

Einzelhandelskonzept

für die Stadt Burg
(bei Magdeburg)
– Teilaktualisierung –

Überprüfung der Entwicklungen
im Bereich Fruchtstraße und
perspektivische Einordnung als
Nahversorgungszentrum

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und ist im Rahmen der Erstellung der Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burg bei Magdeburg als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Stadt Burg bei Magdeburg

Einzelhandelskonzept – Teilaktualisierung

Überprüfung der Entwicklungen im Bereich Fruchtstraße und
perspektivische Einordnung als Nahversorgungszentrum

Untersuchung im Auftrag der Stadt Burg bei Magdeburg

Stefan Kruse

Kai Fliß



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Juni 2021

Inhalt

1	Ausgangssituation und methodisches Vorgehen	7
2	Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	8
3	Der Standortbereich Fruchtstraße.....	10
3.1	Städtebaulich-funktionale Analyse.....	11
3.2	Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	11
3.3	Bewertung der Versorgungsfunktion	13
4	Konzeptionelle Einordnung des Nahversorgungszentrums Fruchtstraße	15
5	Fazit	18

1 Ausgangssituation und methodisches Vorgehen

Die Stadt Burg bei Magdeburg verfügt über ein kommunales Einzelhandelskonzept, welches in der fortgeschriebenen Fassung aus dem Jahr 2017 vorliegt und gesamtstädtische Ziele zur Einzelhandelssteuerung und -entwicklung formuliert. In diesem Konzept sind auch die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt definiert.

Für den Standort Fruchtstraße haben sich jüngst Veränderungsabsichten und einzelhandelsrelevante Entwicklungspotenziale aufgetan. Durch die im Februar 2021 durch den Kreis Jerichower Land erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Geschäftshauses an der Fruchtstraße 1 und die hierin geplante Etablierung eines Drogeriemarktes kann der Standortbereich, der ehemals als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich eingeordnet wurde (im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2007), in der Fortschreibung 2017 jedoch diesen Schutzstatus einbüßen musste, möglicherweise wieder als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden. Da die neuen Entwicklungen zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht erkennbar waren, soll nun eine Neubewertung des Standortes erfolgen, um die Konsistenz des Einzelhandelskonzeptes, aber auch des Bebauungsplanes 79 der Stadt Burg bei Magdeburg zu gewährleisten.

Die vorliegende Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burg bei Magdeburg beinhaltet somit folgende Untersuchungsbausteine:

- städtebauliche und einzelhandelsrelevante Bewertung des Standortbereiches Fruchtstraße,
- Überprüfung der Möglichkeit, den Standortbereich Fruchtstraße wieder als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen sowie
- konzeptionelle Einordnung des Standortes in die Standortstruktur der Stadt Burg bei Magdeburg bzw. hinsichtlich des Umgangs mit künftigen Einzelhandelsentwicklungen an diesem Standort.

Als Grundlage für die Bearbeitung der Untersuchungsbausteine wurde im Mai 2021 eine Ortsbesichtigung des Standortbereiches Fruchtstraße sowie dessen Umfeld durchgeführt. Dabei lag der Fokus auf einer Aufnahme der aktuellen Nutzungssituation unter städtebaulichen und funktionalen Kriterien.

2 Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche sind als schützenswerte Bereiche i.S.v. § 2 Absatz 2 BauGB, § 9 Absatz 2a BauGB, § 34 Absatz 3 BauGB und § 11 Absatz 3 BauNVO einzustufen. Sie stellen Entwicklungsbereiche für den Einzelhandel insgesamt und insbesondere für den großflächigen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel in einer Kommune dar.

Begriffsdefinition

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Kommune, dem aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten sowie Dienstleistungen (Bank, Lottereiannahmestellen, Friseur etc.) vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Häufig sind solche Nahversorgungszentren dadurch gekennzeichnet, dass in ihnen ein größerer Frequenzbringer, zumeist ein Vollsortimenter des Lebensmittelbereichs, vorhanden ist. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.²

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Zentrale Versorgungsbereiche können sich ergeben aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. einem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter Berücksichtigung folgender

¹ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

² vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2007 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Erreichbarkeit mit ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

