

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 24.05.2006
Dezernat III	Amt Team 4	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich

**I N F O R M A T I O N**

**I0160/06**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	30.05.2006	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	15.06.2006	öffentlich
Stadtrat	06.07.2006	öffentlich

Thema: Stellungnahme Dez. III zur Stadtteilentwicklungsplanung Neustadt/Leipziger Büro KARO-Architekten

Das Phänomen der schrumpfenden Stadt erfordert Stadtentwicklungsplanungen. Daher ist es sehr zu begrüßen, dass derartige Planungen von der Neustadt (Alte und Neue Neustadt) als Momentaufnahme zur Diskussion und Weiterentwicklung vorliegen. In der Neustadt besteht ein hohes Handlungspotential. Die gewerblichen Flächen in der Neustadt sollen nun näher betrachtet werden. Nicht nur deshalb, weil hier das Dez. III mit der Erstellung der Stellungnahme betraut wurde, sondern weil sich nur dort Menschen langfristig aufhalten, leben und urbanes Leben gestalten, wo Arbeitsmöglichkeiten bestehen. In der Neustadt befinden sich ca. 142,1 ha gewerbliche Bauflächen: ca. 80 ha im Gg Neue Neustadt (Entwicklungspotential ca. 40 ha, incl. ehm. Güterbahnhof), ca. 19 ha im Gewerbegebiet Münchenhofstr. (ca. 4 ha), ca. 28,3 ha im Gg Rogätzer Str. (ca. 3,5ha) und ca. 14,8 ha im Gg Wissenschaftshafen (ca. 11ha). Vor diesen Flächendimensionen wird deutlich, dass Schwerpunkte gesetzt werden müssen, ohne in den Grundzügen die Gesamtentwicklungen aus den Augen zu verlieren. Wie geht das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept (Karo-Architekten) mit den gewerblichen Entwicklungspotentialen bzw. Branchen um? Diese werden als „Freiraum-potentiale“ gesehen: „Die brachen Gewerbefelder zu weitgehend zusammenhängenden grünen Flächenreservaten neuer Prägung (d.h. mit geringem Mitteleinsatz angelegte, großzügige, robuste und sparsam möblierte Freiräume) ausbilden“. Das Wohnen steht hier im Mittelpunkt: Ein schönes Wohnumfeld mit zum Teil ausgeprägten Freizeitnutzungen soll geschaffen werden. Folgen könnten sein, dass aufgrund des Naturschutzrechtes (Entwicklung von geschützten Biotopen, Ausgleich aufgrund der Baumschutzsatzung usw.) gewerbliche Bauflächen zu Grünland entwertet wird. Dieser Eingriff könnte für den Eigentümer enteignungsgleich sein. Daher muss der Umgang mit diesen Flächen differenzierter gesehen werden. Von den Grundüberlegungen her unterstützt das Dez. III das Konzept der Karo-Architekten, da das „Liegenlassen“ bzw. das Eingrünen mit geringem Aufwand verbunden ist, bei gleichzeitiger Steigerung der Stadtbildqualitäten. Nur muss bei diesen Flächen Natur auf Zeit gewährleistet sein. D.h. das Gewerbeareal muss wieder als solches für einen Investor reaktivierbar bleiben, der auf dieser Fläche einen Betrieb errichten oder die benachbarte Betriebsstätte erweitern möchte. Durch die Änderung folgender Rahmenbedingung, die die Stadt entscheiden könnte, wäre dies zu erleichtern: Für bestimmte als Satzung festzusetzende Gewerbebranchen gilt die Baumschutz-satzung nicht oder nur in einer abgeschwächten Weise. Bei der Änderung der sonstigen Naturschutzgesetze ist der Landes-, Bundes- oder sogar der EU-Gesetzgeber gefordert. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 2010 könnten auch hier neue Wege beschritten werden, um Natur auf Zeit zugewährleisten.

Verlassen wir nun das „Eingrünen“, „Liegenlassen“ von Gewerbebrachen als möglicher Umgang mit diesen und widmen wir uns einer aktiven Art der Belebung dieser Brachen. Vor dem Hintergrund des erheblichen Überangebotes von gewerblichen Flächen im Umland und an besseren Standorten in der Landeshauptstadt Magdeburg, lassen sich diese innerstädtischen Gewerbeflächen schlecht vermarkten.

