

otto plant otto entwickelt otto integriert otto plant

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg 2025

Stadtteile

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg

Magdeburg 2025

Stadtteile

September 2015

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 114 Magdeburg

Inhalt

Vorbemerkung.....	2
Altstadt	4
Werder	8
Alte Neustadt.....	12
Neue Neustadt.....	16
Neustädter See.....	20
Kannenstieg.....	24
Neustädter Feld	28
Nordwest	32
Alt Olvenstedt	36
Neu Olvenstedt	40
Stadtfeld Ost.....	44
Stadtfeld West.....	48
Diesdorf	52
Sudenburg	56
Ottersleben	60
Lemsdorf.....	64
Leipziger Straße	68
Reform	72
Hopfengarten.....	76
Buckau.....	80
Fermersleben.....	84
Salbke	88
Westerhüsen	92
Brückfeld.....	96
Berliner Chaussee.....	100
Cracau.....	104
Prester	108
Herrenkrug	112
Rothensee.....	116
Pechau.....	120
Randau-Calenberge	124
Beyendorf-Sohlen	128
Quellennachweis und Begriffserläuterungen	132

Vorwort

Die Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet sich derzeit ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit der Perspektive 2025 in zwei Bänden. Im Band 1 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. Es soll der Kommunalpolitik Orientierung geben und als Entscheidungshilfe dienen, innerhalb der Verwaltung Basis der ressortübergreifenden Zusammenarbeit sein und für Bürgerinnen und Bürger wie Investoren das Maß an Transparenz gegenüber kommunalen Entscheidungen erhöhen. Der Gesamtstädtische Teil des ISEK wurde im Oktober 2013 nach einer intensiven Bürgerbeteiligung vom Stadtrat beschlossen.

Bezugsebene des vorliegenden Entwurfes zum Band 2 ist nunmehr die Stadtteilebene.

Jeder bewohnte Stadtteil wird dabei 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 gesamtstädtischen Zielen beschrieben. Ergänzt wird dieses Bild mit einem Übersichtsplan, der die zentralen Strukturanalysen kombiniert mit der gewollten Entwicklungsperspektive darstellt.

Auch im Teil B des ISEK 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. Grundlage sind dabei die Planwerke des Flächennutzungsplans (FNP in Neuaufstellung), der Landschaftsplan, der Verkehrsentwicklungsplan und das Märktekonzept in der jeweils aktuellen Fassung.

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 mit den zuständigen Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes 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 die Stärken und Schwächen sowie die Potentiale 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 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.

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. 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.

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 31.12.2014

15.874	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:48,9%</i> <i>MD Ø 56,5 %</i>
14,9 / 48,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>hoher Anteil älterer Bevölkerung</i> <i>MD Ø 21,2 / 38,0</i>
42	Einwohner / ha	<i>Hohe Wohndichte</i> <i>MD Ø 11</i>
+ 31,6%	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>Stark wachsender Stadtteil</i> <i>MD +1,5 %</i>
+ 9,2 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD +0,5 %</i>
62,9	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
2.063	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt,</i> <i>13,8 %</i>
10.295/ 48	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
11,4 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
56 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
280	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, Schiffmühle, Schulmuseum, Forum Gestaltung, Kulturfestung Mark, Kabarets und Freizeiteinrichtungen, Schwimmhalle
- 5 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Hervorragende ÖPNV-Anbindung mit barrierefreien Zugängen, ZOB, Hauptbahnhof, Hauptverkehrswege mit straßenbegleitenden Radwegen

Konzepte und 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

Stadtteilentwicklung Altstadt seit 2000

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.