Insbesondere in kleinen Kommunen im ländlichen Raum werden die o.g. Kriterien oftmals nur bedingt erfüllt – speziell im Hinblick auf die prägende Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches, den Einzelhandel. Deshalb kommt den zentrenergänzenden Nutzungen bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in kleinen Kommunen im ländlichen Raum eine große Bedeutung zu. Zu diesen gehören Dienstleistungsbetriebe, Gastronomieanbieter und öffentliche Einrichtungen bzw. Flächen für den Gemeinbedarf, wie z.B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen. Dies wird durch ein Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen bekräftigt:

„Die beschriebene Mischung unterschiedlicher Angebote im Bereich eines Straßenzuges – der zudem nach den Feststellungen im Einzelhandelsgutachten keinen durchgängigen Geschäftsbesatz aufweist - mag vielleicht im ländlichen Raum die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich rechtfertigen, sofern es sich dort um die einzige Möglichkeit handelt, verschiedene Bedürfnisse der Grund- oder Nahversorgung bei einem Einkaufsvorgang zu decken“ (Urteil des OVG NRW vom 15. Februar 2012, AZ 10 D 32/11.NE).

3 Der Standortbereich Fruchtstraße

Der Standortbereich Fruchtstraße befindet sich in der Burger Kernstadt rund 600 m (Luftlinie) nördlich der Schartauer Straße, der prägendsten Einkaufslage der Burger Innenstadt. Über die Karl-Marx- und die Franzosenstraße besteht eine schnelle Verbindung zwischen diesen beiden Standorten. Durch die Haltestelle Holzstraße / Sternstraße wird der Standort darüber hinaus auch in das Burger ÖPNV-Netz eingebunden.

Karte 1: Der Standortbereich Fruchtstraße in der Burger Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Burg

3.1 Städtebaulich-funktionale Analyse

Der als potenzielles Nahversorgungszentrum in Frage kommende Bereich erstreckt sich über rund 300 m in Ost-West-Richtung entlang der Fruchtstraße sowie der Holzstraße. Im Gegensatz zur Abgrenzung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007 soll zukünftig auch der Lebensmittelmarkt östlich der Ihle (heute: Edeka) mit einbezogen werden. Auf diese Weise bilden die beiden Lebensmittelmärkte den westlichen sowie östlichen Endpunkt eines möglichen zentralen Versorgungsbereiches. Die Erschließung erfolgt über die Frucht- bzw. Holzstraße.

Der Einzelhandelsbesatz (Stand: Mai 2021) ist mit insgesamt vier Betrieben relativ überschaubar, allerdings vereinen allein die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte eine Gesamtverkaufsfläche von zusammen über 2.400 m² auf sich. Hinzu kommen der Sonderpostenmarkt Tedi und eine Bäckerei, die beide in das Gebäude des Rewe-Marktes integriert sind. Insgesamt verfügen die Betriebe des Standortbereiches über eine Verkaufsfläche von rund 2.750 m².

Perspektivisch wird durch die baugenehmigte Errichtung des Geschäftshauses an der Fruchtstraße noch ergänzend ein Drogeriemarkt hinzutreten, der für eine zusätzliche Stärkung und Ausweitung des Angebotes sorgt. Aktuell kann davon ausgegangen werden, dass der Marktführer dm hier eine Filiale mit gut 600 m² Verkaufsfläche errichten wird. Zwischen den ansässigen Anbietern und dem hinzutretenden Markt sind für den Standort positive Synergieeffekte zu prognostizieren. Diese Annahme wird durch die Lokalisation des Drogeriemarktes (unmittelbar östlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt Rewe) gestützt. Der Angebotsschwerpunkt des betrachteten Standortbereiches liegt somit auch zukünftig eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, weshalb die Einordnung als Nahversorgungszentrum gem. Burger Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 4) in Frage kommt.

