



otto plant otto entwickelt otto integriert otto plant

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg 2025

Stadtteile

Stadtplanungsamt Magdeburg:

Mitarbeiter:

Heike Albrecht
 Kamran Ardalan
 Doreen Behlau
 Martina Beichert
 Martina Böttger
 Katja Bugiel
 Annika Bruhn
 Juliane Callies
 Marion Deutsch
 Jeannette Digonis
 Patricia Eggert
 Ulrich Ernst
 Michael Ertl
 Jutta Fittkau
 Hannelore Friedrich
 Heidrun Frosch-Teichmann
 Heide Grosche
 Karsten Gunkel
 Nicole Güth
 Andrea Hartkopf
 Corvin Harm
 Bernd Heine
 Annette Heinicke
 Stephan Herrmann
 Christina Ihl
 Kathrin Jäger
 Bernd Kapelle
 Sabine Keller
 Silke Kirchhoff
 Philipp Kranz
 Sybille Krischel
 Christa Kummer
 Uwe Lange
 Katja Lehmann
 Andrea Leis
 Thomas Lemm
 Marlies Lochau
 Judith MacKay
 Anja Meiners
 Angelika Meyer
 Ellen Möseritz
 Heike Moreth
 Ute Neumann
 Bernd Niebur
 Corinna Nürnberg
 Gerda Petzold
 Dirk Polzin
 Liane Radike
 Dirk Rock
 Burkhard Rönick
 Jens Rückriem
 Elke Schäferhenrich
 Claudia Schäffer
 Tim Schneider
 Mario Schröter
 Anja Schulze
 Rudolf Sendt
 Kriemhild Sinde
 Margot Stieger
 Patrick Strüber
 Sigrid Szabo
 Heike Thomale
 Dietrich Weyland
 Hubert Wiesmann
 Johannes Wöbse
 Katja Wöbse
 Christina Wolf
 Stephanie Wölfel
 Christian Zozmann

Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes:

Heft Nr. Titel

1990	Workshop – die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums	48/II/95	Symposium BRUNO TAUT
		49/95	Gutachterverfahren Elbebahnhof
1/93	Strukturplan	50/95	Stadtteilentwicklungsplan Cracau-Prester
2/93	Verkehrliches Leitbild	51/95	Gründerzeitliche Villen Magdeburgs
3/93	Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs	52/95	Vom Luftbild zur Biotopkarierung
5/93	Sanierungsgebiet Buckau – Städtebaulicher Rahmenplan	53/96	Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf
5/93	Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg-Buckau	54/96	Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg
6/93	Städtebaulicher Ideenwettbewerb – Domplatz Magdeburg	55/05	Halle Land und Stadt Magdeburg
7/93	Workshop – Nördlicher Stadteingang	56/97	Stadtsanierung Buckau – Die Sanierung des Volksbades Buckau
8/93	Städtebaulicher Denkmalschutz	57/98	Magdeburg – Neu Olvenstedt
9/93	Radverkehrskonzeption	58/99	Genossenschaft als Bauherr, Chancen für die Zukunft
10/93	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)	59/97	Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg- Diesdorf
11/93	Workshop Kaiserpfalz	60/98	Magdeburger Friedhöfe und Begräbnisstätten
12/94	Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg	61/97	Dorferneuerungsplanung Randau
13/94	Hermann-Beims-Siedlung	62/05	Magdeburger Schulen
14/94	Siedlung Cracau	64/97	Verkehrskonzeption „Innenstadt“
15/94	Städtebauliche Entwicklung 1990 - 1994	65/04	Stadthalle Magdeburg
16/95	Gartenstadtkolonie Reform	67/98	Dorferneuerungsplanung Pechau
17/95	Schlachthofquartier	68/98	Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt
18/I/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – sozio-urbane Untersuchungen	69/05	Der Breite Weg
18/II/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Baugeschichte der Neuen Neustadt	70/98	Magdeburgs Innenstadt lebt – Die Bebauung des Zentralen Platzes im Stadtzentrum von Magdeburg
18/III/94	Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs – Zur Baugeschichte der Sudenburg	71/00	Kirchen und Klöster zu Magdeburg
19/94	Die Angersiedlung	72/01	Gemeinschaftsinitiative URBAN
20/94	Bruno Taut – eine Dokumentation	73/98	Städtebaulicher Denkmalschutz
21/95	Stadtentwicklung Ottersleben	73/99	Städtebaulicher Denkmalschutz
22/94	Die Curiesiedlung in der Neustadt	74/98	Hauseingangsbereiche, südl. Stadtzentrum Magdeburg
23/94	Gartenstadtsiedlung Westernplan	75/00	Von Magdeburg nahm ein Frühlicht seinen Weg – Gedanken zur Zukunft einer Stadt
24/95	Fachwerkhäuser in Magdeburg	76/01	Flächennutzungsplan 2000
25/95	Stadtentwicklungskonzept Rothensee	77/05	Der Garten der Möllenvoigtei und des Erzbischofs
26/95	Gartenstadt Hopfengarten	78/02	Industriebau in Magdeburg II – Brauereien, Mühlen, Zucker- und Zichorienindustrie
27/95	Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg	79/01	Der Fürstenwall
28/94	Magdeburg Bundesgartenschau 1998 – Rahmenplan	80/01	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
29/94	Workshop – Siedlung der 20er Jahre der Stadt Magdeburg	81/02	Magdeburger Kasernen
30/95	Südwestliche Stadterweiterungen	82/01	Magdeburger Verkehrsanlagen
31/II/95	Parkanlagen der Stadt Magdeburg	83/01	Das Magdeburger Häuserbuch
32/II/95	Stadtfeld Nord	84/02	Das neue ÖPNV-Konzept und der Nahverkehrsplan 2001 - 2005 der Landeshauptstadt Magdeburg
32/III/95	Stadtfeld Süd	85/02	Stadtumbaukonzept 2002
33/95	Das Magdeburger Märktekonzept	86/02	Magdeburg 21 – Das neue Tor zur Innenstadt
34/II/98	Städtebau in Magdeburg 1945 - 1990 – Planungen und Dokumente	87/01	Das Magdeburger Märktekonzept
34/III/98	Städtebau in Magdeburg 1945 - 1990 – Baustandorte und Wohngebiete	88/02	10 Jahre Stadtsanierung Buckau
35/95	Siedlungsentwicklung Westerhüsen Magdeburg-Südost	89/01	Der Denkmalpflegeplan
36/95	Tempo 30 – Verkehrsberuhigung in Magdeburg	90/01	Workshop Handelshafen
37/95	Siedlung Fermersleben	91/03	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes
38/95	Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlung aus der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg	92/02	Glasgestaltung Magdeburg
39/I/95	Magdeburg – Die Stadt des Neuen Bauwillens	93/05	Der Fürstenwall (Neuaufgabe)
39/II/95	Magdeburg – Aufbruch in die Moderne	94/05	Sanierungsgebiet Buckau
40/05	Brücken in Magdeburg	95/05	Radverkehrskonzeption
41/05	Stadtteilentwicklungsplanung Olvenstedt	96/05	Städtebaulicher Denkmalschutz
42/95	Stadtsanierung Magdeburg-Buckau, eine Zwischenbilanz	97/05	Nahversorgung in der Landeshauptstadt Magdeburg
34/II/95	Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau	98/05	Die Geschichte des Magdeburger Domplatzes (Neuaufgabe)
44/95	Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs – ein Beitrag zum Flächennutzungsplan	99/05	Auf Fels gebaut
45/95	Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt – Magdeburger Wohnungsgenossen- schaften im Wandel	100/06	Magdeburg baut – hat gebaut
46/II/99	Industriearchitektur in Magdeburg – Maschinenbauindustrie	101/06	Vom alten Parat zu Landtag
47/95	Workshop – Universitätsplatz	102/07	15 Jahre Sanierung Magdeburg-Buckau
		103/08	15 Jahre Erhaltungssatzungsgebiet
		104/11	Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt Magdeburg 2010
		105/12	Buckau ist heute – 20 Jahre Sanierungs- gebiet Buckau
		106/14	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Magdeburg 2025, Gesamtstadt

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg 2025

Stadtteile

August 2017

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Gesamtkoordinierung
Sachgebiet Stadterneuerung
Kathrin Jäger



Inhalt

Vorwort	2
Vorbemerkung	4
Altstadt	6
Werder	10
Alte Neustadt	14
Neue Neustadt	18
Neustädter See	22
Kannenstieg	26
Neustädter Feld	30
Nordwest	34
Alt Olvenstedt	38
Neu Olvenstedt	42
Stadtfeld Ost	46
Stadtfeld West	50
Diesdorf	54
Sudenburg	58
Ottersleben	62
Lemsdorf	66
Leipziger Straße	70
Reform	74
Hopfengarten	78
Buckau	82
Fermersleben	86
Salbke	90
Westerhüsen	94
Brückfeld	98
Berliner Chaussee	102
Cracau	106
Prester	110
Herrenkrug	114
Rothensee	118
Pechau	122
Randau-Calenberge	126
Beyendorf-Sohlen	130
Quellennachweis und Begriffserläuterungen	134
.....	



Vorwort

Liebe Magdeburgerinnen und Magdeburger,

vor fünf Jahren hat die Landeshauptstadt Magdeburg damit begonnen, mit Ihnen gemeinsam Leitbilder zur Entwicklung unserer Stadt zu erarbeiten, die bis zum Jahr 2025 Grundlage für das Handeln von Verwaltung und Politik sein sollen. Herausgekommen ist dabei das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das wir 2013 veröffentlichten konnten.

Ziel des Konzeptes ist einerseits die Lebensqualität für alle Einheimischen weiter zu verbessern und andererseits die Attraktivität der Ottostadt nach außen zu steigern und so noch mehr Menschen für Magdeburg zu begeistern. Damit unser Konzept – wie die Entwicklung der Stadt – dynamisch bleibt, müssen wir die niedergeschriebenen Thesen, Strategien und Zukunftsvisionen regelmäßig überprüfen und an aktuelle Entwicklungen anpassen. Zu diesem Zweck hat die Magdeburger Stadtverwaltung die einzelnen Stadtteile zur Diskussion gestellt.



Auf Grundlage des Konzeptes wurde jeder Stadtteil einer Analyse unterzogen. Dabei wollten wir von Ihnen, den Bewohnern, wissen, wie sich aus Ihrer Sicht der eigene Stadtteil entwickelt und wie er sich derzeit in das erarbeitete Leitbild einpasst. Sie wurden nicht nur nach den Stärken und Schwächen Ihres Stadtteils befragt, sondern auch nach den Chancen und Risiken für die Zukunft. Dies ist wichtig, denn nur wenn sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger an diesem Stadtentwicklungsprozess beteiligen, kann er von Erfolg gekrönt sein.

Magdeburg ist nicht nur eine Stadt am Fluss, sondern eben auch eine Stadt in Bewegung. Mit ihrer über 1.200-jährigen Geschichte ist sie eine traditionsreiche – doch keineswegs eingestaubte – Stadt. In den letzten Jahren hat sich die Landeshauptstadt zu einem wichtigen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort entwickelt und auch auf unsere Kultur- und Sportszene, unsere Freizeit- und Bildungsangebote, unsere grünen Oasen oder die städtebaulichen Veränderungen können wir stolz sein.

Dieser positive Trend zeichnet sich auch an den gestiegenen Einwohner- und Geburtenzahlen ab. In der Ottostadt wurden im vergangenen Jahr so viele Babys geboren wie zuletzt vor 1990. Dennoch ist die Entwicklung Magdeburgs ein ständiger Prozess, der immer gesamtstädtisch betrachtet werden muss. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wird der Landeshauptstadt Magdeburg dabei den Weg in eine starke Zukunft weisen.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Mitarbeit und hoffe, dass wir auch weiterhin die Zukunft unserer Stadt gemeinsam gestalten.

Ihr

Dr. Lutz Trümper
Oberbürgermeister

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Die langfristige Steuerung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung ist vor dem Hintergrund wachsender Herausforderungen wie die Auswirkungen des Klimawandels, Veränderungen sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Strukturen sowie finanzieller Haushaltsdefizite an eine vorausschauende und integrierte Planung gebunden. Als Grundlage dafür hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg bereits im Jahre 2013 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg – Magdeburg 2025 – Gesamtstadt“ als strategischen Leitfaden für die gesamte Stadt beschlossen. Die darin festgesetzten Leitbilder und Strategien für die Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg sind nun im zweiten Teil dieses Konzeptes für die einzelnen Stadtteile konkretisiert worden. Die Bedeutung der Individualität jedes einzelnen Stadtteiles und die spezifischen örtlichen Gegebenheiten erhalten dadurch besondere Berücksichtigung im Rahmen der Gesamtstrategie zur Stadtentwicklung.



© LH Magdeburg

Der intensive Abstimmungsprozess zwischen Fachplanungen und Behörden mit dem Ziel, eine umfassende Strategie aller relevanten städtischen Lebensbereiche zu entwickeln, wurde nun mit dem Beschluss des Stadtrates zum Abschluss gebracht. Neben der fachübergreifenden Zusammenarbeit war die Integration der Bürgerinnen und Bürger aus den einzelnen Stadtteilen ein bedeutender Schritt, um die lokal differenziert ausgeprägten Bedürfnisse und Wünsche in das Konzept mit aufnehmen zu können. Diese Vorgehensweise hat es möglich gemacht, dass bereits in der strategischen Ausrichtung der Stadtentwicklung zu Zielen und Handlungsschwerpunkten ein allgemeiner Konsens zwischen den unterschiedlichen Fachbereichen und Behörden sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt verankert ist. Der somit geschaffene Orientierungsrahmen dient zukünftig als Grundlage für ein zielorientiertes Handeln aller städtischen Akteure.

Die Stadt der Zukunft soll attraktiv und vielfältig sein, eine geringe Umweltbelastung aufweisen und die Basis für die soziale und kulturelle Entfaltung ihrer Bewohnerinnen und Bewohner bieten. Nur so gelingt es, langfristig für die gesamte Stadtgesellschaft eine hohe Lebensqualität und ein friedliches Miteinander gewährleisten zu können. Die positiven Veränderungen des Magdeburger Stadtbildes und die Zunahme der urbanen Lebensqualität durch umfangreiche städtebauliche und soziale Aufwertungsmaßnahmen sollen auch in Zukunft weitergehen, damit die erwähnten Zielformulierungen einer modernen und attraktiven Stadt erreicht werden.

Ich freue mich, dass mit dem vorliegenden Konzept ein weiterer Baustein geschaffen wurde, der die Fortführung der Entwicklung der Landeshauptstadt Magdeburg hin zu einer zukunftsfähigen und lebenswerten Stadt lenken wird.

Ihre

Heide Grosche
Amtsleiterin Stadtplanungsamt



Vorbemerkung

Zielstellung

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat sich ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit der Perspektive 2025 in zwei Bänden erarbeitet. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und für Bürgerinnen und Bürger wie auch Investoren das Maß an Transparenz gegenüber kommunalen Entscheidungen erhöhen.

Im Teil A werden die gesamtstädtischen Strategien und Entwicklungsziele formuliert. Vorangestellt ist das Leitbild der Stadtentwicklung mit dem sich die Landeshauptstadt Magdeburg einen langfristig gültigen und konsensorientierten Rahmen ihrer Entwicklung gibt. Der Gesamtstädtische Teil des ISEK wurde im Oktober 2013 nach einer intensiven Bürgerbeteiligung vom Stadtrat beschlossen.

Bezugsebene des vorliegenden Teil B ist nunmehr die Stadtteilebene. Auch im Teil B des ISEK der Landeshauptstadt Magdeburg 2025 auf Stadtteilebene wird ein integrierter Ansatz entsprechend den Empfehlungen der Leipziger Charta verfolgt. Zielsetzungen und Leitlinien fachspezifischer oder teilräumlicher Konzepte werden zu einer Gesamtstrategie zusammengefasst. Dies soll Synergien verdeutlichen und Widersprüchen vorbeugen. Grundlagen sind dabei die jeweils aktuellen Fassungen bzw. die jeweiligen Arbeitsstände des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes 2030, des Landschaftsplanes, des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP 2030+) und des Märktekonzeptes.

Bedeutung

Die seit November 2014 geltende Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL) macht den Beschluss eines gesamtstädtischen sowie teilräumlichen ISEK zur zwingenden Voraussetzung für die künftige Bewilligung von Städtebaufördermitteln. Dies gilt auch für das Programm Stadtumbau Ost. Bereits für das Programmjahr 2016 wurde eine aufschiebende Bedingung in die Zuwendungsbescheide des Landes aufgenommen, die den Beschluss des ISEK's inklusive einer über den mittelfristigen Zeitraum hinausreichende Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Fördergebiete beinhaltet.

Methodik

Die Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde federführend im Stadtplanungsamt, Sachgebiet Stadterneuerung, vorgenommen. Unter Hinzuziehung eines externen Büros für Stadtplanung wurden die einzelnen Kapitel unter Verwendung von Zuarbeiten aus der Stadtverwaltung erarbeitet. Es fand ein intensiver Abwägungsprozess mit allen in der Stadtverwaltung zuständigen Bereichen statt. Der so erarbeitete Entwurf wurde mit der Information 0192/15 am 08.10.2015 dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben.

Nachfolgend fand in Anlehnung an das Verfahren zum ISEK Teil A im November 2015 ein Bürgerbeteiligungsverfahren statt. In 6 Abendveranstaltungen wurden jeweils 5 bis 6 benachbarte Stadtteile thematisiert. Unter Leitung von extern beauftragten Moderatoren konnten die Bürger helfen, das Konzept weiter zu qualifizieren, neue Facetten aufzuzeigen und die Gewichtung der Stadtteilthemen aus Bewohnersicht abzugleichen. Es nahmen insgesamt 235 Bürger an den Veranstaltungen teil.

Parallel zu den Veranstaltungen vor Ort erfolgte eine Internetbeteiligung. Dazu wurden entsprechende Formblätter im Internet online gestellt. Insgesamt 69 Bürger nahmen dieses Angebot wahr.

Die Befunde aus den Werkstätten und aus der Online-Beteiligung wurden zusammengestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen (Anlage 3). Dieser wurde wiederum in Form einer Ämterbeteiligung abgestimmt und fand in der Überarbeitung des ISEK 2025 Eingang. Gleichlaufend wurden nochmals sämtliche statistischen Daten aktualisiert.

Auf eine nochmalige Ämterbeteiligung im Rahmen der Erstellung der Drucksache wurde aufgrund der vorangegangenen Abstimmungen verzichtet.

Aufbau

Jeder bewohnte Stadtteil wird nach einem einheitlichen Schema mit einer Analyse, einer kurzen Bilanz der Entwicklungen seit dem Jahr 2000 und einem daraus abgeleiteten Leitbild 2025 in Abstimmung mit den gestadtstädtischen Zielen beschrieben. Ergänzt wird dieses Bild mit einem Übersichtsplan, der die zentralen Strukturanalysen kombiniert mit der gewollten Entwicklungsperspektive darstellt.

Die Analyse beginnt mit der Beschreibung der städtebaulichen Struktur und Gebietstypologie.

Die Zusammenstellung der wichtigsten Kennziffern zu den Einwohnern, deren Altersstruktur und einer Prognose zur weiteren Entwicklung, der Einschätzung der sozialen Situation nach dem Sozialreport und Kennzahlen zum Wohnungsmarkt geben einen Überblick zur Situation des Stadtteils im Vergleich zu den Kenngrößen der Gesamtstadt.

Weiterer Bestandteil der Analyse ist eine Auflistung der wichtigsten sozialen und technischen Infrastrukturausstattungen sowie eine Zusammenstellung der aktuell gültigen Konzepte und Fördergebietskulissen.

Die Analyse stützte sich auf die Auswertung vorhandener Konzepte und Daten, Gesprächsrunden der Verwaltung pro Stadtteil sowie Vor-Ort-Befahrungen.

Es folgt eine grobe quantitative und qualitative Bilanz des Stadtumbaus seit 2001.

In einer SWOT-Analyse, als wichtiges Instrument der Strategieentwicklung, werden die Stärken und Schwächen sowie die Chancen und Risiken im Stadtteil gegenübergestellt. Das Umfeld auf Chancen und Gefahren sorgfältig zu analysieren und sich der eigenen Stärken und Schwächen bewusst zu machen ermöglicht es, Entscheidungen darüber zu treffen, welche Stärken genutzt werden können, um Chancen (Möglichkeiten) zu realisieren.

Ableitend aus der Analyse wird ein Leitbild 2025 für den jeweiligen Stadtteil mit den gewünschten Entwicklungszielen formuliert, die wichtigsten strategischen Maßnahmen aufgeführt sowie die zur Umsetzung notwendigen weiteren Verfahrensschritte benannt.

Wichtige Begrifflichkeiten und Abkürzungen sind mit * gekennzeichnet und werden im Anhang erläutert.

In der Anlage 2 sind die Kosten- und Finanzierungsübersichten für das Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost beigefügt. Die Kosten- und Finanzierungsübersichten enthalten die bewilligten Maßnahmen des Programmjahres 2016, die Antragstellung des Programmjahres 2017 (gemäß Beschluss Nr. 1090-032 (VI)16), die dem Stadtplanungsamt mit der Antragstellung 2018 übergebenen Förderanträge sowie Maßnahmen die aus stadtplanerischer Sicht im Fördergebiet notwendig sind, für die jedoch noch keine konkreten Anträge vorliegen (insbesondere Sicherungs-Sanierungsmaßnahmen Dritter). Damit soll der Gesamtfinanzierungsbedarf gegenüber dem Fördermittelgeber angemeldet werden. Eine Erhöhung des Gesamtfinanzierungsbedarfes mit der jährlichen Antragstellung ist seitens des Fördermittelgebers nicht gewünscht. Für Maßnahmen, die nicht in der Anlage aufgeführt sind, werden keine Bewilligungen ausgesprochen. Gleichwohl muss diese Anlage mit der jährlichen Antragstellung fortgeschrieben und konkretisiert werden.

Rechtscharakter

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Das Konzept dokumentiert Entwicklungsvorstellungen der Stadt und konkretisiert zu erreichende Ziele. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten aber nicht ein. Das Konzept ist keine Rechtsnorm. Die Rechtslage ist vergleichbar mit der des Flächennutzungsplanes. Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte ableiten. Eigentümer und Mieter werden nicht in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt. Die Wohnungseigentümer haben beispielsweise das alleinige Recht, über Wiederbelegung oder den Abriss leer stehender Wohnungen zu entscheiden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist das beschlossene Konzept jedoch zu berücksichtigen.



© LH Magdeburg



Altstadt

Der heutige Stadtteil "Altstadt" ist im Ergebnis mehrfacher Zerstörungen ein städtebaulich heterogenes Gebiet mit bedeutenden historischen Bauwerken wie auch zahlreichen Neubauten der jüngsten Vergangenheit. Der "Breite Weg" verbindet als zentrale Achse die repräsentativen gründerzeitlichen Quartiere im Süden, über das Ensemble des Wiederaufbaus der 1950er Jahre, mit dem großmaßstäblichen, industriellen Wohnungsbau der DDR im Norden. In den letzten Jahren entwickelte sich gemäß des IBA-Themas „Leben an und mit der Elbe“ das Wohngebiet „Elbbahnhof“ mit neuen begehrten Wohnangeboten sowie eine Flaniermeile entlang des Elbufers.

Durch die zentralen Funktionen der Altstadt als Einkaufs-, Kultur- und Geschäftszentrum, als Verwaltungssitz sowie das differenzierte Angebot an unterschiedlichsten Wohnformen ist der Stadtteil Altstadt ein sehr begehrter Wohnstandort für die Magdeburger. In den letzten 10 Jahren stieg die Bevölkerungszahl um knapp ein Drittel.

Kennziffern zum 31.12.2015

16.060	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 50,5 %, MD Ø 57,2 %
15,0 / 47,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	hoher Anteil älterer Bevölkerung MD Ø 21,9 / 38,2
43	Einwohner / ha	Hohe Wohndichte MD Ø 12
+ 31,6 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	Stark wachsender Stadtteil MD + 1,5 %
+ 9,2 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
62,9	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
2.063	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 13,8 %
10.361 / 51	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
10,1 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
55 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
750	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Hauptgeschäftszentrum
- 8 Kitas, 3 Horte, 3 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, 2 Gymnasien, 3 Berufsbildende Schulen, Volkshochschule, Kinder- und Jugendhaus, Jugendinfozentrum
- Offener Treff für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime, Demenzzentrum
- Zentralbibliothek und Internationale Bibliothek, Bürgerbüro
- Kulturhistorisches Museum, Museum für Naturkunde, Kunstmuseum „Kloster Unser Lieben Frauen“, Opernhaus, Schauspielhaus, Konservatorium „Georg Philipp Telemann“, Lukasklause mit Guericke-Zentrum, Schiffsmühle, Schulmuseum, Forum Gestaltung, Kulturfestung Mark, Kabarett und Freizeiteinrichtungen, Schwimmhalle
- 5 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung mit barrierefreien Zugängen, ZOB, Hauptbahnhof, Hauptverkehrswege mit straßenbegleitenden Radwegen

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Verkehrskonzeption Innenstadt (Heft 64, Weiße Reihe)
- Städtebaulicher Rahmenplan Festung Magdeburg – Abschnitt Kernfestung West
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz(Domplatz/südl. Stadtzentrum)
- Erhaltungssatzungsgebiet Südliches Stadtzentrum

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Der Stadtkern wurde 2001 aufgrund seiner funktionalen und identitätsstiftenden Bedeutung gegenüber anderen Stadtteilen als prioritäres Erhaltungsgebiete eingestuft. Die historisch entstandene räumliche Nutzungsteilung mit den Schwerpunkten Kultur/Bildung, Handel/Dienstleistungen, Administration sowie Unterhaltung sollte weiterentwickelt und vertieft werden. Der hohe Anteil an Wohnnutzung sollte erhalten und teilräumlich noch ausgebaut werden. Durch den Abriss vor allem in Hofbereichen, Rückbau und mit einem kleineren Anteil auch durch Umnutzung von 1.283 Wohnungen sollten das Wohnumfeld und die Stadtstruktur aufgewertet werden.

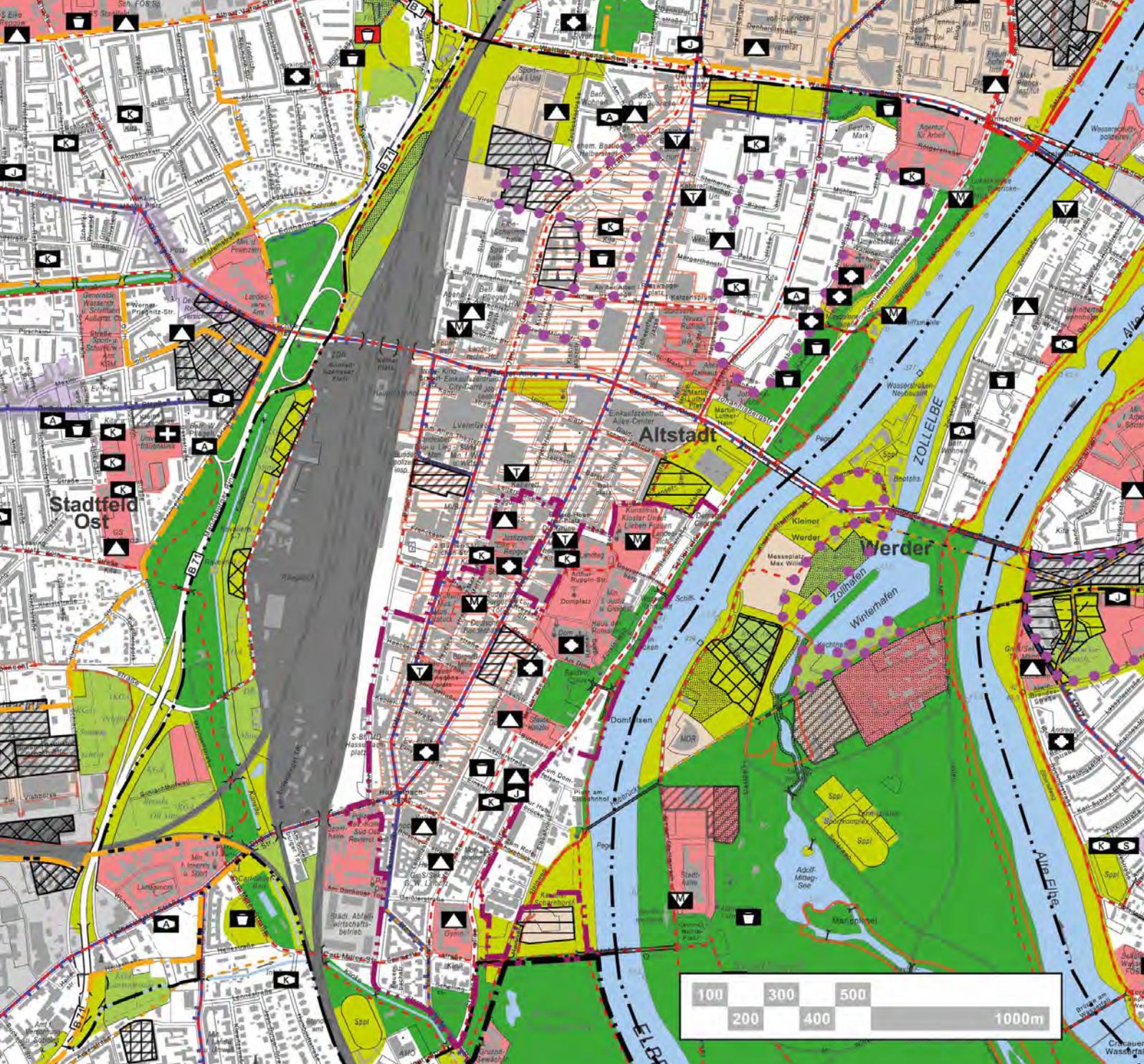
Maßnahmebilanz

Zwischen 2001 und 2012 wurden Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost in Höhe von 16,8 Mio. € in Aufwertungsvorhaben für die Altstadt investiert. Zu den Maßnahmen zählten die städtebauliche Verdichtung und Aufwertung des Gebiets um die nördliche Regierungsstraße sowie des Bereiches zwischen Altem Markt, Kloster und Dom bis zum Hasselbachplatz. Das Areal Elbbahnhof wurde als Projekt der IBA Stadtumbau 2010 erschlossen und damit für die Entwicklung als neues Stadtquartier geöffnet. Festungsanlagen wurden saniert und für kulturelle Zwecke reaktiviert. 3 Spielplätze wurden saniert bzw. neu angelegt. Im Stadtumbau wurden bisher 85 Wohnungen abgerissen. Aus dem Programm des städtebaulichen Denkmalschutzes wurden im Bereich des Erhaltungssatzungsgebietes „Domplatz/Südliches Stadtzentrum“ seit 1991 insgesamt 50,9 Mio. € gefördert. Neben der Sanierung der privaten Gründerzeitgebäude sind eine Vielzahl öffentlicher Straßen, Wege und Plätze denkmalgerecht erneuert worden. Beispielhaft zu nennen sind hier; die denkmalgerechte Gestaltung der Hegelstraße, des Hasselbachplatzes, des Domplatzes und seines Umfeldes sowie das Klosters Unser Lieben Frauen. Außerhalb der genannten Fördergebietskulissen konnten weitere städtebaulich wichtige und über den Stadtteil ausstrahlende Projekte realisiert werden, z. B.: Neubau der Grundschule Weitlingstraße, Neubau des ZOB, Wiederaufbau der Sternbrücke, Wiederaufbau der Johanniskirche, Neubau der NordLB und des Hundertwasserhauses, Sanierungen von Gebäuden und Fußgängerbereich im Bereich des nördlichen Breiten Weges, das Parkleitsystem Innenstadt oder der Askanischer Platz.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzentration vielfältiger Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitangebote ▪ Historisches und kulturelles Zentrum der Stadt, bedeutende Baudenkmale ▪ Hervorragende ÖPNV-Anbindung ▪ Landschaftsbezug zur Elbe, Nähe zum Stadtpark Rotehorn, Klosterberggarten ▪ Uni – Standorte ▪ Bezahlbarer Wohnstandort für alle Bevölkerungsschichten ▪ Stadtteil mit viel Entwicklungspotential/ Möglichkeiten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe soziale Belastung ▪ Brachen und untergenutzte Bereiche entlang des Bahngeländes ▪ Zäsuren durch Hauptverkehrsstraßen ▪ Städtebauliche Struktur in nördlicher Altstadt wenig kompakt, fehlende Urbanität, geringe Differenzierung der Wohnangebote ▪ sehr guten Einkaufslagen konzentrieren sich auf wenige Punkte (Allee-Center), mangelnde oder konzentrierte Nutzung führt zu Verödung von einzelnen Abschnitten des Breiten Weges ▪ zu viel Raum für motorisierten Individualverkehr 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochwertige Wohnbaupotenziale ▪ Anspruchsvolle, urbane Entwicklung der Brachflächen und überdimensionierten Verkehrsachsen ▪ städtebauliche Nachverdichtungspotentiale Bereich Jakobstraße ▪ Ästhetisch-künstlerische Aufwertung von öffentliche Räumen im Zuge von Großprojekten ▪ Entwicklung Kreativquartier Brandenburger Straße ▪ Altstadt – Schwerpunktstadtteile bei Bewerbung zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 ▪ Änderung Stellplatzsatzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung der Flächenpotentiale sorgen nicht für mehr/neue Qualität ▪ Segregation (Entmischung) der Einwohnerschaft hinsichtlich der Altersstruktur in Teilräumen im Zusammenspiel mit monostrukturierten Wohnraumangebot ▪ Nutzungskonflikte Wohnen/Gastronomie ▪ Ansteigendes Verkehrsaufkommen nach Tunnelbau und Strombrückenverlängerung und damit Verfestigung der innenstadter-schneidenden Verkehrsachsen 	Risiken



Altstadt



KARTE ONLINE

Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  Fördergebiet Stadtbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die Altstadt etabliert sich durch steigende Nutzungsdichte und Angebotsvielfalt, teilträumliche Nachverdichtung und weitere Gestaltaufwertung als konkurrenzfähiges Hauptzentrum im oberzentralen Standortwettbewerb. Die umfangreiche Ausstattung mit Kulturstätten, Museen, Freizeiteinrichtungen und verschiedenen Schulformen untermauert die gesamtstädtische und zentralörtliche Bedeutung der Altstadt. Der zentrale Geschäftsbereich wird mit Vorrang entwickelt. In den Wohn- und Geschäftsbereichen nördlich des Alten Markts werden Nachverdichtungspotenziale genutzt, wodurch sich schrittweise Quartiersstrukturen mit innerstädtischem Charakter und neuen Wohnangeboten entwickeln.

Die Altstadt zerschneidende PKW-Hauptverkehrsachsen werden durch vielfältige Maßnahmen städtebaulich besser integriert hin zu mehr Urbanität und Fahrradfreundlichkeit.

Die untergenutzten Gewerbestrukturen nördlich des Bahnhofs werden als Raumangebot für neue Wohnformen, die Kreativwirtschaft sowie Vorhaben im Umfeld der Universität entwickelt. Der Bereich der Festungsanlage in der Maybachstraße wird für gewerbliche, kulturelle und freizeitorientierte Nutzungen neu geordnet. Die Erlebbarkeit und Anbindung der Elbe an die Altstadt wird unter Beachtung des Hochwasserschutzes weiter ausgebaut.

Strategische Maßnahmen

Der Breite Weg, als zentrale Hauptgeschäftsachse, wird in seiner städtebaulichen Entwicklung gestärkt. Insbesondere der südliche Abschnitt soll in seiner Handels- und Dienstleistungsfunktion weiter entwickelt werden.

Zentrale Bedeutung hat die Neuentwicklung des Bereiches „Blauer Bock“ an der Kreuzung Breiter Weg und Ernst-Reuter-Allee, aber auch die bauliche Entwicklung des Prämonstratenserberges nördlich der Großen Klosterstraße.

Im Bereich Jakobstraße ist eine städtebauliche Verdichtung der offenen Zeilenstrukturen sowie der großen halböffentlichen Freiflächen voranzutreiben bis hin zur baulichen Entwicklung der Ostseite des Universitätsplatzes. Dabei soll eine stärkere Verknüpfung der nördlichen Altstadt mit dem Uni-Campus erreicht werden.

Die Entwicklung des Areals um den Elbbahnhof wie auch die weitere Verknüpfung der Innenstadt mit der Elbe wird weiter vorangetrieben. Der Abschluss der Gestaltung der Elbuferpromenade ist dabei ein zentrales Projekt.

Im Zuge der Umgestaltung des Bereiches der Eisenbahnüberführung Ernst-Reuter-Allee ist auch eine städtebauliche Entwicklung der brach liegenden Flächen entlang der Bahnhofstraße anzustreben wie auch die gestalterische Aufwertung des Umfeldes des Hauptbahnhofs verknüpft mit der Schaffung und Aufstellung von Kunstwerken.

Im Rahmen der Kulturhauptstadtwerbung werden nachhaltige Projekte entwickelt.

Zur Verbesserung des Radverkehrs sollen weitere Netzerweiterungen/-ergänzungen erfolgen, z.B. mit einer barrierefreien Touristenbushaltestelle, der Qualifizierung des Elbufer-Geh-Radweges oder im Glacis zwischen Maybachstraße und Hallischer Straße sowie einem Fahrradparkhaus am Bahnhof.

Entwicklung des Standortes der ehem. Kunstgewerbeschule in der Brandenburger Straße zu einem Ort der kreativen Bildung und Arbeit.

Das kreative Potential im Areal um den Hasselbachplatz als Szenetreffpunkt mit vielen ansässigen Cafés, Restaurants und Clubs muss gestärkt werden. Die Tempo 30-Zonen sollen erweitert werden.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Die Altstadt erhält als zentraler Aufwertungsschwerpunkt weiterhin höchste Priorität in der Stadtentwicklung und Städtebauförderung. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,52 EW/Haushalt mit einem Neubaubedarf von gut 1.300 WE zur rechnen.

Um bessere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen werden Teile der Altstadt als Kerngebiet ausgewiesen. Aufgestellt werden sollen ein Rahmenplan Innenstadt sowie ein Verkehrskonzept Nahmobilität Innenstadt.

Die Interessen der Landeshauptstadt gegenüber der Deutschen Bahn sollen stärker eingefordert werden.



© LH Magdeburg



Werder

1. Stadtring

Der Stadtteil Werder erstreckt zwischen den beiden Elbarmen im Bereich der Kernstadt Magdeburgs. Während der südliche Teil durch einen ausgedehnten öffentlichen Grünbereich mit bedeutenden Kultur- und Freizeitanlagen geprägt ist, konzentriert sich im nördlichen Teil Wohnbebauung.

Der Stadtteil weist eine sehr heterogene städtebauliche Struktur auf: Fragmente der ursprünglich dichten Gründerzeitquartiere, kleinteilige Baustrukturen, DDR- Wohnungsbau und größere Bauprojekte der Nachwendzeit. Die attraktive Lage auf einer „Elbinsel“ und doch in unmittelbarer Nähe zur City machte den Stadtteil Werder in den letzten beiden Dekaden zu einem Zuzugsgebiet.

Kennziffern zum 31.12.2015

3.055	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 57,0 %, MD Ø 57,2 %
16,5 / 48,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
8,5	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 19,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 6,9 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
13,0	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
194	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,2 %
1.795 / 43	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
6,4 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
20 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
0	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- 2 Kitas
- 2 berufsbildende Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Stadthalle, Theater an der Angel, Schiffsmuseum
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Städtebaulicher Rahmenplan Rotehorninsel, 2006
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Erhaltungssatzungsgebiet zwischen Markgrafenstraße und Strombrückenzug

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Der Werder war im Stadtumbaukonzept 2001 als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Vorgesehen war, den Dienstleistungsbereich zu stärken. Durch Abrissmaßnahmen sollten die städtebaulichen Strukturen stärker definiert werden. Insgesamt war ein Reduzierungspotenzial von 937 Wohnungen ausgewiesen, darunter 827 Wohnungen durch Abriss. 2001 galten gut 90% des Reduzierungspotenzials als konsensfähig.

