliche Wanderungsverluste seit 1993 - nach Rückzug des Eurospar eingeschränktes Angebot im Vollsortimentsbereich - Nähe zum Einkaufszentrum Flora Park - hohe Leerstände
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - für das Stadtteilzentrum gegeben, auch wenn einzelne Anbieter unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-Dimensionierung liegen - für den Stadtteil insgesamt gegeben; zusätzliche Standorte sichern die wohnortnahe Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Stadtteilzentrums i.V. m. einer restriktiven Ansiedlungspolitik im Stadtteil und angrenzenden Bereichen - ggf. Überprüfung der Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Parkierungsflächen - städtebauliche Aufwertung von Teilabschnitten des Zentrums

Große Diesdorfer Straße - Stadtteilzentrum

1. Kennzahlen	
Lage / Kerneinzugsbereich	Stadtfeld West
Einwohner	14.379
Kaufkraft in Mill. € <i>dav. Lebensmittel</i>	56,2 22,5
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	Spar Große Diesdorfer Str. Lidl Große Diesdorfer Str.
Sonstige	Plus Große Diesdorfer Str. REWE Spielhagenstr. Aldi Spielhagenstr. Norma Liebknechtstr. Penny Liebknechtstr. Netto Große Diesdorfer Str. Spar Seehäuser Str. Kaufland Liebknechtstr.
Ergänzende Nutzungen	breites Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden, zusätzliches Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie Kreditinstitut
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Wohnen
Dominierende Gebäudestruktur	mehrgeschossiger Mietwohnungsbau (Altbau, Alt-/Neubauten ergänzende Neubauten)
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - gewachsenes Stadtteilzentrum mit breitem Angebotsmix - hohes Bevölkerungspotenzial im Standortumfeld - zentrale Wohngebietslage - gute Erreichbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - unzureichende Pkw-Stellplatzkapazitäten - ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel im Stadtteil - Vollsortimenter unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-Dimensionierung
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - für das Stadtteilzentrum gegeben, auch wenn Vollsortimenter unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-Dimensionierung liegt - für den Stadtteil insgesamt gegeben; zusätzliche Standorte sichern die wohnortnahe Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums i.V.m. einer restriktiven Ansiedlungspolitik im Stadtteil und angrenzenden Bereichen

Halberstädter Straße - Stadtteilzentrum

1. Kennzahlen	
Stadtteil / Kerneinzugsbereich	Sudenburg
Einwohner	16.466
Kaufkraft in Mill. € <i>dav. Lebensmittel</i>	64,4 25,7
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	Kaufland Halberstädter Str. Lidl Halberstädter Str. REWE Kroatenweg
Sonstige	Plus Helmstedter Str. Norma Wolfenbüttler Str. Netto Halberstädter Str.
Ergänzende Nutzungen	breites Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden, zusätzliche Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, umfangreiches Dienstleistungs- und Gastronomieangebot, Kreditinstitut, Kultur- und Freizeiteinrichtungen
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Wohnen, Gewerbe
Dominierende Gebäudestruktur	mehrgeschossiger Mietwohnungsbau (vorwiegend Altbau)
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - gewachsenes Stadtteilzentrum mit attraktivem Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsmix - hohes Bevölkerungspotenzial im Standortumfeld - stabile Bevölkerungsentwicklung im Standortumfeld - Kaufkraftzuflüsse durch Lage (Ausfallstraße) und Angebote (v.a. Kaufland) 	<ul style="list-style-type: none"> - z.T. eingeschränkte Pkw-Stellplatzkapazitäten - Konzentration der Lebensmittelangebote im südlichen Bereich des Zentrums
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - für das Stadtteilzentrum gegeben - für den Stadtteil insgesamt gegeben; zusätzliche Standorte sichern die wohnortnahe Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Stadtteilzentrums i.V.m. einer restriktiven Ansiedlungspolitik im Stadtteil und angrenzenden Bereichen - Überprüfung der Möglichkeiten zur Schaffung weiterer Parkierungsflächen

Flora Park - Sondergebiet

1. Kennzahlen	
Stadtteil	Großer Silberberg
Einzugsbereich	Schwerpunktmäßig die nördlichen Magdeburger Stadtteile, überörtlicher Einzugsbereich
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	Marktkauf Olvenstedter Graseweg
Ergänzende Nutzungen	vielfältiges Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	landwirtschaftliche Nutzflächen, Gewerbe, Wohnen
Dominierende Gebäudestruktur	Einfamilienhäuser, industrieller Geschosswohnungsbau
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: bedingt gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
- etablierter Handelsstandort mit attraktivem Angebotsmix - großzügige Pkw-Stellplatzkapazitäten	- eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit - z.T. hohe Verkehrsbelastung
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
- für das Zentrum gegeben	- Sicherung des Versorgungsbereichs - derzeit kein konkreter Handlungsbedarf

Börde Park - Sondergebiet

1. Kennzahlen	
Stadtteil	Reform
Einzugsbereich	Schwerpunktmäßig die südlichen Magdeburger Stadtteile, überörtlicher Einzugsbereich
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	E-Center Salbker Chaussee
Ergänzende Nutzungen	vielfältiges Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Landwirtschaftliche Nutzflächen, Gewerbe
Dominierende Gebäudestruktur	-
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: bedingt gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - etablierter Handelsstandort mit attraktivem Angebotsmix - großzügige Pkw-Stellplatzkapazitäten - sehr gute Pkw - Erreichbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> - eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit - z.T. hohe Verkehrsbelastung
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - für das Zentrum gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Versorgungsbereichs - derzeit kein konkreter Handlungsbedarf