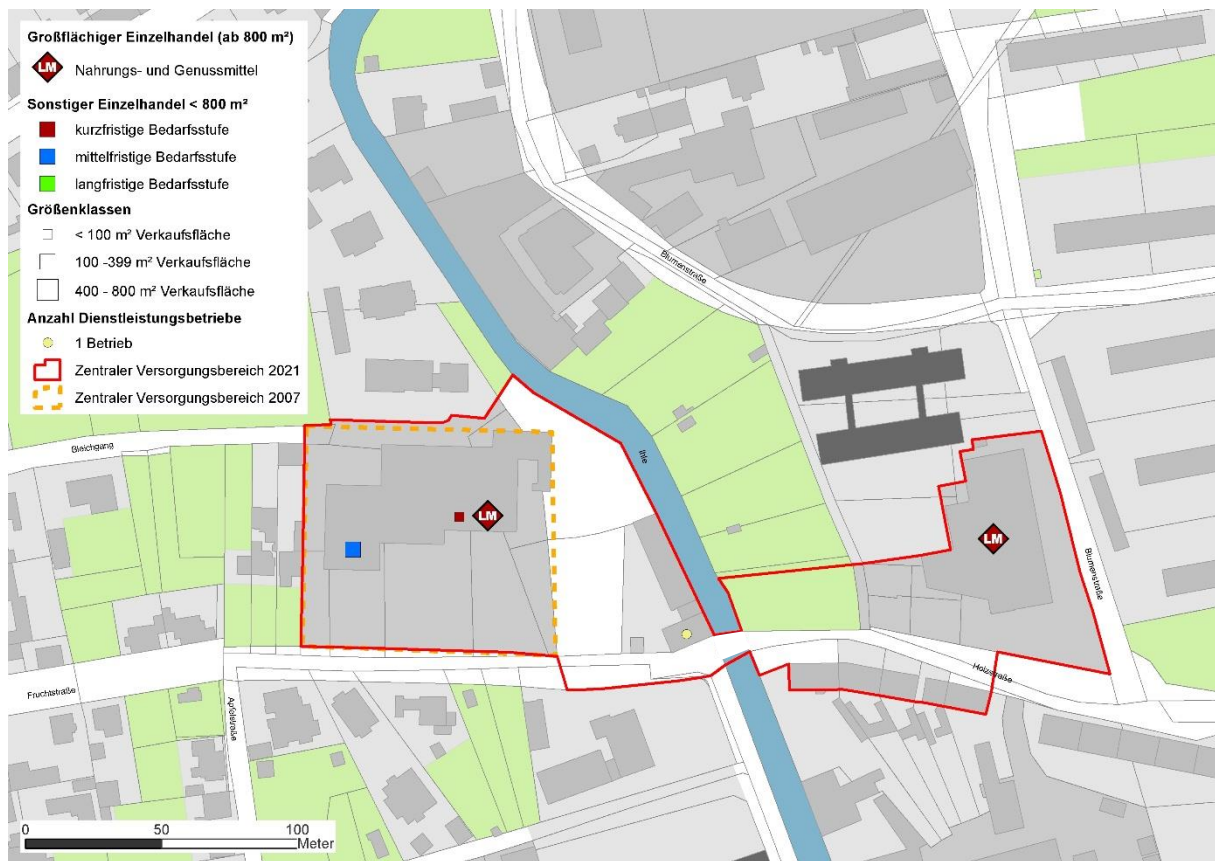
Während das Einzelhandelsangebot ausschließlich in großformatigen Baukörpern nördlich der Frucht- bzw. Holzstraße zu finden ist, sind einige ergänzende Nutzungen in verschiedenen baulichen Strukturen im näheren Umfeld auszumachen. Auf der östlichen Seite der Ihle grenzt nördlich an den Lebensmittelmarkt (Edeka) eine Kindertagesstätte samt dazugehörigem Außenbereich. Östlich der Blumenstraße finden sich ausschließlich Wohnsiedlungsbereiche, überwiegend in Reihen- oder Zeilenbauweise. Ebenso dominiert die Wohnnutzung südlich der Holzstraße. Westlich der Ihle zeigt sich ein ähnliches Bild. Abgesehen von punktuellen Angeboten (Gastronomie, Rechtsanwalt) liegt der Schwerpunkt im Bereich Wohnen, wobei hier vermehrt lockere Strukturen mit Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern auszumachen sind.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass es sich um einen funktional geprägten Standort handelt, der aufgrund der Einbettung in recht dichte Siedlungsstrukturen eine durchaus hohe Nahversorgungsbedeutung für den nördlichen Kernstadtbereich hat.