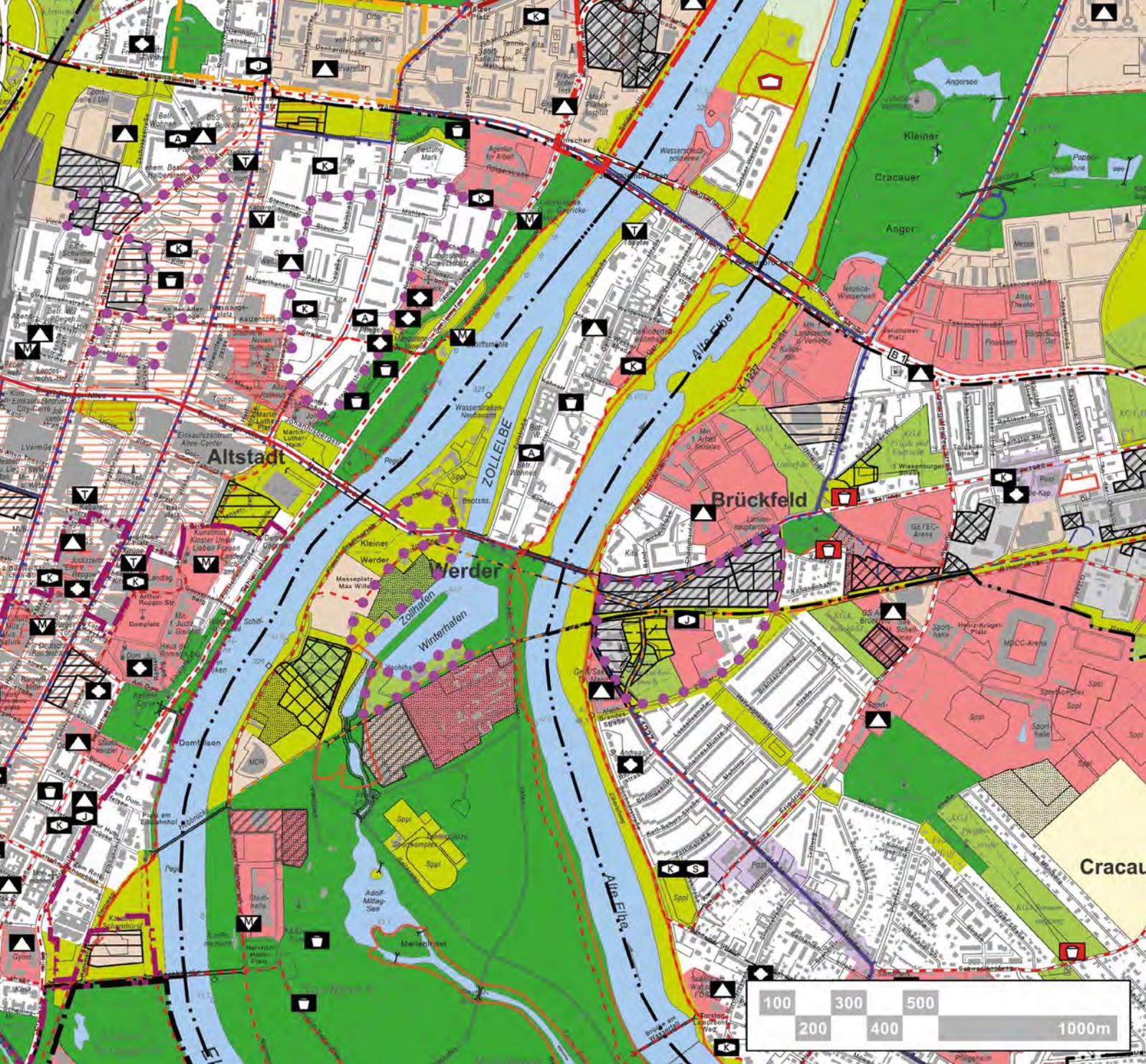
Maßnahmebilanz

Mit Ausnahme eines bereits 2001 abgerissenen Wohnblocks in der Zollstraße sind keine Abriss- oder Rückbaumaßnahmen an Wohngebäuden vorgenommen worden. Bereits zur Mitte des vergangenen Jahrzehnts wurden die Reduzierungsziele aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil auf 97 Wohnungen verringert.



© Sabine Ullrich

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Verkehrsanbindung ▪ Attraktive durchgrünte Insellage im Fluss unmittelbar in Zentrumsnähe ▪ Kultur-, Freizeit- und Sportangebot von gesamtstädtischer Ausstrahlung ▪ Hoher Einwohnerzuwachs seit 2000, geringe Sozialbelastung ▪ Vielfältige Wohnmilieus, geringer Wohnungsleerstand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrssituation insgesamt, d. h. ruhender und fließender Verkehr ▪ Heterogene städtebauliche Struktur ▪ Schlechte Nahversorgung im zentralen Bereich 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Flächenpotenziale für hochwertigen Wohnungsbau in Baulücken ▪ Flächenpotenzial für die Kultur- und Kreativwirtschaft und Medien ▪ Nähe zur Universität ▪ Erweiterungsmöglichkeiten der Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen ▪ Werder als Baustein eines gesamtstädtischen Tourismuskonzeptes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gentrifizierung (Umstrukturierungsprozess in Wohngebieten hin zu sozialer Ungleichheit) ▪ Hochwassergefährdung 	Risiken



Werder



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die Insel entwickelt sich zu einem bevorzugten Wohn-, Kultur-, Tourismus- und Freizeitstandort für alle Generationen in unmittelbarer Zentrumsnähe. Das vielfältige, aber quantitativ begrenzte Wohnungsangebot reicht vom modernisierten Hochhaus über den Geschossneubau, modernisierten Altbauhäusern bis hin zu kleinteiligem Wohneigentum. Die attraktive Lage begünstigt weitere kleinteilige Nachverdichtungen bei maximaler Erhaltung der historischen Bausubstanz. Wohnen am Wasser wird durch Wassersportangebote und Liegeplätze in unmittelbarer Nachbarschaft ergänzt. Die Bedeutung des Stadtteils für die Freizeitgestaltung wird durch die Aufwertung des Rotehornparks mit der Stadthalle, der Hyparschale, dem Festplatz und der Marina weiter ausgebaut. Die Bewohner werden auch künftig weitgehend auf die Versorgungsleistungen des benachbarten Stadtzentrums bzw. der angrenzenden Stadtteile im Osten angewiesen sein. Kleinteilige Strukturen gewähren eine grundlegende Nahversorgung.

Strategische Maßnahmen

Das zentrale Projekt der nächsten Jahre ist die Verlängerung des Strombrückenzuges mit der Einrichtung eines P+R Parkplatzes, der Herstellung von barrierefreien Straßenbahnhaltestellen und Stellflächen für den Messe- und Festplatz.

Die Entwicklung des Stadtparks Rothehorn inklusive der dortigen Freizeitangebote und Kultur- bzw. Medienstandorte sowie der Wassersporteinrichtungen fortzusetzen. Als wichtige Bausteine sind hier die Sanierung der Stadthalle und der Hyparschale zu nennen.

Bei der städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Heumarkt wird ein Nahversorgungsbereich auch für den Stadtteil Werder berücksichtigt.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Als innenstadtnaher Stadtteil des 1. Stadtrings hat der Werder eine hohe Entwicklungspriorität.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wäre im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,64 EW/Haushalt mit einem Neubaubedarf von rund 100 Wohnungen zu rechnen. Dieser kann im zentralen Wohnbereich zwischen Markgrafenstraße und Zollbrücke durch private Investitionen realisiert werden. Bauleitplanerische Verfahren sind hierzu nicht notwendig.

Der zentrale Bereich der Wilhelma (Lingnerstraße/Mittelstraße) bleibt als öffentliche Grünanlage erhalten.

Für den Bereich südlich der Strombrücke ist derzeit die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans Rotehorninsel in Bearbeitung.



© Sabine Ullrich



Alte Neustadt

1. Stadtring

Die Alte Neustadt (vor 1813 Neustadt), nördlich an die Altstadt angrenzend, war bis zu deren Eingemeindung 1886 eigenständig. Bahnlinie und Elbe grenzen den Stadtteil nach Westen, Norden und Osten ab. Infolge mehrfacher Zerstörungen der Alten Neustadt entstanden in unterschiedlichen Epochen jeweils in sich homogene Teilquartiere. Daneben prägen umfangreiche Gewerbe- und Grundstücksbrachen sowie zahlreiche untergenutzte Garagenhöfe das Bild des Stadtteils. Die Gebäude in den westlich gelegenen Quartieren weisen einen guten Sanierungszustand auf. Im Bereich Sieverstorstraße finden sich dagegen große städtebauliche Missstände. Ein eigentliches Stadtteilzentrum gibt es nicht. Zentrale Bedeutung für die Stadtteil- wie Gesamtstadtentwicklung kommen der Universität und dem Areal des ehemaligen Handelshafens – dem Wissenschaftshafen – zu. Diese prägen den Stadtteil wesentlich. Bedeutende Grünanlagen sind der Nordpark, 1827 nach Plänen von Peter Josef Lenné als Friedhof angelegt, und der Geschwister Scholl Park.

Kennziffern zum 31.12.2015

11.451	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 49,5 %, MD Ø 57,2 %
14,7 / 25,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	Geringster Jugendquotient der Stadt MD Ø 21,9 / 38,2
44,6	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 25,5 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 21,4 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
38,5	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
624	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 4,0 %
6.097/192	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
14,6 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
40 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
480	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Krippe, 4 Kitas, 2 Horte, 2 Grundschulen, Förderschule, Gymnasium, berufsbildende Schule, 3 Kinder- und Jugendhäuser, Familienhaus
- Otto-von-Guericke Universität, Fraunhofer-IFF mit VDTC, Max-Planck Institut, ifak
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss und Regionalbahnanbindung

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Teilräumlich Fördergebiet Soziale Stadt
- Teilräumlich Entwicklungsgebiet (Rögätzer Straße)
- Teilraumkonzept: „Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt“
- Teilraumkonzept: „Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt und Ortsteilzentren“
- Rahmenplan Wissenschaftshafen
- Teilräumlich Erhaltungssatzung

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Als innenstadtnaher Stadtteil des ersten Rings wurde die Alte Neustadt zum Umstrukturierungsgebiet erklärt. Ziel war, die großen Potenziale des Stadtteils als Wohnstandort durch Aufwertungsmaßnahmen, Stärkung des Stadtteilzentrums und Wohnungsneubau bei gleichzeitigem Abriss von rund 1000 nicht mehr der benötigten Wohnungen zu aktivieren.

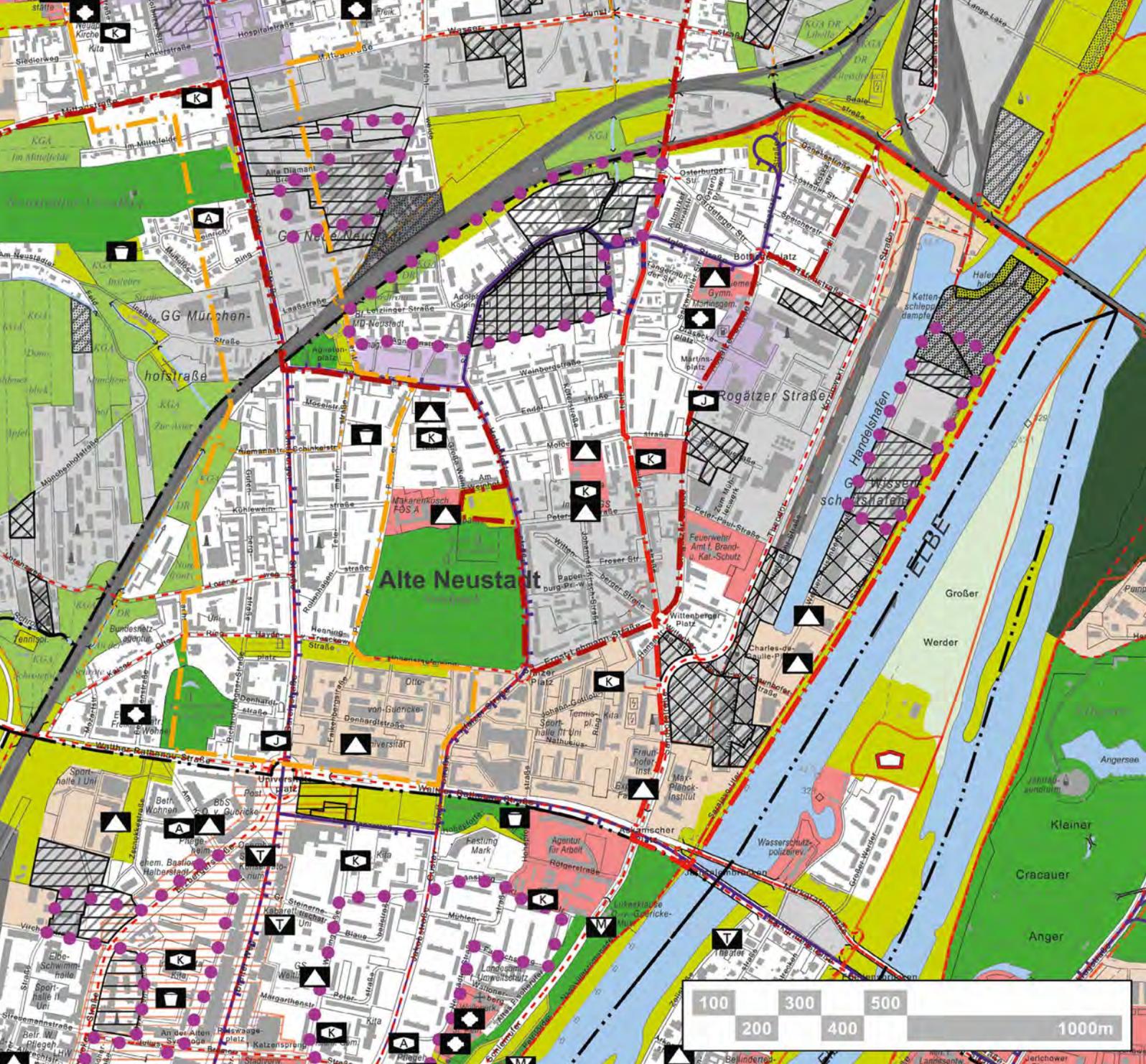
Maßnahmebilanz

Im Fördergebiet Neustadt (Alte und Neue Neustadt) wurden bis Ende 2012 im Rahmen des Stadtumbaus 964 Wohnungen abgerissen. Für Aufwertungsmaßnahmen wurden 5,38 Mio. Euro aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost und 2,64 Mio. Euro aus dem Förderprogramm ASO (2008 – 2012) investiert. Als Impulsprojekte sind hier zu nennen: die Sanierung des Haus des Handwerks, der Trilingualen Grundschule und des Familienhauses sowie der Neubau der Werner-Heisenberg-Straße. Intensiv unterstützt wurden die Entwicklung der Infrastruktur des Wissenschaftshafens sowie die Entwicklung des UNI-Campus. Es entstanden Institutsgebäude auf dem Uni-Gelände zur städtebaulichen Ergänzung und Aufwertung am Pfälzer Platz und an der Ernst-Lehmann-Straße, der Neubau der Unibibliothek, der Eingangsbereich der Uni wurde neu gestaltet sowie Wohnheimgebäude saniert. Die Sanierung der Altmarksiedlung und die Neubebauung der Stendaler-/Ottenberstraße setzen Impulse einer beginnenden Erweiterung der Wohnangebote. Das seit 2011 bestehende Geschäftsstraßenmanagement aktiviert die Händlerschaft entlang der Hauptgeschäftstraßen und stärkt die Zentrumsachse.



© Edeltraud Mittag

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhige Geschosswohnlagen in durchgrütem Umfeld ▪ Unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt, zur UNI, zum Wissenschaftshafen und zur Elbe ▪ sehr gute ÖPNV-Anbindung ▪ Nationaler und internationaler Universitätsstandort, wissenschaftlicher Standort, Gewerbestandort ▪ Vielfältige Ausstattung mit Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen ▪ Starker Einwohnerzuwachs seit 2000 ▪ Grüne Mitte Nordpark, Geschwister-Scholl Park, Ansätze von Grünraumvernetzung ▪ Familienhaus als soziokulturelles Stadtteilzentrum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereiche des Stadtteils haben erheblichen Bedarf zur städtebaulichen Neuordnung ▪ Kaum individuelle Wohnraumangebote ▪ Barrieren zur Elbe, Lärmbelastung und Barrierewirkung entlang der Rogätzer Straße durch Gewerbe und das Hafenbecken ▪ Hochwassergefahr entlang der Elbkante ▪ Kein vollwertiges Nahversorgungszentrum, kein Stadtteilzentrum, fehlende Vielfalt in Handel und Gastronomie ▪ Geringe Aufenthaltsqualität im und um den Bahnhof ▪ Langsame Datennetze 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines Wissenschaftsclusters um Universität und Hafen ▪ Flächenpotenziale für Wohnen und touristische Nutzungen entlang der Elbe ▪ Grünraum- und Wohnpotenziale auf den Brachen entlang Sieverstorstraße ▪ Bereich Neustädter Bahnhof/Agnetenstraße als wichtigen Stadteingang und Stadtteilzentrum entwickeln ▪ Der zentral gelegene Stadtteil hat die Raum- und Flächenpotentiale, Impulse aus der Universität aufzunehmen hinsichtlich studentischem/neuem Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Kultur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht reaktivierte Brachen entlang der Sieverstorstraße lassen städtebauliche Struktur weiter erodieren ▪ Fehlende städtebauliche Konzepte und Prioritäten bei der Umsetzung zur Entwicklung des Stadtteilzentrums Agnetenstraße ▪ Stadträumliche Verbindung zwischen Stadtteil und Hafen entwickelt sich nicht ▪ Verdrängung ansässiger Gewerbebetriebe durch heranrückende Wohnbebauung 	Risiken



Alte Neustadt



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil, die Universität und der Wissenschaftshafen wachsen zusammen und prägen immer stärker Struktur und Gestalt des Stadtteils. Die Alte Neustadt entwickelt sich zu einem (internationalen) Zentrum für Bildung und Innovation und zu einem vitalen und jungen Stadtteil. Die räumliche Konzentration von Bildungs- und Forschungseinrichtungen schlägt sich in einer ebenso spannungsreichen wie inspirierenden städtebaulichen Verdichtung durch Reaktivierung historischer Bausubstanz und anspruchsvollem Neubau nieder. Am Wissenschaftshafen werden Neubaupotenziale für hochwertiges innerstädtisches Wohnen erschlossen. Akuter Neuordnungsbedarf besteht beidseitig der Sieverstorstraße, wo ausgedehnte Brachen für innenstadtnahes Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen und Grünraumentwicklung aktiviert werden können.

Der Stadtteil entwickelt sich zu einem innenstadtnahen, grünen, gut ausgestalteten, lebendigen Wohnstandort für Familien, Studenten, Mitarbeiter der Uni und der wissenschaftlichen Einrichtungen.

Im Bereich Agnetenstraße entwickelt sich ein Stadtteilzentrum. Die gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur bleibt als Standortvorteil erhalten. Der grüne Altstadtring wird vom Geschwister-Scholl-Park über den Nordpark bis zum Hohepfortewall durch eine intensive Straßenraumbegrünung geschlossen.

Strategische Maßnahmen

Vorrangiges strategisches Vorhaben ist die Entwicklung des Bereichs um den Wissenschaftshafen zu einem verdichteten urbanen Raum, der Forschung und Bildung, Wohnen und Erholung sowie Gewerbe funktional und räumlich vernetzt.

Die Reaktivierung der Brachen entlang der Sieverstorstraße soll dazu dienen, die Wohnangebote sowie die Mischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe im Umfeld von Universität und Wissenschaftshafen zu verbreitern.

Die Qualifizierung des Stadtteilzentrums Agnetenstraße als zentralen Nahversorgungsbereich mittels B-Plan und die Sanierung des Bahnhofs sind weitere zentrale strategische Vorhaben.

Der Schluss des grünen Altstadtrings, die Herausbildung eines durchgängigen Grünzuges entlang der Bahntrasse und der Elbe sowie die Schaffung einer Ost-West-Grünraumverbindung zwischen Wissenschaftshafen und Campus haben gesamtstädtische Bedeutung für das Freiraumsystem, das Stadtklima und den Tourismus.

Zum Schutz des Stadtteils vor Überflutungen bei Hochwasserlagen der Elbe werden Schutzanlagen errichtet.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Auf Grundlage der vorliegenden Planungen sind weitere Schlüsselvorhaben für den Ausbau des Wissenschaftshafens zu definieren und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus verschiedenen Gebietskulissen umzusetzen.

Aufgrund der Nähe zur Universität und den Wissenschaftseinrichtungen besteht eine hohe Wohnungsnachfrage. Wird die Prognose des Amtes für Statistik Realität, wird im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,57 EW/Haushalt mit einem Neubaubedarf von rund 2.000 Wohnungen zu rechnen sein.

Für die Aktivierung von vielfältigem Wohnraum laufen mehrere Bauleitplanverfahren: Osterburger Straße, Agnetenstraße, südliche Sieverstorstraße, Pappelallee. Über dieses Flächenpotential von 460 WE hinaus kann der Bedarf jedoch nicht mehr im Stadtteil gedeckt werden.



© Edeltraud Mittag



Neue Neustadt

1. Stadtring

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde aus festungstaktischen Gründen die Bebauung der Neustadt komplett abgerissen und als Neugründung die Neue Neustadt als ein Musterbeispiel für die Ganzheit einer geplanten Stadtanlage neu aufgebaut. Der Charakter der Neuen Neustadt wird noch heute stark von dem klassizistischen Stadtgrundriss geprägt, der unter Denkmalschutz steht.

Die Zeit der Industrialisierung, der Bau der Bahn, die Eröffnung des Hafens und die Eingemeindung 1886 führten zu einer baulichen Verdichtung und Arrondierung. Die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges sowie unmaßstäbliche Ersatzbebauung aus DDR- wie Nachkriegszeiten bedingen zahlreiche städtebauliche Brüche. Markante Grünanlage im Stadtteil ist der Park Vogelgesang mit dem eingeschlossenen Magdeburger Zoo.

Kennziffern zum 31.12.2015

15.086	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 54,4 %, MD Ø 57,2 %
21,9 / 32,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9/ 38,2
33	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 0,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 10,0 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
69,6	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
1.193	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 7,7 %
9.073 / 558	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
14,4 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
40 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
290	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Stadtteilzentrum
- Krippe, 7 Kitas, 4 Horte, 3 Grundschulen, Sekundarschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium, 2 Kinder- und Jugendhäuser
- offener Treff für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime, besondere Wohnangebote für Menschen mit Behinderungen, Begegnungs- und Integrationsstätte für Menschen mit seelischen Behinderungen
- Bürgerbüro, Neustädter Friedhof
- Kulturzentrum Moritzhof, Studiokino, Gedenkstätte Moritzplatz, Zoo
- 4 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahn- und Regionalbahnanschluss, S-Bahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Teilräumlich Fördergebiet Soziale Stadt
- „Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt“
- „Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt und Ortsteilzentren“.
- Erhaltungssatzungen „Curiesiedlung“ und „Napoleonischer Stadtgrundriss“

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Die Neue Neustadt wurde als innenstadtnaher Stadtteil als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Der Wohnungsbestand sollte um 2.695 Wohnungen bzw. nahezu um ein Fünftel reduziert werden, wobei allerdings 54 Prozent nicht im Konsens mit der Wohnungswirtschaft standen. Die konsensfähigen Reduzierungspotenziale von 1.251 Wohnungen sollten größtenteils mittel- und langfristig umgesetzt werden.

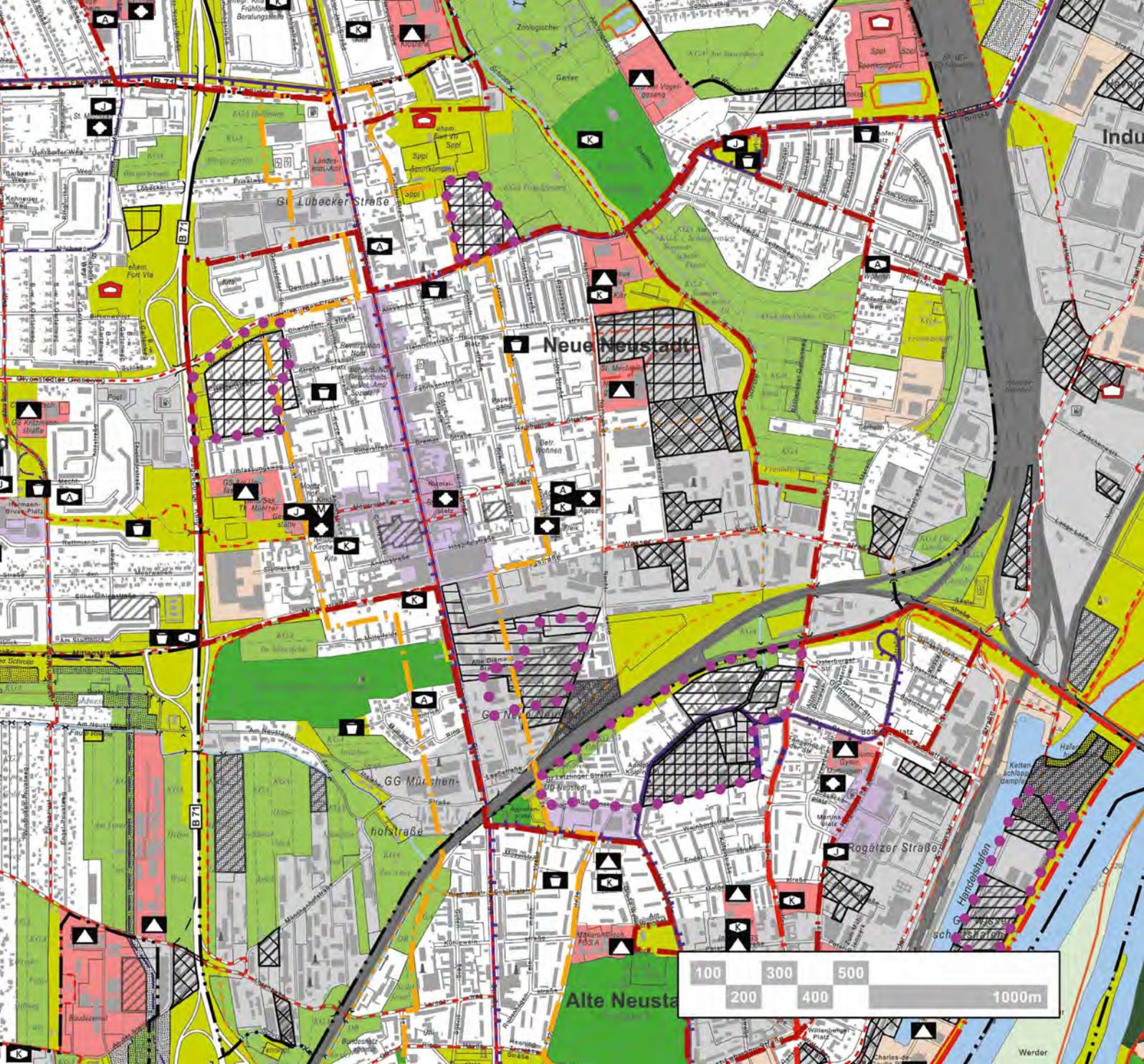
Maßnahmebilanz

Im Fördergebiet Neustadt (Alte und Neue Neustadt) wurden bis Ende 2012 im Stadtumbau 964 Wohnungen abgerissen. Für Aufwertungsmaßnahmen wurden 5,38 Mio. Euro aus dem Förderprogramm Stadtumbau Ost und 2,64 Mio. Euro aus dem Förderprogramm ASO (2008 – 2012) investiert. Als Impulsprojekte sind hier zu nennen: Sanierung des Moritzhofes und des Moritzplatzes, Sanierungsabschnitte für St. Nicolai, der interkulturelle Garten und großflächige Abrisse im Bereich Umfassungsstraße. Das seit 2011 bestehende Geschäftsstraßenmanagement aktiviert die Händlerschaft entlang der Hauptgeschäftsstraßen zur Stärkung des Stadtteilzentrums.



© genese Werbeagentur GmbH, Andreas Georgi

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Historischer Stadtgrundriss zu großen Teilen erhalten, Vielfalt an Wohnformen ▪ Sehr gute Nahversorgung (Lübecker Straße) in den zentralen Wohnbereichen ▪ Vielfalt an Bildungs-, Kinder-, Jugendeinrichtungen, sehr gute ÖPNV-Anbindung, gute Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (Auto) ▪ Grünzüge entlang der Schrote und Faulen Renne (Zoo, Park, Kleingärten etc.) ▪ Sanierte Curie-Siedlung als nachgefragte Wohnlage mit gutem Image ▪ Entwicklungspotenziale auf Brachflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Viele kleine Flächen mit Neuordnungsbedarf in den zentralen Bereichen ▪ Ausgedehnte Brachen und Bereiche mit Neuordnungsbedarf im Süden ▪ Verbreitet Sanierungsdefizite, hoher Leerstand in den zentralen Bereichen ▪ Verkehrslärbeeinträchtigung der Wohnlagen und Entwicklungsflächen entlang der Tangente ▪ Überdurchschnittliche soziale Belastung, Erosion des Stadtteilzentrums ▪ Schlechtes Image der Wohnquartiere in den zentralen Bereichen ▪ Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels im Stadtteilzentrum und des produzierenden Gewerbes, fehlende Neuansiedlungen ▪ Fehlende Vielfalt in der Gastronomie ▪ Langsames Datennetz 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung/Qualifizierung Nicolaiplatz als Identifikationsmittelpunkt des Stadtteils ▪ Entwicklung eines neuen Grünzuges an der südlichen Stadtteilgrenze parallel zur Bahntrasse ▪ Neuentwicklung des Abrissquartiers Umfassungsstraße ▪ Ergänzung des Schrotegrünzuges und Fortführung des Schroteradweges ▪ Funktionale und gestalterische Vielfalt bei Aktivierung der Baulücken fördert soziale Mischung ▪ Entwicklung eines neuen Wohn- und Gewerbequartiers in der ehemaligen Diamant-Brauerei ▪ Entwicklung Kunst- und Kulturszene um den Moritzplatz ▪ Bedarfsgerechte Entwicklung der Neustadtpassage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualitätsverluste im Einzelhandel Lübecker Straße ▪ Ausbleibende Investitionen ▪ Teilräumliche Konzentration sozial problematischer Haushalte ▪ Ausbleibende Entwicklung der Brachen verfestigt Image als unwirtliche Wohngegend ▪ Entwicklungspotenziale des Stadtteils werden durch nicht standortangepasste Wohn- und Gewerbeansiedlungen negiert ▪ Gewerbegebiet Münchenhofstraße mit steigendem Leerstand 	Risiken



KARTE ONLINE

Neue Neustadt



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential
Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die Neue Neustadt stabilisiert sich zu einem urbanen Stadtteil.

Die Lübecker Straße wird als Hauptachse und Stadtteilzentrum durch städtebauliche Aufwertung, Förderung des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts sowie punktuelle bauliche Verdichtung gestärkt.

Dabei wird der napoleonische Stadtgrundriss als städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten bzw. bei Sanierung oder Neubau die stadtbildprägende Struktur berücksichtigt.

Die umliegenden Wohnquartiere werden durch Modernisierung zukunftsfähiger Bausubstanz, Abrisse in belasteten Lagen sowie Neuentwicklung der kleinteiligen Brachen für eine breitere Nachfrage attraktiver gestaltet.

Die sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere die vielfältige Schullandschaft und die kulturellen Einrichtungen insbesondere um den Moritzplatz, unterstützt die soziale Stabilisierung des Stadtteils.

Die ausgedehnten Gewerbebrachen im Süden werden durch eine städtebauliche Neuordnung teils reaktiviert, teils für Wohnen erschlossen, teils zu Grünflächen entlang der Bahntrasse umgewandelt. Der zentrale Grünzug entlang der Schrote mit Kleingartenanlagen, Vogelgesangpark und Zoo wird als grüne Lunge des Stadtteils weiter qualifiziert. Der Bereich um den Neustädter Friedhof wird entlang der Wasserläufe von Schrote und Fauler Renne mit den Grünflächen der angrenzenden Stadtteile verbunden.

Strategische Maßnahmen

Der Stadtumbau durch Abriss und Aufwertung wird mit dem Ziel fortgesetzt, dicht überbaute Wohnbereiche aufzulockern, grüne Innenhöfe mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, stark verlärmte Wohnlagen zurückzunehmen (entlang des Magdeburger Rings) und die Quartiersstrukturen prägnanter auszubilden.

Wichtigste strategische Vorhaben sind die Stabilisierung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße, die Aufwertung des Nicolaiplatzes, des Platzes am Gesundheitsamt und des Kuckhoffplatzes sowie die angepasste bzw. bedarfsgerechte Entwicklung der Neustadt-Passage. Brachen und Baulücken, die auf Grund ihrer Lage das Erscheinungsbild und Image des Stadtteils in besonderem Maße prägen, sind mit Vorrang zu reaktivieren. Dazu sollen aktiv Investoren angeworben werden.

Durch die Erschließung der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau, insbesondere der Abrissflächen entlang der Umfassungsstraße, wird das Angebot verbreitert, was die soziale Durchmischung im Stadtteil fördert.

Private Kulturinitiativen, wie das Projekt „Interkultureller Garten“, sollen unterstützt werden.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Die Aufwertung der Zentrumsachse Lübecker Straße wird mit einem integrierten Förderansatz aus den Programmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Soziale Stadt unterstützt.

Für die Entwicklung der Flächenpotenziale auf den Gewerbebrachen im Süden sind die laufenden B-Plan-Verfahren fortzuführen bzw. Neuaufstellungen vorzunehmen.

Für die Brachen und Baulücken im Stadtteil werden geeignete Nachnutzungskonzepte erarbeitet, deren Umsetzung nach Prioritäten erfolgen soll. Die Flächen im Bereich Münchenhofstraße werden hinsichtlich ihrer Nutzungen geordnet.

Das Quartier am Gesundheitsamt soll zu einem modernen Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum umgebaut werden.

Der immer noch hohe Wohnungsleerstand ist vor allem im unsanierten Altbau zu finden. Gleichzeitig steigt die Wohnungsnachfrage kontinuierlich an. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wäre im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,63 EW/Haushalt mit einem Neubau/Sanierungsbedarf von gut 550 Wohnungen zu rechnen.



© genese Werbeagentur GmbH, Andreas Georgi



Neustädter See

2. Stadtring

Der Stadtteil Neustädter See am Nordrand der Landeshauptstadt besteht zum Großteil aus dem namengebenden und weiteren Seen mit Freizeitanlagen sowie der gleichnamigen Großsiedlung der 1970er Jahre. Diese, im Zusammenhang mit dem Stadtteil Kannenstieg erbaut, wird von fünf großen, jeweils differenziert gestalteten Wohnquartieren gebildet, die ausschließlich aus 10-geschossigen Wohnscheiben bestehen, ergänzt mit 16-geschossigen Hochhäusern. Entlang der neu gestalteten Zentrumachse sind die zentralen Versorgungseinrichtungen angeordnet.

Zum Stadtteil gehört auch die als Gartenstadt geplante Siedlung Eichenweiler. Diese besteht aus eingeschossigen Doppelhäusern, die so angeordnet wurden, dass immer wieder kleine Platzsituationen entstehen.

Ausgedehnte Wochenendhaus- und Kleingartenanlagen bilden den äußeren Siedlungsrand.

Kennziffern zum 31.12.2015

11.307	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 52,3 %, MD Ø 57,2 %
25,2 / 66,2	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
24	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 12,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 10,9 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
77,2	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
280	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,8 %
6.697 / 450	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
7,8 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
93 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
40	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kindertagesstätten, Hort, Grundschule, Integrierte Gesamtschule, Kinder- und Jugendhaus, betreuter Spielplatz, Stadtteiltreff
- Nachbarschafts- und Servicezentrum, 3 Alten- und Pflegeheime/Servicewohnungen, 2 Wohnheime für Menschen mit Behinderungen
- Öffentliche Schwimmhalle, Frei-/Strandbad Neustädter See, Wasserskianlage
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: „Integriertes Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg-Neustädter See“, März 2009,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“ (Großsiedlung)

Leitbild Stadtumbau 2001

Der Stadtteil Neustädter See umfasst die einzige Großsiedlung der Landeshauptstadt, die 2001 nicht zum „Schrumpfungsgebiet“ sondern zum „Erhaltungsgebiet“ erklärt wurde. Kaum Wohnungsleerstand, die positive Einschätzung des Teilmarktes aus Sicht der organisierten Wohnungswirtschaft sowie die herausragend gute Infrastruktur ließen die Großsiedlung komplett zukunftsfähig erscheinen. Trotz obiger positiver Einschätzungen wurde im Stadtumbaukonzept 2001 aus rein städtebaulichen Erwägungen die Reduzierung des Angebotes um 652 Wohnungen avisiert.

Maßnahmebilanz seit 2000

Seit 2001 wurden im Fördergebiet Nord (Kannenstieg/ Neustädter See) 665 Wohnungen und zwei Kitas abgerissen und die Grundstücke begrünt. Mit der Aufwertung der Zentrumsachse, den Neubauten des Stadtteiltreffs und einer Seniorenwohnanlage, der Sanierung der Schulen und umfassenden Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sowie des Rundweg's Neustädter See verfolgt der bisherige Stadtumbau eine behutsame Aufwertung der Großsiedlung. Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurden Mittel in Höhe von 8,0 Mio. €. investiert. Hinzu kommen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost - Aufwertung von rund 270.000 €



© Marcel Härtel (Stadtteilmanager)

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Lage am Seeufer ergibt für Magdeburg einmalige Wohnlagen ▪ gute Infrastruktur (MIV, ÖPNV, Nahversorgung, Gemeinwesen) ▪ See mit Strandbad, Schwimmhalle viel Grünflächen und weitere Naherholungsangebote ▪ Nähe zum Zoo ▪ Akzeptierter Wohnstandort: geringer Leerstand, geringe Fluktuation, guter Sanierungszustand ▪ Der hohe Anteil an Aufzügen in den Vielgeschossern erfüllt eine Grundanforderung an alten gerechten Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Magdeburger Ring bedingt verlärmte Wohnlagen ▪ Großzahl uniformer Wohnungen, kein Flächenpotential für die Aufhebung der uniformen Wohnangebote ▪ Wenig kulturelle Angebote, gastronomische Vielfalt, Dienstleistungen und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ▪ Hohe soziale Belastung ▪ Teilräumlich weite Wege zu Infrastruktureinrichtungen und ÖPNV ▪ Demografische Ungleichverteilung der Bevölkerung hin zur Konzentration älterer Bewohner 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau ▪ Abrisse im Stadtumbau reduziert Baudichte und schafft Möglichkeiten zur Erweiterung der Angebotsvielfalt hinsichtlich von Wohnformen (Generationenwohnen, barrierefreies Wohnen, Wohngemeinschaften, junges Wohnen etc.) ▪ Vielfältige Fördergebietskulisse ▪ Weitere Qualifizierung des Sees 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlärmung durch Rückbau (Öffnung der Höfe zum Verkehr) ▪ Punktuelle Gebäudeabrisse perforieren Städtebau ohne neue Entwicklungsperspektive ▪ Schließung der Straße „Am Vogelgesang“ verschlechtert die verkehrliche Anbindung ▪ Geringe Vielseitigkeit bei der Altersstruktur der Bewohner und beim Wohnraumangebot kann mittelfristig die Wohnungsnachfrage schwächen ▪ Neuer Nahversorger Ziolkowskistraße schwächt Zentrumsachse 	Risiken



KARTE ONLINE

Neustädter See (Ausschnitt)



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenet
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die Großsiedlung Neustädter See bleibt eine gute Adresse und langfristig ein wesentlicher Standort des Magdeburger Wohnungsmarktes. Moderne und preiswerte Wohnungen in der stadtteilprägenden Hochhausarchitektur, ein lebendiges Quartierszentrum und vor allem die bevorzugte Seelage mit ihren zahlreichen Erholungsangeboten werden ergänzt durch eine aktive Nachbarschaft und zahlreiche soziale Netzwerke.