Marktbreite / Olvenstedter Stern - Subzentrum

1. Kennzahlen	
Stadtteil/Kerneinzugsgebiet	Neu Olvenstedt
Einwohner	15.471
Kaufkraft in Mill. € <i>dav. Lebensmittel</i>	61,0 24,4
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	NP Bruno-Taut-Ring REWE H.- Schmutze - Str.
Ergänzende Nutzungen	Aldi Olvenstedter Scheid Kondi Olvenstedter Scheid Lidl Rennebogen Penny Roggengrund
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Wohnen
Dominierende Gebäudestruktur	industrieller Geschosswohnungsbau
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Bevölkerungskonzentration im Standortumfeld - zentrale Wohngebietslage - breiter nahversorgungsrelevanter Angebotsmix - etablierter Versorgungsstandort mit Vollsortimenter und Discounter 	<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Mängel im Standortumfeld - starke Bevölkerungsverluste seit 1993 - (Lebensmittel-) Magnet fehlt nach Rückzug des Eurospar im nördlichen Zentrumsbereich - z.T. unzureichende Parkierungssituation - unattraktive und weitläufige Verbindung zwischen den Polen Stern und Marktbreite - im Rahmen des Stadtumbaus Ost ist der Stadtteil als Schrumpfungsbereich ausgewiesen
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - für das Subzentrum gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Versorgungsbereichs - kritisch-offensive Begleitung der Entwicklung in Bezug auf die Positionierung als Einzelhandelsstandort mit Klassifizierung eines Subzentrums - städtebauliche Aufwertung des Umfelds - Prüfung der Nachbelegungsmöglichkeiten für Eurospar-Leerstand im nördlichen Zentrenbereich

Olvenstedter Straße - Subzentrum

1. Kennzahlen	
Stadtteil / Kerneinzugsbereich	Stadtfeld Ost
Einzugsbereich	21.892
Kaufkraft in Mill. € <i>dav. Lebensmittel</i>	86,0 34,5
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	E-Neukauf Olvenstedter Platz
Ergänzende Nutzungen	alle nahversorgungsrelevanten Angebote vorhanden, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, Kreditinstitut
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Wohnen
Dominierende Gebäudestruktur	mehrgeschossiger Mietwohnungsbau (Altbau, Alt-/Neubau, ergänzende Neubauten)
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Bevölkerungskonzentration im Standortumfeld - stabile Einwohnerentwicklung - zentrale Wohngebietslage - attraktiver nahversorgungsrelevanter Angebotsmix - etablierter Versorgungsstandort mit modernem Vollsortimenter 	<ul style="list-style-type: none"> - Weitläufige Verbindung zwischen den Zentrenschwerpunkten Olvenstedter Platz und Olvenstedter Straße (Goethestr./Ebendorfer Str.) mit erheblichen Leerständen - fehlende Flächenpotenziale zur Ansiedlung eines Lebensmittelmagneten im Bereich Olvenstedter Straße (Goethestr./Ebendorfer Straße)
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - für das Subzentrum gegeben - Entwicklungsperspektiven für den Verbindungsbereich zwischen den beiden Zentrenschwerpunkten nur bedingt gegeben - Lebensmittelanbieter im Stadtteil mit ergänzenden Versorgungsfunktionen sind z.T. unterhalb einer optimalen Verkaufsflächen-Dimensionierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Versorgungsbereichs i.V.m. einer restriktiven Ansiedlungspolitik im Stadtteil und angrenzenden Bereichen (vor allem Albert-Vater-Straße)

Leipziger Straße - Subzentrum

1. Kennzahlen	
Stadtteil / Kerneinzugsgebiet	Leipziger Straße
Einwohner	13.901
Kaufkraft in Mill. € <i>dav. Lebensmittel</i>	55,1 22,1
2. Einzelhandel / Lebensmittelmagnetbetriebe	
Zentrum	E-Neukauf Semmelweisstr. Aldi Semmelweisstr.
Sonstige	REWE Hopfenbreite Norma Brenneckestr. Aldi Leipziger Str. Kondi L.-Feuchtwanger-Str.
Ergänzende Nutzungen	alle nahversorgungsrelevanten Angebote vorhanden, zusätzlich Textilien, Möbel- und Bettwaren, Dienstleistungsangebote, Kreditinstitut
3. Umfeld- und Standortfaktoren	
Nutzungsumfeld	Wohnen, Krankenhaus
Dominierende Gebäudestruktur	mehrgeschossiger Mietwohnungsbau (Altbau, Alt-/Neubau, industrieller Geschosswohnungsbau)
Verkehrliche Erreichbarkeit	Pkw: gegeben Rad: gegeben Fuß: gegeben ÖPNV: gegeben
4. Stärken – Schwächen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - breites Angebot an nahversorgungsrelevanten Angeboten (v.a. Kombi-Standort Vollsortimenter/Discounter) - gute Erreichbarkeit - etabliertes, kompaktes Versorgungszentrum - hohe Bevölkerungsdichte im Standortumfeld 	<ul style="list-style-type: none"> - erhebliche Wanderungsverluste seit 1993 - kaum Flächenreserven für eventuelle Erweiterungsbestrebungen im Zentrum
5. Entwicklungsperspektiven	
Perspektiven	Handlungsempfehlungen
<ul style="list-style-type: none"> - für das Subzentrum gegeben - für den Stadtteil insgesamt gegeben; ergänzende Lebensmittelstandorte sichern die wohnortnahe Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Versorgungsbereichs i.V.m. einer restriktiven Ansiedlungspolitik im Stadtteil und angrenzenden Bereichen - derzeit kein konkreter Handlungsbedarf