3.2 Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs

Die Grundlage für die Diskussion der erneuten Abgrenzung des Standortbereiches an der Fruchtstraße als zentraler Versorgungsbereich ist die damalige Abgrenzung aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2007 und die Ausführungen aus der Fortschreibung 2017, wonach der Bereich nicht weiter als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet wurde.

Karte 2: Abgrenzungsvorschlag des Nahversorgungszentrums Fruchtstraße (2021)



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Burg bei Magdeburg

Gemäß der Abgrenzung aus dem Jahr 2007 wurde seinerzeit lediglich der Baukörper westlich der Ihle samt der damaligen Anbieter Rewe und Schlecker als „perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Fruchtstraße“ ausgewiesen. Infolge der Schlecker-Insolvenz wurde die Ladenfläche durch den heute ansässigen Tedi-Markt nachgenutzt.

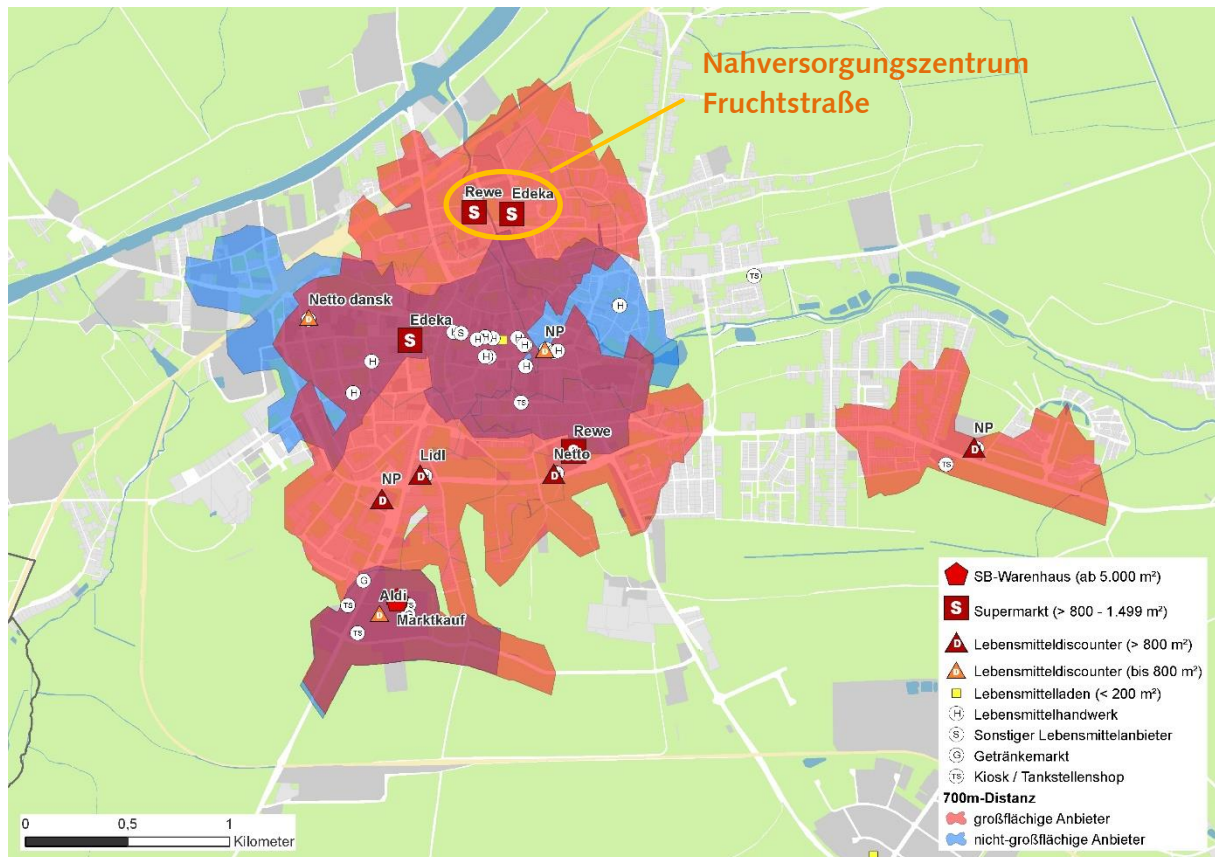
Der neue Abgrenzungsvorschlag zeichnet sich durch die Ausweitung bis zum Lebensmittelmarkt Edeka östlich der Ihle aus. Wenngleich der Flussverlauf als naturräumliche Barriere zu sehen ist, sind die beiden Teilbereiche über die Frucht- bzw. Holzstraße unmittelbar miteinander verknüpft und auch die schnelle fußläufige Erreichbarkeit der jeweils anderen Seite ist gegeben. Unmittelbar westlich der Ihle ergänzt eine Gastronomie mit großzügigem Außenbereich das Einzelhandelsangebot des Standortes.