Strategische Vorhaben

Der Stadtbau wird fortgesetzt. Zum Erhalt der stadtteilprägenden Struktur sollte dem Teilrückbau und dem Umbau der Vorrang gewährt werden. Vollrückbau eignet sich dazu nur in einzeln stehenden Lagen.

Städtebaulicher Neuordnungsbedarf besteht bezüglich des maroden 16-Geschossers am nördlichen Stadteingang. Dies kann sowohl die Sanierung wie den Abriss dieses stadtteilprägenden Gebäudes meinen.

Durch den Bau der Lärmschutzwand am Magdeburger Ring haben sich die dortigen Wohnlagen verbessert, andererseits werden neue städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Optionen für die straßenbegleitende Bebauung eröffnet, wenn diese nicht mehr als Lärmbarriere für die östlichen Quartiere bewertet werden muss.

Der Grünzug der Großen Sülze am nördlichen Stadtrand und seine Anbindung an die Landschaft wird in seiner Durchgängigkeit und Erlebbarkeit verbessert, die Freizeitattraktivität des Neustädter See wird weiter ausgebaut.

Die hohe soziale Belastung des Stadtteils soll durch die Förderung sozialer Projekte gemildert werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Verbesserung der Barrierefreiheit der öffentlichen Räume.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

In der Großsiedlung Neustädter See sind weitere Abrisse durch die Wohnungsunternehmen geplant. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,69 EW/Haushalt gut 530 Wohnungen als Überhang zu bezeichnen.

Die Perspektiven der Quartiersentwicklung bis 2025 sind im Integrierten Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg –Neustädter See dargestellt. Sobald die Rahmenbedingungen es erfordern ist die Aufstellung einer Quartiersvereinbarung geplant.



© Marcel Härtel (Stadtteilmanager)



Kannenstieg

2. Stadtring

Der Stadtteil Kannenstieg besteht größtenteils aus der gleichnamigen Großsiedlung, die im Zusammenhang mit der Siedlung Neustädter See in den 1970er Jahren entstand. Die Siedlung umfasst 10-geschossige Wohnscheiben und 6-geschossige Wohnhöfe.

Südwestlich der Großsiedlung zählt die in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts für schlesische Umsiedler angelegte Einfamilienhaussiedlung Danziger Dorf zum Stadtteil. Diese ist geprägt durch Doppel- und Reihenhäuser, mit ursprünglich einfachster Ausstattung.

Nördlich des Wohngebietes liegt das Gelände einer ehemaligen LPG.

Großflächige Kleingartenanlagen entlang der Sülze bilden den Ortsrand und Siedlungsabschluss.

Kennziffern zum 31.12.2015

6.220	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 48,9 %, MD Ø 57,2 %
26,9 / 66,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
54	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 17,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 10,3 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
100,0	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
184	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,2 %
3.537 / 254	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
4,8 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
79 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
20	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich/Gymnasium
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Kinder- und Jugendhaus,
- Alten- und Service-Zentrum, 2 Alten- und Pflegeheime, Wohnheim für Menschen mit Behinderungen
- Bürgerhaus, Verkehrserziehungszentrum, Sternwarte, Planetarium
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: „Integriertes Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg-Neustädter See“, März 2009,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“ (Großsiedlung)

Leitbild Stadtumbau 2001

Die Großsiedlung Kannenstieg wurde im Stadtumbaukonzept von 2001 als „Schrumpfungsgebiet“ klassifiziert. Abrisse sollten sich vorrangig auf den westlichen Siedlungsrand sowie auf Hoflagen konzentrieren. Mit Ausnahme der 10-geschossigen Bebauung sollte sich die Geschossigkeit der Wohnbebauung sukzessive auf vier reduzieren. Wohnungsmodernisierungen wurden nur noch in einem Kernbereich als förderwürdig bewertet, der sich zwischen der Helene-Weigel-Straße und der Stadttangente erstreckt.

Insgesamt war 2001 vorgesehen gut 1.000 Wohnungen durch Abriss und Etagenrückbau vom Markt zu nehmen. Für 80% dieser Maßnahmen bestand Konsens mit der Wohnungswirtschaft.

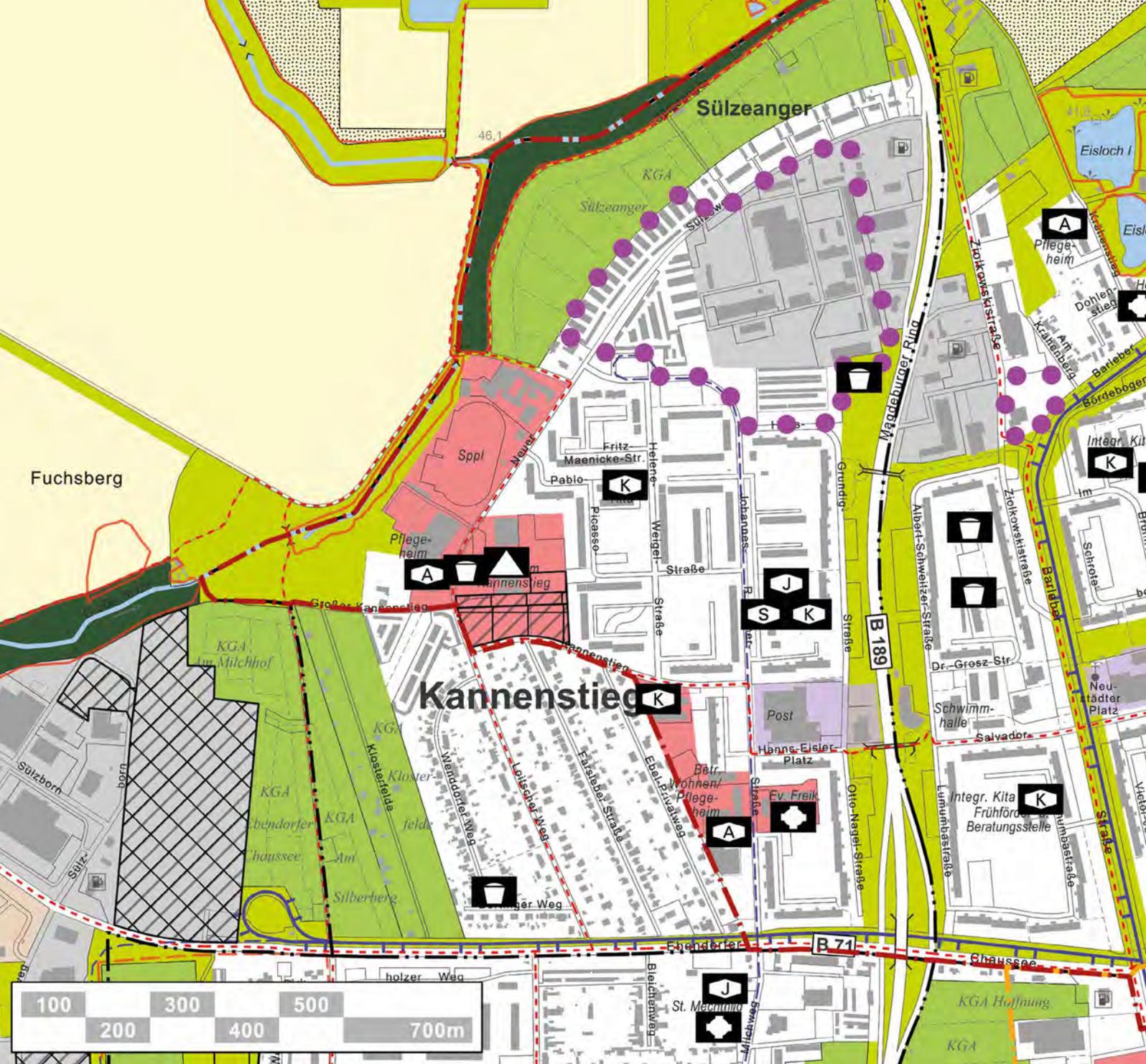
Maßnahmebilanz seit 2000

Tatsächlich sind seit 2001 im Fördergebiet Nord (Kannenstieg/ Neustädter See) 665 Wohnungen abgerissen worden, rund 2/3 durch Komplettabriss und 1/3 durch Etagenrückbau. Im westlichen Schulkomplex wurden zwei Schulgebäude abgerissen. Gleichzeitig wurden 18 Wohnungen neu gebaut sowie Wohnumfeldverbesserungen vor allem entlang der Zentrumsachse durchgeführt. Durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurden Mittel in Höhe von 8,0 Mio. € investiert. Hinzu kommen Mittel aus dem Programm Stadtumbau Ost- Aufwertung von rund 270.000 €



© Marcel Härtel (Stadtteilmanager)

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Infrastruktur im südlichen Stadtteil (Individualverkehr, ÖPNV, Nahversorgung) ▪ Starke Bürgerschaft mit Vereinsleben und sozialem Engagement ▪ Ruhiges, grünes, akzeptiertes Wohngebiet nahe Zoo und Neustädter See: geringer Leerstand, geringe Fluktuation ▪ Vielfältige Fördergebietskulisse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Magdeburger Ring bedingt verlärmte Wohnlagen und eine Barrierewirkung zum Stadtteil Neustädter See ▪ Viele uniforme Geschosswohnungen ▪ Sozioökonomische Faktoren teilweise unter dem Stadtdurchschnitt ▪ Demografische Ungleichverteilung der Bevölkerung hin zur Konzentration älterer Bewohner 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzwand am Magdeburger Ring reduziert Lärmbelastung ▪ Geplante Straßenbahntrasse verbessert Anbindung an Innenstadt ▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau ▪ Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des ehem. LPG-Geländes auch Wohnbaupotentiale entwickeln. ▪ Gute Infrastruktur generiert Zuzug junger Familien ▪ Erhalt günstigen Wohnraumes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstädtischer Wohnungsüberhang und Generationenwechsel verstärkt Konkurrenz zu anderen Lagen ▪ Punktuelle Gebäudeabriss perforieren Städtebau ohne neue Entwicklungsperspektive ▪ Schlechtes Image als Plattenbausiedlung ▪ Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung durch die kommende Straßenbahnbindung 	Risiken



Kannenstieg



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Kannenstieg bildet eine ruhige, grüne, familienfreundliche, generationsübergreifende, randstädtische Wohnlage. Der Stadtteil hat ein breit gefächertes Wohnangebot mit preiswertem, verdichtetem Wohnen im Zentrum und entlang des Magdeburger Rings sowie geringerer Wohndichte in Richtung des Stadtrandes.

Das Nahversorgungszentrum am Hanns-Eisler-Platz ist Versorgungstützpunkt und sozialer Treffpunkt gleichermaßen. Die besonderen Infrastrukturangebote im benachbarten Stadtteil Neustädter See sind für die Bewohner des Kannenstiegs über barrierearme Querungen der Tangente gut erreichbar. In beiden Stadtteilen sind die Gemeinwesenangebote für die besonderen sozialen Integrationsleistungen qualifiziert.

Strategische Vorhaben

Für den „städtebaulichen Neuordnungsbereich“ am Neuen Sülzweg, derzeit ein locker kleingewerblich genutztes Areal, ist mittelfristig die Entwicklungsperspektive zu klären.

Der hohe Bestand an Garagen ist hinsichtlich des Bedarfes zu überprüfen. Ggf. sollte eine Umwandlung in Wohnbauflächen entlang der Haupteinfahrstraßen erfolgen.

Mit dem Bau des 6. Bauabschnitts der neuen Straßenbahntrasse, aus Richtung Neustädter Feld kommend, wird der öffentliche Personennahverkehr gestärkt und die Anbindung an die Innenstadt verbessert.

Die Stärkung des Radverkehrs, weitere Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie die Verlängerung der Lärmschutzwand stellen wichtige Entwicklungsbausteine im Stadtteil dar.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

In der Großsiedlung Kannenstieg sind durch die Wohnungsunternehmen weitere Abrisse geplant. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,73 EW/Haushalt gut 370 Wohnungen als Überhang zu bezeichnen.

Die Perspektiven der Quartiersentwicklung bis 2025 sind im Integrierten Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg – Neustädter See dargestellt. Sobald die Rahmenbedingungen es erfordern ist die Aufstellung einer Quartiersvereinbarung geplant.



© Marcel Härtel (Stadtteilmanager)



Das Neustädter Feld gliedert sich in die gleichnamige Großsiedlung im südlichen Stadtteil, ein großflächiges Eigenheimgebiet im Norden, die Siedlung Birkenweiler, und dort eingelagert in isolierter Lage kleinere Gruppen mehrgeschossiger Plattenbauten (Milchweg, Meseberger Weg). Das Zentrum der Großsiedlung wird gequert von einer Fußgängerachse, die bis zum Stadtteilzentrum der Neuen Neustadt am Nicolaiplatz reicht.

Ein Teil des Neustädter Felds gilt als gelungenes Modell eines komplexen Stadtumbaus in den zurückliegenden Jahren mit Abriss, Rückbau, Aufwertung und Neubauten, ergänzt durch Aktivitäten im Rahmen des Bund-Länder Förderprogramms Soziale Stadt.

Kennziffern zum 31.12.2015

9.655	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 57,7 %, MD Ø 57,2 %
20,9 / 41,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
48	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 21,8 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 3,0 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
60,5	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
332	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 2,1 %
5.193 / 697	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
6,9 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
75 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
50	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Krippe, 2 Kitas, Hort, Grundschule, Förderschule, 3 Kinder- und Jugendhäuser
- 2 Alten- und Pflegeheime, Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen, Begegnungs- und Integrationsstätte für Menschen mit seelischen Behinderungen
- Mehrgenerationenhaus
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über Busverbindung, Straßenbahnanschluss in Planung

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich (Großsiedlung) Fördergebiet „Soziale Stadt“ (ausgelaufen 2012)

Leitbild Stadtumbau 2001

Die Großsiedlung Neustädter Feld im gleichnamigen Stadtteil wurde 2001 als „Schrumpfungsbereich“ mit Kernbereich ausgewiesen, auf den sich die Förderwürdigkeit von Wohnungsmodernisierungen beschränkt. Die Einwohnerdichte sollte deutlich reduziert werden; die städtebauliche Grundstruktur, ausgehend von der Ost-West verlaufenden Grünachse, bewahrt bleiben.

Mit dem Rückbau/Abriss von gut 2.000 Wohnungen sollte sich das Angebot der Großsiedlung um fast 1/3 reduzieren.

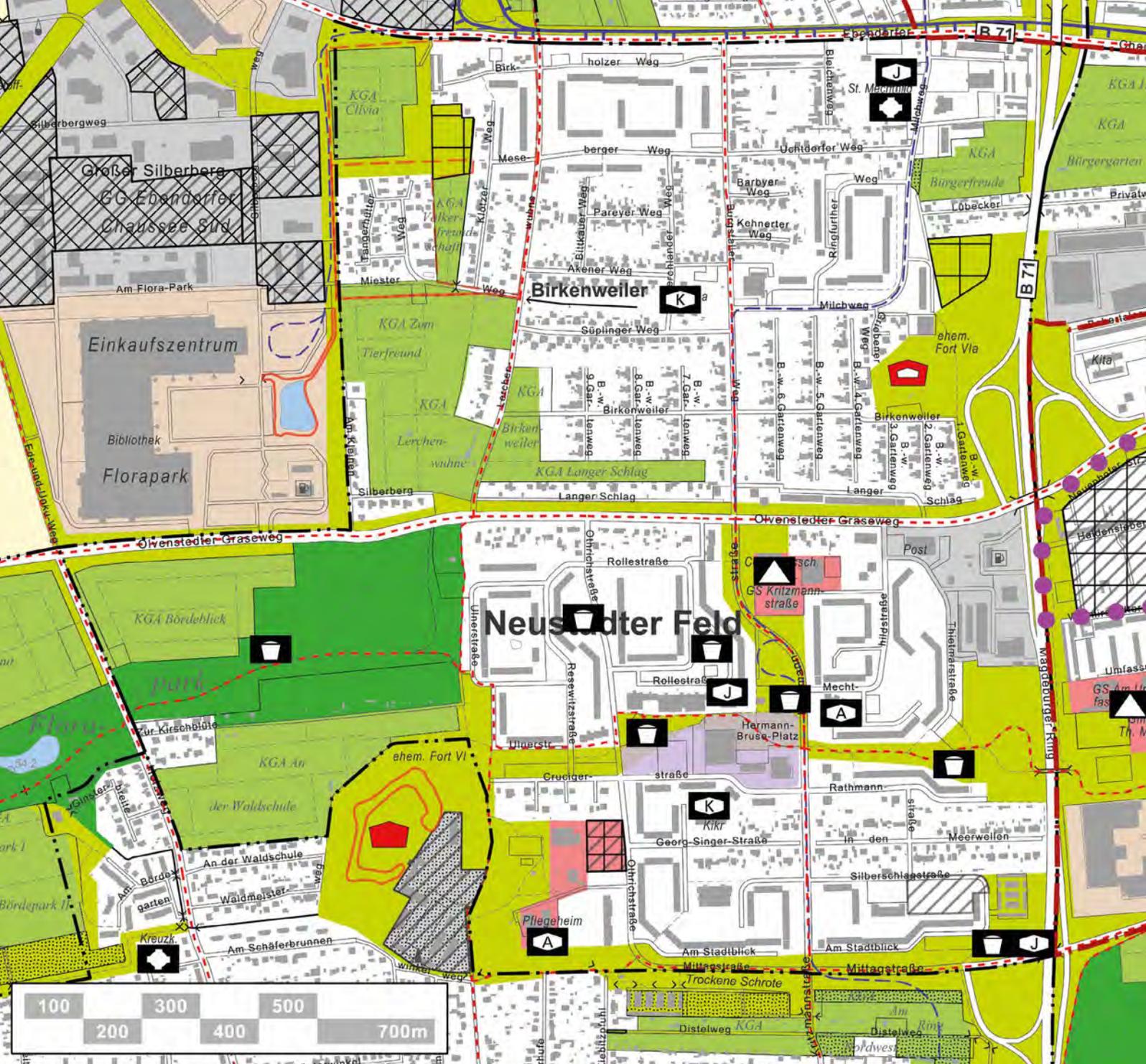
Maßnahmebilanz seit 2000

Bis Ende 2012 wurden in der Großsiedlung 1.460 Wohnungen vom Markt genommen und gleichzeitig 864 T € Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost investiert. Die Kombination von Komplettabrissen, Umbauten und Neubauten mit Wohnumfeldverbesserungen und Maßnahmen der Sozialen Stadt, mit Mitteln in Höhe von 4,3 Mio. Euro, haben zu einer deutlichen Aufwertung der Großsiedlung geführt. Das zeigt sich heute in einer größeren baulichen Vielfalt und einer stärkeren sozialen Stabilität.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Teilbereichen vielfältigere Architektur und Wohnungsangebote ▪ bezahlbarer Wohnraum ▪ soziale Stabilisierung ▪ enge Verzahnung von Mietgeschosswohnung und kleinteiligen Eigentum ▪ Florapark und Grünzug bieten nordwestlichem Stadtteil hochwertige Naherholung ▪ Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur ▪ Gute Nahversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Teilbereichen Großzahl uniformer Geschosswohnungen ▪ Perforierte Stadträume ▪ Erneuerungsprozess noch nicht abgeschlossen ▪ Teilräumliche Verkehrslärmbelastung ▪ Birkenweiler und Geschosswohnungsbau zu wenig verbunden (ebenso Altenpflegeheim Othrichstraße) ▪ Teilräumlich fehlende Infrastruktur und Nahversorgung 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abrisse von randstädtischen Wohnlagen, Innenhofbebauung oder einzeln stehenden Lagen reduzieren die bauliche Dichte. ▪ Neue Straßenbahntrasse verbessert Anbindung an Innenstadt ▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau ▪ Beräumte Flächen bieten Platz für Neuentwicklungen, langfristiges (Wieder-) Verdichtungspotential 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei gesamtstädtischem Wohnungsüberhang und Generationenwechsel steht Standort verstärkt in Konkurrenz zu anderen Lagen ▪ Punktuelle Gebäudeabriss perforieren Städtebau ▪ Negative Ausstrahlung unsanierter Gebäude in städtebaulich prägender Lage (Bsp. Rollestraße) 	Risiken



KARTE ONLINE

Neustädter Feld



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil Neustädter Feld hat vielfältige Wohnangebote, viele Freiflächen und kurze Wege zum Nachbarstadtteil Neue Neustadt. Das Gebietszentrum mit seiner grünen Achse vom ehemaligen Vorwerk über den Hermann-Bruse-Platz zur Fußgängerbrücke über den Ring bietet eine gesicherte Nahversorgung sowie kleinteilige Nischenangebote in Ergänzung zum nahen Florapark.

Der Stadtteilbereich nördlich des Olvenstedter Graseweg ist ein akzeptierter Eigenheimstandort mit kleinteiligen Nachverdichtungsoptionen. Die am nördlichen Stadtrand errichteten Gebäude des industriellen Wohnungsbaus werden entsprechend der Bedarfslage in ihrer Perspektive flexibel gehandhabt. Eventuell entstehende Abrissflächen werden parzelliert und als Wohnstandort für Einfamilienhaus- oder Geschosswohnungsbau vermarktet. Die uniformen Wohnangebote der Großsiedlung sollen durch barrierefreien, altengerechten Um- und Neubau umgestaltet werden. Die im Zuge des frühen Stadtumbaus entstandene architektonische Vielfalt vor allem im westlichen Siedlungsbereich gilt dabei als anspruchsvolles Modell.

Strategische Vorhaben

Der Grünzug zwischen der Großen Sülze und dem Olvenstedter Graseweg soll als Biotopverbund in seinem Freizeitwert und der Erreichbarkeit verbessert werden.

Verkehrliche Projekte sind die Realisierung der 2. Nord-Südverbindung der Straßenbahn, Bauabschnitte 4 und 5, Anschluss Neustädter Feld sowie die Schaffung von mehr Querungsmöglichkeiten über den Olvenstedter Graseweg.

Durch die Aufwertung von Freiflächen zu Grünflächen oder durch ergänzende Bebauung mit vielfältigen Wohnangeboten erfolgt eine Attraktivitätssteigerung des Stadtteils.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist allerdings bis zum Jahr 2022 bei einer Haushaltsgröße von 1,70 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu rechnen.

Um die bisher erreichten Erfolge des Stadtumbaus nicht zu gefährden sowie auch im Neustädter Feld das Thema des gesamtstädtischen Wohnungsübergangs weiter zu reflektieren, wird die Gebietsentwicklung in Abstimmung der zentralen Akteure regelmäßig per Monitoring bewertet.



© LH Magdeburg



Nordwest 2. Stadtring

Nordwest ist ein mit Kleingartenanlagen durchsetztes Gebiet vorwiegend bestehend aus Einfamilienhausbebauung der Zwischen- und Nachkriegszeit mit einer entsprechend geringen Wohndichte in relativ zentraler Lage. Den Kern des Stadtteils bildet die Hugo-Junkers-Siedlung aus den Jahren 1936-1939. Eine zweigeschossige, schlichte Bebauung in größeren Wohnblöcken umgibt die Siedlung. Innerhalb dieser Bebauung wurden an Wohnstraßen verschiedene Haustypen realisiert, überwiegend eingeschossige Doppelhäuser. Alle Häuser der Siedlung sind mit einem steilen Satteldach versehen.

Die großflächigen Kleingartenanlagen finden sich vor allem im Verlauf der „Faulen Renne“. Diese bilden in ihrer Gesamtheit eine wichtige Frischluftschneise für die innerstädtischen Stadtteile.

Kennziffern zum 31.12.2015

4.746	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 63,3 %, MD Ø 57,2 %
22,4 / 40,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
17	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 4,8 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 8,9 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
5,9	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
239	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,5 %
766 / 1.581	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
1,4 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
16 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
40	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Gymnasium, Berufsbildende Schule,
- Offener Treff für Senioren
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über Busverbindung, Straßenbahnanschluss in Planung

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Teilräumlich Stadtumbau Ost (als Teilgebiet des Fördergebietes Stadtfeld)

Leitbild Stadtumbau 2001

Der Stadtteil Nordwest wurde im Stadtumbaukonzept 2001 den Siedlungen des 2. Rings mit überwiegend individuellem Eigenheimbau zugeordnet. Summarische städtebauliche Zielstellung für diesen Siedlungstyp war, diese Gebiete in ihrer Qualität zu erhalten und zum Teil auch zu erweitern, z.B. in Schrumpfungsbereiche hinein. Das Stadtumbaukonzept ging davon aus, dass sich diese Siedlungen aus eigener Kraft entwickeln und daher keine Fördergebietskulisse im Stadtumbau benötigen.

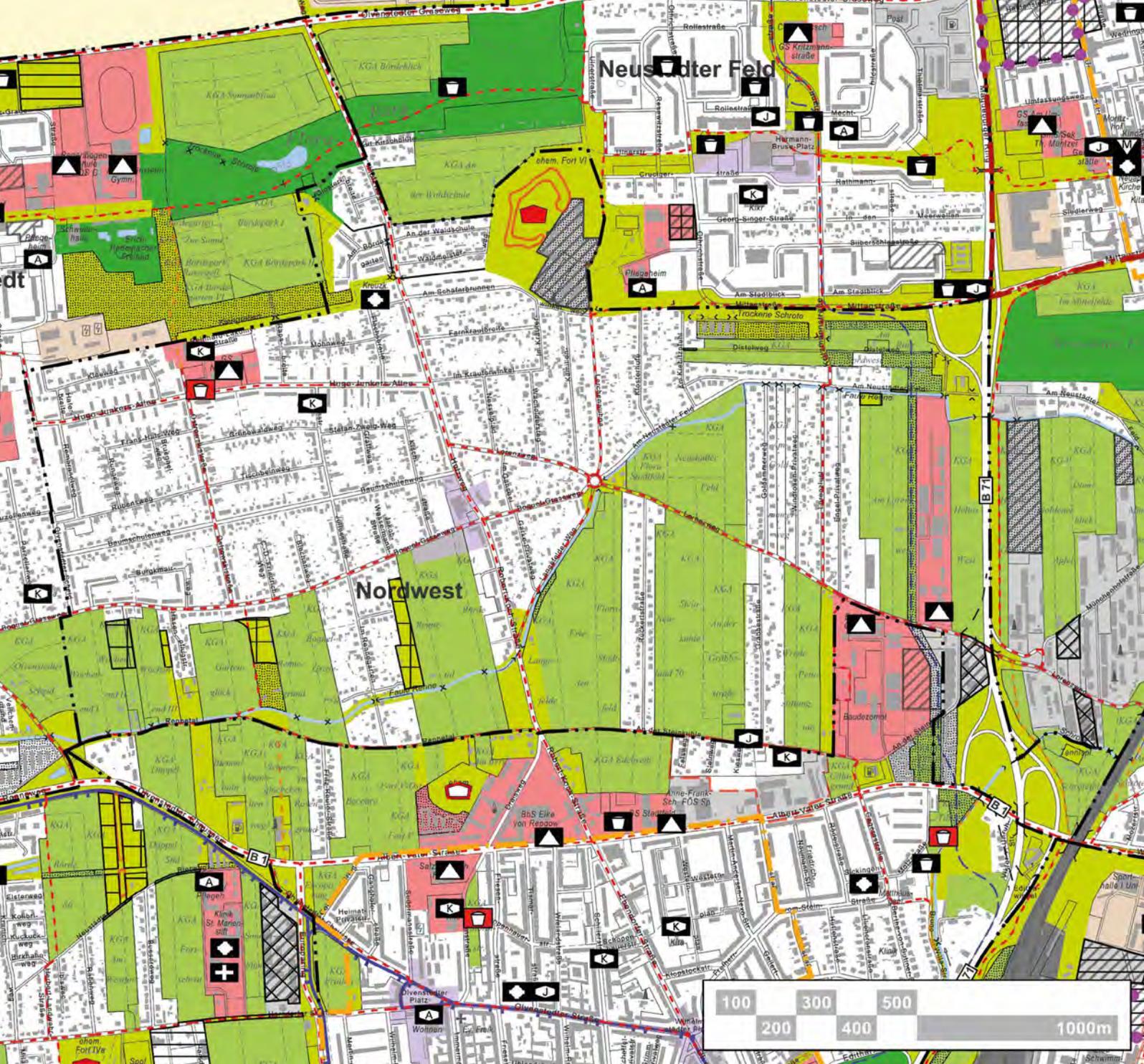
Maßnahmebilanz seit 2000

Im vergangenen Jahrzehnt sind im Stadtteil Nordwest keine Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. größere städtebauliche Vorhaben durchgeführt worden. Umgesetzt worden ist der Abriss der Schule an der Hugo-Junkers-Allee und ein Ersatzneubau.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige, aufgelockerte Bebauung ▪ selbstgenutztes Wohneigentum ▪ Klimaverbessernder Grünzug entlang der Faulen Renne, ▪ durchgrünte Siedlung ▪ Innenstadtnähe, Landschaftsnähe ▪ Geringe soziale Belastung ▪ Hohe Auslastung der Kleingartenanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begrenzte bauliche Entwicklung, ökologischer Baubeschränkungsbereich ▪ Nahversorgung für ältere Bewohner unzureichend ▪ Unzureichende Verknüpfung zwischen der Siedlung und der Parkanlage „Florapark“ 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausprägung eines prägnanteren Images als grüner Stadtteil in Innenstadtnähe ▪ Bessere Nahverkehrsanbindung im Osten durch Straßenbahnnetz-Erweiterung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdrängung der Kleingartenanlagen zugunsten weiterer Wohnbauflächen ▪ Behinderung der Frischluftschneise durch bauliche Entwicklung 	Risiken



Nordwest



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil Nordwest ist ein stabiler und innenstadtnaher und familienfreundlicher Wohnstandort im Grünen, vorwiegend geprägt durch Einfamilienhäuser. Noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale am Lorenzweg werden unter Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters und Beachtung der Anforderungen der Frischluftbahnwirkung des Grünzugs entlang der Faulen Renne entwickelt. Der Grünzug mit seinen ausgedehnten Kleingartenanlagen wird wegen seiner Klimafunktion geschützt und mittels Durchwegung für die Bewohner besser erlebbar gemacht.

Strategische Maßnahmen

Der Schulkomplex am Lorenzweg wird für einen künftigen städtischen, gymnasialen Schulstandort saniert und umgestaltet.

Im Zuge der Herstellung der zweiten Nord-Südverbindung der Straßenbahn wird der 4. Bauabschnitt neu gebaut.

Sukzessive erfolgen der Ausbau von Fußwegen und der Abbau von Barrieren

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Potentiale einer zukünftigen Wohnbaulandentwicklung sind mit den Belangen des Stadtklimas abzugleichen. Dazu soll ein Rahmenplan und eine Gestaltungssatzung erarbeitet werden.

Die städtebaulich bedeutsame Fortanlage im Norden ist entsprechend des gesamtstädtischen Konzepts zur Entwicklung der Fortstandorte unter Berücksichtigung des Naturschutzes zu bewahren und zu nutzen. Flächen südlich des Forts sind Grünflächenpotential. Auf Teilflächen kann gegebenenfalls eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,03 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu rechnen.



© LH Magdeburg



Alt Olvenstedt

2. Stadtring

Alt Olvenstedt gehört zu den am frühesten genannten Orten im Raum Magdeburg. Der historische Ortskern weist heute noch die charakteristischen Strukturen eines für die Börde typischen, organisch über Jahrhunderte gewachsenen Haufendorfes auf. In diesem Bereich nördlich der Hemstedter Chaussee prägen die geschwungenen Straßenführungen mit z.T. sehr geringen Wegbreiten und der ursprünglichen Plasterung das Erscheinungsbild. Restliche Hofanlagen und Gehöfte liegen oft unmittelbar an der Straße und werden von dieser durch die Gebäude und hohe Bruchsteinmauern abgeschirmt. Die Siedlungserweiterung aus dem Ende des 19. Jahrhundert im Bereich der Agrarstraße wird charakterisiert durch geometrisch strengere Blockstrukturen. Durch die Eingemeindung 1979 und die Entwicklung des Neubaugebietes Neu-Olvenstedt wird die bis dato räumliche Abgrenzung zum Stadtgebiet von Magdeburg aufgehoben und der eigenständige dörfliche Charakter nachhaltig verändert.

In den 90er Jahren entstanden entlang der Hauptverkehrsstraßen erhebliche Siedlungserweiterungen mit Einfamilienhausbebauung.

Kennziffern zum 31.12.2015

3.954	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 64,5 %, MD Ø 57,2 %
24,0 / 28,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
12	Einwohner / ha	MD Ø 12
+26,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 15,6 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
8,6	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
265	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,7 %
404 / 1.512	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
1,6 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
1,4 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
20	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule, selbstverwalteter Jugendraum
- Bürgerhaus Alt Olvenstedt
- Kulturscheune
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anbindung mit Bus im Grundnetz

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt 1998

Leitbild Stadtumbau 2001

Alt Olvenstedt wurde aufgrund seiner dörflichen im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlagen galten als Gebiete ohne Handlungsdruck.

Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

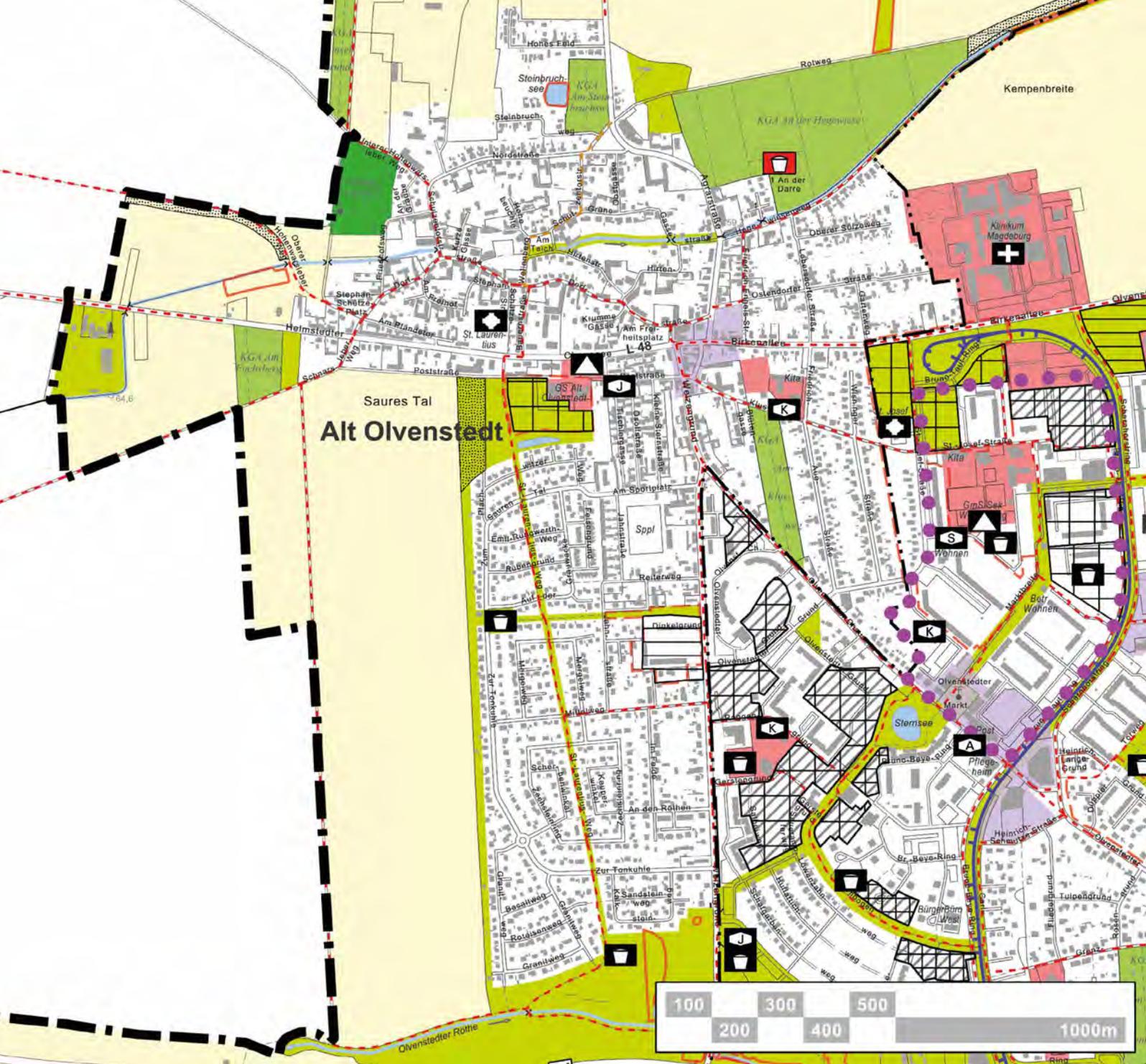
Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünte dörfliche und vorstädtische Siedlungsstrukturen an der Landschaft ▪ Junge Bewohnerschaft ▪ Generationsübergreifende Gemeinwesenarbeit in der Kulturscheune ▪ Gute Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Homogene Alterstruktur in den Einfamilienhaussiedlungen ▪ Unterschiedliche Identitäten im alten Ortskern und den Siedlungserweiterungen ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ Zum Teil verfallende Altbauten ▪ Versorgungslücke im Bereich Nahversorgung 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Profilierung des historischen Ortskerns und Ausbau des Nahversorgungsbereichs ▪ Verbesserung der ÖPNV-Anbindung ▪ Aktive Bürgerschaft im alten Ortskern ▪ Förderung des Generationswechsels durch besondere Vermarktung der Altbaulagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust der Identität durch Abrisse im alten Ortsteil 	Risiken



© LH Magdeburg



KARTE ONLINE

Alt Olvenstedt (Ausschnitt)



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die ortsbildprägenden Strukturen und historischen Gestaltungsmerkmale des alten Ortskerns mit denkmalgeschützten Gebäuden und baulichen Anlagen werden erhalten. Dabei kann eine angepasste bauliche Verdichtung entsprechend der Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt erfolgen. Die Siedlungserweiterungen der jüngeren Zeit werden besser integriert. Die vorhandene soziale Infrastruktur wird erhalten und an den Bedürfnissen und Anforderungen der Einwohner ausgerichtet. Mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Einrichtungen kann dabei auf Änderungen der Bewohnerstruktur reagiert werden.

Strategische Vorhaben

Für relevante Entwicklungsgebiete liegen rechtsverbindliche B-Pläne vor, so dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Unterstützung der Gemeinwesenarbeit der „Kulturscheune Olvenstedt e.V.“, welche sich zum Ziel gesetzt hat, die denkmalgeschützte Scheune in der Dorfmitte zu erhalten und Kleinkunst und dörfliches Kulturerbe zu sammeln und bewahren.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,27 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von gut 300 Wohnungen zu rechnen.