Folgende Standortnachteile sind zu verzeichnen:

1. Relativ hohe Grundstückspreise
2. Mangelhafte Erschließung (z.B. ist die Schwiesaustr. eine Privatstr. und die gesamten Medien müssten erneuert werden)
3. Schlechte Erreichbarkeit überörtlicher Straßen vor allem Autobahnen bzw. des Betriebsstandortes durch Kunden
4. Angrenzende Wohnnutzung oder sonstige schützenswerte Nutzungen: Die zulässigen Immissionen sind reglementiert
5. Grundstück ist unberäumt und mitunter mit Altlasten versehen: Hohe Entsorgungskosten
6. Zum Teil schlechte Werbewirksamkeit
7. Negatives, durch Brachen geprägtes Umfeld

Die Standortnachteile müssen überwunden bzw. durch Standortvorteile, die nur in der Neustadt gegeben sind, kompensiert werden. Eine Innenentwicklung sollte aus ökonomischer und ökologischer Sicht der Außenentwicklung vorgezogen werden.

Als erstes lassen sie uns auf die Möglichkeiten der Kompensation der vorgenannten Standortnachteile eingehen:

- Zu 1. Nur bei städtischen Flächen hat die Stadt Einflussmöglichkeiten. Die Stadt schöpft bei Investoren vor allem des verarbeitenden und innovativen Gewerbes ihren Verhandlungsspielraum voll aus. Die Privateigentümer beginnen langsam ihre Maximalforderungen, die aus den 90er Jahren herrühren zu überdenken.
- Zu 2. Mit Fördermitteln eingebunden in städtebauliche Verträge und Komplementärfinanzierung durch die zu erschließenden Betriebe könnten die derzeit noch unzureichenden Areale vermarktungsfähig erschlossen werden (z.B. Erschließungsvorhaben Gg Hafenbecken I+II)
- Zu 3. Ausschilderung der Gewerbegebiete von den überregionalen Hauptverkehrsstraßen (z.B. MD-Ring, B1, Osttangente); wird derzeit bei der Aktualisierung der „Wegweisung Kfz-Verkehr in der Landeshauptstadt Magdeburg“ berücksichtigt
- Zu 4. Die schrumpfende Stadt bietet hier Potentiale der Entmischung vom historisch gewachsenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Das Areal südlich der Mittagstraße oder der Bereich zwischen Rögätzer und Theodor-Kosowski-Str. bis zur Firma Röstfein sollte entmischt und nur der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden.
- Zu 5. Beräumungen als AB-Maßnahmen, vorhandene Altlastenfreistellung nutzen
- Zu 6. Installation von Firmensammelaufsteller an exponierten Lagen
- Zu 7. Kontrolliertes Eingrünen, Einfrieden, Beräumen der Nachbargrundstücke

Betrachten wir nun die Standortvorteile, die die Neustadt unverwechselbar und attraktiv für Ansiedlungen machen:

1. Kristallisationskerne stärken:  
 Kristallisationskerne sind Bereiche, die in sich funktionieren und an denen sich weitere, ergänzende Nutzungen, Betriebe angliedern können (Synergien abschöpfen). Derartige Kristallisationskerne sind:
  - a) das PIZ-Rota mit der Werkzeugmaschinenfabrik und einer igz-Niederlassung (Mittag-, GröperStr.)
  - b) der Wissenschaftshafen mit dem VDTC sowie die Universität
  - c) Firmen Röstfein und Magdeburger Mühlenwerke im Bereich Lebensmittelindustrie (Rögätzer Str.)

d) Baustoffgroßhandel in der Ohre-Str.

An diesen Kristallisationskernen sollten, um Synergien zu nutzen, ergänzende Betriebe und Einrichtungen angesiedelt werden. Ausreichend Entwicklungspotential ist in direkter Nachbarschaft dieser Kerne vorhanden.

2. Besonders bezogen auf die Alte Neustadt liegt die Elbe als Naherholungsraum in direkter Nachbarschaft
3. Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV
4. Sehr gute Einzelhandelsversorgung (besonders des täglichen Bedarfes)
5. Kurze Wege Arbeitsplatz – Wohnen sind möglich (besonders wichtig vor dem Hintergrund der steigenden Kraftstoff-Preise)
6. Sehr gute Versorgung mit Kinder-, Bildungs- und Ärzteneinrichtungen
7. Zentrale Lage innerhalb der LH MD (z.B. hohe potentielle Kundendichte für Handwerksbetriebe und Kundendienste)

Diese Standortvorteile müssen mehr herausgestellt und bewusst gemacht werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Neustadt große Potentiale in sich birgt. Besonders im Umfeld der einzelnen Kristallisationskerne haben wir die Chance noch weitere Betriebe anzusiedeln. Durch die Entmischung von Wohnen und Gewerbe, besonders vor dem Hintergrund der schrumpfenden Stadt, lassen sich insbesondere die Gewerbestandorte südlich der Mittagstraße, an der Gröper Str. und Wasserkunststraße stärken. Das „Liegenlassen“ von Gewerbebrachen darf nicht dazu führen, dass die Bauflächen in großen Teilen praktisch nicht mehr zur Besiedlung zur Verfügung stehen.

Dr. Puchta