In naher Zukunft soll darüber hinaus im Bereich zwischen dem Rewe-Markt und der Ihle durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes die Funktion des Zentrums gestärkt werden. Die Gesamtheit der vorhandenen und hinzutretenden Angebotsbausteine rechtfertigt letztendlich auch die zukünftige Einordnung des Standortes als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) innerhalb der Stadt Burg bei Magdeburg.

3.3 Bewertung der Versorgungsfunktion

Von Relevanz im Zuge der Einordnung des Standortes als Nahversorgungszentrum innerhalb der Stadt Burg bei Magdeburg ist darüber hinaus die Bewertung der Versorgungsfunktion. Mit Rewe und Edeka verfügt das Zentrum über zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte, die mit Hilfe von Karte 3 in das Versorgungsgefüge der Stadt eingeordnet werden.

Karte 3: Grundversorgungssituation in der Kernstadt von Burg bei Magdeburg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Burg bei Magdeburg

Insgesamt befinden sich in der Kernstadt zwölf strukturprägende Lebensmittelmärkte, wovon lediglich einer auf die Burger Innenstadt, einer auf das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße, zwei auf das Nahversorgungszentrum Bürgermark-Zentrum und zwei auf den Sonderstandort Zibbeklebener Straße entfallen. Abzüglich der beiden Märkte im hinzutretenden Nahversorgungszentrum Fruchtstraße bleiben vier strukturprägende Lebensmittelanbieter übrig, von denen sich drei in städtebaulich integrierter Lage befinden und lediglich einer in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Wie anhand der 700 m-Isodistanzen um die Anbieter zu erkennen ist, kann das Nahversorgungszentrum Fruchtstraße durch die dort ansässigen Betriebe einen großen Beitrag zur fußläufigen Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Teil der Kernstadt leisten. Doch per Definition muss ein zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsbedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus aufweisen (vgl. Kapitel 2), sodass die Isodistanzen nicht als alleiniger Anhaltspunkt ausreichen können.

Insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Burger Innenstadt, in der lediglich ein kleinflächig-

ger Lebensmitteldiscounter ansässig ist und wo es aufgrund kleinteiliger baulicher Strukturen schwierig ist, weitere strukturprägende Grundversorgungsbausteine zu implementieren, ist die Ergänzung von leistungsfähigen Nahversorgungsstandorten im Umfeld der Innenstadt im Sinne einer funktional-arbeitsteiligen Struktur zielführend. Hierzu kann das Nahversorgungszentrum Fruchtstraße beitragen, ohne dass es in direkter Konkurrenz zur Innenstadt zu einem ruinösen Wettbewerb führen würde. Auch zukünftig soll das Profil der Innenstadt vor allem durch eine Vielfalt zentrenrelevanter Sortimente geprägt sein, während die Nahversorgungszentren auf das Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, zoologische Artikel) konzentriert werden sollen.

Das Nahversorgungszentrum Fruchtstraße kann neben dem näheren Umfeld auch für die räumlich leicht unterversorgten Siedlungsbereiche östlich der Innenstadt und entlang der Koloniestraße eine Grundversorgungsfunktion übernehmen. Aufgrund der ansonsten dispersen Siedlungsstrukturen der Stadt Burg bei Magdeburg ist dem Nahversorgungszentrum auch eine gewisse Versorgungsbedeutung für bestimmte abgesetzte Ortsteile (z.B. Parchau) zu bescheinigen, die aufgrund ihrer geringen Einwohnerzahlen keine eigenen (strukturprägenden) Nahversorgungsangebote aufweisen können. Für diese Kunden steht allerdings die Versorgung mit dem Pkw im Vordergrund.