Ersatzstandort für Nahversorger St. Josef-Straße soll über vorhabenbezogenen B-Plan entwickelt werden.



© LH Magdeburg



Neu Olvenstedt

2. Stadtring

Neu Olvenstedt, erbaut zwischen 1981 und 1990, ist die jüngste Magdeburger Großwohnsiedlung. Ihre Konzeption sollte als Modellvorhaben für den zukünftigen komplexen Wohnungsbau der DDR dienen. Verkehrstrennung, 4- bis 6-geschossige Wohnbebauung, auf Nachbarschaft ausgelegte Quartiere und ein hoher gestalterischer Anspruch prägten die Struktur.

Mitte der 1990er Jahre setzte ein vor allem sozial geprägter Wegzug aus Neu Olvenstedt ein. Dieser hält bis heute vermindert an. Olvenstedt wurde in den letzten 10 Jahren das wichtigste Stadtumbaugebiet der Landeshauptstadt bei der Reduzierung des Wohnungsüberhangs. Neben der in sechs Quartiere gegliederten Großsiedlung gehört das „Klinikum Magdeburg“ als akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Magdeburg nördlich der Großsiedlung zum Stadtteil.

Kennziffern zum 31.12.2015

10.858	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 51,6 %, MD Ø 57,2 %
24,4 / 30,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
32	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 45,6 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 11,9 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
91,8	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
307	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,9 %
6.830/502	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
14,4 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
61,8 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
50	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- 2 Nahversorgungsbereiche
- 7 Kitas, 2 Horte, 2 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Gymnasium, 2 Förderschulen, 3 Kinder- und Jugendhäuser, betreuter Abenteuerspielplatz,
- Offener Treff für Senioren, Alten- und Service-Zenter, 5 Alten- und Pflegeheime
- Stadtteilbüro, Bürgerbüro
- Öffentliche Schwimmhalle und Freibad
- Klinikum Magdeburg
- Freiwillige Feuerwehr
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: Strategisches Leitbild und „Quartiersvereinbarung“ 2008 sowie z.T. Quartiersentwicklungskonzepte 2009/2010,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost

Leitbild Stadtumbau 2001

Neu Olvenstedt gilt seit dem Stadtumbaukonzept von 2001 als „Schrumpfungsgebiet“ und sollte aufgrund der sehr starken Bevölkerungsabwanderung in seinem Wohnungsbestand deutlich reduziert werden. In einem definierten Kernbereich mit der durchgängigen Fußgängerachse als Mittelachse sollte eine funktionsfähige Siedlung erhalten bleiben. Unter städtebaulichen Aspekten vorgeschlagen war die langfristige Reduzierung des Wohnungsangebotes um knapp 37 % bzw. 4.700 Wohnungen.

Maßnahmebilanz seit 2000

Seit 2001 wurden in Neu-Olvenstedt 5.443 Wohnungen vom Markt genommen, zum Großteil durch Komplettabriss. Während sich die Mengengerüste tatsächlich der Zielkonzeption annähern, hat sich der definierte Kernbereich als nicht tragfähig herausgestellt. Vielmehr zeigt sich eine Zerteilung zwischen zukunftsfähigen Quartieren östlich der Straßenbahnachse und weitgehenden Rückbaubereichen westlich.

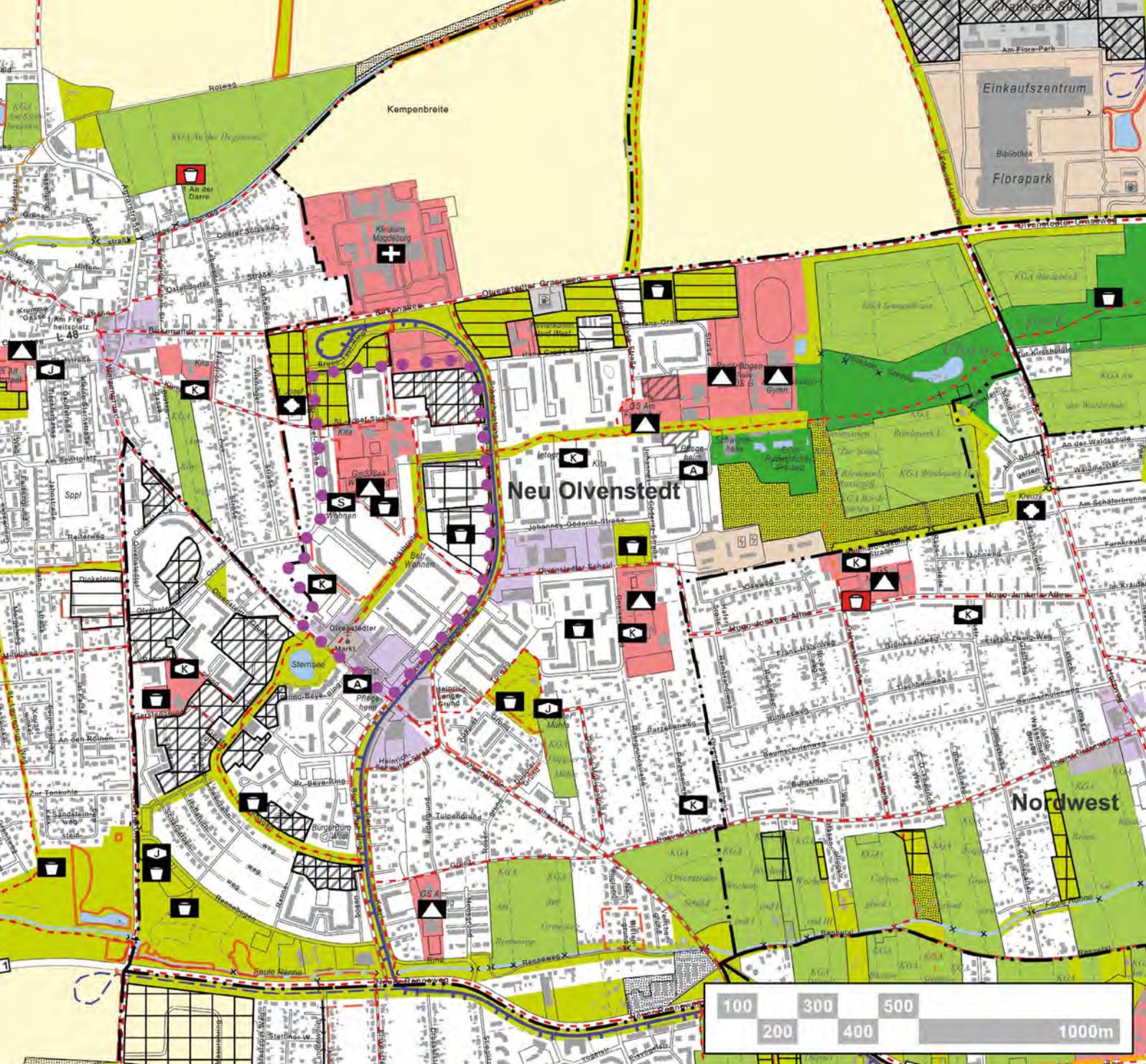
Im Zuge der Neuorientierung des Stadtteils verliert der Nahversorgungsbereich „Olven 1“ an Bedeutung zugunsten des mehr auf Autofahrerinteressen ausgerichteten und wachsenden Zentrums am Olvenstedter Scheid.

Durch die Gebäudeabriss, die auch diverse Gemeinweseneinrichtungen umfassen, haben sich bisher drei großflächige Stadtumbaubrachen ergeben. Für zwei der Rückbauflächen ist eine zeitnahe Neuentwicklung absehbar. Für die größten Stadtumbaubrachen am Rennebogen und Döppler Grund sind die avisierten Umnutzungen angelaufen. Kleinere Stadtumbaubrachen sind bisher in die Wohnumfeldgestaltung einbezogen worden.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältige Infrastruktur: Gemeinwesen, Sport, ÖPNV, Nahversorgung, Krankenhaus, bei Unterstützungs- und Pflegebedarf im Alter ▪ Entwickelte Selbstorganisation und hohe Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement der Einwohner*innen (z. B. BI Olvenstedt, GWA und ASZ) ▪ Preiswerter, teilw. modernisierter Wohnraum ▪ Zentrale Grünverbindung ▪ Vielfältige Freifl. u. Naherholungsangebote ▪ Barrierearmer öffentlicher Raum mit weitgehender Trennung des motorisierten und des nichtmotorisierten Verkehrs ▪ Neue Eigenheimstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Westlich Straßenbahntrasse perforierter Städtebau ▪ Hohe Indikatoren sozialer Belastung ▪ Hoher Wohnungsleerstand ▪ Entwertung des Bereiches Olven 1 durch Verlagerung des Stadtteilzentrum hin zu den Discountmärkten 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Differenzierte Quartiersentwicklung ▪ Großflächige Neuentwicklung der Brachen westlich Straßenbahntrasse ▪ Hoher Anteil der org. Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau ▪ Neue Einfamilienhausangebote sorgen für Alters- und Sozialmischung und Belebung alter Gewerbestandorte (z. B. Olven 1) mit Gastronomie, Kultur und Freizeitangeboten ▪ Gute Infrastruktur vor allem für Familien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Negatives Image bleibt für alle Quartiere ▪ Entwicklungshemmnisse durch privatisierte Geschosswohngebäude ▪ Verlust der Zentrenvielfalt und Angebotsqualität 	Risiken



KARTE ONLINE

Neu Olvenstedt



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Neu Olvenstedt soll ein stabiler, sozial durchmischter und integrierter Teil der Landeshauptstadt sein. In Quartieren unterschiedlicher Prägung bieten sich attraktive, ruhige Wohnangebote in verschiedenen Bau- und Eigentumsformaten, mit einer hochwertigen familienorientierten Bildungs- und Freizeitinfrastuktur und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Kleinteilige Handelsangebote sichern auch wenig mobilen Bevölkerungsgruppen eine Nahversorgung der kurzen Wege. Die Lage zwischen zwei Parkanlagen, verbunden mit einem grünen, autofreien Rückgrat, ermöglicht wohnungsnah Erholung und Mobilität auf sicheren Wegen. Neu Olvenstedt wird ein gefragter Wohnstandort für Familien mit Kindern.

Strategische Vorhaben

Von zentraler Bedeutung ist die Frage ob und wie es gelingt, mittelfristig auch Gebäudeeigentümer in den Stadtbau zu integrieren, die nicht zur organisierten Wohnungswirtschaft zählen. Die Neuentwicklung der aktuell nicht zukunftsfähigen und bereits sehr rudimentären Quartiere hängt an der konsequenten Beräumung dieser Flächen.

Ein wichtiges Projekt als Identifikationspunkt und Wahrzeichen für Olvenstedt ist der Erhalt und die Sanierung und der Döppler Mühle, als Ort für Stadtteifeste, als technisches Denkmal und zur Vermittlung von Wissen über Mühlentechnik sowie des KJH Mühle.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Für die Flächen westlich der Straßenbahntrasse sollte eine Vermarktung von Teil- und Splitterflächen nur auf Basis eines langfristigen Zielkonzeptes mit Mindestgestaltungsvorschriften erfolgen in dem auch eine neue verkehrliche Erschließung konzipiert werden muss. Dazu soll ein städtebaulicher Rahmenplan mit Verkehrsuntersuchungen zur perspektivischen Erschließung von Neu Olvenstedt erarbeitet werden. Die Gestaltung öffentlicher Plätze und Räume soll dabei mit der Schaffung und Aufstellung von Kunstwerken verknüpft werden.

Aufgrund des prognostizierten weiteren Rückgangs der Bevölkerung wird der Rückbau und Abriss nicht mehr benötigten Wohnraums im Plattenbausegment fortgesetzt werden müssen. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,67 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von 600 Wohnungen zu rechnen. Mit der weiteren Fortschreibung der Quartiersvereinbarung wird der städtebaulich verträgliche Umbau des Stadtteils weiter koordiniert mit dem Ziel eine Bebauung entlang des schienenengebundenen Verkehrs zu erhalten.



© LH Magdeburg



Stadtfeld Ost

1. Stadtring

Stadtfeld Ost, als Wilhelmstadt ab Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, stellt heute den größten zusammenhängenden Gründerzeitbestand der Landeshauptstadt dar. Bei der städtebaulichen Planung spielte die Schrote eine besondere Rolle. Sie wurde mittig in die neu entstandenen Goetheanlagen verlegt. Diese Grünanlage findet ihre Fortsetzung im sogenannten Schrotegrünzug, der die Verbindung mit Diesdorf herstellt und gemeinsam mit den Kleingartenanlagen eine wichtige Frischluftschneise für Stadtfeld und die Innenstadt darstellt. Der Stadtteil ist eine begehrte Wohnlage mit hoher Urbanität und städtebaulicher Qualität auch aufgrund des hohen Sanierungsstands der Gebäude.

Im Norden des Stadtteils entstand zwischen 1923 und 1933 die Gartenstadt Westernplan. Eine dreigeschossige Blockrandbebauung umschließt große begrünte Innenhöfe, die entsprechend den Prinzipien einer Gartenstadt ein gesundes Wohnklima ermöglicht. Die städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung und die zentrale Lage machen auch Westernplan zu einer nachgefragten Adresse.

Kennziffern zum 31.12.2015

25.958	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 61,8 %, MD Ø 57,2 %
22,1 / 25,9	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
79	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 20,3 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+4,3 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
20,8	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
1.814	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 11,7 %
14.892 / 415	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	fast ausschließlich Mehrgeschossig, zu 2/3 Altbauten
9,6 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
23,5 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
140	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentren
- 9 Kitas, 4 Horte, 4 Grundschulen, 2 Förderschulen, 2 berufsbildende Schulen, 4 Kinder- und Jugendhäuser, Kinderschauspielschule
- Offener Treff für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime
- Oli-Lichtspiele, Hermann-Gieseler-Halle
- Universitätsfrauenklinik
- 4 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- gute ÖPNV-Anbindung

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Teilraumkonzept: „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg-Stadtfeld“, März 2006,
- Integriertes Handlungskonzept,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“,
- Erhaltungssatzung “Stadtfeld Ost”

Leitbild Stadtumbau 2001

Im Stadtumbaukonzept von 2001 ist Stadtfeld Ost als Erhaltungsgebiet ausgewiesen, in dem die Wohnfunktion weiter ausgebaut werden sollte. Förderwürdig sollten vorrangig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sein, während Abrisse und Rückbauten nur einer Verbesserung der städtebaulichen Struktur dienen sollten.

Maßnahmebilanz seit 2000

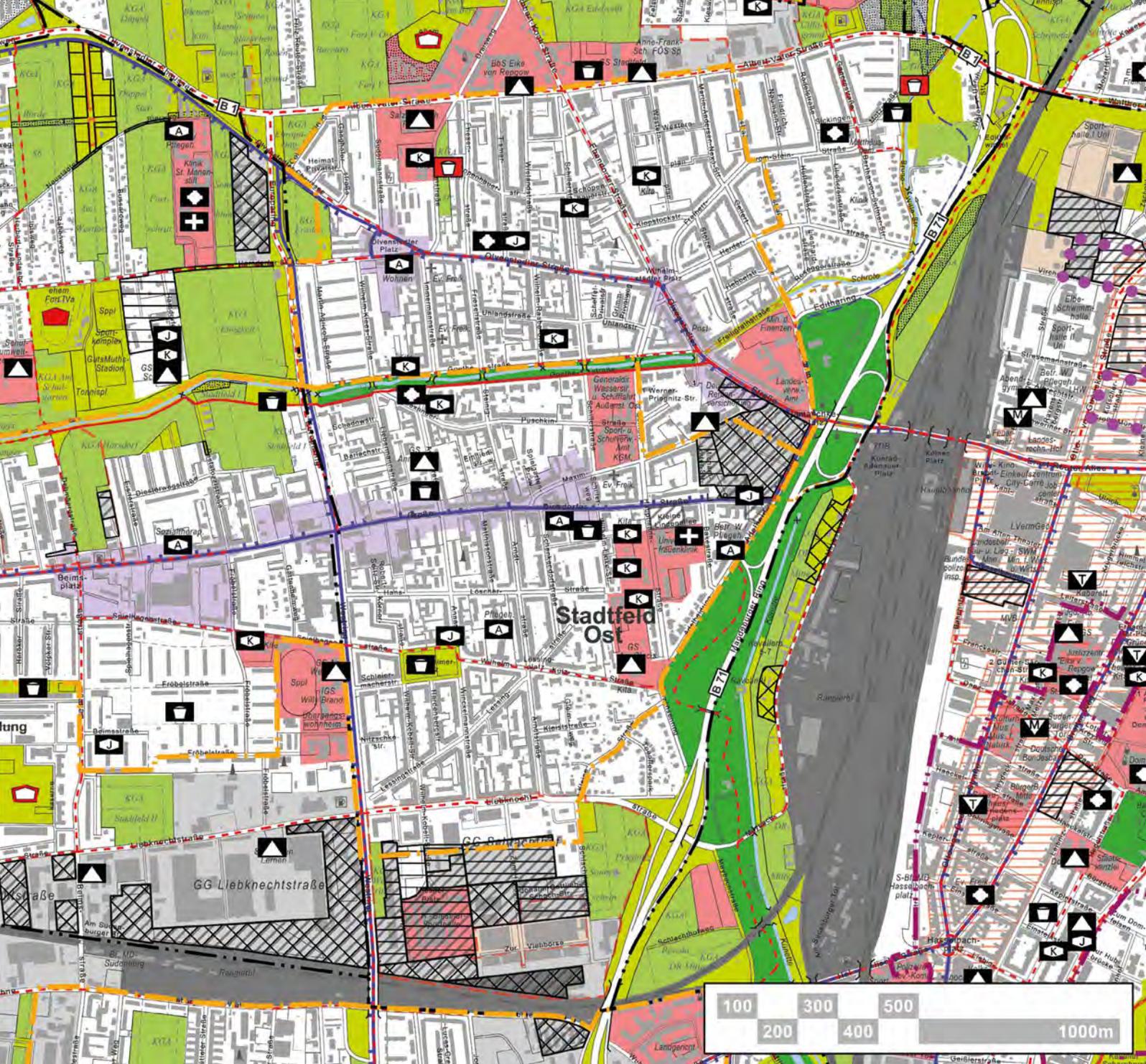
Über 80 % des Wohnungsbestandes in Stadtfeld Ost gelten als vollsaniert. Entsprechend des Leitbildes im Stadtumbaukonzept, aber auch als Ausdruck des Marktgeschehens, spielt der Abbau von Wohnungsüberhängen in Stadtfeld Ost keine Rolle. Bisher erfolgte kein geförderter Abriss.

Im Fördergebiet Stadtfeld (Stadtfeld Ost und Stadtfeld West) des Förderprogramms Stadtumbau Ost wurden bislang 2.46 Mio. € Aufwertungsmittel investiert. Als Impulsprojekte sind dabei die Sanierung bzw. der Neubau von Spielplätzen, Sanierung der Grundschule „Am Glacis“ inklusive der Außenanlagen, die Sanierung der denkmalgeschützten OLI-Lichtspiele und die Sanierung der Radwege im Glacis zu nennen.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebaulich geschlossene Quartiere prägen den Stadtraum, strukturelle Vielfalt ▪ Hohe Urbanität ▪ Starker Zuzug vor allem junger Menschen ▪ Gute Infrastrukturausstattung ▪ Vielfältige Wohnangebote ▪ Vielfältige Gastronomie- und Kulturszene ▪ Attraktive Grünanlagen ▪ Starkes bürgerschaftliches Engagement ▪ Innenstadtnähe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Großflächige Brache am Stadtteilzugang Damaschkeplatz ▪ Spielplatzdefizit aufgrund der hohen Einwohnerdichte ▪ Geringes Angebot an altersgerechten/barrierefreien Wohnungen ▪ Grünflächendefizit (Stadtteilpark) ▪ z.T. kanalisierte Schrote ▪ Keine barrierefreien Straßenbahn- Haltestellen ▪ Beengte Raumaufteilung der Verkehrsarten entlang der Großen Diesdorfer Straße führt zu mangelnder Aufenthaltsqualität und in der Folge zu dauerhaften Gewerbeleerständen ▪ Stellplatzdefizit ▪ Lärm- und Abgasemissionen entlang Hauptverkehrsachsen ▪ fehlende Fahrradabstellanlagen ▪ Zustand der Radwege 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulücken und das Schlachthofgelände bieten Alternativflächen für Bauherren mit urbanem Anspruch. Stichwort Stadthäuser ▪ Entwicklung eines Grünzuges auf der Nordseite der Bahntrasse im Übergang zu Sudenburg ▪ Urbanes Milieu und gute Infrastrukturausstattung ermöglicht Modellvorhaben für neue Mobilität. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demografische Entmischung durch Zuzug jüngerer und Wegzug älterer Haushalte ▪ Verdrängung wirtschaftsschwacher Haushalte ▪ Steigender Gewerbeleerstand im Stadtteilzentrum ▪ Opferung weiterer Flächen für PKW-Stellplätze 	Risiken



Stadtfeld Ost



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegnetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential
Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Stadtfeld Ost ist ein attraktiver, urbaner Stadtteil mit hoher Anziehungskraft für Menschen, die städtisches Flair als Wohnmilieu schätzen. Die zahlreichen kleinflächigen Erdgeschossläden der Gründerzeitquartiere bieten Raum für Existenzgründer, Freischaffende und Anbieter von Nischenprodukten und Dienstleistungen in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Große Diesdorfer Straße sowie den Nahversorgungsbereichen an der Olvenstedter Straße.

Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände entstehen Stadthäuser, die eine Alternative zum klassischen Eigenheim am Stadtrand oder auf der grünen Wiese bieten in einer bedarfsgerechten und sinnvollen Durchmischung mit Gewerbe sowie Gemeinbedarfsflächen. Ein Grünzug könnte das Gelände zu den Bahnanlagen abgrenzen und einen attraktiven Naturpfad vom Hasselbachplatz zum Westfriedhof bieten. Genossenschaftliches Wohnen, wie z.B. in der Gartenstadt Westernplan, bietet auch mittleren Einkommen gute innenstadtnahe Möglichkeiten und fördert damit eine soziale Durchmischung und generationsübergreifende Angebote.

Strategische Maßnahmen

Der Abriss von Wohngebäuden wird auch weiterhin nur aufgrund städtebaulicher Missstände oder in Vorbereitung einer Neuentwicklung öffentlich gefördert. Aufwertungsförderung ist entlang der Großen Diesdorfer Straße notwendig, insbesondere im Bereich zwischen Annastraße und Gerhart-Hauptmann Straße beschränkt auf öffentliche Immobilien oder auf Objekte, von deren Entwicklung eine Signalwirkung erwartet werden kann.

Ein Schwerpunkt wird der barrierefreie Umbau der Straßenbahnhaltestellen, beginnend auf der Großen Diesdorfer Straße sein.

Lücken im vorhandenen Radverkehrsnetz (z.B. entlang der Goethestraße) werden mit Blick auf die Stärkung von stadt- und umweltverträglichen Verkehrsträgern geschlossen. Radverkehr und Öffentlicher Personennahverkehr werden sinnvoll verknüpft, um sich gegenseitig besser zu ergänzen.

Die wichtigen nahräumlichen Grünflächen für den hochverdichteten Stadtteil in der Goethestraße werden durch die Revitalisierung der Schrote qualifiziert.

Der Bau einer neuen Kita sowie eine Grundschule mit Hort ist geplant.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Reduzierung des Spielplatzdefizites durch weitere Umsetzung des Spielplatzkonzeptes.

Erarbeitung eines Stellplatzkonzeptes mit Untersuchungen/Abstimmungen zur weiteren Verkehrsberuhigung im Stadtteil.

Im Bereich Schlachthof wird die weitere Bebauung insbesondere mit Wohnen unterstützt.

Für die Große Diesdorfer Straße wird ein ganzheitliches verkehrsplanerisches und städtebauliches Konzept erarbeitet. Dabei soll besonderen Wert auf den barrierefreien Ausbau des öffentlichen Raums gelegt werden. Die vorhandenen Plätze sollen als Quartiersmitten gestärkt werden.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, besteht bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,65 EW/Haushalt über das geplante Baulandpotential hinaus ein Wohnungsdefizit von rund 900 WE. Dieses lässt sich aufgrund der fehlenden Flächen auch nicht im Stadtteil reduzieren und wird auf die benachbarten oder andere ähnlich strukturierte Stadtteile ausstrahlen. Die Entwicklung von Wohnangeboten wird dabei der privaten Investorenschaft überlassen.



© LH Magdeburg



Stadtfeld West

2. Stadtring

Stadtfeld West ist ein überwiegend durch große Wohnquartiere geprägter Stadtteil, der durch die Hauptverkehrsachse Große Diesdorfer Straße und den parallel laufenden Grünzug der Schrote gegliedert wird.

Das prominenteste Wohnquartier im Stadtteil ist die Hermann-Beims-Siedlung, ein früher Komplex des sozialen Wohnungsbaus der 20er bis 30er Jahre, heute unter Denkmalschutz stehend. Grundzüge der Konzeption der Hermann-Beims-Siedlung finden sich in der angrenzenden Großsiedlung Spielhagenstraße der 1950 Jahre wieder. Westlich der Hermann-Beims-Siedlung liegt der historische Westfriedhof.

Nördlich der Schrote wechseln sich großflächig ältere und jüngere Eigenheimgebiete, eine Neubauge-schossiedlung und Kleingartenanlagen ab.

Kennziffern zum 31.12.2015

15.004	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 60,6%, MD Ø 57,2 %
22,3 / 51,1	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
32	Einwohner / ha	MD Ø 12
-1,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
-11,1 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
42,8	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
787	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 5,1 %
7.189 / 1.726	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
7,8 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
44,8 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
240	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 3 Kita, 3 Horte, 3 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Sekundarschule, Integrierte Gesamtschule für Senioren, 3 berufsbildende Schulen, 3 Kinder- und Jugendhäuser, Schulumweltzentrum
- Offener Treff für Senioren, 2 Alten- und Pflegeheime, Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen
- Klinik St. Marienstift Magdeburg
- öffentliche Schwimmhalle, Friseurmuseum, ArtDepot, Westfriedhof
- kirchliche/religiöse Einrichtung,
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg-Stadtfeld“, März 2006.
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, integriertes Handlungskonzept
- Erhaltungssatzung Stadtfeld West

Leitbild Stadtumbau 2001

Im Stadtumbaukonzept von 2001 wurden die Siedlungen mit Mietgeschosswohnungsbau – die Hermann-Beims-Siedlung und die Spielhagenstraße - als Erhaltungsgebiete kategorisiert. Dagegen wurde der durch gemischte Baustrukturen geprägte Bereich des statistischen Bezirkes Pestalozzistraße aufgrund städtebaulicher Missstände zu einem Umstrukturierungsgebiet erklärt, in dem Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen der Qualifizierung der städtebaulichen Struktur dienen sollten.

In Summe wurde 2001 angestrebt, den Wohnungsbestand in Stadtfeld West um 765 Wohnungen zu reduzieren. Knapp 2/3 dieses Reduzierungsvolumens wurde im Konsens mit den Eigentümern definiert.

Maßnahmebilanz seit 2000

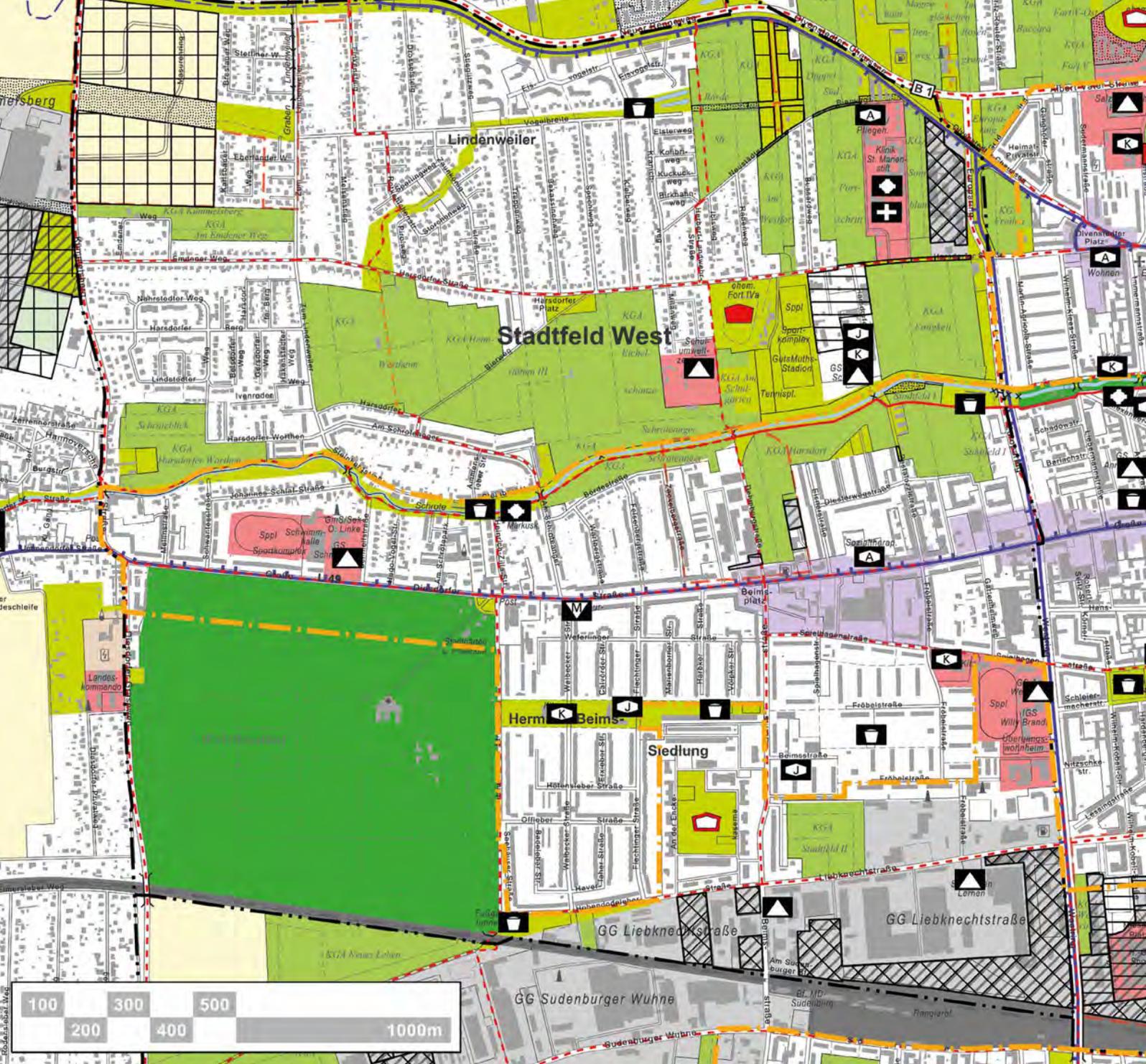
Lediglich 40 Wohnungen wurden in Stadtfeld West bisher im Sinne des Programms Stadtumbau Ost zurückgebaut. Vielmehr wurden die noch vor wenigen Jahren verzeichneten erheblichen Wohnungsleerstände im Bereich Schroteanger durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen deutlich reduziert. Die ehemalige Encke-Kaserne wurde zum Wohnen entwickelt.

Im Fördergebiet Stadtfeld (Stadtfeld Ost und Stadtfeld West) des Förderprogramms Stadtumbau Ost wurden bislang 2,46 Mio. € Aufwertungsmittel investiert. Impulsprojekte sind dabei die Sanierung des Montessoriezentrums und die Entwicklung eines ehemaligen Schulstandortes an der Harsdorfer Straße zum Wohngebiet für EFH-Bebauung.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältige Siedlungsstrukturen, prominente Adresse (Beimssiedlung) ▪ Hochwertige Wohnangebote ▪ Zentral gelegenes „Freizeitband“ Schrotegrünzug ▪ Gute ÖPNV-Anbindung ▪ Westfriedhof mit Parkcharakter ▪ Aktive Bürgerschaft in der Generation der jungen Ruheständler 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenig altersgerechte Wohnungen ▪ Schulische Infrastruktur aufgrund Zuzug an der Kapazitätsgrenze ▪ fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsbereiche insb. für Ältere 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines extensiven Grünzuges auf der Nordseite der Bahntrasse im Übergang zu Sudenburg ▪ Energetische Quartierssanierung Beims-Siedlung ▪ Entwicklung ArtDepot 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges durch Nachverdichtung am Schrotegrünzug und im Bereich Fröbelstraße 	Risiken



KARTE ONLINE

Stadtfeld West



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Stadtfeld West besitzt eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere, die neben dem urbanen Stadtfeld Ost Ruhe, überschaubare Nachbarschaften und viel Grün bieten. Die Hermann-Beims-Siedlung als besonderer Imageträger des Stadtteils, die neu entwickelte Wohnadresse Encke-Carré, die Siedlung Schroteanger als verdichteter Kleinhausbereich mit Eigentumscharakter, der Geschosswohnungsbau im Bereich Spielhagenstraße oder auch die neuen Eigenheimgebiete am Lindenweiler sprechen jeweils unterschiedliche Zielgruppen an. Diese Vielfalt ist Garant für eine sozial durchmischte Bevölkerung und damit einer entsprechenden breit gestreuten Nachfrage der Infrastruktur.

Die den Stadtteil strukturierenden Ost-West Grünzüge sorgen in Kombination mit dem großflächigen Westfriedhof und den zahlreichen Kleingartenanlagen für eine stadtklimatische Entlastung des Stadtteils selber sowie der östlich angrenzenden innenstadtnahen Quartiere.

Strategische Vorhaben

Auf den Bahn- und Gewerbebrachen am südlichen Stadtteilrand könnte ein extensiver Grünzug entwickelt werden, der sowohl als schnelle und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Stadtrand fungiert, als auch die Funktion der Ost-West verlaufenden Bahntrasse als Frischluftbahn und Biotopverbund unterstützt.

Ein Schwerpunkt wird der barrierefreie Umbau der Straßenbahnhaltestellen, beginnend am Westfriedhof, sein, geplant ist der Neubau einer Grundschule.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Für die Große Diesdorfer Straße wird ein ganzheitliches verkehrsplanerisches und städtebauliches Konzept erarbeitet. Dabei soll besonderen Wert auf den barrierefreien Ausbau des öffentlichen Raums gelegt werden. Die vorhandenen Plätze wie z. B. der Beimsplatz - sollen als Quartiersmitten gestärkt werden.

Im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ wird angestrebt mit den Immobilieneigentümern (auch Wohnungsgesellschaft/-genossenschaften) Energetische Quartierskonzepte zu erarbeiten.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, besteht bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,72 EW/Haushalt über das geplante Baulandpotential hinaus kein weiterer Bedarf an Wohnbauland.

Der Stadtteil bleibt Fördergebiet im Stadtumbau Ost. Vorwiegend Aufwertungsmaßnahmen werden weiterhin mit Fördermitteln unterstützt. Gemäß den Leitziele des integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen des Förderprogramms Aktive- Stadt- und Ortsteilzentren werden die beschlossenen Maßnahmen schrittweise umgesetzt.



© LH Magdeburg



Diesdorf ist heute ein für die Börde typisches Haufendorf, das durch Hofanlagen in der Form des mitteldeutschen Mehrseitenhofes geprägt ist. Durch die hohe Ertragsfähigkeit der Böden gab es zahlreiche wohlhabende Bauern, deren Häuser ab dem 18. Jahrhundert bereits massiv gebaut und später durch repräsentative Bauten ersetzt wurden. Schalenartig um den alten Ortskern herum entstanden einfache Wohnhäuser der Arbeiter ohne Ackerlandbesitz. Das geschlossene Ortsbild änderte sich zum Ende des 19. Jahrhunderts, durch städtischere Bebauung. Diesdorf wurde 1926 nach Magdeburg eingemeindet. Südlich der alten Ortslage entwickelte sich eine eigene Siedlungsfläche.

Bereits in den 1990er Jahren konnte Diesdorf aufgrund seiner Beliebtheit als Einfamilienhausstandort enorm an Einwohnern gewinnen. Dieser Trend setzte sich in den letzten 10 Jahren fort.

Kennziffern zum 31.12.2015

3.522	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 62,1 %, MD Ø 57,2 %
25,9 / 31,3	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
3,4	Einwohner / ha	MD Ø 12
+11,5 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 0,7 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
8,7	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
229	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,5 %
410 / 1.254	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
1,7 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
240	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule
- Bürgerhaus
- Freiwillige Feuerwehr
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Stadtteilentwicklungsplan 1997

Leitbild Stadtumbau 2001

Diesdorf wurde im Stadtumbaukonzept als Siedlung mit noch erkennbar dörflichem Charakter in den Randzonen des 2. Rings eingestuft. Diese Siedlungen sollen die Qualität der ländlichen Hauslandschaften bewahren und sich durch Eigenheimbau in begrenztem Maße erweitern können. Diesdorf wurde als Gebiet ohne Handlungsdruck eingestuft, das sich aus eigener Kraft entwickelt und daher keine Fördergebietskulisse im Stadtumbau benötigt.

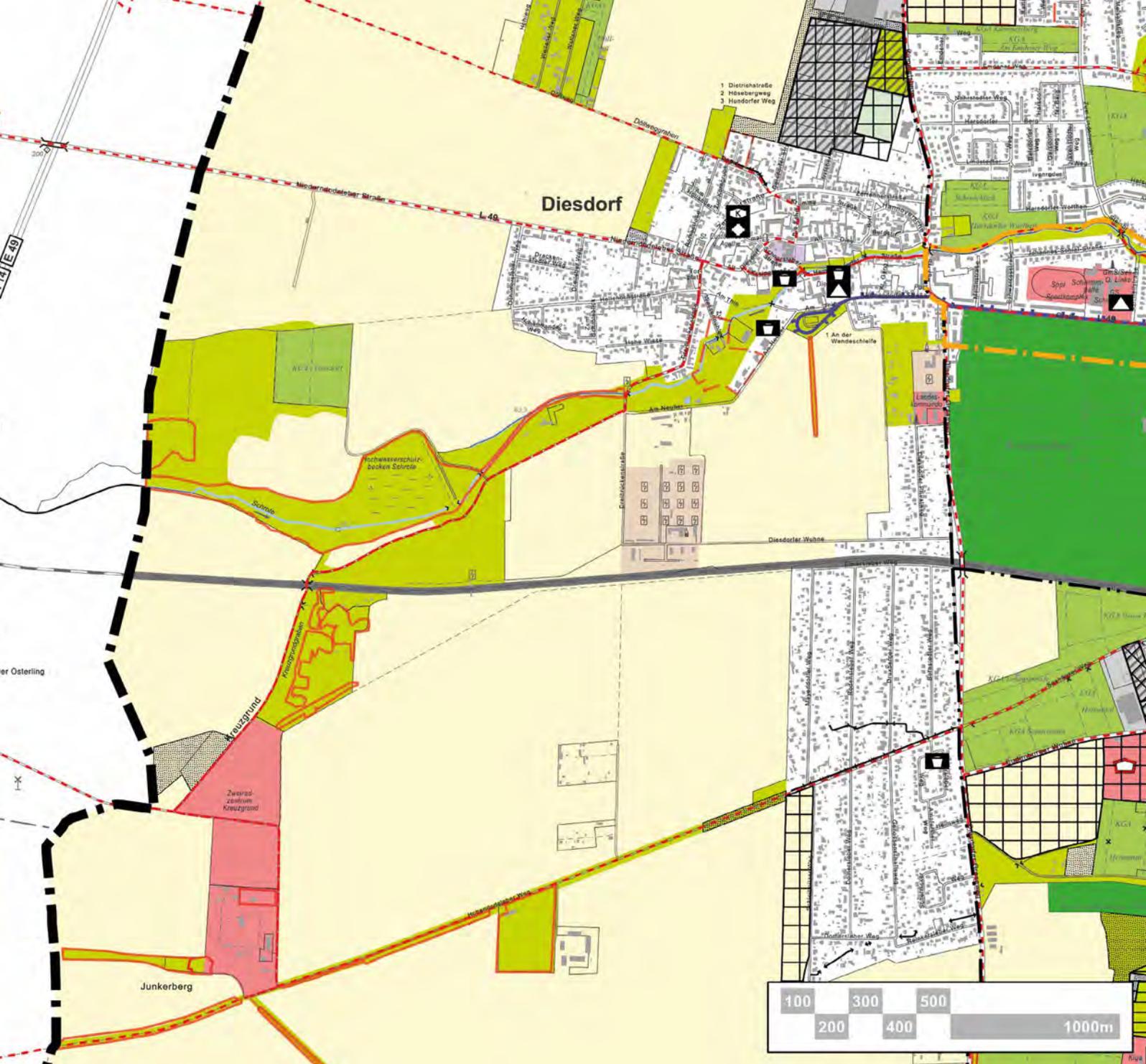
Maßnahmebilanz seit 2000

Im Programm Stadtumbau Ost sind in Diesdorf keine Maßnahmen umgesetzt worden.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dörfliche Strukturen des Ortskerns ▪ Gute Radwegeanbindung ▪ Gute ÖPNV-Anbindung der nördlichen Bereiche um das ehemalige Dorf ▪ Gesicherter Grundschulstandort 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schlechte ÖPNV-Anbindung von Diesdorf Süd ▪ Wenig sanierte Straßenräume ▪ Hohe Verkehrsbelastung durch Pendler aus dem Umland ▪ Defizite in der Grünausstattung bzgl. landschaftsbezogener Erholung ▪ fehlende Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung von weiteren Bauflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegbrechen der Nahversorgung 	Risiken



KARTE ONLINE

Diesdorf (Ausschnitt)



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die noch dörflichen Strukturen werden vor einer weiteren Verdichtung geschützt. Mit seinem historischen Ortsrand bildet Diesdorf einen wichtigen Übergang zur offenen Landschaft. Der Landschaftsraum wird vor weiterer Bebauung freigehalten und der hohe Vegetations- und Freiflächenanteil locker bebauter Siedlungsgebiete erhalten.

Strategische Vorhaben

Der Bachlauf der Schrote wird zu einem Grünzug zur Verbesserung der Naherholung entwickelt und bildet damit eine Grünschneise.

Die Siedlung südlich von Diesdorf wird an das Tangentialnetz Bus Richtung Ottersleben sowie Neu Olvenstedt angebunden.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,16 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu rechnen.



© LH Magdeburg



Sudenburg 1. Stadtring

Sudenburg, südwestlich an die Altstadt angrenzend und im 13. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt, war zu dieser Zeit befestigte Vorburg Magdeburgs. Sie erhielt im 14. Jahrhundert das Stadtrecht. Auf Befehl Napoleons wird Sudenburg Anfang des 19. Jahrhunderts zur Schaffung eines freien Schussfeldes geschleift und ca. 3 km südwestlich an der Halberstädter Landstraße mit einem schachbrettartigen Grundriss neu angelegt. Mittelpunkt der neuen Stadtanlage ist der heutige Ambrosiusplatz. 1867 erfolgt die Eingemeindung nach Magdeburg.

Die Bebauung Sudenburgs stellt sich heute sehr vielfältig dar. Eingeschossige Ackerbürgerhäuser, mehrgeschossige Wohnhäuser aus Klassizismus und Neubarock, großbürgerliche Villen, gründerzeitliche Blockbebauung, genossenschaftlicher Siedlungsbau, Wohnungsbau der 50er Jahre und Plattenbauten im Quartier Friedenshöhe prägen die verschiedenen Wohnquartiere im Stadtteil. Die Halberstädter Straße ist die Hauptachse des Stadtteils. An ihr befindet sich das Geschäftszentrum.

Kennziffern zum 31.12.2015

17.631	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 56,1 %, MD Ø 57,2 %
22,2 / 32,3	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
33	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 9,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 2,8 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
55,8	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
1.555	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 10 %
10.502 / 940	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
15,4 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
18,7 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
380	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Stadtteilzentrum
- 8 Kitas, 3 Horte, 2 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Freie Waldorfschule, Berufsbildende Schule, 2 Kinder- und Jugendhäuser
- Alten- und Service-Zentrum, 6 Alten- und Pflegeheime
- Stadtteilbibliothek, Museumsdepot Sudenburg, Soziokulturelles Zentrum Feuerwache mit Galerie Süd, Kulturwerk Fichte, Sportpark
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahn- und Regionalbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg-Sudenburg“, 2003, Quartiersvereinbarung „Friedenshöhe“
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Teilräumlich Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Halberstädter Straße)
- Erhaltungssatzungen „Napoleonische Gründung“ und „Otto-Richter-Straße“
- einfaches Sanierungsgebiet „Sudenburg Nord“

Leitbild Stadtumbau 2001

Sudenburg gehört zu den innenstadtnahen Stadtteilen des 1. Rings, deren Wohnpotenziale weiter entwickelt werden sollten. Im Stadtumbaukonzept wurden die einzelnen Bereiche des Stadtteils aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen differenziert behandelt. Die Einfamilienhaussiedlung im Süden wurde als Gebiet ohne Handlungsdruck eingeordnet, das sich aus eigener Kraft im Bestand entwickelt. Die Bereiche des historischen napoleonischen Stadtgrundrisses wurden als Erhaltungsgebiete ausgewiesen, wo Modernisierung und Instandhaltung durch den prioritären Einsatz von Fördermitteln vorangetrieben werden und Abrisse nur dem Zweck der Wohnumfeldverbesserung und Qualifizierung der Stadtstruktur dienen. Der Bereich zwischen Fichtestraße, Sudenburger Wuhne, Klausenerstraße und Braunschweiger Straße wurde als Umstrukturierungsgebiet festgelegt. Durch geförderten Abriss in Innenbereichen und Schließung der straßenbegleitenden Bebauung sollten die Wohnfunktion und die städtebauliche Grundstruktur gestärkt werden. Der Wohnungsbestand sollte um 2.148 Wohnungen reduziert.

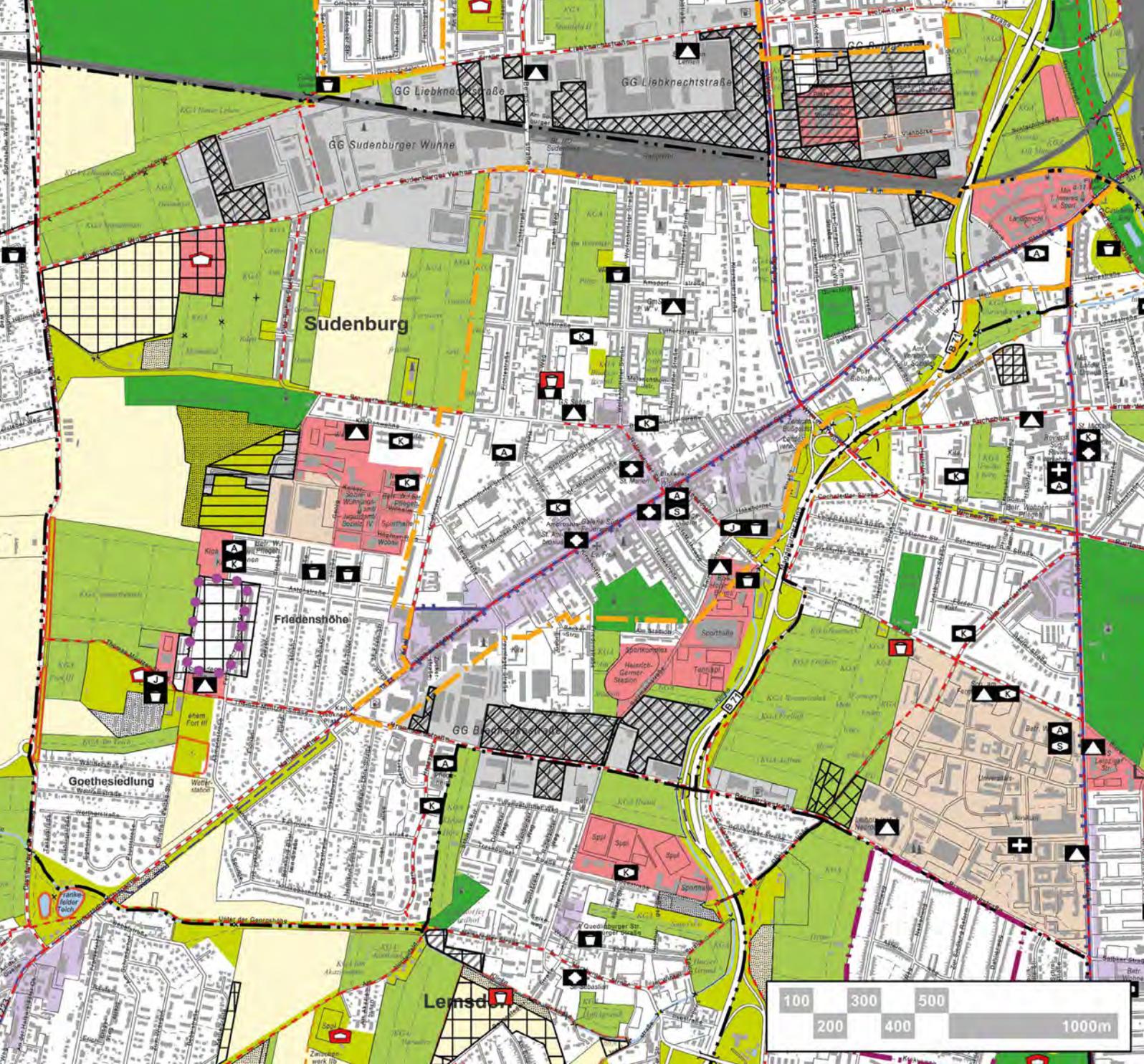
Maßnahmebilanz seit 2000

Bis 2012 wurden im Rahmen des Stadtumbaus 124 Wohnungen abgerissen. Aufwertungsmaßnahmen, beispielsweise die Gestaltung des Freiraums rund um die Ambrosiuskirche, die Sanierung der Waldorfschule, wurden mit 1,61 Mio. Euro aus dem Programm Stadtumbau Ost gefördert. Darüber hinaus kamen Instrumente der Wohnungsbauförderung und der KfW-Förderung zum Tragen.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältige Wohnangebote, beliebter Stadtteil in Zentrumsnähe ▪ Vielfalt an Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen ▪ Großes Freizeit- und Kulturangebot ▪ Gute Verkehrsanbindung ▪ Halberstädter Straße als lebendige Mitte mit Gastronomie, Einkaufsstraße, Freizeitangeboten, attraktiven Büroflächen sowie Wohnen ▪ Im Wesentlichen gut erhaltenes Altbauquartier mit klarer Differenzierung des öffentlichen Raums und privater Höfe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionsbelastung und Gewerbebrachen entlang des Magdeburger Rings ▪ Wenig öffentliches Grün in den verdichteten Wohnquartieren ▪ langsame Datennetze ▪ Weiterer Sanierungs-, Aufwertungs- und Unterhaltungsbedarf bei Altbauten, Straßen, Plätzen ▪ Fehlende barrierefreie Haltestellen ▪ hohe Verkehrsbelastung auf der Halberstädter Straße ▪ Fehlendes Bürgerbüro ▪ Fehlendes Gymnasium 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenpotenziale für Geschosswohnungs- und Eigenheimbau ▪ Vielfältige durchgrünte Bereiche in der Westhälfte des Stadtteils ▪ Potenzial für Grünzug entlang der Klinke durch Neuordnung von Brachen ▪ Flächenpotential für innerstädtische Gewerbeentwicklung ▪ Nutzungsgemischter Stadtteil für Wohnen und Arbeiten ▪ Untergenutzte Altbautensubstanz als Potentialraum für Entwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wachsender Leerstand, Sanierungsgeschehen erlahmt ▪ Sinkende Angebotsqualität im Stadtteilzentrum vermindert Attraktivität der Wohnlagen ▪ Nachlassende Vielfältigkeit und Attraktivität des Stadtteilzentrums ▪ Soziale Segregation in weniger guten Wohnlagen 	Risiken



KARTE ONLINE

Sudenburg



Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  Fördergebiet Stadtbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil Sudenburg etabliert sich als attraktive Wohn- und Geschäftsadresse mit einer qualitativen und preislichen Vielfalt von Angeboten. Das Stadtteilzentrum Halberstädter Straße mit seiner dichten Mischung von Handel, Dienstleistungen, Wohnen und nichtstörendem Gewerbe dient als städtebaulicher Anker und Fixpunkt für die umliegenden Wohn- und Gewerbequartiere. Die vielfältige Ausstattung mit Schulformen, Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie Freizeit- und Kulturangeboten stärkt nachhaltig Attraktivität, Image und Marktfähigkeit der Wohnlagen. Das öffentliche Grün wird durch verbesserte Aufenthaltsqualitäten in den privaten Freiräumen gestärkt. Stark überbaute Innenbereiche werden durch Abriss in durchgrünte Höfe verwandelt. Der Geschosswohnstandort „Friedenshöhe“ in peripherer Lage wird in der Bebauungsdichte z.T. reduziert, um hochwertigere und kleinteiligere Wohnungsangebote zu schaffen. Auch östlich der Jordanstraße und südlich der Kroatenwuhne stehen Wohnbaupotenziale in städtebaulich integrierter Lage zur Verfügung.

Durch städtebauliche Neuordnung von Brachen im Südosten entstehen entlang der Klinke Trittsteine eines Grünzugs, der die Innenstadt mit der Bördelandschaft verbindet. Durch Neuordnung von Brachen entsteht auch zwischen Bahntrasse und Sudenburger Wuhne schrittweise ein zusammenhängender Grünzug mit Klimafunktion. Durch die perspektivisch geplante Erweiterung des Straßenbahnnetzes über die Halberstädter Chaussee bis nach Ottersleben wird Sudenburg im Südwesten besser an den ÖPNV angeschlossen.

Strategische Vorhaben

Vorrangiges strategisches Vorhaben ist die Aufwertung und Stabilisierung des Stadtteilzentrums Halberstädter Straße insbesondere von Flächen und Gebäuden mit stadtteilprägender Wirkung (Ambrosiusplatz, Eiskellerplatz, Platz Schöninger/Braunschweiger Straße. ...)

Im Umstrukturierungsgebiet wird der Stadtumbau fortgesetzt, um dicht überbaute Wohnbereiche aufzulockern und grüne Innenhöfe mit Aufenthaltsqualität zu schaffen

Entwicklung eines Grünzuges „Sudenburger Quartiersgrün“ zwischen Sudenburger Wuhne und Ambrosiusplatz unter Einbeziehung der Streuobstwiese Lutherstraße, des Geländes der Schule Braunschweiger Straße, des Spielplatzes Langer Weg und der anliegenden Kleingartenanlagen

Schaffung bzw. Ergänzung von Radwegeverbindungen zur Stärkung des Umweltverbundes

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Die Aufwertung der Magdeburger Zentrumsachse Halberstädter Straße wird aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gefördert.

Die bis auf weiteres als Landwirtschaftsflächen dargestellten Bereiche Sudenburger Wuhne/Diesdorfer Graseweg werden als Vorhalteflächen betrachtet und nur im Bedarfsfall entwickelt.

Aktuell ist die Neustrukturierung einhergehend mit einer Reduzierung des Wohnungsangebots im Plattenbausegment im Bereich Friedenshöhe geplant.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,65 EW/Haushalt und der Umsetzung der Planungen Friedenshöhe mit einem Neubaubedarf von gut 450 Wohnungen zu rechnen.



© LH Magdeburg

Der Stadtteil Ottersleben besteht aus den zusammengewachsenen Dörfern Groß-Ottersleben, Klein-Ottersleben und Benneckenbeck. Ab Ende des 19. Jahrhunderts entstanden aufgrund des Wohnraumbedarfs der wachsenden Industriestadt Magdeburg in dem ackerbürgerlich geprägten Ort Mietwohnungen mit städtischem Charakter.

Ottersleben galt als das größte Dorf der DDR, ehe es 1952 als Stadtteil „Südwest“ nach Magdeburg eingemeindet wurde.

Mit der Wende erlebte Ottersleben seinen bisher jüngsten Wachstumsschub. Die Einwohnerzahl stieg alleine in den letzten 10 Jahren durch großflächigen Einfamilienhausbau um gut 19 %.

Kennziffern zum 31.12.2015

10.525	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 65,6 %, MD Ø 57,2 %
26,9 / 32,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
6,4	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 19,5 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 5,0 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
11,1	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
776	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 5,0 %
1.675/3.299	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
2,3 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
0,6 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
410	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- 2 Nahversorgungsbereiche entlang der Halberstädter Chaussee
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Kinder- und Jugendhaus
- Alten- und Pflegeheim
- Freiwillige Feuerwehr
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- ÖPNV-Anbindung mit Bus im Grundnetz

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegende Stadtteilkonzepte: Städtebauliche Entwicklungsplanung 1995

Leitbild Stadtumbau 2001

Ottersleben wurde im Stadtumbaukonzept 2001 als Siedlung mit noch erkennbarem dörflichem Charakter in den Randzonen des 2. Rings eingestuft. Diese Siedlungen sollten die Qualität der ländlichen Hauslandschaften bewahren und sich durch Eigenheimbau in begrenztem Maße erweitern können. Ottersleben wurde als Gebiet ohne Handlungsdruck eingestuft, das sich aus eigener Kraft entwickelt und daher keine Fördergebietskulisse im Stadtumbau benötigt.

Maßnahmebilanz seit 2000

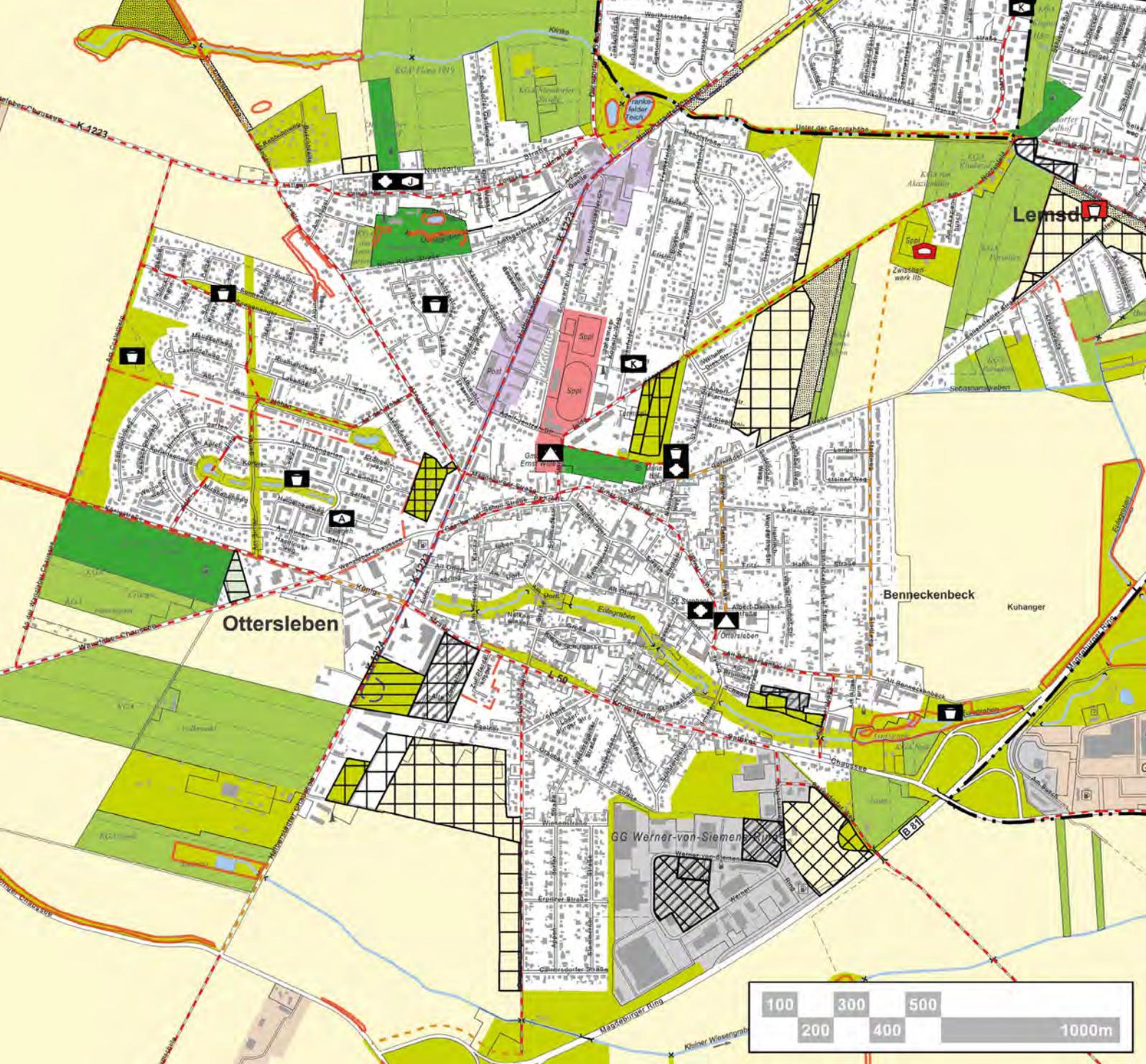
Im vergangenen Jahrzehnt sind in Ottersleben keine Maßnahmen im Stadtumbau umgesetzt worden.

Außerhalb der Städtebauförderung erfolgte jedoch mittels Bauleitplanung die Entwicklung von großflächigen Einfamilienhausstandorten z. B. im Birnengarten und im Bereich Frankefelde, eine Umgehungsstraße wurde errichtet, es erfolgte der Ausbau der Halberstädter Chaussee, die Grund- und die Sekundarschule wurden saniert, die Umgestaltung des Eichplatzes sowie die Sanierung des Dorf- und Brauteiches („Pferdeschwemme“) erfolgten usw.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstrukturen in Landschaftsnähe ▪ Gute Nahversorgung, hinreichende soziale Infrastruktur ▪ Historische Dorf- und Hofstrukturen, insbesondere in Alt Ottersleben, kleine Parks ▪ Junger Stadtteil, viele Familien, niedrige Indikatoren sozialer Belastung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsbereich als funktionaler Ortskern schwach ausgebildet ▪ Neue Baustrukturen für Ortsbild und Identität wenig prägnant ▪ Fehlende Straßenbahnbindung über Halberstädter Chaussee ▪ Hohe Verkehrsbelastung auf Ortsdurchfahrt Halberstädter Chaussee und Königstraße ▪ Soziale Infrastruktur nicht ausreichend 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Profilierung des historischen Ortskerns und des Nahversorgungsbereichs ▪ Begrenzte bauliche Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche ▪ Arrondierungspotenzial für Eigenheimbau in Randlagen ▪ Anbindung an das Straßennetz (Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans VEP 2030 plus) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Homogene Altersstruktur der Bevölkerung in den neuen EFH-Gebieten ▪ Lärmimmissionen durch Flugplatzausbau ▪ Zunahme des Durchgangsverkehrs 	Risiken



KARTE ONLINE

Ottersleben (Ausschnitt)



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil Ottersleben prägt seinen Charakter als randstädtische, landschaftsnahe und durchgrünte Siedlungsagglomeration für überwiegend kleinteiliges Wohnen im selbstgenutzten Eigentum weiter aus. Die räumliche Abgrenzung der Dorflage vom Siedlungskörper der Kernstadt bleibt durch Grünzonen bzw. Landwirtschaftsbereiche erhalten. Die noch erhaltenen dörflichen Strukturen der historischen Ortskerne in Alt Ottersleben und Klein Ottersleben werden durch Sanierung der Altbausubstanz, punktuelle Ergänzungen bzw. Lückenschlüsse sowie grünplanerische Maßnahmen prägnanter wahrnehmbar. Der Nahversorgungsbereich entlang der Halberstädter Chaussee qualifiziert sich durch eine hohe Angebotsdichte und breite Vielfalt an Versorgungsleistungen zum funktionalen Zentrum des Stadtteils. Die noch erheblichen Flächenpotenziale für den Eigenheimbau in den Randlagen werden nur bezüglich einer Inanspruchnahme differenziert bewertet. Um das auf Familienhaushalte zugeschnittene Wohnungsangebot langfristig zu stabilisieren, wird das bestehende Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen aufrechterhalten und bei Bedarf ausgebaut.

Strategische Vorhaben

Die Nahversorgungsbereiche entlang der Halberstädter Chaussee sollen in ihrer Qualität erhalten werden. Die Angebotsstruktur muss sich auf den demografischen Wandel und die Bedürfnisse einer alternden Einwohnerschaft einrichten.

In den historischen Ortskernen sind identitätsprägende bauliche Strukturen zu bewahren.

Die demografische Entwicklung muss im Hinblick auf die Auslastung der sozialen Infrastruktur beobachtet und gegebenenfalls angepasst werden.

Erweiterung des kulturellen Angebotes in Zusammenarbeit mit der aktiven Bürgerschaft

Erweiterung der Kapazitäten der Grundschule und des Hortes entweder durch Erweiterung des vorhandenen Standortes oder durch Neubau an anderer Stelle

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer einer Haushaltsgröße von 2,16 EW/Haushalt auch aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland, mit einem Neubaubedarf von ca. 180 WE zu rechnen.

Die Verkehrsentwicklung des Stadtteils bedarf einer integrierten Betrachtung bzgl. des motorisierten Individualverkehrs und ÖPNV bzgl. Entwicklung sowie der Entlastung der Ortsmitte. Die Erstellung einer Mobilitätsstrategie sollte unter Einbeziehung der Verlängerung der Straßenbahntrasse angestrebt werden.

Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur im Stadtteil ist an einem geeignetem Standort ein Bolzplatz zu errichten.



© LH Magdeburg



Lemsdorf

2. Stadtring

Der dörfliche Ursprung von Lemsdorf ist nur noch im Bereich Harzburger Straße um die Kirche St. Sebastian zu erkennen. In der Zeit der Industrialisierung wurde durch mehrgeschossige, zum Teil gründerzeitliche Blockrandbebauung, durch genossenschaftlichen Siedlungsbau und Eigenheimbau der 1970er Jahre der gründerzeitliche Stadtteil städtisch überformt.

Besondere topografische Merkmale sind die Klinke und der Eulegraben. Sie umfließen das Lemsdorfer Unterdorf und münden weiter nördlich in die Elbe.

Lemsdorf wurde 1910 eingemeindet.

Kennziffern zum 31.12.2015

2.182	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 65,7 %, MD Ø 57,2 %
19,6 / 41,8	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
16	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 9,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 2,8 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
29,9	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
161	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,0 %
1.051 / 380	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
8,4 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
14,5 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
80	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Kita
- Offener Treff für Senioren
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Busanbindung im Ergänzungsnetz

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf

Leitbild Stadtumbau 2001

Lemsdorf wurde im Stadtumbaukonzept als Siedlung mit noch erkennbarem dörflichem Charakter in die Randzonen des 2. Rings eingestuft. Diese Siedlungen sollen die Qualität der ländlichen Hauslandschaften bewahren und sich durch Eigenheimbau in begrenztem Maße erweitern können. Lemsdorf wurde als Gebiet ohne Handlungsdruck eingestuft, das sich aus eigener Kraft entwickelt und daher keine Fördergebietsskulisse im Stadtumbau benötigt.

Maßnahmebilanz seit 2000

Im vergangenen Jahrzehnt sind in Lemsdorf keine Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. größere städtebauliche Vorhaben durchgeführt worden.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünte dörfliche und vorstädtische Siedlungsstrukturen im Übergang zum freien Landschaftsraum ▪ Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit mit Eigentumsqualität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unsanierete Gründerzeitbebauung mit hohem Leerstand ▪ Kein eigentliches Ortsteilzentrum ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ ÖPNV-Anbindung 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche Profilierung und Nachverdichtung des historischen Ortskerns ▪ Profilierung der beiden Fortstandorte ▪ Arrondierungspotenzial für Eigenheimbau in Randlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenig Zuzug jüngerer Bevölkerung für eine ausgewogene soziale Durchmischung ▪ Grundversorgung erodiert wegen mangelnder Tragfähigkeit, Lebensbedingungen für weniger mobile Einwohner verschlechtern sich 	Risiken



© LH Magdeburg



KARTE ONLINE

Lemsdorf



Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  Fördergebiet Stadtbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Ortsteil Lemsdorf bleibt in seiner städtebaulichen Eigenart bestehen. Der historische Ortskern um die Kirche St. Sebastian wird durch Sanierung, Aufwertung und Ersatzneubau wieder prägnanter wahrnehmbar. Die beiden historischen Fortanlagen im Südwesten und Südosten bilden markante Punkte der Ortsstruktur. Die kontinuierliche Werterhaltung der im vergangenen Jahrhundert entstandenen Siedlungsstrukturen (Geschosswohnungsbau in der Ortsmitte, GAGFAH-Siedlung, Reihenhäuseranlagen im Süden und Norden, Einfamilienhausgebiete in den Randbereichen) erfolgt aus eigener Kraft der privaten Eigentümer. Entlang der Ballenstedter Straße sowie westlich der Kreuzbreite können bei starkem Nachfragegedruck im Segment des randstädtischen Eigenheimbaus weitere Flächenpotenziale für den Eigenheimbau erschlossen werden. Angesichts der schwachen Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sollten diese Erschließungen aus gesamtstädtischer Sicht jedoch keinen Vorrang genießen.

Die Klinker wird zu einem Grünzug von gesamtstädtischer Relevanz ausgebaut.

Strategische Vorhaben

Die historische Ortsmitte um die Kirche St. Sebastian wird als zentraler Identifikationspunkt des Ortes aufgewertet.

Die Entwicklung von Fuß- und Radwegverbindungen in Richtung Reform und Ottersleben stärken den Umweltverbund und binden den Stadtteil besser in die städtebaulichen Strukturen ein.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Die baulichen Reste der beiden Befestigungsanlagen im Südosten und Südwesten (Fort IIa) sind entsprechend des gesamtstädtischen Grünkonzepts zur Entwicklung der Fortstandorte zu bewahren und zu nutzen.

Im Rahmen der Entwicklung der Baulandpotenziale im Stadtteil soll ein klarer Ortsrand ausgebildet werden.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer einer von 1,72 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von ca. 140 WE, vor allem im unsanierten Geschosswohnungsbau, zu rechnen.



© LH Magdeburg



Leipziger Straße

1. Stadtring

Der Stadtteil Leipziger Straße ist benannt nach der geradlinig den Stadtteil durchziehenden Hauptausfallstraße Richtung Süden. An dieser entwickelten sich einzelne Quartiere mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen mit Beginn der Industrialisierung.

Gründerzeitliche Stadtvillen im Lenné-Viertel, eingelagerte Rayonhäuser aus Napoleonischer Zeit, Blockrandbebauung im Bereich Raiffeisenstraße und Plattenbauten im südlichen Bereich und um die Semmelweisstraße prägen die verschiedenen Wohnquartiere, während die Universitätsklinik, der Südfriedhof und das ehem. SKET-Gelände großflächige Sondernutzungen darstellen.

Der Stadtteil Leipziger Straße besitzt kein eigentliches Stadtteilzentrum.

Kennziffern zum 31.12.2015

15.147	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 52,5 %, MD Ø 57,2 %
22,2 / 43,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
45	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 4,7 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 0,4 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
52,1	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
735	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 4,7 %
9.431 / 247	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
14,1 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
53,2 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
50	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 1 Krippe, 9 Kitas, Hort, Grundschule, Sekundarschule, Förderschule, 2 Berufsbildende Schulen,
- LeibnizInstitut für Neurobiologie (IFN), Zentrum für Neurowissenschaftliche Innovation und Technologie (Zenit), Deutsches Zentrum für Neurodegenerative Erkrankungen (DZNE)
- Alten- und Service-Zentrum, 5 Alten- und Pflegeheime, Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen
- Universitätsklinikum, Medico-Soziales-Zentrum
- Technikmuseum, Carl-Miller-Freibad, Südfriedhof
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: „Stadteilentwicklungskonzept Wohnen“, 2001
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Einfaches Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“
- Erhaltungssatzungsgebiet zwischen Halberstädter Straße und Raiffeisenstraße

Leitbild Stadtumbau 2001

Der Stadtteil Leipziger Straße weist kein zusammenhängendes städtebauliches Gefüge auf. Das Stadtumbaukonzept von 2001 betrachtete dementsprechend die Quartiere mit ihren jeweiligen spezifischen Gemengelagen einzeln.

Die vom industriellen Geschosswohnungsbau geprägten Wohnbereiche zwischen Salbker Chaussee und Schilfbreite sowie die dazugehörige 10-geschossige Bebauung der Bertolt-Brecht-Straße wurden als Schrumpfungsbereich mit massivem Reduzierungspotenzial ausgewiesen. Der Bereich des industriellen Wohnungsbaus zwischen Schneidlinger Straße, Innsbrucker Straße und Semmelweisstraße wurde Umstrukturierungsbereich mit punktuellen Abrisspotenzialen. In dieselbe Kategorie wurde der Bereich der „Insel“ östlich des Südfriedhofs eingeordnet, wo umfangreiche Gebäudeabriss die Voraussetzung für eine Neuentwicklung mit Wohn- oder Gewerbenutzungen schaffen sollten. Insgesamt sollten 1.501 Wohnungen vom Markt genommen werden, darunter 676 Wohnungen durch Abriss im Konsens.

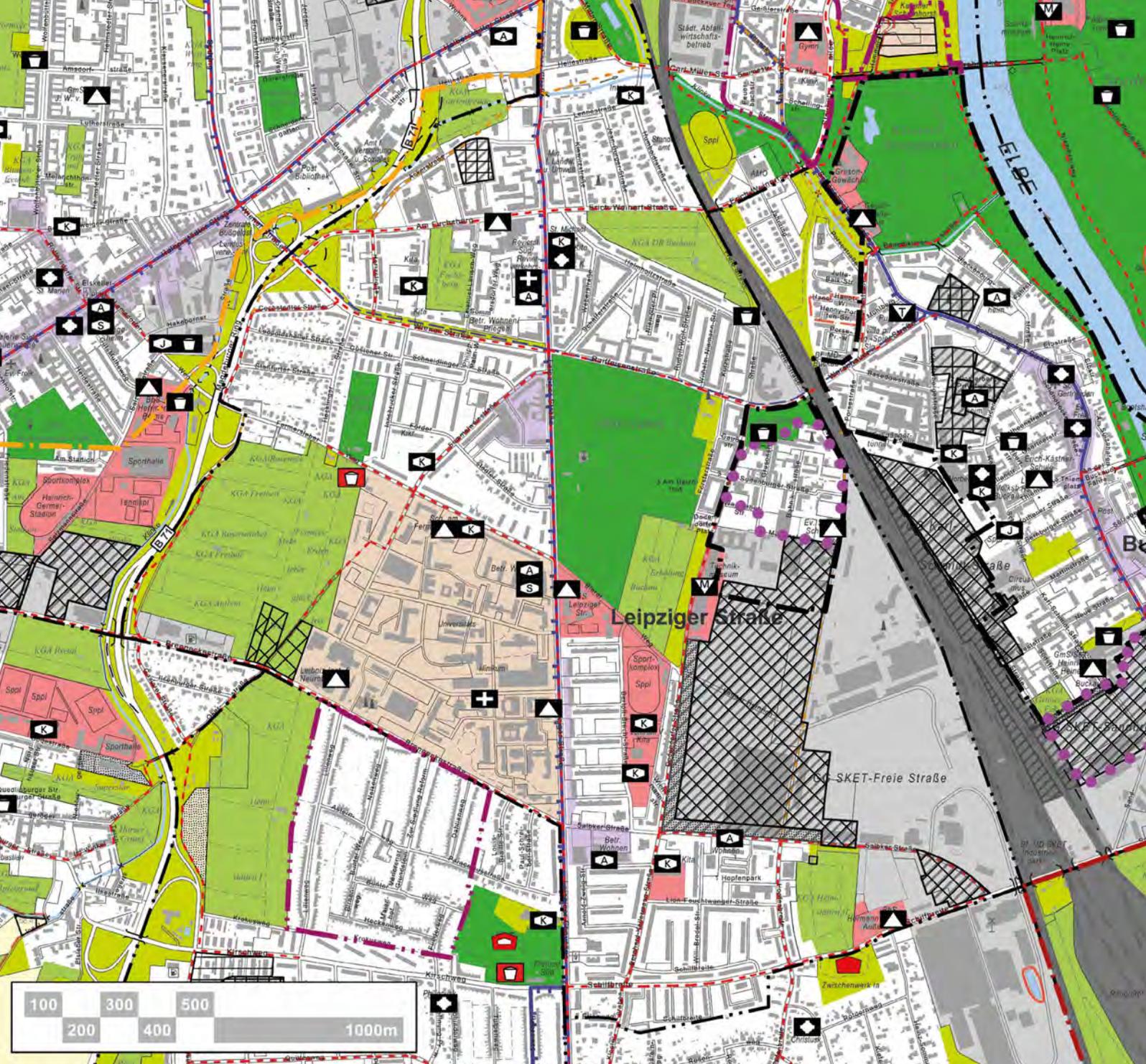
Maßnahmebilanz seit 2000

Bis Ende 2012 wurden im Zuge des Stadtumbaus 135 Wohnungen abgerissen. Aufwertungsmaßnahmen konnten bis 2012 für rund 1,7 Mio. Euro umgesetzt werden. Als Impulsprojekte sind hier die Sanierung eines Rayonhauses, der Neubau des Spielplatzes in der Helmholtzstraße oder der Fonds für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen für das Einfache Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ zu nennen.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Universitätsstandort (Medizinische Fakultät) ▪ Hochwertiger Wohnstandort im Westen (Lenné-Viertel) ▪ Stabile Geschosswohnbereiche im Süden, unterdurchschnittlicher Leerstand, preiswerte Wohnangebote ▪ Großflächige Grünräume (Südfriedhof, Kleingärten) ▪ Gute Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Heterogenität, Strukturbrüche, kein prägnantes Image ▪ Kleinräumiger Sanierungsstau und hoher Leerstand, speziell im Altbau ▪ Ausgedehnte Brache mit Barrierewirkung im Osten ▪ Schwacher Nahversorgungsbereich Wiener Straße/Leipziger Straße ▪ Ruine Kristallpalast 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reaktivierung des ehem. SKET-Areals, auch für großflächige Gewerbeansiedlungen ▪ Profilierung des Gesundheitsstandorts um den Universitäts-Campus ▪ Neuordnung der „Insel“ für Nutzungsmischungen aus Wohnen und Gewerbe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ anstehender Generationenwechsel in den südlichen Vielgeschossern (Bereich Schilfbreite / Bertolt-Brecht-Straße) geht einher mit sozialer Segregation 	Risiken



Leipziger Straße



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die verschiedenen Quartiere im Stadtteil entwickeln sich mit jeweils eigenständiger Funktion, Struktur und Gestalt. Die Leipziger Straße fungiert als bauliche und funktionale Verbindungsachse mit dem Nahversorgungsstandort Wiener Straße – Leipziger Straße als Mitte.