4 Konzeptionelle Einordnung des Nahversorgungszentrums Fruchtstraße

Gesamtstädtisches Standortstruktur gem. Einzelhandelskonzept 2017

Das mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2017 beschlossene räumliche Standortstrukturmodell für die Stadt Burg bei Magdeburg identifiziert und definiert im bzw. für das Burger Stadtgebiet **zwei Typen von zentralen Versorgungsbereichen** (s. Abbildung 1): Zum einen den Zentrentyp des **Hauptzentrums** (Burger Innenstadt), zum anderen den Zentrentyp des **Nahversorgungszentrums** (Bahnhofstraße und Bürgermark-Zentrum)³.

Abbildung 1: Standortstrukturmodell gem. Einzelhandelskonzept 2017



Quelle: Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg (bei Magdeburg), S. 79

Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot an diesen Standorten durch

- **solitäre Nahversorgungsstandorte** (strukturprägende Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage, die die fußläufige Nahversorgung in umliegenden Wohngebieten sichern),

³ vgl. Junker + Kruse (2017): Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg (bei Magdeburg) – Fortschreibung, S. 78 ff.

- **Sonderstandorte des Einzelhandels** zur Ansiedlung von überwiegend großflächigen und autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben mit Schwerpunkt auf nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Räumliche Standortstruktur in der Stadt Burg bei Magdeburg

Die räumliche Standortstruktur in der Stadt Burg bei Magdeburg zeichnet sich gem. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 durch die arbeitsteilige Beziehung unterschiedlicher Angebotsstandorte innerhalb des Stadtgebietes aus. Während dem **Hauptzentrum Innenstadt** eine gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung zukommt und sich das dortige Angebot durch größere Umfänge sämtlicher Bedarfsstufen sowie vielfältige ergänzende Nutzungen auszeichnet, wird die Nahversorgung der Bürger Bevölkerung durch ausgewiesene Nahversorgungszentren einerseits sowie solitäre Nahversorgungsstandorte andererseits gestärkt.

Die beiden Anbieter Rewe und Edeka an der Frucht- bzw. Blumenstraße sind gem. der Fortschreibung bislang als solitäre Nahversorgungsstandorte in das Bürger Standortstrukturmodell eingeordnet. Zukünftig werden diese beiden Anbieter durch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches als weiteres Nahversorgungszentrum in das Standortstrukturmodell aufgenommen, sodass das Hauptzentrum Innenstadt fortan durch die **Nahversorgungszentren Bürgermark-Zentrum, Bahnhofstraße** und **Fruchtstraße** in südlicher, westlicher und nördlicher Richtung flankiert wird. Diese Nahversorgungszentren sollen auch zukünftig überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen und durch einen deutlich geringeren Angebotsumfang (vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich) im Vergleich zum Hauptzentrum gekennzeichnet sein.