Der Campus der Universitätsklinik im Südwesten wird mit dem wachsenden Bedarf von Gesundheitsfürsorge und medizinischer Forschung baulichräumlich weiter verdichtet und gegebenenfalls erweitert. In seinem Umfeld entstehen neue Wohnangebote, die auf die Nachfrage der dort Beschäftigten zugeschnitten sind. Die überwiegend aus der Zwischenkriegszeit stammenden Geschosswohnungsstrukturen im nördlichen Teil bleiben entlang der stadtbildprägenden Raumkanten erhalten. Punktuell schließt Wohnungsneubau fragmentierte Quartiersränder. In den südwestlichen Innenbereichen können durch Gebäudeabrisse – so für diese Gebäude kein Bedarf mehr besteht – neue Freiraumqualitäten entstehen. Das ausgedehnte ehemalige SKET-Areal wird für neue Nutzungen aufbereitet, zum überwiegenden Teil für gewerbliche Nutzung. Das Quartier um die „Insel“ wird neu geordnet.

Strategische Vorhaben

Die Entwicklung des Universitätsstandorts und die Reaktivierung des ehemaligen SKET-Areals sind von gesamtstädtischer Bedeutung.

Mit der Neuordnung der „Insel“ wird ein städtebaulicher Missstand mit Ausstrahlung auf den gesamten Stadtteil beseitigt und ein innenstadtnahes Angebot von Wohn- und Gewerbenutzungen entwickelt.

Der Bau des zweiten und siebten Bauabschnitts der 2. Nord-Süd-Verbindung der Straßenbahn im Bereich Wiener Straße und Raiffeisenstraße mit der Anbindung an den Stadtteil Buckau erfolgt.

Durch die Neuordnung des Bereichs nördlich der Straße Am Fuchsberg wird der Grünzug entlang der Klinker weiter vorangetrieben werden. Entlang des Grünzugs entstehen Flächen für kleinteiligen hochwertigen Wohnungsbau unmittelbar am Stadtkern.

Geplant ist der Neubau einer Kita im Bereich Wiener Straße.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wohnungsrückbau ist im Bereich Salbker Straße vorwiegend zur Entdichtung vorgesehen.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,61 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen.

Das im Stadtteil zahlreich vorhandene Plattenbausegment bedarf einer näheren Betrachtung im Monitoring bzw. einer Bedarfsanpassung hinsichtlich der Bedürfnisse der Einwohnerschaft gerade im Hinblick auf die stark expandierende medizinische Fakultät der Otto-von-Guericke-Universität.



© LH Magdeburg



Reform wird geprägt durch die gleichnamige Gartenstadt sowie die Großwohnsiedlung Neu-Reform. Die Gartenstadt Reform wurde zwischen 1911 und 1914 unter Leitung von Bruno Taut errichtet. Sie stellt als denkmalgeschützte, genossenschaftliche Reihenhaussiedlung bis heute eine begehrte Wohnlage dar. Die Anlage von Neu Reform folgte den Grundstrukturen des 60er Jahre Städtebaus. Ein „Komplexzentrum“ wird durch 10-geschossige Wohnbebauung städtebaulich betont, ebenso wie die Westseite zum Magdeburger Ring. Die Gruson-Siedlung, der Wohnungsbau der 1960er Jahre, großflächige Reihenhausbauung und Kleingartengebiete sowie das Einkaufszentrum Bördepark gehören zum Stadtteil.

Reform hat die älteste Bewohnerstruktur der Stadt. Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter kommen über 77 im Rentenalter.

Kennziffern zum 31.12.2015

12.049	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 62,0 %, MD Ø 57,2 %
24,2 / 77,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
38	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 21,3 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 12,8 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
53,6	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
421	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 2,7 %
4.724/2.506	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
6,5 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
78,6 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
160	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich, Sondergebiet Bördepark
- 3 Kitas, Hort, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Gymnasium, Förderschule, Kinder- und Jugendhaus
- 2 offene Treffs für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime, Nachbarschaftszentrum
- Bürgerbüro, Stadtteilbibliothek, Freibad Süd
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Stadtteilentwicklungskonzept
- Quartiersvereinbarung Neu-Reform, 2008, 2009
- Bundesmodellvorhaben zur energetischen Sanierung von Großsiedlungen
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Erhaltungssatzung „Siedlung Gartenstadt Reform“

Leitbild Stadtumbau 2001

Während die Gartenstadt Reform 2001 als Erhaltungsgebiet galt, wurde die Großsiedlung Neu-Reform zum „Schrumpfungsgebiet“ erklärt. Die Reduzierung des dortigen Wohnungsbestandes sollte die Funktionsfähigkeit der Siedlung aber nicht beeinträchtigen. Ein Kernbereich, in dem Wohnungsmodernisierungen prinzipiell förderwürdig bleiben, begrenzte sich auf die Gebäude unmittelbar am Zentrum und dem angrenzenden Schulkomplex. Avisiert war die Reduzierung des Wohnungsbestandes der Großsiedlung um fast 40 % bzw. rund 1.850 Wohnungen. Für die Reduzierung von gut 1.100 Wohnungen wurde 2001 Konsens mit den jeweiligen Eigentümern erzielt. Die restlichen 750 Wohnungen blieben rein städtebauliche Vorschläge.

Maßnahmebilanz seit 2000

1107 Wohnungen wurden zwischenzeitlich durch Abrisse, Etagenrückbau oder auch Stilllegung der obersten Geschosse vom Markt genommen. Weitere Reduzierungsmaßnahmen gelten als vereinbart, so dass die damals konsensfähige Mengenkulisse der Zielplanung 2001 erreicht wird. Gleichzeitig fanden umfassende Sanierungsmaßnahmen statt. Über 3,48 Mio. € wurden allein im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost – Aufwertung in die Großsiedlung Neu-Reform investiert. Die Großsiedlung ist derzeit eines der Quartiere mit dem stadtweit höchsten Investitionsvolumen der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Hand. Fast alle Gemeinweseneinrichtungen wurden kürzlich saniert. Hervorzuheben ist die Umgestaltung der Zentrumachse zu einer attraktiven Mitte mit einem dichten Branchenbesatz.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Bürgerschaft ▪ Vielfältige Baustrukturen, Gartenstadt Reform als Imageträger ▪ Vielfältige und bestandssichere Gemeinwesen-Infrastruktur ▪ Nahräumlich Grün-, Garten- und Sportangebote ▪ Alle Schulformen im Stadtteil ▪ Verkehrlich gut erschlossen ÖPNV (Bus und Straßenbahn) und Tangente (Auto) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demografische Ungleichverteilung der Bevölkerung hin zur Konzentration älterer Bewohner ▪ Hoher Anteil gleichartiger Wohnungen in Neu-Reform 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Laufender Stadtumbau schafft größere Vielfalt an Wohnformen (Großsiedlung, Gartenstadt) ▪ koordinierter Stadtumbau mit organisierter Wohnungswirtschaft ▪ Attraktive Wohnlage für benachbartes Uniklinikum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterer Einwohnerrückgang ▪ Generationenwechsel in Neu-Reform im Zusammenhang mit dem monostrukturierten Wohnungsmarkt könnte mit sozialen Verwerfungen einhergehen 	Risiken



Reform



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die denkmalgeschützte Gartenstadt Reform ist in ihrer Originalfarbigkeit ein überregionaler Imageträger des Stadtteils. Die Großsiedlung Neu-Reform „... ist ein vielfältiges und sicheres Stadtquartier für alle. Neu-Reform bietet ein breites Angebot an Wohn-, Freizeit und Bildungsangeboten für die Jüngsten wie die Ältesten. Menschen jeden Alters und jeder Konstitution können gleichberechtigt und selbstständig in Neu-Reform leben. Neue Investitionen verfolgen konsequent die Ziele der Barrierefreiheit, der Multifunktionalität, der sozialen Integration und des generationenübergreifenden Ansatzes.“¹

Das Modellvorhaben zur energetischen Sanierung der Großsiedlung ist ein wesentlicher Baustein in der Profilierung der Landeshauptstadt als klimagerechte Stadt. Nach dem Anschluss der Großsiedlung an das Straßenbahnnetz könnte sich die Verkehrsmittelwahl deutlich zugunsten von umweltfreundlicheren Alternativen entwickeln.

Strategische Vorhaben

Der ehemalige Garagenhof am Kirschweg wird mittels B-Plan zu Wohnfunktionen und teilweise das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe entwickelt.

Die Kleingartenanlage wird zu einem Kleingartenpark mit Modellcharakter entwickelt. Dabei sollen Wegeverbindungen saniert oder neu angelegt werden für eine bessere Vernetzung und Erschließung (Fuß und Rad) sowie eine bessere Nutzung der Freiraumpotentiale.

Die öffentliche Grünanlage Fort II wird aufgewertet. Bei dieser Festungsanlage handelt es sich um ein archäologisches Kulturdenkmal. Ziele der Planung sind u.a. die besondere Atmosphäre der Anlage erlebbarer werden zu lassen und eine Erhöhung der Attraktivität durch eine klare Abgrenzung der verschiedenen Räume mit den unterschiedlichsten Nutzungen zu erreichen.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Eine weitere Reduzierung des Wohnungsteilmarktes Neu-Reform ist geplant. Trotzdem ist gemäß dem Einwohnerszenario des Amtes für Statistik im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,79 EW/Haushalt ein Überhang von gut 880 Wohnungen möglich.

Für die unter Denkmalschutz stehende “Siedlung Gartenstadt Reform” soll ein Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gestellt werden.



© LH Magdeburg

¹ „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Neu-Reform – Grobkonzept“, Seite 34, Mai 2008.



Hopfengarten

2. Stadtring

Die Entwicklung des im Süden von Magdeburg gelegene Stadtteil Hopfengarten begann zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit dem Bau der Gartenstadt Hopfengarten. An geschwungenen Wohnstraßen entstanden überwiegend Einzel- und Doppelhäuser in großer architektonischer Vielfalt. Von der Leipziger Chaussee über den Lindenplan erreicht man den zentral gelegenen Hopfenplatz. Der zweite Bauabschnitt, die Lindenhofsiedlung, ab 1937 erbaut, besteht zum einen aus einheitlich gestalteten Doppel- und Reihenhäusern und im westlichen Bereich aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

In den 1990er Jahren entstanden am Südrand des Stadtteils entlang der Ottersleber Chaussee das Gewerbegebiet Hopfengarten sowie neue Eigenheimgebiete. Im östlichen Bereich gehören, an die Bahnstrecke angrenzend, großflächige Bereiche des ehem. SKET-Geländes zum Stadtteil, die Sondernutzungen darstellen.

Kennziffern zum 31.12.2015

4.773	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 64,3 %, MD Ø 57,2 %
23,3 / 35,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
17	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 19,9 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 2,8 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
3,9	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
360	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 2,3 %
1.056 / 1.420	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
2 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
20,6 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
470	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule
- Alten und- Pflegeheim, Wohnheim für Menschen mit Behinderungen
- Flurgalerie Eisenbart
- Teilräumlich Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: Stadtteilentwicklungskonzept Wohnen, 2001
- Verkehrskonzept

Leitbild Stadtumbau 2001

Hopfengarten zählt zu den Magdeburger Stadtteilen mit überwiegend individuellem Eigenheimbau. Angesichts der städtebaulichen Struktur, der gut funktionierenden Infrastruktur sowie der ausgeglichenen Alters- und Sozialstruktur gehört Hopfengarten zu den Gebieten ohne Handlungsdruck. Rückbau oder Abriss sind nicht vorgesehen. Die Wohnungsbestände werden von den selbstnutzenden Eigentümern kontinuierlich in Wert gehalten. Eine Fördergebietskulisse ist nicht vorgesehen.

Maßnahmebilanz seit 2000

Im vergangenen Jahrzehnt sind in Hopfengarten keine Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. größere städtebauliche Vorhaben durchgeführt worden.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Einwohnerzuwachs, ausgewogene Altersstruktur, geringe Sozialbelastung ▪ Durchgrünte Einfamilienhaus-Strukturen, Siedlungsbau mit Eigentumsqualität ▪ Grünzug zwischen Gewerbe und Wohnbebauung ▪ Gute Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Randlage ohne Landschaftsbezug im Süden, Barriere nach Osten (Bahn) ▪ Belastung durch Verkehrslandeplatz im Süden, überwiegend schlechte ÖPNV-Anbindung ▪ Verkehrsbelastung durch Liefer-/Schwerlastverkehr 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgedehnte Flächenpotenziale für Wohnungsneubau ▪ Erschlossene Gewerbeflächen an der Ottersleber Chaussee ▪ Profilierungschancen als Standort für Gesundheit/Rehabilitation (Median-Klinik) ▪ Nähe zum Uniklinikum – attraktive Wohnlage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe 	Risiken



© LH Magdeburg



KARTE ONLINE

Hopfengarten



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil profiliert sich weiter als attraktiver Wohnstandort mit wohnortnahen Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen.

Der Siedlungscharakter aus den zwanziger und dreißiger Jahren wird kontinuierlich in Wert gehalten.

Die heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten, am Dr.-Eisenbart-Ring und östl. Gustav-Ricker-Straße stellen Potential für kleinteiligen Wohnungsbau dar. Vorrangig die Bauflächenpotenziale zwischen der Ottersleber Chaussee und Carnotstraße sollen im Einklang mit den bestehenden Nutzungen für Gewerbeentwicklung aktiviert werden.

Strategische Vorhaben

Von strategischer Bedeutung für die Perspektive des Stadtteils ist die Anbindung des Gewerbegebietes „Hopfgarten Süd“ an das ÖPNV-Netz des Gebietes.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,97 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberschuss von ca. 180 Wohnungen zu rechnen. Ein Eingreifen in die Wohnungsmarktentwicklung wird jedoch als nicht erforderlich angesehen. Eine Verkleinerung der Haushaltsgrößen durch die demografische Entwicklung und die Beliebtheit der Wohnlage werden keinen nennenswerten Leerstand entstehen lassen. Eine mögliche Leerstandsentwicklung muss jedoch beobachtet werden.

Die baulichen Reste der Festungsanlage an der Schilfbreite sind entsprechend des gesamtstädtischen Konzepts zur Entwicklung der Fortstandorte zu bewahren und zu nutzen.



© LH Magdeburg



Buckau

1. Stadtring

Die ehemals eigenständige Gemeinde wurde 1887 nach Magdeburg eingemeindet. Die Lage zwischen Elbe und Bahn begünstigte die Entwicklung Buckaus zu einem bedeutenden Standort frühindustrieller Schwerindustrie. In direkter Nachbarschaft entstanden um die Jahrhundertwende straßenbegleitende gründerzeitliche Wohngebäude mit Seiten- und Hinterhäusern, die das heutige Gesicht Buckaus prägen.

Charakteristisch ist die Durchmischung von Wohnen, Industrie und Gewerbe. Eine Vielzahl der Gebäude steht unter Denkmalschutz. 1991 wurden Teile Buckaus als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Bevölkerung ist mit einem durchschnittlichen Alter von 39 Jahren die Jüngste in Magdeburg. In Folge der Sanierung wuchs die Einwohnerzahl in der letzten Dekade um 28 %. Trotzdem weist Buckau immer noch einen Wohnungsleerstand auf, der über dem Durchschnitt der Stadt liegt.

Kennziffern zum 31.12.2015

6.100	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 54,7 %, MD Ø 57,2 %
21,8 / 18,8	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
28	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 42,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 44,3 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
61,1	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
475	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 3,1 %
3.767 / 184	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
13,4 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
4 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
120	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Gemeinschaftsschule, Förderschule, Botanikschule, Kinder- und Jugendhaus
- 2 Alten- und Pflegeheime, soziale Wohneinrichtung für Obdachlose, Asylunterkunft
- Gruson-Gewächshäuser, Literaturhaus, „Gesellschaftshaus“, Puppentheater, Mitteldeutsches Figurentheaterzentrum, Jugend- und Kunstschule Thiem 21, viele Galerien, Soziokulturelles Zentrum „Volksbad Buckau“ mit Frauenzentrum Courage,
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahnanschluss, S-Bahn-Anschluss, Regionalbahnanschluss,

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Teilraumkonzept: Städtebaulicher Rahmenplan 1993, letzte Fortschreibung 2004
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Sanierungsgebiet seit 1991
- LAGA-Machbarkeitsstudie

Leitbild Stadtumbau 2001

Im Stadtumbaukonzept von 2001 wird Buckau als Umstrukturierungsgebiet geführt, dessen Wohnpotenziale weiter entwickelt werden sollen. Als vordringliche Ziele im Stadtumbau wurden der Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung und die Entkernung der Hinterhöfe festgelegt, um den Gebietscharakter zu erhalten. Insgesamt sollten 1.005 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen werden. Im städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Buckau aus dem Jahr 2004 wurde angenommen, dass im Zuge der Baumaßnahmen etwa 890 Wohnungen abgerissen und 130 Wohnungen neu gebaut werden.

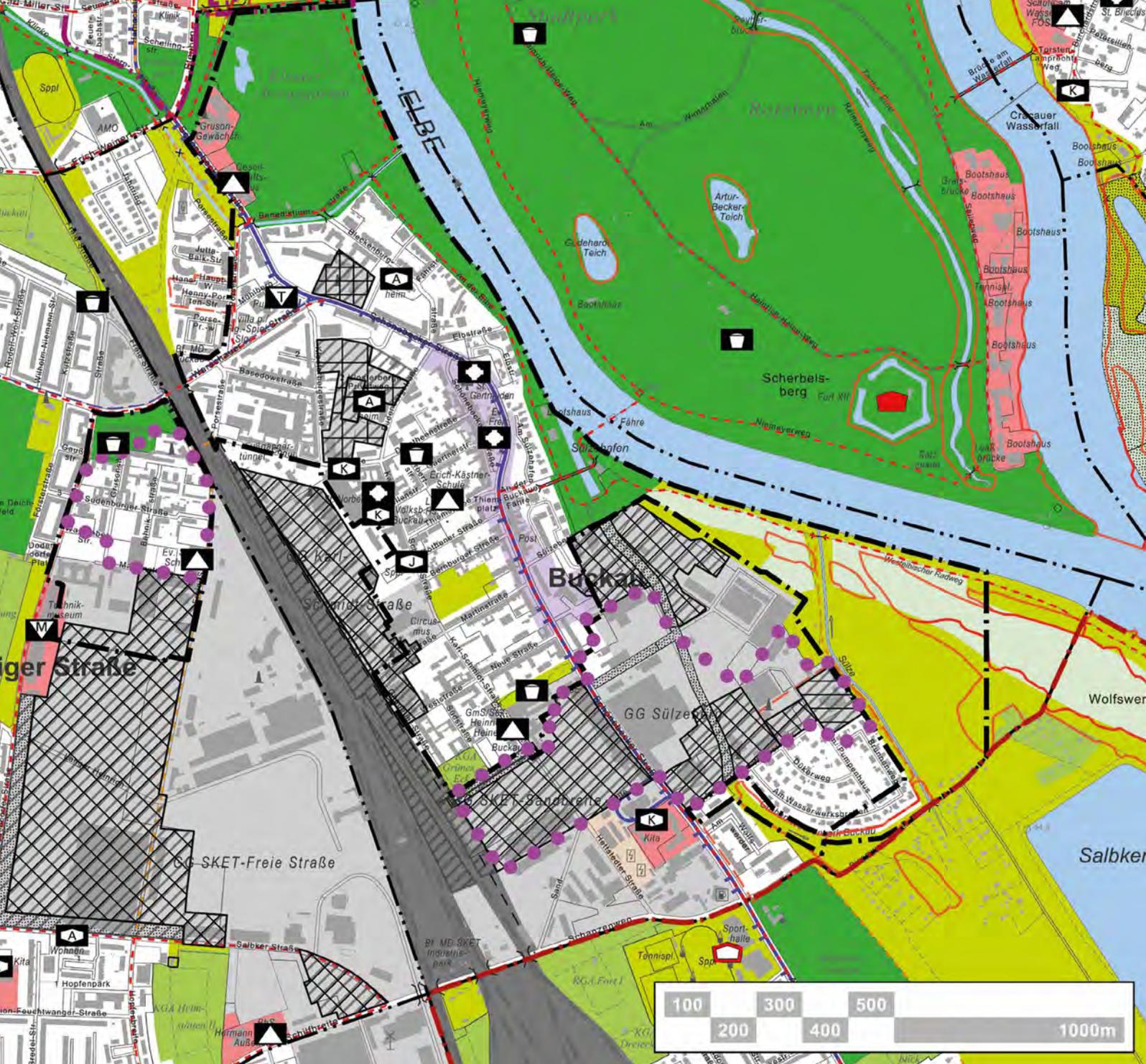
Maßnahmebilanz seit 2000

Buckau zählt im Stadtumbaumonitoring zum Maßnahmegebiet Südost. Im gesamten Maßnahmegebiet Südost wurden im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost bis Ende 2012 93 Wohnungen abgerissen. Im gleichen Förderprogramm wurden ca. 3,2 Mio. € in Aufwertungsmaßnahmen investiert. Die Fördermittel aus dem Sanierungsgebiet erreichen die 100 Mio. Euro Marke. Als wichtige Impulsprojekte sind hier zu nennen: die Neuordnung des ehem. MAW-Geländes, Umnutzung des MESSMA-Gebäudes zu Wohnnutzung, Anlage der Buckauer Elbuferpromenade und der „Grünen Mitte“ sowie zahlreiche Bestandssanierungen privater Wohngebäude.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Historisch wertvolle Altbauquartiere, neue Wohnformen (z. B. Loft-Wohnen) ▪ Steigende Wohnqualität und besseres Image durch städtebauliche Sanierung ▪ Lage an der Elbe, Innenstadtnähe, sehr gute ÖPNV- und Radwegeanbindung ▪ Gute Nahversorgung und breit gefächerte soziale Infrastruktur ▪ Niedriger Altersdurchschnitt, erheblicher Einwohnerzuwachs seit 1997 ▪ Hohe Bereitschaft der Bewohner*innen, sich für den Stadtteil über die GWA oder soziale/soziokulturelle Einrichtungen zu engagieren ▪ Attraktiver Grünraum: entlang der Elbe Park Klosterberggarten, „Grüne Mitte“ ▪ Lebendige Kultur- und Kreativszene 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilräumlicher Sanierungsstau und Verfall gründerzeitlicher Bausubstanz ▪ Ausgedehnte Gewerbebrachen mit Neuordnungsbedarf im Westen/Süden ▪ Indikatoren hoher sozialer Belastung lt. Sozialreport 2013 ▪ Verkehrslärmbelastung Schönebecker Straße ▪ Soziale Polarisierung von Wohnlagen ▪ Mängel bei der Nahversorgung 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attr. Mischung von Wohnen und Gewerbe ▪ Flächen für hochwertigen/kleinteiligen Wohnungsneubau in Elbnähe und urbaner Lage, Attraktive Altbausubstanz generiert Zuzug ▪ Chancen für Gewerbeansiedlungen nach Neuordnung der Industrie-/Gewerbebrachen, bieten Potenzial für vielfältigen Nutzungsmix ▪ Industriegeschichte zur Herausbildung eines ortsspezifischen Profils nutzen ▪ Bau einer Erschließungsstraße im Westen (ehem. Bahngelände) ▪ Vielfältige Fördergebietskulissen ▪ Buckau als Schwerpunktstadtteil der Bewerb. zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 als Kultur- und Kreativquartier 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Historischer Industriebau findet keine Nachnutzung, Industriebrachen prägen dauerhaft den Stadtteil ▪ Verlust der wahrnehmbaren Zeugen der Industriegeschichte (Nachnutzung von historischen Industriebauten und -geländen ist und bleibt trotz erfolgreicher Beispiele aus jüngster Zeit schwierig) ▪ Gentrifizierung 	Risiken



KARTE ONLINE

Buckau



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegnetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

In Fortführung der städtebaulichen Sanierung wird Buckau zu einem vitalen, sozial durchmischten Stadtteil, der sich durch einen Mix von Wohnen, Gewerbe und Freizeit in historischer wie auch moderner Baustruktur auszeichnet und der vor allem Menschen mit aktiven urbanen Lebensstilen anzieht. In Elbnähe werden Flächenpotenziale für hochwertiges Wohnen entwickelt. Auf den Potenzialflächen in den zentralen Lagen entstehen differenzierte Wohnangebote. In den Altbauquartieren werden Lückenschlüsse unterstützt. Die Gewerbebrachen (SKET, MAW) werden durch Konversion für Neuansiedlungen hergerichtet, ggf. mit grüner Zwischennutzung.

Die neu gestalteten Abriss- und Brachflächen in den zentralen Gründerzeitquartieren bilden eine „Grüne Mitte“, die über Fuß- und Radwegeverbindungen an die Elbe sowie an die benachbarten Quartiere im Süden und Norden des Stadtteils angeschlossen ist.

Buckau entwickelt sich in einer Art Laborfunktion weiter zu einem Kultur- und Kreativquartier. Zwischen- und Umnutzungsprojekte bieten eine Plattform für Akteure.

Strategische Vorhaben

Die städtebauliche Sanierung wird auf Grundlage der Leitbilder, Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Rahmenplanung fortgesetzt. Ein wichtiger Punkt dabei ist die Fortsetzung des grundhaften Straßenausbaus im Sanierungsgebiet sowie die Herstellung der Entlastungsstraße Buckau. Dabei wird angestrebt auch die Stadtansicht von der Bahnseite durch Bauvorhaben Privater wesentlich zu verbessern.

Das Thema „Wohnen an der Elbe“ wird durch Aktivierung der verbliebenen geeigneten Flächenpotenziale fortgeführt. Da die Bebauung der elbnahen Bereiche das Bild der gesamten Stadt prägt, sind entsprechende bauleitplanerische Festlegungen mit besonderen Verfahren für eine hochwertige Architektur zu koppeln.

Wichtige städtische Projekte der nächsten Jahre sind der barrierefreie Umbau der Straßenbahnhaltestellen, der Bau des 7. Abschnitts der 2. Nord-Südverbindung der Straßenbahn (Warschauer Straße).

Zum Schutz des Stadtteils vor Überflutungen bei Hochwasserlagen der Elbe werden Schutzanlagen errichtet.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Für die Nachnutzung der größeren Gewerbebrachen und historischen Industriebauten sind die Möglichkeiten einer Konzentration und Kumulation von Förderinstrumenten auszuschöpfen.

Quartierskultur und Gemeinwesen haben im bisherigen Sanierungsprozess eine wichtige Rolle gespielt. Die Ansätze sind zu verstetigen und auf einen selbsttragenden Entwicklungsweg zu führen. Die Umsetzung der stadtplanerischen Vorstellungen in Südost bleibt eine der zentralen Stadtumbauherausforderungen der Landeshauptstadt.

Der Abschluss des Sanierungsgebietes ist für den Zeitraum 2018 bis 2020 geplant.

Nach Abschluss der Verkehrsuntersuchung Süd-Südost ist das Pilotprojekt „Autofreies Wohnen“ zu prüfen und zu entwickeln.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,64 EW/Haushalt mit einem Neubaubedarf von ca. 1.300 Wohnungen zu rechnen.



© LH Magdeburg



Fermerleben 2. Stadtring

Fermerleben ist ein Stadtteil im Südosten Magdeburgs, der sich entlang des Hochufers der Elbe erstreckt. Die Hauptverkehrsachse bildet die Straße Alt Fermerleben.

Der alte Dorfkern ist deutlich an seiner gewachsenen Struktur mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise vielfach mit Hofnutzung gekennzeichnet. Die Hauptverkehrsachse Alt Fermerleben wird geprägt durch eine baulich heterogene straßenbegleitende Bebauung, die aus der Zeit der Industrialisierung stammt. Im Gegensatz dazu steht das aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stammende „Mariannenviertel“ mit seiner geschlossenen viergeschossigen Zeilenbebauung. Im nördlichen Bereich des Stadtteils liegt die in den 1920er Jahren entstandene Siedlung Fermerleben. Große begrünte Innenhöfe werden von dreigeschossigen in Zeilenbauweise errichteten Gebäuden umschlossen. Diese weisen auch heute noch eine hohe Wohnqualität auf.

Fermerleben kann in den letzten 10 Jahren eine positive Einwohnerentwicklung aufweisen. Trotzdem weist Fermerleben einen hohen Leerstand auf.

Kennziffern zum 31.12.2015

3.478	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 54,4 %, MD Ø 57,2 %
20,1 / 28,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
10	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 10,5 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 1,9 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
66,1	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
177	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,1 %
2.520 / 155	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
27 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
0	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
0	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss, S-Bahn-Anschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: Stadtentwicklungskonzept 2010
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“
- Teilräumlich einfaches Sanierungsgebiet Fermerleben/Salbke Nord
- Erhaltungssatzung im historischen Ortskern
- Kooperation im Quartier (KIQ)
- Landesgartenschau-Machbarkeitsstudie (LAGA)

Leitbild Stadtumbau 2001

Fermersleben wurde im Stadtumbaukonzept mit Salbke und Westerhüsen zum Bereich Südost zusammengefasst und als Umstrukturierungsgebiet mit hohem Schrumpfungsanteil klassifiziert. Die Siedlungskerne sollten im Rahmen des Stadtumbaus qualifiziert werden.

Der Abriss von 529 Wohnungen sollte der Klärung städtebaulicher Strukturen, der Wohnumfeldaufwertung und der Leerstandsreduzierung dienen. Zu 138 Wohnungen in diesem Reduzierungspotential bestand kein Konsens.

Maßnahmebilanz seit 2000

Im gesamten Maßnahmegebiet Südost konnten im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost bis Ende 2012 aufgrund der vorwiegend privaten Eigentümerstruktur nur 93 Wohnungen abgerissen werden. Im gleichen Förderprogramm wurden ca. 3,2 Mio. € in Aufwertungsmaßnahmen investiert. In Fermersleben selbst wurden jedoch keine Maßnahmen gefördert. Über das Förderprogramm Soziale Stadt wurden bisher 6,7 Mio. € investiert.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zu Elbe und Salbker Seengebiet, Naherholungs- und Sportangebote ▪ Gute ÖPNV-Anbindung ▪ Sanierte Siedlungen des Neuen Bauens (Am Fort, Eggersdorfer Straße) ▪ Punktuell erhaltene dörfliche Strukturen, Vielfalt an Grünräumen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zerklüftete städtebauliche Struktur entlang der Hauptachse ▪ Massive Barrieren nach Westen durch Bahn und Gewerbegebiet ▪ Sanierungsdefizite entlang der Hauptverkehrsachse ▪ Hohe soziale Belastung, Image als benachteiligte Wohnadresse ▪ Hohe Trennwirkung des Straßenzuges Alt Fermersleben ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Altbauquartier Mariannenstraße mit eigenständigem Flair ▪ Räumliche Separation der 3 südöstlichen Stadtteile eröffnet Chancen für die Ausprägung eigenständiger städtebaulicher Identitäten und Images ▪ Aufwertung der Ortskante zur Elbe ▪ Die Entwicklung des Salbker Sees ist eine wesentliche Chance sowohl für die Aufwertung der Lebensqualität in Südost als auch für die Profilierung der benachbarten Stadtteile als Wohnadresse. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortgesetzte städtebauliche Erosion entlang der Hauptachse/im Siedlungskern durch Verfall der Bausubstanz ▪ Weiterer Einwohnerverlust schwächt Tragfähigkeit der Nahversorgung/Infrastruktur ▪ Altlasten hemmen Entwicklung der Flächen Richtung Elbe ▪ Soziale Entmischung ▪ Beeinträchtigung durch mögliches Elbehochwasser. 	Risiken



KARTE ONLINE

Fermersleben



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Fermerleben profiliert sich als kleinteilige, kompakte Ortslage im Landschaftsraum am Hochufer der Elbe. Die zukunftsfähigen Wohnquartiere um die historische Dorflage, um die Mariannenstraße und im Werksiedlungsbau werden durch Sanierung und Ersatzneubau sowie Zwischennutzungen und Freiraumgestaltung in Baulücken aufgewertet. Die Wohnbereiche südlich der Friedrich-List-Straße werden durch Entkernung, Lückenschlüsse und Abriss maroder Bausubstanz in Randlage aufgewertet. Der Straßenzug Alt Fermerleben erfährt eine stadtverträgliche Umgestaltung, um die Trennwirkung aufzuheben. Die Qualitäten des Landschaftsraums an der Elbe werden durch Wegeverbindungen und sukzessive Rücknahme der Kleingärten aus den Überschwemmungsbereichen als Lagevorteil weiter ausgeprägt. Das Naherholungsgebiet am Salbker See wird unter Beachtung der Hochwasserproblematik aufgewertet.

Strategische Vorhaben

Die Sanierung und Umgestaltung der Hauptverkehrsachse hin zu einer für alle Verkehrsarten angemessenen Dimensionierung (ÖPNV, Auto, Radverkehr) aber auch einer qualifizierten Grünraumgestaltung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit ist die wichtigste Maßnahme zur städtebaulichen Aufwertung im Stadtteil.

Im Ortskern um die Martin-Gallus-Kirche sollen die historischen dörflichen Baustrukturen bewahrt und in Lücken ergänzt werden.

Die Erneuerung des Mariannenviertels wird fortgesetzt. Ein Großteil der Wohnbausubstanz ist bereits saniert. Durch die Aufwertung und Entwicklung der Brache an der Mariannenstraße/Sophienstraße/Alt Fermerleben zu einem Quartiersplatz soll ein Entwicklungsimpuls gesetzt werden.

Der Projektbaustein aus der LAGA-Machbarkeitsstudie „Elbhochpromenade“ soll umgesetzt werden. Dieser dient der Verbesserung der Fahrradverbindungen innerhalb des Stadtteils und der Anbindung an die benachbarten Stadtteile abseits der Hauptverkehrsstraße.

Die Qualifizierung des Salbker Sees als Naherholungsgebiet unter Beachtung des Hochwasserschutzes dient der Identitätsbildung.

Die nähräumliche Versorgung für weniger Mobile, i.d.R. ältere Bürger hinsichtlich Gesundheit, soziale Ansprache und Grundversorgung soll gesichert bzw. verbessert werden.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Für die Aufwertung und Ausgestaltung des Naherholungszentrums am Salbker See ist ein Konzept mit Zielstellung, Maßnahmen und Umsetzungsplanungen zu erarbeiten.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,57 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberschuss von ca. 400 Wohnungen zu rechnen.

Das Missverhältnis zwischen Abrissvorhaben und -bedarf ist den komplizierten Eigentumsverhältnissen der überwiegenden Altbbausubstanz in Südost geschuldet. Die Umsetzung der stadtplanerischen Vorstellungen in Südost bleibt eine der zentralen Stadtumbauherausforderungen der Landeshauptstadt.



© LH Magdeburg



Salbke

2. Stadtring

Salbke ist ein Stadtteil im Südosten Magdeburgs, der sich entlang des Hochufers der Elbe erstreckt. Die Hauptverkehrsachse bildet die Straße Alt Salbke. Die ursprünglichen Strukturen des ehemaligen Dorfes sind heute noch im Bereich Repkowstraße, in der unmittelbaren Umgebung des alten Klosterhofes und der beiden Dorfkirchen „St. Gertrauden“ und „St. Johannes Baptist“ zu erkennen. Diese sind gekennzeichnet durch einige große Höfe mit Backsteingebäuden und Rundbogentoren sowie eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung, meist traufständig zur Straße. Die Hauptverkehrsachse Alt Salbke ist durch überwiegend zwei- bis dreigeschossige großstädtische Mietshäuser aus der Zeit der Industrialisierung geprägt. Im nördlichen Bereich des Stadtteils befindet sich die ehemalige Arbeiterwohnsiedlung des Reichsbahnausbesserungswerkes beidseitig des Freundschaftsweges mit einem geschlossenen Siedlungscharakter. Dem gegenüber erstrecken sich ausgedehnte Gewerbeflächen des ehemaligen RAW-Geländes.

Die Salbker Seen und die Sülze-Niederung mit Kleingärten bieten Erholungsangebote von gesamtstädtischer Bedeutung.

Kennziffern zum 31.12.2015

4.146	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 58,6 %, MD Ø 57,2 %
24,4 / 36,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
5	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 8,6 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 2,3 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
60,5	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
333	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 2,14 %
1.834 / 830	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
19,9 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
1,6 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
960	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, 2 Kinder- und Jugendhäuser
- Mehrgenerationenhaus, Bürgerbibliothek, H²O Turmpark, Kulturelles Zentrum „Gröninger Bad“
- 3 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahnanschluss, S-Bahn-Anschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: Stadtteilentwicklungskonzept 2010
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“
- Teilräumlich einfaches Sanierungsgebiet
- Erhaltungssatzung im historischen Ortskern
- Kooperation im Quartier (KIQ)
- Landesgartenschau-Machbarkeitsstudie (LAGA)

Leitbild Stadtumbau 2001

Salbke wurde im Stadtumbaukonzept mit Fermersleben und Westerhüsen zum Bereich Südost zusammengefasst und als Umstrukturierungsgebiet mit hohem Schrumpfungsanteil klassifiziert. Die Siedlungskerne sollten im Rahmen des Stadtumbaus qualifiziert werden. Nur Lüttgen-Salbke westlich der Bahn wurde als Gebiet ohne Handlungsbedarf ausgewiesen.

Insgesamt sollte der Abriss von 703 Wohnungen in Salbke der Klärung städtebaulicher Strukturen, der Wohnumfeldaufwertung und der Leerstandsreduzierung dienen. Zum Abriss von Objekten mit 42 Wohnungen aus diesem Reduzierungspotential bestand kein Konsens.

Maßnahmebilanz seit 2000

Im gesamten Maßnahmegebiet Südost konnten im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost bis Ende 2012 aufgrund der vorwiegend privaten Eigentümerstruktur nur 93 Wohnungen abgerissen werden. Im gleichen Förderprogramm wurden ca. 3,2 Mio. € in Aufwertungsmaßnahmen investiert. Über das Förderprogramm Soziale Stadt wurden 6,7 Mio. € investiert. Als impulsgebende Maßnahmen für Salbke sind hier zu nennen: die barrierefreie Umgestaltung der Straßenbahnhaltestelle Salbker Anger, das Vereinsgebäude Salbker See, die Sicherung und Sanierung des Salbker Wasserturms, die Sanierung des „Gröninger Bades“ oder die Sanierung des Bürgerhauses „Alte Schule“



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftliche Vorzüge (Elbauen, Salbker Seen, Sülzeniederung, Sohlener Berge) ▪ Gute ÖPNV-Anbindung östl. der Bahntrasse ▪ Erhaltener dörflicher Ortskern ▪ Identifikationspunkte: Lesezeichen, Wasserturm, Lapidarium ▪ Durchgrünte Siedlungsstrukturen mit Eigentumsqualität in Lüttgen-Salbke ▪ Aktive Bürgerschaft ▪ Sich entwickelnde Kultur- und Kreativszene 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heterogene Bebauung und fragmentierte Siedlungsstruktur ▪ Sanierungsstau und hoher Leerstand entlang Alt-Salbke und im Altbau (Unterhorstweg, Faulmannstraße u.a.) ▪ Industriebrachen (RAW), Barriere zur Elbe (Fahlberg-List), Altlasten auf Renaturierungsflächen der Elbauen ▪ Hohe Trennwirkung des Hauptstraßenzuges Alt Salbke ▪ Lärmbelastung durch Bahntrasse ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgängiger Ost-West-Grünzug entlang der Sülze ▪ Flächenpotenzial der Industriebrache für Grünraum zwischen Ortskern und Elbe ▪ Räumliche Separation des Stadtteils ist Chance für die Ausprägung eigenständiger städtebaulicher Identität u. Images ▪ Kleinteiliger ergänzender Wohnungsbau in Baulücken ▪ Profilierung als Ortslage an der Elbe ▪ Entwicklung Naherholungsgebiet Salbker Seen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfall der Wohnbausubstanz und gewerbliche Unternutzung entlang der Hauptverkehrsstraße bei weiterer Verzögerung der baulichen Aufwertung ▪ Abbau von Nahversorgung und Infrastruktur wegen geringer Tragfähigkeit ▪ Weiterer Einwohnerverlust, sozialer Abstieg ▪ Beeinträchtigung durch Hochwasser ▪ potentielle Belastungen durch den Ausbau des Flugplatzes 	Risiken



KARTE ONLINE

Salbke



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Ortskern von Salbke wird durch die Sanierung und Stärkung des Zentrumsbereiches nachhaltig stabilisiert. Mit der Entwicklung der Brachflächen auf dem Gelände „Fahlberg-List“ entsteht ein Zugang vom Ortskern bis zur Elbe mit Anschluss an den Elberadweg (Alternativroute).

Das Quartier nördlich der Faulmannstraße erhält durch Abriss maroder Bausubstanz sowie Ersatzneubau eine neue Perspektive. Die Industriebrache von RAW Salbke wird neu geordnet und für künftige gemischte Nutzungen hergerichtet. Die elbnahen Flächenpotenziale im Umfeld des Wasserturm-Areals werden für den Eigenheimbau entwickelt. Das Wasserturmareal wird weiter zu einem Identitätspunkt des Stadtteils entwickelt. Die Fuß- bzw. Radwegverbindungen zur Elbe, in Nord-Süd-Richtung sowie entlang der Sülze werden ergänzt und erweitert. Der Straßenzug Alt Salbke erfährt eine stadtverträgliche Umgestaltung, um die Trennwirkung aufzuheben. Die Kleingartenanlagen im Überschwemmungsbereich der Elbe werden perspektivisch zurückgenommen.

Strategische Vorhaben

Die Sanierung und Umgestaltung der Hauptverkehrsachse hin zu einer für alle Verkehrsarten angemessenen Dimensionierung (ÖPNV, Auto, Radverkehr) aber auch einer qualifizierten Grünraumgestaltung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit ist die wichtigste Maßnahme zur städtebaulichen Aufwertung im Stadtteil.

Die Umnutzung der Brachflächen auf dem Gelände „Fahlberg-List“ und die Entwicklung eines naturnahen Grünzugs auf diesen Flächen öffnen den Stadtteil zur Elbe, werten die Wohnlagen auf für maßvolle bauliche Ergänzungen und stärken das Stadtteilimage.

Im Ortskern um die Repkowstraße, den historischen Klosterbereich sowie die Sakralbauten St. Getraud und St. Johannes Baptist sollen die dörflichen Baustrukturen bewahrt und in Lücken ergänzt werden.

Der Projektbaustein aus der LAGA-Machbarkeitsstudie „Elbhochpromenade“ soll umgesetzt werden. Dieser dient der Verbesserung der Fahrradverbindungen innerhalb des Stadtteils und der Anbindung an die benachbarten Stadtteile abseits der Hauptverkehrsstraße und stellt eine Alternativroute des Elberadwegs dar.

Entwicklung des Turmparkgeländes zum Kulturzentrum in Kooperation mit dem „Gröninger Bad“

Die Qualifizierung des Salbker Sees als Naherholungsgebiet unter Beachtung des Hochwasserschutzes dient der Identitätsbildung

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Beschluss eines verbindlichen Masterplanes für die Umsetzung einer stadträumlichen Neugestaltung der Hauptmagistrale in einzelnen Bauabschnitten.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,85 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberschuss von ca. 660 Wohnungen zu rechnen.

Das Missverhältnis zwischen Abrissvorhaben und –bedarf ist den komplizierten Eigentumsverhältnissen der überwiegenden Altbausubstanz in Südost geschuldet. Die Umsetzung der stadtplanerischen Vorstellungen in Südost bleibt eine der zentralen Stadtumbauherausforderungen der Landeshauptstadt.

Für eine vorgesehene dritte Elbquerung (lt. Stadtratsbeschluss vom 06.11.2003) sind im Bereich zwischen Friedrich-List-Straße und der Faulmannstraße Flächen weiterhin freizuhalten. Eine Überprüfung der Planung erfolgt im Verkehrsentwicklungsplan.



© LH Magdeburg



Westerhüsen

2. Stadtring

Westerhüsen ist ein Stadtteil im Südosten Magdeburgs, der sich entlang des Hochufers der Elbe erstreckt. Die Hauptverkehrsachse bildet die Straße Alt Westerhüsen.

Den dörflichen Ursprung in der Bebauung östlich der Hauptverkehrsstraße erkennt man an den gewachsenen Strukturen des Straßenbildes mit einigen großen Höfen in Backstein- oder Natursteinmauerwerk mit Rundbogentoren. Entlang der Hauptstraße überwiegen zwei- bis dreigeschossige Mietshäuser aus der Zeit der Industrialisierung.

Westlich der Bahnanlagen befindet sich die Siedlung Welsleber Straße, mit deren Erbauung in den 1920er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts begonnen wurde. Die einzelnen Entstehungsetappen lassen sich an den unterschiedlichen Baustilen ablesen. Diese reichen von Siedlungshäusern mit typischen Tonnendächern der Zollinger Bauweise über flach gedeckte zweigeschossige Häuserzeilen bis zu Einfamilienhäusern mit steilem Satteldach. Der Abschluss der Bebauung erfolgte durch eine viergeschossige Zeilenbebauung aus den 1960er Jahren.

Kennziffern zum 31.12.2015

3.213	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 58,5 %, MD Ø 57,2 %
24,1 / 38,3	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
4,4	Einwohner / ha	MD Ø 12
+/- 0,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 9,0 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 1,0 %
9,3	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
178	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,14 %
1.176 / 796	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
13,7 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
1,6 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
340	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule, Berufsbildende Schule
- HO-Galerie
- Freiwillige Feuerwehr
- Straßenbahnanschluss, S-Bahn-Anschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: Stadtentwicklungskonzept 2010
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich Fördergebiet „Soziale Stadt“
- Erhaltungssatzung im historischen Ortskern
- Kooperation im Quartier (KIQ)

Leitbild Stadtumbau 2001

Westerhüsen wurde im Stadtumbaukonzept mit Farmersleben und Salbke zum Bereich Südost zusammengefasst und als Umstrukturierungsgebiet mit hohem Schrumpfungsanteil klassifiziert. Die Siedlungskerne sollten im Rahmen des Stadtumbaus qualifiziert werden.

Insgesamt sollte der Wohnungsbestand in Westerhüsen um 520 Wohnungen verringert werden. Zum Abriss von 150 Wohnungen aus diesem Fundus bestand 2001 kein Konsens mit den Eigentümern.

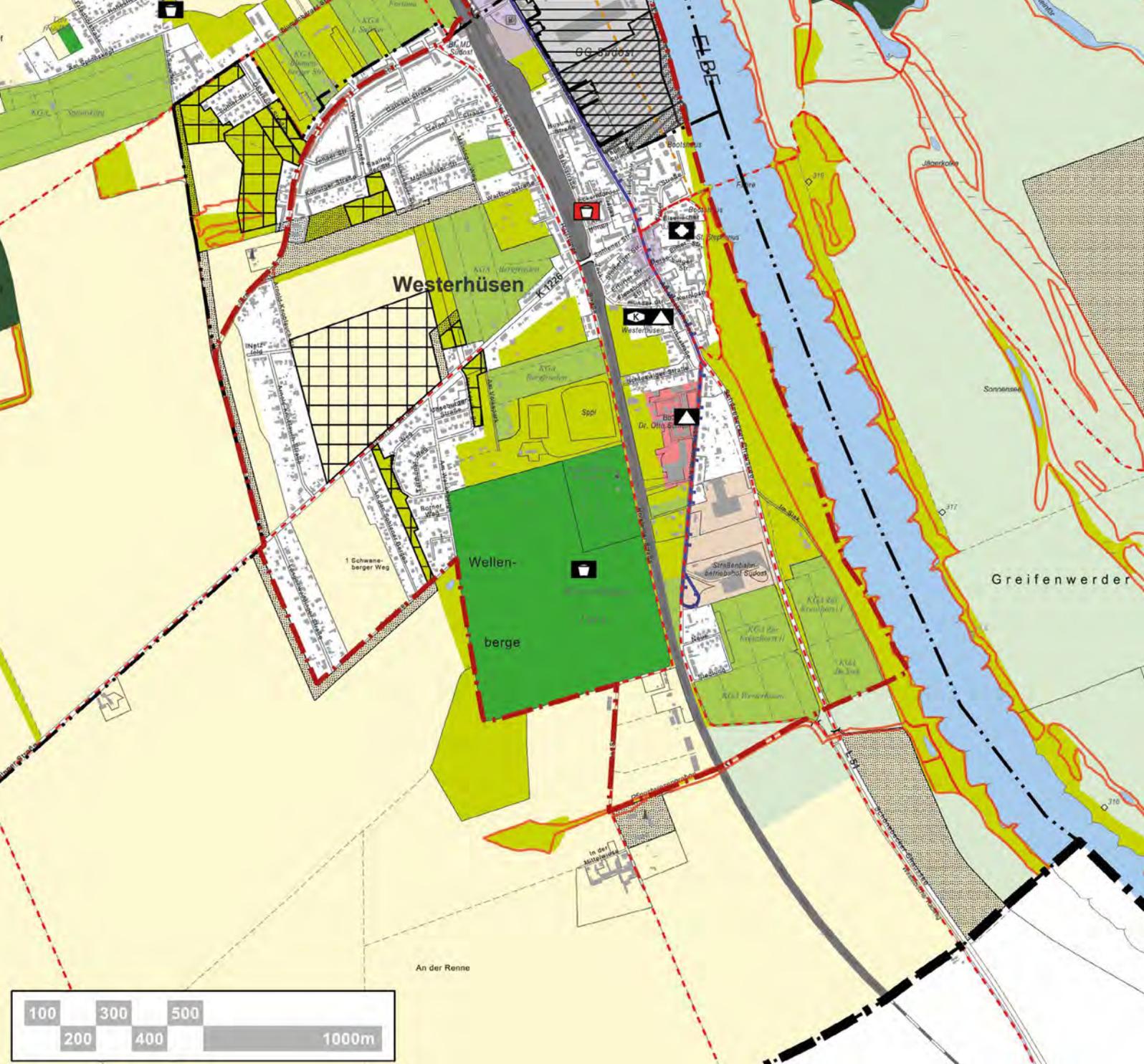
Maßnahmebilanz seit 2000

Im gesamten Maßnahmegebiet Südost konnten im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost bis Ende 2012 aufgrund der vorwiegend privaten Eigentümerstruktur nur 93 Wohnungen abgerissen werden. Im gleichen Förderprogramm wurden ca. 3,2 Mio. € in Aufwertungsmaßnahmen investiert. Über das Förderprogramm Soziale Stadt wurden 6,7 Mio. € investiert. Als impulsgebende Maßnahme in Westerhüsen ist die Sanierung des Sportplatzes Tonschacht zu nennen.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchgrünter Stadtteil (Westerhüser Park, Friedhof, Elbauen) ▪ Historischer Ortskern und bäuerliche Hofstrukturen, Siedlungsbau der 20er Jahre ▪ Gute ÖPNV-Anbindung östl. Bahnlinie ▪ Geringe soziale Belastung ▪ Künstlerszene 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoher Wohnungsleerstand, räumliche Randlage ▪ Hohe Trennwirkung des Hauptstraßenzuges Alt Westerhüsen ▪ Schwache Nahversorgung ▪ Schlechter Zustand Westerhüser Park ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ touristisch genutzt Radwege entlang der Elbe nicht durchgängig im Bereich Fahlberg-List 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortskern in Elbnähe, Wohnbaupotenziale mit Landschaftsbezug im Nordwesten ▪ Landschaftsbezug im Süden und Westen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch altersbedingte Wegzüge Gefahr des Verfalls alter Höfe 	Risiken



KARTE ONLINE

Westerhüsen (Ausschnitt)



Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  Fördergebiet Stadtbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Ortskern von Westerhüsen wird durch Sanierung historischer Strukturen nachhaltig stabilisiert. Durch eine behutsame bauliche Weiterentwicklung wird der Charakter der gewachsenen eher dörflichen Struktur bewahrt. Der Volkspark Westerhüsen erhält eine neue Entwicklungsperspektive. Der Straßenzug Alt Westerhüsen wird so umgestaltet, dass seine Trennwirkung reduziert und die Aufenthaltsqualität gesteigert wird.

Strategische Vorhaben

Im Ortskern sollen die dörflichen Baustrukturen bewahrt und in Lücken ergänzt werden.

In Verbindung mit der Neuordnung des Verkehrsraumes „Alt Westerhüsen“ sollen die Straßenbäume gemäß Straßenraumkonzept ergänzt werden.

Angestrebt wird die Ergänzung des Radweges entlang der Elbe im Bereich des Gewerbegebietes Südost (ehemaliges Fahlberg-List-Gelände).

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Das B-Plan-Gebiet Welsleber Straße wird auf Grund seiner Randlage, mangelnder Infrastruktur und nachrangiger Priorität in der gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung reduziert. Neubauaktivitäten sollten sich auf Baulücken und Ergänzungen der Stadtstruktur im historischen Ortskern konzentrieren.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,96 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberschuss von ca. 190 Wohnungen zu rechnen.

Das Missverhältnis zwischen Abrissvorhaben und -bedarf ist den komplizierten Eigentumsverhältnissen der überwiegenden Altbausubstanz in Südost geschuldet. Die Umsetzung der stadtplanerischen Vorstellungen in Südost bleibt eine der zentralen Stadtumbauherausforderungen der Landeshauptstadt.



© LH Magdeburg



Brückfeld

1. Stadtring

Der Stadtteil Brückfeld liegt östlich der Elbe. Die Hauptverkehrsachsen in Brückfeld sind die durch Fernverkehr belasteten Jerichower Straße und die Berliner Chaussee (B1).

Brückfeld wurde unter dem Namen „Friedrichstadt“ ab 1731 besiedelt. Die heutige bauliche Struktur Brückfelds ist zweigeteilt. Zum einen ist die 1920er Jahre Anger-Siedlung prägend, zum anderen finden sich Fragmente gründerzeitlicher Bebauung am Heumarkt.

Mit der GETEC-Arena (Multifunktionshalle für Kultur, Sport und Unterhaltung) und der benachbarten (im Stadtteil Cracau) MDCC-Arena (Fußballstadion) befinden sich hier die überregional ausstrahlenden Zentren des Leistungssports der Landeshauptstadt.

Kennziffern zum 31.12.2015

2.945	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 57,6 %, MD Ø 57,2 %
22,2 / 27,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
20	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 0,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 2,2 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
37,0	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
252	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,6 %
1.805 / 62	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
11 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
73,8 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
160	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich Berliner Chaussee
- 2 Kitas, Berufsbildende Schule
- Umweltforschungszentrum (UFZ)
- Multifunktions- und Handballhalle (GETEC-Arena)
- Im westlichen Bereich Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Verkehrskonzept

Leitbild Stadtumbau 2001

Brückfeld zählt zu den innenstadtnahen Stadtteilen des 1. Rings, deren Wohnpotenziale weiter entwickelt werden sollten. Im Stadtumbaukonzept von 2001 wurden die Altbaubereiche und Brachflächen nahe der Elbe als Umstrukturierungsgebiet definiert, das städtebaulich funktionsgestörte Bereiche aufweist, welche der prioritären Lage an der Elbe nicht gerecht werden. Durch Sanierung, Neubau und punktuellen Abriss soll dieser Stadtbereich strukturell verdichtet und gestalterisch aufgewertet werden. Die sanierte Angersiedlung steht unter Denkmalschutz. Insgesamt sollten 21 Wohnungen im unsanierten Altbau durch Abriss kurzfristig vom Markt genommen werden. Weitere Abrisse waren nicht vorgesehen.

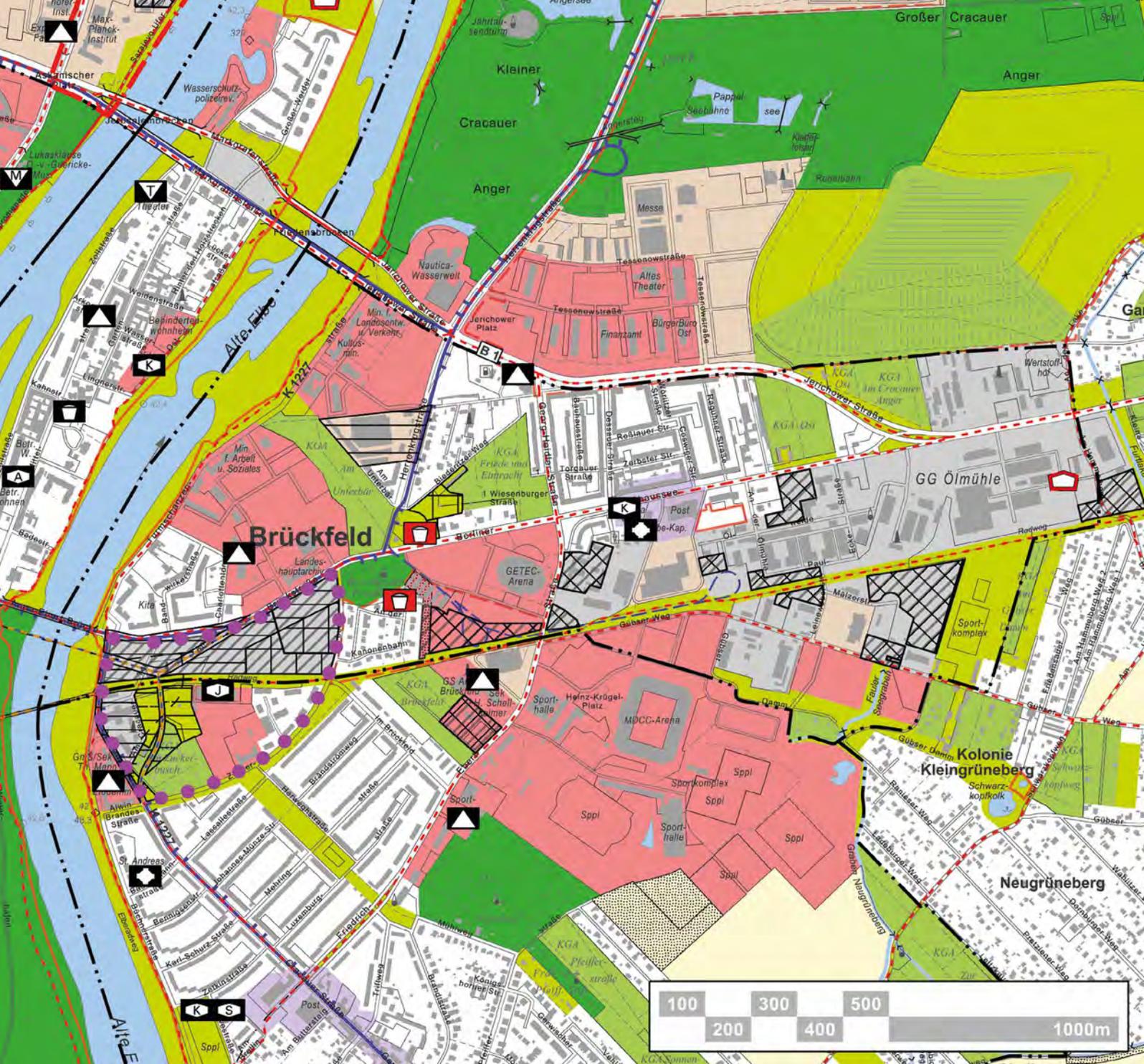
Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierte Siedlung des Neuen Bauens (Angersiedlung), sehr niedriger Wohnungsleerstand ▪ Gute Nahversorgung im Bereich der Angersiedlung ▪ Lagegunst durch Nähe zum Zentrum, zum Elbauenpark, Stadtpark Rotehorn und Elbe ▪ Nähe zu Uni und Fachhochschule ▪ Wohnbauflächenpotentiale ▪ Nähe zu Freizeitangeboten (Getec-Arena, MDCC-Arena) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Missstände im Altbaubereich nahe der Elbe ▪ Ausgedehnte Brachen, wenig Urbanität außerhalb der Angersiedlung ▪ Kaum eigenständige Identität, schwaches Image, Stadtteil wird eher als zentrumsnaher Durchgangsbereich wahrgenommen ▪ Gehört zum eingedeichten Bereich ▪ Hohe Verkehrsbelastung bei Großveranstaltungen ▪ Kein öffentlicher Spielplatz ▪ ÖPNV im südöstlichen Bereich unzureichend ▪ Nahversorgung im westlichen Bereich unzureichend ▪ Kein städtischer gymnasialer Standort im gesamten ostelbischen Bereich 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrumsnahe Flächen für verdichteten und kleinteiligen Wohnungsbau ▪ Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen im Osten ▪ Nachverdichtungspotenziale im Bereich des Heumarktes ▪ Schaffung eines Stadtteilzentrums im Bereich des Heumarktes mit Nahversorger und kleinteiliger Ladenstruktur ▪ Attraktive Gestaltung der Uferpromenade entlang der Alten Elbe mit hoher Aufenthaltsqualität und touristischen Potential (Elberadweg) ▪ Zentrumsnahe Flächen für verdichteten und kleinteiligen Wohnungsbau und für Angebote an generationsübergreifendes Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrliche Belastung durch Veranstaltungsverkehre ▪ Ausfall der Anna-Ebert-Brücke ▪ Elbehochwasser 	Risiken



© LH Magdeburg



KARTE ONLINE

Brückfeld



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Brückfeld wird 2025 ein familienfreundlicher und durchgrünter Stadtteil mit vielfältigen Wohnquartieren und Gewerbebereichen. Die sanierte Angersiedlung bleibt ein stabiler Siedlungskern des Stadtteils, der für alle Generationen attraktiv ist. Das bestehende Wohnquartier am Heumarkt wird aufgrund der Lagegunst saniert und nachverdichtet.

Die Verlängerung des Strombrückenzuges mit der Anbindung am östlichen Elbufer bedingt eine Neuordnung der Flächen und bietet Potential auch für hochwertigen Wohnungsbau, Geschäfte, Nahversorgung und Gastronomie. Die Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Berliner Chaussee bieten noch Nachverdichtungs- bzw. Reaktivierungspotenziale, speziell im Bereich um die Mälzerstraße. Die Brachen am Nordostrand bieten sich für weitere Gewerbeansiedlungen an.

Strategische Vorhaben

Die Modernisierung und bauliche Ergänzung des Heumarktviertels zu einem attraktiven und hochwertigen Wohnbereich an der Elbe und am Eingang zum Stadtkern soll im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost gefördert werden.

Durch die Erschließung der Freiflächen südlich der Berliner Chaussee zwischen Heumarktviertel und Friedrich-Ebert-Straße für straßenrandbegleitenden mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie in den rückwärtigen Bereichen für den verdichteten Einzelhausbau wird die Urbanität des Stadtteils erheblich gestärkt.

Die Verlängerung des Strombrückenzuges dient der Ausbildung einer leistungsfähigen und hochwasser-sicheren verkehrlichen Erschließung der ostelbischen Stadtteile.

Im Bereich Käseglocke wird ein öffentlicher Spielplatz geschaffen.

Erweiterung der Kapazitäten der Grundschule und des Hortes "Am Brückfeld"

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Für die Entwicklung des Bereiches Heumarkt wird ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches neben der möglichen baulichen Entwicklung eine hohe gestalterische Qualität der neuen öffentlichen Plätze beinhalten soll. Darin einbezogen ist auch die Schaffung und Aufstellung von Kunstobjekten.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltgröße von 1,65 EW/Haushalt und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung der Brachflächen im Bereich Heumarkt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen.



© LH Magdeburg



Berliner Chaussee

2. Stadtring

Der Stadtteil Berliner Chaussee bildet den östliche Stadteingang. Er entwickelt sich entlang der B 1 mit der Blickachse auf den Dom. Sein Ursprung liegt in der Verkehrs- und Gewerbnutzung und ist heute durch zersiedelten Einfamilienhausbau und Gewerbe gekennzeichnet. Die Siedlung Friedensweiler am östlichen Rand des Stadtteils, als Wohnort für die Angestellten des ehemaligen nahegelegenen Flugplatzes angelegt, sticht mit seinem geschlossenen Charakter der Bebauungsstruktur deutlich hervor.

Teile des Stadtteils sind Flächen, die für den Klimaschutz und die Kaltluftproduktion der Stadt wichtig sind. Ein System von Gräben dient der Entwässerung der Siedlungsflächen und der Regulierung des Grundwassers.

Kennziffern zum 31.12.2015

2.247	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 59,8 %, MD Ø 57,2 %
26,4 / 33,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
4,5	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 1,3 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 0,2 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
33,8	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
166	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,1 %
114 / 819	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH*	
4,0 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
120	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz

Konzepte & Fördergebietsskizze

- keine

Leitbild Stadtumbau 2001

Der Stadtteil Berliner Chaussee wurde lt. Zielkonzept als Gebiet ohne Handlungsdruck festgeschrieben. Kurzfristig sollten 152 Wohnungen vom Markt genommen werden. Andere Maßnahmen waren nicht vorgesehen.

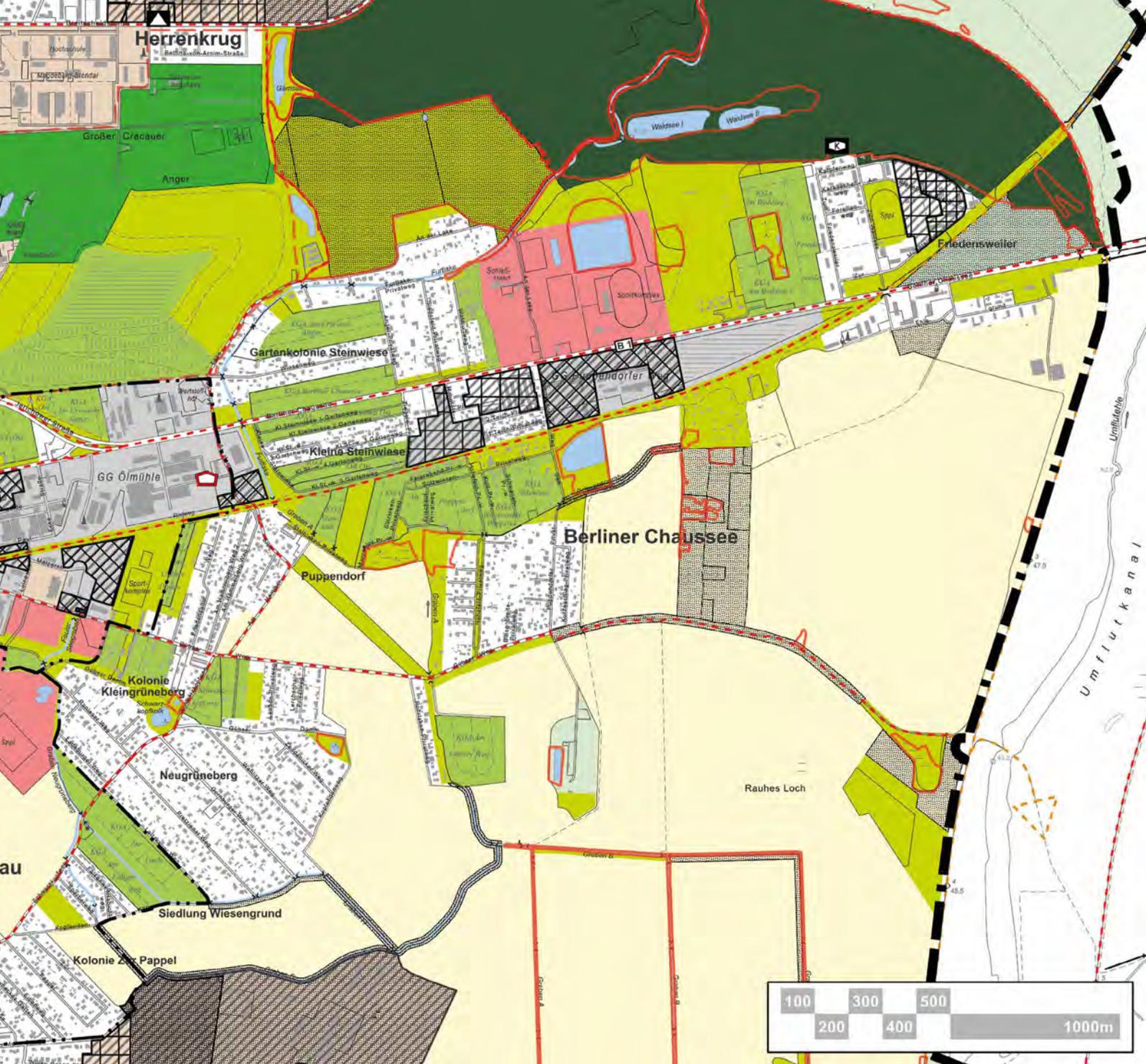
Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zum Naturraum Biederitzer Busch und Ehleau ▪ Ruhige Wohnlage ▪ Radwegeverbindung über die „Kanonenbahn“ unabhängig vom motorisierten Individualverkehr ▪ Nähe zu Freizeitangeboten (Getec-Arena, MDCC-Arena) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starke Zersiedelung ▪ Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe ▪ Gehört zum eingedeichten Gebiet ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ ÖPNV-Anbindung mit längeren Zugangswegen in südlichen Teilbereichen ▪ Teilweise schlechter Straßenzustand der Siedlungsstraßen 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grünen Stadteingang gestalten ▪ Weitere Profilierung als Sportstandort ▪ Ausbau der touristischen Potentiale ▪ Fortsetzung des Radwegenetzes entlang der Kanonenbahn Richtung Biederitz und entlang des Ehle-Umflutkanals ▪ Entwicklung eines Freizeitstandortes „Stadion Neue Welt“ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Zersiedelung ▪ Elbehochwasser 	Risiken



© LH Magdeburg



KARTE ONLINE

Berliner Chaussee



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil bildet denn grünen Stadteingang aus Richtung Osten. Mit seiner vorhandenen Struktur aus Einfamilienhausgebieten und nicht störendem Gewerbe ist er ein ruhiger, randstädtisch geprägter Bereich, der in seinem Charakter erhalten bleiben und nur moderat unter Berücksichtigung der Klima- und Hochwasserschutzanforderungen verdichtet werden sollte.

Eine touristische Profilierung erfolgt durch den Ausbau des Radwegenetzes entlang der Ehle-Umflut und in Richtung Biederitz und die Entwicklung des Freizeitstandortes „Stadion Neue Welt“.

Strategische Vorhaben

Der Bereich des Stadions Neue Welt soll in Übereinstimmung mit den Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebietes entwickelt werden.

Sanierung und Ertüchtigung der Deichanlagen entlang des Ehle-Umflutkanals.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,21 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen. Ein Eingreifen in die Wohnungsmarktentwicklung ist nicht notwendig.



© LH Magdeburg



Cracau

2. Stadtring

Cracau erstreckt sich entlang des Ostufers der Elbe und besteht aus verschiedenen Siedlungselementen. Das alte Dorf Cracau, am alten Handelsweg „Kludamm“ gelegen, ist heute durch gründerzeitliche Bebauung und bürgerlichen Einfamilienhausbau entlang des Straßenkreuzes Simonstraße/Burchardstraße und Potsdamer-/Babelsberger Straße gekennzeichnet in dessen Zentrum, dem Petersilienberg, sich die Kirche St. Briccius befindet. Ab 1924 entstand in mehreren Etappen, nördlich des Dorfes, die Siedlung Cracau im Stile des Neuen Bauens. Ab den 1990er Jahren entstanden zahlreiche Geschossneubauten im Bereich Pfeifferstraße/Schwarzkopfweg sowie Einfamilienhausbereiche an der Kälberweide. Die Hauptverkehrsachse, mit hohem Verkehrsaufkommen aus städtischen Randgebieten, ist die Cracauer Straße, die Genthiner Straße und die Pechauer Straße. Hohe Belastungen sind hier auch in der Friedrich-Ebert-Straße zu verzeichnen. Die älteren Bereiche Cracaus, insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse, besitzen eine sehr heterogene Struktur.

Kennziffern zum 31.12.2015

8.335	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 59,4 %, MD Ø 57,2 %
20,9 / 35,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
32	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 20,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 8,6 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
36,8	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
391	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 2,5 %
4.067 / 912	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH* (geschätzt)	
4,9 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
4,1 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
90	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 4 Kitas, 3 Horte, 3 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Sportsekundarschule, Sportgymnasium, Förderschule, Kinder-, Jugendhaus, betreuter Abenteuerspielplatz
- Alten- und Service-Zentrum, 3 Alten- und Pflegeheime
- Krankenhaus „Peiffersche Stiftungen“
- MDCC-Arena (Fußballstadion und Veranstaltungsort)
- 3 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: Städtebaulicher Rahmenplan 1995
- Fördergebiet Stadtumbau Ost ab 2013
- Erhaltungssatzung im historischen Ortskern und Siedlung Cracau
- Verkehrskonzept Cracau
- URBAN II

Leitbild Stadtumbau 2001

Im Stadtumbaukonzept wurde für Cracau als innenstadtnaher Stadtteil die Weiterentwicklung als Wohnstandort als Ziel formuliert. Die Siedlung Cracau wurde als Erhaltungsgebiet definiert, in dem keine erheblichen Eingriffe in die städtebauliche Struktur vorgenommen werden sollen. Die historische Ortslage und die umgebenden Einfamilienhausgebiete werden als Bereiche ohne Handlungsdruck dargestellt. Insgesamt sollten 67 Wohnungen kurz- oder mittelfristig vom Markt genommen werden.

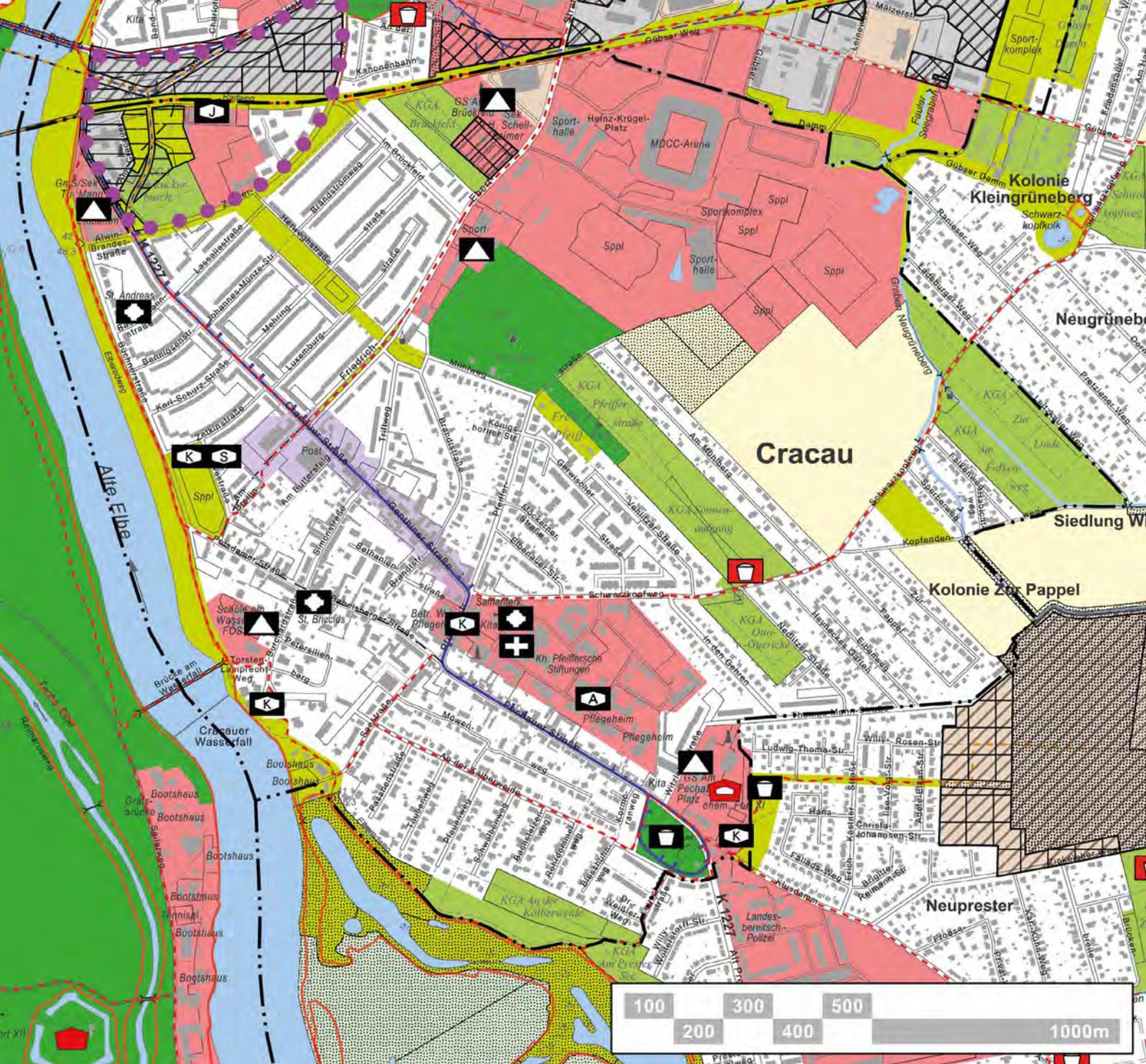
Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierete Siedlung des Neuen Bauens, sehr niedriger Wohnungsleerstand ▪ Gute Nahversorgung ▪ Vielfalt kleinteiliger Wohnlagen, Grünraumqualität durch Elbe/Stadtpark Rotehorn ▪ Standort der Pfeifferschen Stiftungen (Krankenhaus) ▪ Gutes Image, starke Identität ▪ Lage am Elberadweg ▪ Ruhige Wohnlage relativ nah an der Innenstadt ▪ Nähe zu Freizeitangeboten (GETEC-Arena, MDCC-Arena) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Erosionserscheinungen entlang der Genthiner Straße ▪ Wenig attraktiver Stadteingang von Norden her ▪ Lärmbelastung an der Hauptverkehrsachse ▪ Gehört zum eingedeichten Bereich ▪ Verkehrseingpass (Brückenzug) ▪ Hohe Verkehrsbelastung bei Großveranstaltungen ▪ Kein städtisches Gymnasium ▪ Wenig Vielfalt an Gastronomie, Kunst, Kultur aber auch kleinteiliger Nahversorgung ▪ Spielplatzdefizit 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen für verdichteten Wohnungsbau am nordwestlichen Stadteingang für die Entwicklung vielfältiger Wohnangebote (barrierefrei, generationsübergreifend,...) ▪ Schaffung eines attraktiven Stadteingangs im Zuge der baulichen Entwicklung des Bereiches Heumarkt ▪ Entwicklung eines konzentrierten Nahversorgungsbereiches am Pechauer Platz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortsetzung der städtebaulichen Erosionstendenzen im Ortskern Cracau ▪ Wegbrechen der Nahversorgung bei eingeschränktem Entwicklungspotential ▪ Massenverkehre bei Großveranstaltungen ▪ Hochwasservorkommnisse ▪ Verlust des grünen/dörflichen Charakters durch Neubaugeschehen ▪ Vorzeitiger Ausfall der Anna-Ebert-Brücke 	Risiken



Cracau



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die sanierte Wohnsiedlung aus den 1920/30er Jahren, die Aufwertung des gesamten Stadtteils sowie das überwiegend kleinteilige Wohnungsbaugeschehen der letzten beiden Jahrzehnte verleihen dem Stadtteil ein positives Image, das nachhaltig fortwirkt. Die vielfältigen Wohnformen mit ihren nach Lage, Größe, Ausstattung und Preis differenzierten Angeboten bilden die Grundlage für eine breite soziale Durchmischung, die dem Stadtteil dauerhafte Stabilität verleiht. Ein Flächenpotenzial für den Geschosswohnungsbau befindet sich im Bereich am Cracauer Tor. Hier soll mit der Entwicklung des Bereiches ein neuer Stadteingang geschaffen werden. Expansionen der Siedlungsflächen in Außenbereiche sind nicht geplant.