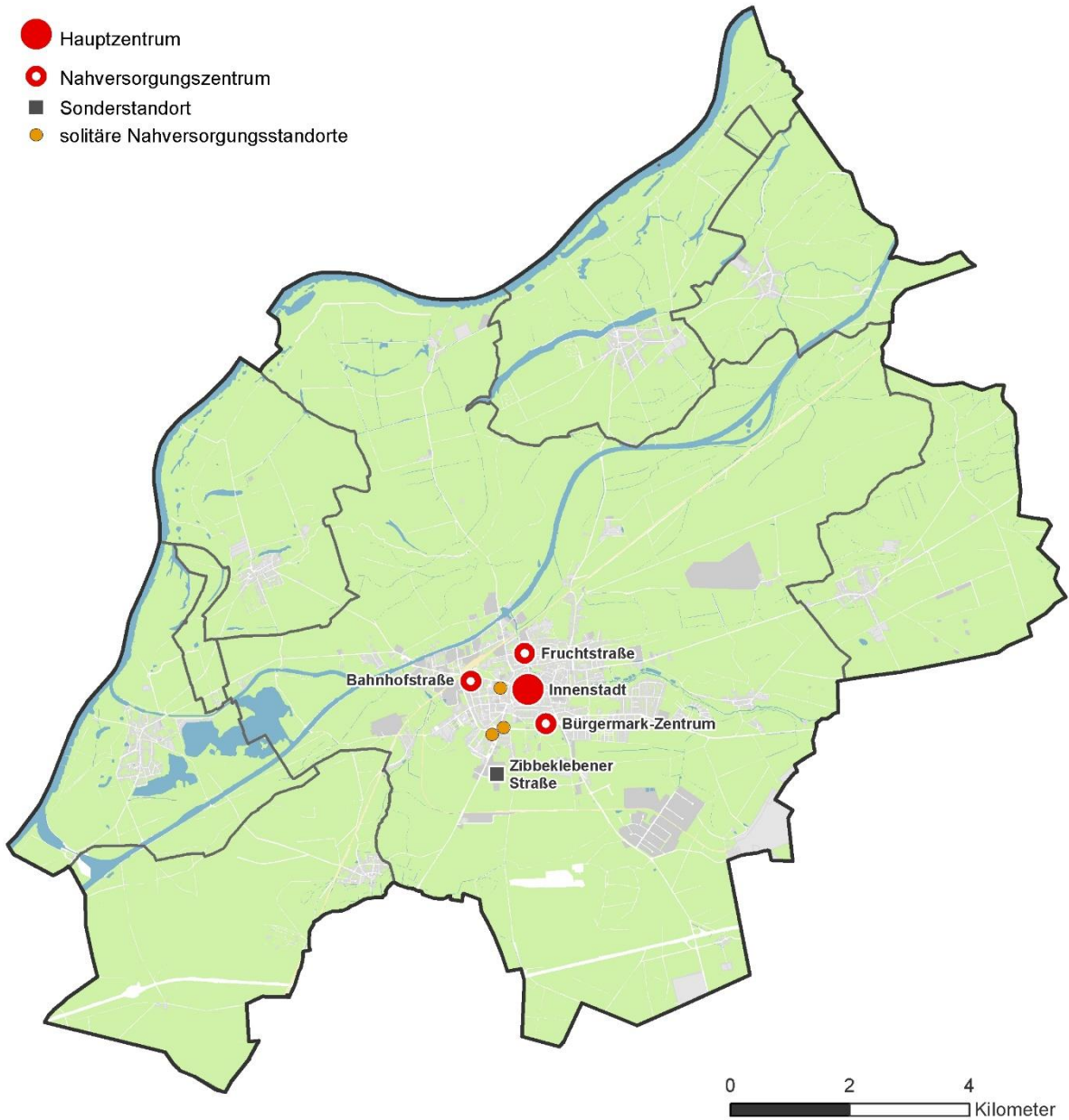
Die künftige Standortstruktur ist weiterhin konsistent i.S.d. Einzelhandelskonzeptes, da durch die Lage der drei Nahversorgungszentren dem überwiegenden Anteil der Bevölkerung in der Bürger Kernstadt eine wohnortnahe Nahversorgung ermöglicht wird. Südwestlich der Innenstadt leisten darüber hinaus die künftig verbleibenden drei **solitären Nahversorgungsstandorte** einen zusätzlichen Nahversorgungsbeitrag:

- Martin-Luther-Straße (derzeit Edeka)
- Magdeburger Chaussee (derzeit Lidl)
- Südring (derzeit NP)

In seiner Funktion beibehalten wird darüber hinaus der **Sonderstandort Zibbeklebener Straße**, der als Vorrangstandort für großflächigen, überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen soll.

Die zukünftige Standortstruktur der Stadt Burg bei Magdeburg infolge der Ausweisung des Nahversorgungszentrums Fruchtstraße stellt sich fortan wie folgt dar:

Karte 4: Perspektivische Standortstruktur in Burg



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kartengrundlagen der Stadt Burg bei Magdeburg

5 Fazit

In der vorliegenden Teilaktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Burg bei Magdeburg geht es um die Fragestellung, ob der Standortbereich Fruchtstraße durch sich in jüngerer Vergangenheit ergebene Entwicklungen zukünftig wieder als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann. Als solcher war er bereits im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007 eingestuft worden, in der Fortschreibung 2017 allerdings aufgrund unzureichender Ausstattungsmerkmale und Entwicklungsperspektiven entfallen.

Durch die baugenehmigte und bevorstehende Errichtung eines zusätzlichen Geschäftshauses an der Fruchtstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Lebensmittelvollsortimenter Rewe, kann das am Standort vorhandene Angebot gestärkt und ausgeweitet werden. Die beabsichtigte Unterbringung eines Drogeriemarktes passt in das avisierte Profil des Standortes, der überwiegend der wohnungsnahen Nahversorgung der Burger Bevölkerung dienen soll. Inklusiv des östlich liegenden zweiten Lebensmittelvollsortimenters (derzeit: Edeka) weist der Standort eine ausreichende Dichte und Angebotsstruktur auf, um gem. der obergerichtlichen Rechtsprechung und der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur in Burg bei Magdeburg als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) ausgewiesen zu werden. Die größte Versorgungsbedeutung hat der Standort für die nördlichen und östlichen Siedlungslagen der Burger Kernstadt sowie für in nördliche Richtung abgesetzt liegende Ortsteile.

Durch die Erkenntnisse dieser Teilaktualisierung ergeben sich folgende Anpassungsbedarfe für das Burger Einzelhandelskonzept in der fortgeschriebenen Fassung aus dem Jahr 2017:

- **Kapitel 4.3 – Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Burg:**

An dieser Stelle ist eine Ergänzung der einzelhandelsbezogenen Bewertung des Standortes Fruchtstraße vorzunehmen. Durch das künftig hinzutretende Geschäftshaus samt Drogeriemarkt verfügt der Standort über eine zuvor nicht ablesbare Entwicklungsperspektive.

- **Kapitel 6.3 – Fortschreibung des räumlichen Standortstrukturmodells:**

Durch die zukünftige Ausweisung des Standortes als Nahversorgungszentrum Fruchtstraße ergibt sich auch ein Anpassungsbedarf hinsichtlich des Standortstrukturmodells der Stadt Burg bei Magdeburg. Die zuvor als solitäre Nahversorgungsstandorte deklarierten Lebensmittelvollsortimenter Rewe und Edeka werden fortan gemeinsam mit den ergänzenden Angeboten des Standortes als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet. Zu den zwei bereits ausgewiesenen Nahversorgungszentren Bürgermark-Zentrum und Bahnhofstraße kommt nun das Nahversorgungszentrum Fruchtstraße hinzu. Dadurch wird auch Karte 14 der Fortschreibung 2017 durch Karte 4 dieser Teilaktualisierung ersetzt.

- **Kapitel 6.4.4 – Ehemaliges (perspektivisches) Nahversorgungszentrum:**

In Kapitel 6.4 werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg bei Magdeburg definiert und deren Entwicklungsziele und -empfehlungen benannt. Aufgrund der fehlenden Entwicklungsperspektive wurde der Standort Fruchtstraße in der Fortschreibung 2017 an dieser Stelle nicht weiter als Nahversorgungszentrum geführt. Infolge der Teilaktualisierung wird der Standort fortan jedoch wieder als Nahversorgungszentrum ge-

führt. Als Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Fruchtstraße gelten ähnliche Maßgaben wie für die anderen beiden Nahversorgungszentren:

- Sicherung und Stärkung in der Funktion als Nahversorgungszentrum
 - Erhalt der wohnortnahen Grundversorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche
 - ggf. Erhöhung der funktionalen Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur)
 - keine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs
- **Kapitel 6.6 – Integrierte (solitäre) Standorte zur Nahversorgung:**

In Kapitel 6.6 werden die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte geführt, die in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Beitrag für eine möglichst flächendeckende wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Durch die Ausweisung des Nahversorgungszentrum Fruchtstraße werden die beiden Anbieter an der Fruchtstraße (Rewe) und an der Blumenstraße (Edeka) nicht länger als solitäre Nahversorgungsstandorte geführt. Die Gesamtzahl der solitären Nahversorgungsstandorte in der Stadt Burg bei Magdeburg reduziert sich somit auf drei.

Alle weiteren Bausteine der Fortschreibung des Bürger Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2017 sind von der Teilaktualisierung nicht berührt und haben unverändert weiterhin Gültigkeit. Das betrifft vor allem das **übergeordnete Entwicklungsleitbild** (Kapitel 6.1), die **Ziele zur Einzelhandelsentwicklung** (Kapitel 6.2) sowie die **Bürger Sortimentsliste** (Kapitel 6.7).