Die gute Ausstattung mit schulischen Bildungseinrichtungen macht den Stadtteil für Familien zusätzlich attraktiv. Die Pfeifferschen Stiftungen mit Krankenhaus, Ambulanz, Pflegediensten, betreuten Wohnangeboten und Hospiz stellen insbesondere für ältere und behinderte Menschen günstige Bedingungen dar. Der zentral gelegene Nahversorgungsbereich bietet eine Mischung aus Einkaufsmagneten und kleinteiligen Geschäften. Zudem entwickelt sich am Pechauer Platz ein weiterer Nahversorgungsstandort, dessen Einzugsbereich vor allem die südlichen Wohnlagen sowie den benachbarten Stadtteil Prester abdeckt. Die Lage am Elberadweg mit der Anbindung an den Stadtpark, den Elbauenpark und die Elbauengebiete bilden einen Lagevorteil, der insbesondere das touristische Potential stärkt.

Strategische Vorhaben

Vorrangig ist die städtebauliche Stabilisierung des historischen Ortskerns und zugleich zentralen Nahversorgungsbereichs durch Gebäudesanierung, Nutzungsverdichtung und Wohnumfeldverbesserung.

Durch die Erschließung der Brachflächen südlich der Brückstraße für mehrgeschossigen Wohnungsbau bzw. verdichteten Einzelhausbau wird ein zentrumsnahes Wohnbaupotenzial aktiviert. Zudem wird der Stadtteileingang nach Cracau erheblich aufgewertet. In Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers werden attraktive öffentliche Freiflächen entlang der Elbkante inklusive einer ästhetisch künstlerischen Gestaltung angelegt.

Die Verlängerung des Strombrückenzuges dient der Ausbildung einer leistungsfähigen und hochwasser-sicheren verkehrlichen Erschließung der ostelbischen Stadtteile.

Sanierung und Ertüchtigung der Deichanlagen entlang des Ehle-Umflutkanals und der Alten Elbe

Bau der Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße zur Entlastung des Straßenzuges Cracauer Straße

Verlängerung Straßenbahn bis MDCC-Arena (Machbarkeitsstudie liegt vor)

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Für die Erschließung der Brachflächen südlich der Brückstraße ist eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen.

Für die Stabilisierung und Entwicklung des Nahversorgungsbereiches Friedrich-Ebert-Straße ist ein B-Plan-Verfahren durchzuführen.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,69 EW/Haushalt und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung der Brachflächen im Bereich Heumarkt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen.



© LH Magdeburg



Prester ist ein ehemaliges Straßendorf, das sich am Elbaltarm, dem Prester See entwickelte. Die ursprüngliche Siedlungsform ist heute noch nachvollziehbar. Wegen der ständigen Hochfluten ist frühzeitig eine Eindeichung erfolgt. Der heutige Deichverlauf (Presterscher Vordeich) wird bereits im 16. Jahrhundert erwähnt. 1910 wird Prester als kleinstes Dorf in die Stadt Magdeburg eingemeindet. Da sich in Prester keine Industriebetriebe niederließen, ist der dörfliche Charakter mit überwiegender Einfamilienhausbebauung erhalten geblieben. Die Hauptverkehrsachse ist Alt Prester, entlang derer sich die meisten Geschosswohnungen Presters, kleine Handwerksbetriebe und das Gelände der Landesbereitschaftspolizei befinden. Seit 1928 verbindet eine Straßenbahnlinie den Pechauer Platz mit der Stadtmitte Magdeburgs. Prester konnte durch Einfamilienhausbau in den zurückliegenden Jahren einen hohen Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

Kennziffern zum 31.12.2015

2.107	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 62,4 %, MD Ø 57,2 %
30,2 / 28,8	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
4,1	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 23,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 0,7 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
0,0	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
93	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 0,6 %
116 / 803	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH* (geschätzt)	
0,5 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
0	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
110	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich Pechauer Platz (gehört lagemäßig zu Cracau)
- KITA, Grundschule (gehört lagemäßig zu Cracau)
- Freiwillige Feuerwehr
- Straßenbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Stadtteilentwicklungsplanung Cracau/Prester 1995

Leitbild Stadtumbau 2001

Prester zählte laut Zielkonzept zu den Gebieten ohne Handlungsdruck bezogen auf den Wohnungsleerstand. Insgesamt wurden nur 38 Wohnungen als Maßnahme zur Wohnraumreduzierung vorgesehen. 9 Wohnungen sollten kurzfristig abgerissen werden, 17 mittelfristig. Für 12 Wohnungen konnte generell kein Konsens gefunden werden.

Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zum Naturraum Elbauen, zur Kreuzhorst und Lage am Elberadweg, Storchennest ▪ Geringste soziale Belastung lt. Stadtteilreport 2013 ▪ Familienfreundliche Infrastruktur (Grundschule, Kita, Vereine etc.) ▪ Nähe zu medizinischen Einrichtungen ▪ Gute sozial gemischte Bewohnerstruktur ▪ Straßenbahnanschluss, Bus-Ergänzungnetz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wenig attraktive Gestaltung des Straßenraums (Alt Prester). ▪ Gehört zum eingedeichten Bereich ▪ Verkehrssituation oft überlastet ▪ Eingeschränkte Nahversorgung ▪ Fehlende Wohnangebote für ein Verbleiben im Stadtteil im Alter ▪ Neue Wohngebiete schlecht an ÖPNV angeschlossen ▪ Wenig attraktive/ungeordnete Gestaltung des Straßenraums (Alt Prester), ▪ fehlender Radweg entlang „Alt Prester“ ▪ Brachen am „Steindamm“, verwahrloste Grundstücke z. B. „Menzer Straße“ 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches am Pechauer Platz ▪ Entwicklung eines attraktiven städtischen Bereiches im Vorbereich der Kirche St. Immanuel“ ▪ Lage am Elberadweg für Stärkung der überregionale Bedeutung ▪ (begrenzt) Flächenpotential zur weiteren Profilierung als attraktive Wohnadresse im Grünen ▪ Entwicklung von Angeboten für Mehrgenerationenwohnen auf Entwicklungsflächen ▪ Nutzen von Brachflächen als Ausgleichsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imageverlust durch die unsanierte straßenbegleitende Bebauung der Landesbereitschaftspolizei sowie die Gestaltung der zugehörigen Außenanlagen ▪ Wegbrechende Nahversorgung ▪ Infrastruktur entspricht nicht den Bedarfen der zunehmend älteren Bewohnerschaft ▪ Elbehochwasser 	Risiken



© LH Magdeburg



KARTE ONLINE

Prester (Ausschnitt)



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Prester ist ein grüner, familienfreundlicher Stadtteil in landschaftsschöner Elbauenlage und touristischem Potenzial. Die dörflichen Strukturen mit ihrer Anbindung an den Naturraum Elbaue werden unter Beachtung des Hochwasserschutzes erhalten. Baulich kann eine moderate Verdichtung der vorhandenen Strukturen erfolgen. Eine weiterführende Entwicklung von Wohnbauland auf bisher unversiegelten Arealen ist aufgrund des Natur-, Umwelt- und Hochwasserschutzes nicht vorgesehen.

Die vorhandenen mittelständischen Unternehmen werden gestärkt.

In Prester ist die durchschnittliche Haushaltsgröße die höchste in der Landeshauptstadt. Dies weist auf ein familienfreundliches Umfeld hin. Dieses gilt es mit geeigneten Maßnahmen weiter auszubauen. Dabei wird darauf geachtet, dass die soziale Infrastruktur multifunktional genutzt werden kann und damit auf demografische Veränderungen flexibel reagieren kann.

Strategische Vorhaben

Eine wohnungsbauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern erfolgt als Flächenrecycling auf dem Gelände der ehem. Kasernenanlagen, des B-Plangebiet „Thomas-Mann-Straße“ und dem ehemaligen LPG-Gelände am Klusdamm.

Der vorhandene Nahversorgungsbereich am Pechauer Platz wird in seiner Entwicklung gestärkt.

Im Rahmen des Hochwasserschutzes werden die Entwässerungsgräben weiter saniert.

Der Straßenraum der Hauptverkehrsachse „Alt Prester“ wird hinsichtlich der Strukturierung der einzelnen Funktionen Fahrbahn, Parken und Gehweg gegliedert und klarer gestaltet.

Verbesserung des Zustandes/Durchflusses der Prester Seen (Ausgleichsmaßnahme im Rahmen „Ersatzneubau Strombrückenzug“)

Die Zuwege für Fußgänger und Radfahrer zum Deich (Abzweige von der Straße Alt Prester aus) werden deutlich erkennbar sein; d.h. entsprechend ausgebaut werden.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,35 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen. Es besteht somit kein Handlungsbedarf für eine Steuerung des Wohnungsmarktentwicklung.



© LH Magdeburg



Herrenkrug 2. Stadtring

Herrenkrug liegt im Osten der Stadt und erstreckt sich zwischen dem Ostufer der Elbe und der Nachbar-gemeinde Biederitz. Im Südwesten tangiert die stark befahrene Bundesstrasse 1 den Stadtteil.

Herrenkrug verfügt über einen sehr hohen Grünanteil. Im Osten und Norden eher naturgeprägt, bietet der Stadtteil mit dem Elbauenpark und dem Herrenkrugpark entlang der Elbe, Rad- und Wanderwegen sowie zahlreichen Freizeitangeboten ein breites Spektrum an Naherholungsmöglichkeiten.

Die Bebauung ist geprägt durch Kasernengebäude. Heute werden die ehemaligen Militärgebäude, ergänzt um einzelne Neubauten, unter anderem durch die Hochschule Magdeburg-Stendal sowie Behörden des Landes und der Stadt genutzt. Die Wohnbebauung konzentriert sich mit der Villensiedlung Margarethenhof und drei fünfgeschossigen Plattenbauten auf den Bereich der nördlichen Breitscheidstraße. Der 1999 für die Bundesgartenschau errichtete Jahrtausendturm ist das architektonisch markanteste Gebäude und Wahrzeichen des Stadtteils.

Kennziffern zum 31.12.2015

1.058	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 53,0 %, MD Ø 57,2 %
14,6 / 33,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
1	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 17,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 22,4 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
14,2	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
81	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 0,52 %
493 / 53	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH* (geschätzt)	
7,3 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
0	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
90	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Campus der Hochschule Magdeburg-Stendal
- Bürgerbüro
- Freizeitpark mit Jahrtausendturm, Spaßbad, Messehallen, Kunstateliers, Seebühne, Altes Theater, Sportzentrum, Pferderennbahn und Pferdesport
- Straßenbahn- und Regionalbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Rahmenplan zur Bundesgartenschau

Leitbild Stadtumbau 2001

Der Stadtteil Herrenkrug umfasst nach dem Stadtumbaukonzept von 2001 Siedlungen in „Sonderformen“, die im Interesse eines vielfältigen Wohnungsangebots erhalten bleiben sollten. Im Stadtumbaukonzept wurden die Wohnbereiche am Herrenkrug als Gebiete ohne Handlungsdruck und der Hochschulstandort als Erhaltungsgebiet dargestellt. Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

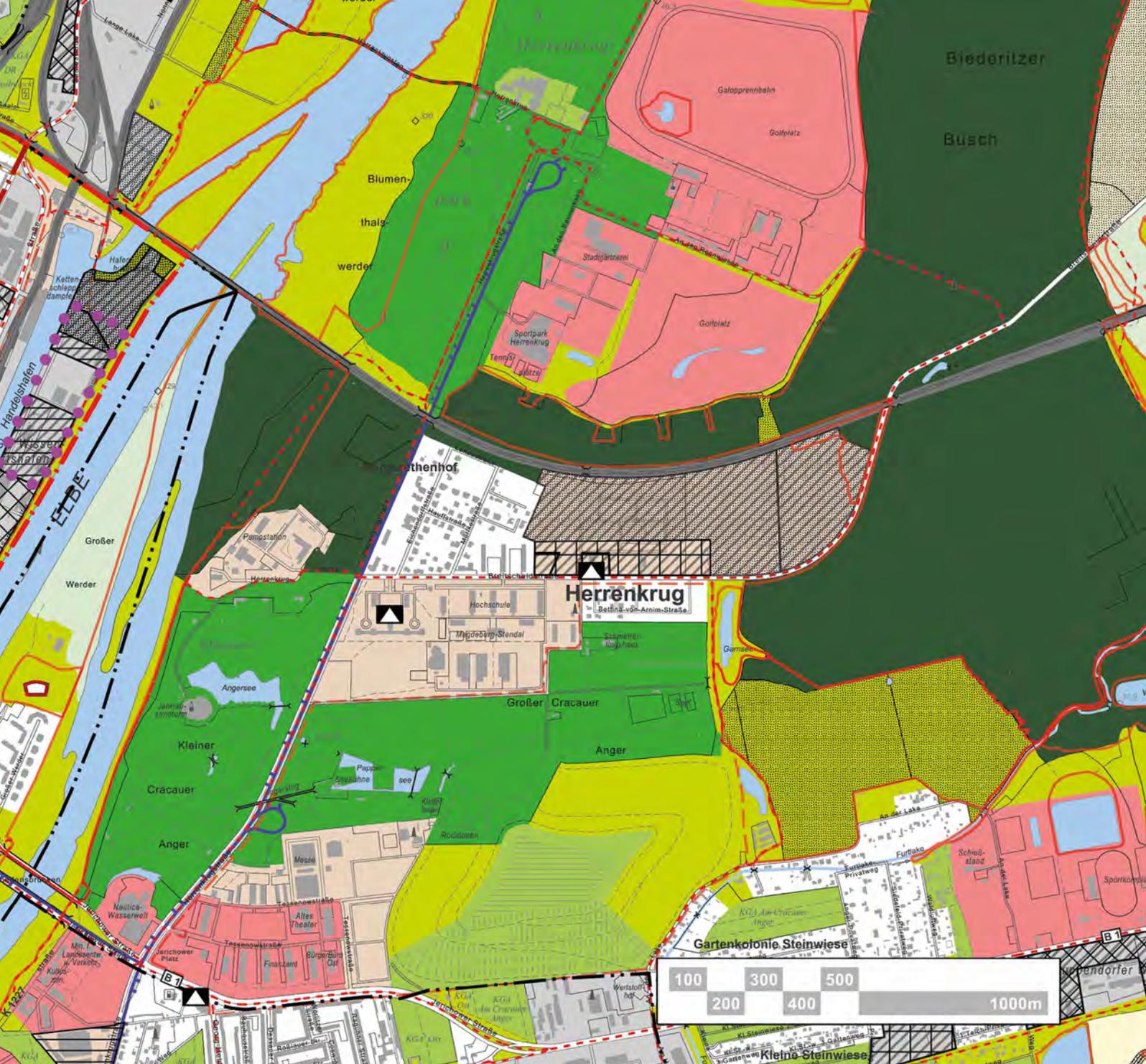
Maßnahmebilanz seit 2000

Im vergangenen Jahrzehnt sind erhebliche öffentliche und private Investitionen in die Hochschul- und Verwaltungsstandorte sowie in die Freizeiteinrichtungen geflossen. Maßnahmen im Programm Stadtumbau Ost wurden nicht realisiert.



© Stadtplanungsamt

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Herrenkrugpark, Elbauenpark und ausgedehnte, vielfältige Landschaften der Elbauen ▪ Standort der Hochschule Magdeburg- Stendal ▪ Hochwertige Freizeitangebote (Rennbahn, Golf, Badelandschaft, Hotel, Sportzenter) ▪ Landes- und Kommunaleinrichtungen ▪ Gute Nahverkehrsanbindung sowohl beim ÖPNV wie beim motorisierten Individualverkehr (MIV) ▪ Fußläufige Anbindung an die Alte Neustadt über die Brücke Herrenkrugsteg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmemissionen von der Bahnlinie ▪ städtebaulich isolierter Wohnstandort mit unzureichender Infrastruktur insbesondere im Hinblick auf Nahversorgung, Gastronomie, Kitas, Schulen und ärztlicher Versorgung ▪ Gehört zum eingedeichten Gebiet ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ fehlende Radwegeanbindung nach Biederitz 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen zur Erweiterung des Hochschulstandorts ▪ Künstlerateliers in den Tessenowgaragen ▪ Stärkere Vernetzung mit/bessere Anbindung an Neustadt ▪ Die Bündelung hochwertiger, elbnaher Freizeitangebote zieht überregional Gäste an und verbessert das Image der Landeshauptstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegzug von etablierten Einrichtungen durch Hochwassergefahr 	Risiken



KARTE ONLINE

Herrenkrug (Ausschnitt)



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die Perspektive des Stadtteils Herrenkrug wird durch seine landschaftlich privilegierte Lage mit verschiedenen Parkanlagen, Freizeitangeboten und der Elbauenlandschaft geprägt. Der Campus der Hochschule Magdeburg-Stendal, die Verwaltungsstandorte und die Messe geben dem Stadtteil eine dauerhafte Nutzungsperspektive. Die hochwertige kleinteilige Wohnbebauung im Umfeld der Hochschule ist aus eigener Kraft zukunftsfähig. Durch die Neuordnung der Brachen entlang der Breitscheidstraße kann der Hochschulstandort erweitert und in geringem Umfang ergänzende Wohnbebauung entstehen.

Der Stadtteil Herrenkrug soll grundsätzlich in seiner jetzigen Struktur bewahrt bleiben.

Strategische Vorhaben

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz hat die Planungen für die Deichsanierung im Herrenkrug angeschoben. Die Deiche im Herrenkrug sollen auf einer Strecke von 3,4 Kilometer erhöht und verbreitert werden.

Die Wegeanbindungen an die Neustadt soll verbessert werden.

Notwendig ist der Bau eines Spielplatzes lt. Spielplatzkonzept (ca. 1500 – 2000 m²).

Für die zur Bahntrasse anliegenden Wohngebiete sind Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

An geeigneter Stelle ist ein Kitastandort zu entwickeln.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,62 EW/Haushalt mit einem geringen Neubaubedarf von 100 Wohnungen zu rechnen.





Rothensee

2. Stadtring

Der Stadtteil Rothensee liegt in Insellage zwischen dem Bahngelände im Westen und Industrie- bzw. Hafentflächen im Osten. Der sehr verkehrsbelastete August-Bebel-Damm bildet die östliche Grenze des Stadtteils.

Die 1908 eingemeindete historische Dorflage, mit dem geschlossenen Ortskern des ursprünglichen Straßendorfes mit platz- und angerförmigen Erweiterungen, ist bis heute gut in seiner Struktur erkennbar. Im Zuge der Ansiedlung großer Industrieunternehmen seit den 1920er Jahren wurde Rothensee erheblich überformt und erweitert. Dabei wurden vor allem Wohnsiedlungen für die benachbarten Großbetriebe oder die Reichsbahn angelegt. Entsprechend heterogen ist die städtebauliche Struktur. Insgesamt sind die Wohnlagen in Rothensee zweigeteilt. Der größere Standort im Norden wird durch eine in den 1990er Jahren erheblich verdichtete, gewerblich genutzte Gemengelage von einem kleineren, stark isolierten Wohnstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Güterbahnhof Rothensee getrennt. Von den angrenzenden Gewerbegebieten gehen erhebliche Lärmemissionen aus. Zum Stadtteil gehören auch die Gewerbegebiete Windmühlenstraße und Körbelitzer Straße.

Kennziffern zum 31.12.2015

2.907	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 55,6 %, MD Ø 57,2 %
21,1 / 27,3	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
13,7	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 17,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
- 10,3 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
31,2	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
238	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 1,5 %
1.4208 / 508	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH* (geschätzt)	
18,4 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
2,7 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
100	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule, Kinder- und Jugendhaus
- Offener Treff für Senioren
- Ausländerwohnheim
- Freiwillige Feuerwehr
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss, S-Bahn-Anschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Teilräumlich „Anpassungsgebiet“ als städtebaul. Entwicklungsmaßnahme seit 2003

Leitbild Stadtumbau 2001

Das Stadtumbaukonzept legte für Rothensee als städtebauliche Zielstellung die Stärkung bzw. Wiederbelebung der Funktion der ursprünglichen Strukturen sowie den Umbau der Zwischenräume fest. Im Zielkonzept ist der gesamte nördliche Wohnbereich als Umstrukturierungsgebiet und der südliche Wohnstandort (Windmühlenstraße) als Schrumpfungsgebiet ausgewiesen. Aufgrund des sehr niedrigen Modernisierungsstands wurde in Rothensee ein sehr großes Potenzial zur Wohnraumreduzierung gesehen. Ziel der angestrebten städtebaulichen Neuordnung war, den mehrgeschossigen Wohnungsbau durch Einfamilienhausbau zu ersetzen.

Insgesamt sollten 1.134 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen werden, das waren 82 % des Geschosswohnbestands. Zum Abriss von 883 Wohnungen bestand jedoch kein Konsens. Dies betraf demnach drei Viertel des geplanten Abrissvolumens.

Maßnahmebilanz seit 2000

Einmalig im Jahr 2005 wurden 160 Wohnungen abgerissen. Aufwertungsmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost wurden nicht realisiert.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Versorgung täglicher Bedarf ▪ Nähe zum Neustädter/Barleber See ▪ Lagegunst zu Gewerbestandorten ▪ Dörfliche Struktur in Stadtrandlage mit engagierten Bewohnern und Betrieben ▪ Gute Verkehrsanbindung ▪ Schulstandort Rothensee 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insellage durch Bahn und Gewerbe ▪ Marode Geschosswohnbestände prägen Stadtbild/Image, mit teilweise noch hohem Leerstand ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ Wenig altersgerechte Wohnungen ▪ Belastungen durch Industrie und Lieferverkehr ▪ Beeinträchtigungen durch Hochwasserschäden ▪ Teilräumlich problematische Verkehrsbelastung (Oebisfelder Straße) ▪ Keine kulturellen Angebote 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbeentwicklung im südlichen Bereich zwischen Elbe und Bahnlinie ▪ Flächenpotenziale für Wohnungsneubau durch Nachverdichtung im vorhandenem Siedlungsbereich und im geringem Umfang im nördlichen Randbereich ▪ Historischer Ortskern als Identifikationsort ▪ Aufwertung der Grünflächen in Rothensee (insb. im weiteren Bereich um die Erdkuhle) ▪ Ergänzung der Straßeninfrastruktur zur teilräumlichen Entlastung und besseren Vernetzung mit der Umgebung ▪ Behutsame gewerbliche Nachnutzung des ehemaligen LPG-Wirtschaftshofes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterer Verfall, in den unsanierten Geschosswohnbereichen ▪ Hochwasservorkommnisse 	Risiken



KARTE ONLINE

Rothensee



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der historische Ortskern um die Turmstraße und die Reformationskirche wird als Identifikationspunkt erhalten und gestärkt. Die vorhandenen Siedlungsflächen werden durch behutsame Nachverdichtung als Wohnstandorte weiterentwickelt. Dazu trägt auch die Fortführung der Sanierungen der Geschosswohnungsbauten bei. Diese Maßnahmen führen dazu, die in den letzten Jahren einsetzende Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu erhalten.

Besonderer Handlungsdruck besteht für die Siedlung an der Heinrichsberger Straße, deren Bausubstanz aus den 1930ern ansprechend ist, sich jedoch teilweise in sehr schlechtem Zustand befindet.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz entlang der Hafenkante sollen auch Beeinträchtigungen der Ortslage verhindern.

Der Erhalt der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur soll langfristig gesichert werden.

Strategische Vorhaben

Der Ausbau des Nordverbinders von der Burger Straße zur Oebisfelder Brücke wird nur empfohlen, für den Fall, dass im Stadtteil Neustädter See die Verbindung zwischen Brücke und Koppelanger hergestellt wird.

Lärmschutz vor der Bahn im südlichen Stadtteil (wenn eine Entwicklungsperspektive besteht)

Verbindungen zu Nachbarstadtteilen und -gemeinden stärken

Stärkung des Dorfkerns durch Nahversorgungsangebote

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -regulierung

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,84 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberschuss von ca. 480 Wohnungen zu rechnen.



© LH Magdeburg



Pechau

2. Stadtring

Pechau ist von der Anlage mit seiner fast runden Form hinter Deichen zu den Haufendörfern mit recht regelmäßigem Straßengrundriss zu zählen. Die heutige Hauptstraße und die Breite Straße bilden ein Straßen-kreuz, wobei die Breite Straße einen angerförmigen Zuschnitt aufweist. Die Bebauung ist vorwiegend durch Drei- und Vierseitenhöfe gekennzeichnet. Die Wirtschaftshöfe sind zur Straße durch traufständige Wohnhäuser und eine hohe Mauer mit Torbogen begrenzt. Bereits im 6. Jahrhundert befand sich an dieser Stelle eine slawische Siedlung. Aufgrund der Lage an einem der zahlreichen Elbarme in der Elbaue wurde es regelmäßig überflutet.

Pechau wurde 1994 in die Stadt Magdeburg eingemeindet. Das in den 1990er Jahren entstandene Einfamilienhausgebiet verbindet den alten Ortskern mit der Straßensiedlung.

Heute ist Pechau ein sehr beliebter Wohnort inmitten von Natur.

Kennziffern zum 31.12.2015

539	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 61,2 %, MD Ø 57,2 %
26,6 / 29,2	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
1	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 1,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 6,9 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
12,9	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
47	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 0,3 %
30 / 207	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH* (geschätzt)	
0 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
10	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Kita, Hort und Grundschule in Cracau (Am Pechauer Platz)
- Bürgerhaus
- Freiwillige Feuerwehr
- Kulturlandschaftlicher Erlebnispfad, Gemeindegarten/Slawisches Dorf
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Dorferneuerungsplanung 1998

Leitbild Stadtumbau 2001

Pechau wurde aufgrund seiner dörflichen Strukturen ohne Geschosswohnungsbau im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlagen galten als Gebiete ohne Handlungsdruck. Maßnahmen wurden im Rahmen der bestehenden Dorferneuerungsplanung umgesetzt.

Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.



© LH Magdeburg

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nähe zum Naturraum Ehle/Elbaue/Kreuzhorst ▪ Attraktiver Wohnort für Familien mit gewachsenen dörflichen Strukturen mit ortsansässigen Betrieben ▪ Aktives Vereinsleben, Kita, Sportplatz ▪ Gepflegtes Ortsbild ▪ Geringe soziale Belastung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Nahversorgung ▪ Gehört zum eingedeichten Bereich ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ nicht optimale ÖPNV-Anbindung insbesondere in Abendstunden und am Wochenende 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Profilierung als Wohnort in landschaftsbezogener, ursprünglicher, dörflicher Umgebung ▪ Hofläden, Direktvermarkter ▪ Nutzung und Ausbau des touristischen Potentials (Elbe-Radweg, Pechauer Mühle, Slawendorf, landschaftlicher Erlebnispfad, Reiterferien etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lückenbebauungen mit ortsuntypischen Gebäuden 	Risiken



KARTE ONLINE

Pechau (Ausschnitt)



Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  Fördergebiet Stadtbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

Leitbild

Der wichtigste Leitgedanke ist die „sanfte Dorfentwicklung“. Die historisch gewachsenen dörflichen Strukturen, traditionell mit straßenbegleitender geschlossener Bebauung, sollen erhalten werden. Eine moderate Verdichtung der vorhandenen Strukturen durch Schließen von Baulücken wird angestrebt. Weitere Bebauungen im Außenbereich als die in den bestehenden Bebauungsplänen werden vermieden.

Die vorhandenen ortsverträglichen, mittelständischen Unternehmen werden erhalten und in ihrer Entwicklung unterstützt. Sie bilden die Brücke zwischen angepasster landwirtschaftlicher Nutzung des umgebenen Naturraums und dem Wohnstandort.

Der ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz ermöglicht auch älteren oder weniger mobilen Mitbürgern das Wohnen in Pechau.

Eine Verbesserung der Nahversorgung über Hofläden oder Direktvermarkter wird angestrebt.

Strategische Vorhaben

In Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz werden die Deichanlagen in ausreichendem Maße instandgehalten bzw. instandgesetzt.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,26 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage zu rechnen. Ein Eingreifen in die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist nicht notwendig.

Zur Sicherung des ortstypischen Erscheinungsbildes soll eine „Gestaltungsfibel“ für Neubauten und Sanierungen aufgestellt werden. Ebenfalls erforderlich ist eine dörfliche Grünentwicklungsplanung inkl. Deichgestaltung.



© LH Magdeburg



Randau-Calenberge

2. Stadtring

Randau-Calenberge, seit 1994 ein Ortsteil von Magdeburg, liegt ca. 10 km südöstlich vom Stadtzentrum auf dem Elbenauer Werder, der durch Stromelbe und Alte Elbe umschlossen wird. Er weist ausgeprägte ländliche Siedlungsstrukturen auf, ein Ergebnis seiner eigenständigen, über Jahrhunderte von der Landwirtschaft geprägten Entwicklung. Randau-Calenberge ist ein Siedlungsgebiet, das durch weite Naturräume von der Stadt getrennt ist. Die heutige Ortslage von Randau entspricht der Anlage nach einem Angerdorf und einem eigenen Siedlungsbereich am heutigen Schloss Randau. Calenberge hingegen weist die Form eines Straßendorfes auf. Die Einwohnerentwicklung ist seit der Jahrtausendwende stabil. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung muss, trotz des erfolgten Einfamilienhausbaus der letzten Jahre, im weiteren Verlauf mit einem Einwohnerrückgang gerechnet werden.

Kennziffern zum 31.12.2015

540	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 61,8 %, MD Ø 57,2 %
24,3 / 35,9	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
0,4	Einwohner / ha	MD Ø 12
+ 3,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+ 0,2 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
18,9	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
29	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 0,11 %
29 / 224	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH* (geschätzt)	
0,4 %	Wohnungsl Leerstand	MD Ø 10,3 %
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
30	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Hort und Grundschule in Cracau (Am Pechauer Platz), Kita in Pechau
- Bürgerhaus
- Freiwillige Feuerwehr
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Freilichtmuseum Randau/Steinzeitdorf
- Elberadweg, Kulturlandschaftlicher Erlebnispfad
- ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Dorferneuerungsplanung 1997

Leitbild Stadtumbau 2001

Randau-Calenberge wurde aufgrund seiner dörflichen Strukturen im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlagen galten als Gebiete ohne Handlungsdruck. Maßnahmen wurden im Rahmen der Dorferneuerung umgesetzt.

Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im Naturraum und am Elberadweg ▪ Vereinsleben ▪ Bürgerhaus ▪ Touristenziel „Steinzeithaus“ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Nahversorgung ▪ Gehört zum eingedeichten Bereich ▪ ungenutztes Schloss ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung des Randauer Schlosses ▪ Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ ▪ Profilierung als Wohnort in landschaftsbezogener, ursprünglicher, dörflicher Umgebung ▪ Hofläden und Direktvermarkter 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfall von Hofanlagen wegen fehlender landwirtschaftlicher Nutzung ▪ weiterer Verfall des Schlosses 	Risiken



© LH Magdeburg



KARTE ONLINE

Randau-Calenberge (Ausschnitt)



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Die vorhandenen dörflichen Siedlungsstrukturen sowie die örtlichen Gestaltungsmerkmale werden erhalten. Eine moderate Verdichtung der vorhandenen Strukturen durch Schließen von Baulücken wird angestrebt. Weitere Bebauungen im Außenbereich, als die in den bestehenden Bebauungsplänen, werden vermieden.

Randau entwickelt sich zu einem wichtigen touristischen Punkt am Europaradwanderweg, insbesondere durch das wieder genutzte „Randauer Schloss“ und das Freilichtmuseum „Steindorf Randau“, welches jährlich bis zu 10.000 Besucher aus allen Teilen Deutschlands anlockt. Die noch vorhandenen mittelständischen Unternehmen, insbesondere in der Landwirtschaft, werden in ihrem weiteren Bestehen unterstützt. Der ÖPNV- Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz ermöglicht auch älteren oder weniger mobilen Mitbürgern das Wohnen in Randau-Calenberge. Das Vereinsleben erhält weiter Unterstützung.

Strategische Vorhaben

Wiederherstellung des ehemaligen Gutes mit seiner besonderen Gestaltcharakteristik unter Einbeziehung der gesamten ehemaligen Schlossparkflächen.

In Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz werden die Deichanlagen in ausreichendem Maße instandgehalten bzw. instandgesetzt.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,13 EW/Haushal, mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen. Ein Eingreifen in die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist nicht notwendig.



© LH Magdeburg



Beyendorf-Sohlen

2. Stadtring

Die dörflichen Ursprünge der beiden Ortslagen im Süden von Magdeburg lassen sich noch heute an den vorhandenen Hofanlagen nachvollziehen. Sohlen ist dabei von der Struktur her ein Angerdorf und Beyendorf ein Haufendorf. Neben der Landwirtschaft bestand eine rege Salzindustrie. Heute prägen die zahlreichen Siedlungserweiterungen mit Einfamilienhäusern das Dorfbild.

Beyendorf-Sohlen, erstreckt sich entlang der Sülze zwischen den Sohlener Bergen, der Bahnanlage und der Autobahn A 14. Im Jahre 2001 erfolgte die Eingemeindung in die Landeshauptstadt Magdeburg.

Kennziffern zum 31.12.2015

1.170	Einwohner	Anteil Beschäftigte: 63,6 %, MD Ø 57,2 %
22,5 / 31,3	Jugendquotient* / Altersquotient*	MD Ø 21,9 / 38,2
1,4	Einwohner / ha	MD Ø 12
- 7,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	MD + 1,5 %
+/- 0,0 %	Einwohnerprognose 2025	MD + 0,5 %
13,9	Punkte Sozialreport 2013	Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch MD Ø 49,4
85	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	Anteil an der Gesamtstadt 0,5 %
139 / 451	Wohnungen in MFH* / EFH, ZFH* (geschätzt)	
2,0 %	Wohnungsleerstand	MD Ø 10,3 %
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
50	Wohneinheiten als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Kita,
- Soziokulturelles Zentrum
- Freiwillige Feuerwehr
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- ÖPNV-Anbindung über Bus im Ergänzungsnetz, Regionalbahnanschluss

Konzepte & Fördergebietskulisse

- Dorferneuerungsplanung

Leitbild Stadtumbau 2001

Beyendorf-Sohlen wurde im Stadtumbaukonzept 2001 als Siedlung mit noch erkennbarem dörflichem Charakter in den Randzonen des 2. Rings eingestuft. Diese Siedlungen sollten die Qualität der ländlichen Hauslandschaften bewahren und sich durch Eigenheimbau in begrenztem Maße erweitern können. Beyendorf-Sohlen wurde als Gebiet ohne Handlungsdruck eingestuft, dass sich aus eigener Kraft entwickelt und daher keine Fördergebietskulisse im Stadtumbau benötigt. Maßnahmen werden im Rahmen der Dorferneuerung umgesetzt.

Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

+	Stärken-Schwächen-Profil		-
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sohlener Berge und Sülzetal ▪ Kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstrukturen in Landschaftsnähe ▪ Nähe zum Naturraum ▪ Historische Dorf- und Hofstrukturen, kleine Parks ▪ Junger Stadtteil, viele Familien, niedrige Indikatoren sozialer Belastung ▪ Soziokulturelles Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsbereich schwach ausgebildet ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht ▪ z.T. nicht optimaler ÖPNV-Anschluss 	Schwächen
Chancen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soziokulturelles Zentrum ▪ Begrenzte bauliche Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensbedingungen für weniger mobile Einwohner verschlechtern sich 	Risiken



© LH Magdeburg



Beyendorf-Sohlen (Ausschnitt)



KARTE ONLINE

Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²
- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Leitbild

Der Stadtteil Beyendorf-Sohlen prägt seinen Charakter als randstädtische, landschaftsnahe und durchgrünte Siedlungsagglomeration für überwiegend kleinteiliges Wohnen im selbstgenutzten Eigentum weiter aus. Die räumliche Abgrenzung der Dorflage vom Siedlungskörper der Kernstadt bleibt durch Grünzonen bzw. Landwirtschaftsbereiche erhalten. Die noch erhaltenen dörflichen Strukturen der historischen Ortskerne in Beyendorf-Sohlen werden durch Sanierung der Altbausubstanz, punktuelle Ergänzungen bzw. Lückenschlüsse sowie grünplanerische Maßnahmen prägnanter wahrnehmbar. Die noch vorhandenen Flächenpotenziale für den Eigenheimbau in den Randlagen werden nur mit nachrangiger Priorität und bei deutlich erhöhtem gesamtstädtischem Nachfragedruck entwickelt. Um das auf Familienhaushalte zugeschnittene Wohnungsangebot langfristig zu stabilisieren, wird das bestehende Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen aufrechterhalten.

Strategische Vorhaben

Ein Nahversorgungsbereich sollte entwickelt werden. Die Angebotsstruktur muss sich auf den demografischen Wandel und die Bedürfnisse einer alternden Einwohnerschaft einrichten. Defizite in der Infrastrukturausstattung werden durch eine gute ÖPNV-Anbindung an die nächsten Versorgungszentren kompensiert.

In den historischen Ortskernen sind identitätsprägende bauliche Strukturen zu bewahren. Im Bereich des Denkmalschutzes sind hierfür auch öffentliche Mittel zu aktivieren.

Zwischen den beiden Ortsteilen soll eine Rad-/Fußwegeverbindung abseits der Hauptverkehrsstraße hergestellt werden und in der Verlängerung die Anbindung an den Ortsteil Salbke.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

Erarbeitung eines umfassenden Dorfentwicklungskonzeptes zur Entwicklung raumstruktureller Lösungsansätze (Landeskultur, naturräumliches Potential, Tourismus, Naherholung, Kulturpotential, Abflussproblematik Niederschlagwasser, Verkehr etc.)

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,06 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen.



© LH Magdeburg

Quellennachweis

Sozialreport 2013:

Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit, Stabsstelle für Jugendhilfe-, Sozial- und Gesundheitsplanung

Kennziffern und Prognosen:

Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

Flächennutzungsplan (Arbeitsstand der Neuaufstellung vom März 2017), Stadtumbaukonzept 2001, Integriertes Handlungskonzept Neustadt, Integriertes Handlungskonzept Stadtfeld, Grün- und Freiflächenkonzept, Kleingartenkonzept, Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2030+, Stand März 2017)

Magdeburger Märktekonzept (Stand der Fortschreibung vom März 2017) : Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

Begriffserläuterungen

Altersquotient:

Der Altersquotient ist das Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18 Jahre bis unter 65 Jahre).

Jugendquotient:

Der Jugendquotient ist das Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter bis unter 18 Jahren zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18 Jahre bis unter 65 Jahre).

FNP:

Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

B-Plan:

Bebauungspläne (Verbindliche Bauleitplanung)

MFH:

Mehrfamilienhaus

EFH, ZFM:

Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus

Städtebaufördermittel setzen sich zusammen aus Bundes-, Landes- und kommunalen Eigenmitteln

Kartengrundlage für die Bestandserfassung ist der in Aufstellung befindliche F-Plan mit dem Redaktionsstand 10.03.2017



Übersichtspläne der Stadtteile

So gelangen Sie zu der Übersicht. QR-Code scannen und Webseite aufrufen.

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg
E-Mail: stadtplanungsamt@magdeburg.de

Stand:
August 2017

Grafik und Layout:
pluszee – Werbeagentur, Magdeburg

Druck:
Druckerei H. Lohmann, Egel



otto plant otto entwickelt otto integriert otto plant