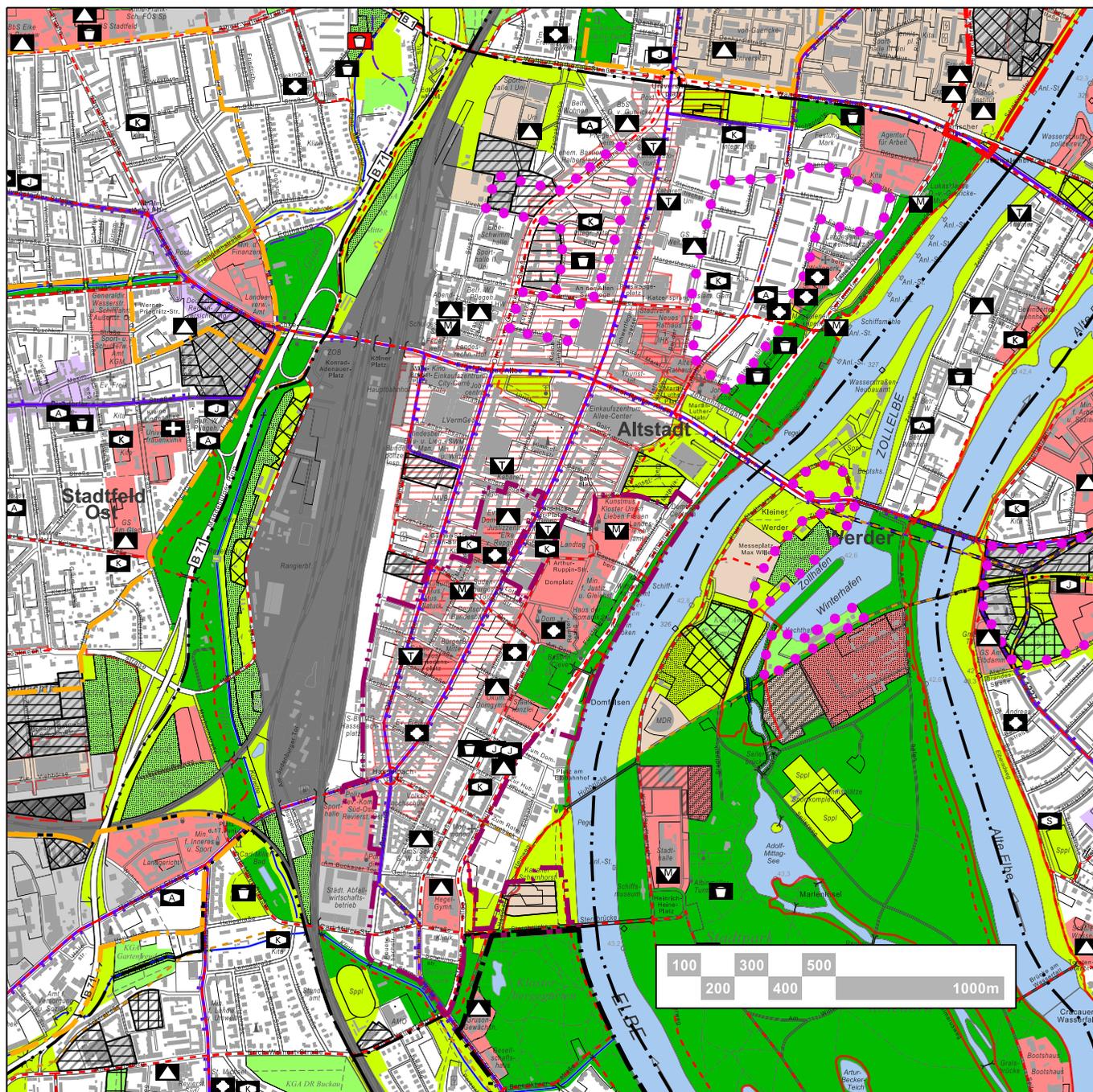
Maßnahmebilanz

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 Wegs, das Parkleitsystem Innenstadt oder der Askanischer Platz.

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 	Schwächen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe soziale Belastung ▪ Brachen und untergenutzte Bereiche entlang des Bahngeländes ▪ Städtebauliche Struktur in nördlicher Altstadt wenig kompakt, fehlende Urbanität, geringe Differenzierung der Wohnangebote ▪ Zäsuren durch Hauptverkehrsstraßen
Potenziale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochwertige Wohnbaupotenziale am Elbbahnhof und in Altbauquartieren ▪ städtebauliche Nachverdichtung Bereich Jakobstraße ▪ Ästhetisch-künstlerische Aufwertung von öffentl. Räumen i. Z. von Großprojekten 	Risiken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungsstau im gründerzeitlichen Teil des zentralen Geschäftsbereichs ▪ Segregation (Entmischung) der Einwohnerschaft hinsichtlich der Altersstruktur in Teilräumen im Zusammenspiel mit einem monostrukturierten Wohnraumangebot (Plattenbau) führt mittelfristig zu Nachfragedefizit (nördliche Altstadt). ▪ überdurchschnittliche Alterung der Einwohner

Altstadt



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 / Hauptradwegenez
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  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

Planung

-  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

Altstadt 2025

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, was die Reaktivierung ungenutzter Altbausubstanz und die weitere Ausprägung des urbanen Flairs der Gründerzeit im Bereich um den Hasselbachplatz einschließt. In den Wohn- und Geschäftsbereichen nördlich des Alten Markts werden Nachverdichtungspotenziale genutzt, wodurch sich die bis dato dominierende offene Zeilenbauweise schrittweise in eine Quartiersstruktur mit innerstädtischem Charakter und neuen Wohnangeboten verwandelt. Auch die untergenutzten Gewerbestrukturen nördlich des Bahnhofs werden als Raumangebot für neue Wohnformen, die Kreativwirtschaft sowie öffentliche oder private 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.
- 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.
- Entwicklung des Standortes der ehem. Kunstgewerbeschule in der Brandenburger Straße zu einem Ort der kreativen Bildung und Arbeit.
- Stärken des kreativen Potentials im Areal um den Hasselbachplatz als Szenetreffpunkt mit vielen ansässigen Cafes, Restaurants und Clubs.

Weiteres Vorgehen

Die Altstadt erhält als zentraler Aufwertungsschwerpunkt weiterhin höchste Priorität in der Stadtentwicklung und Städtebauförderung. Im Zuge des Stadtumbaus ist vorgesehen 322 Wohnungen vom Markt zu nehmen. 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

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 31.12.2014

3012	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.: 56,1% MD Ø 56,5 %</i>
15,4 / 46,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,2/ 38,0</i>
8,4	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+ 19,0%	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5%</i>
+ 6,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
13,0	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
194	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 1,2 %</i>
1.807/43	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
6,4 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11%</i>
22 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
0	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP* ,zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Werder seit 2000

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.

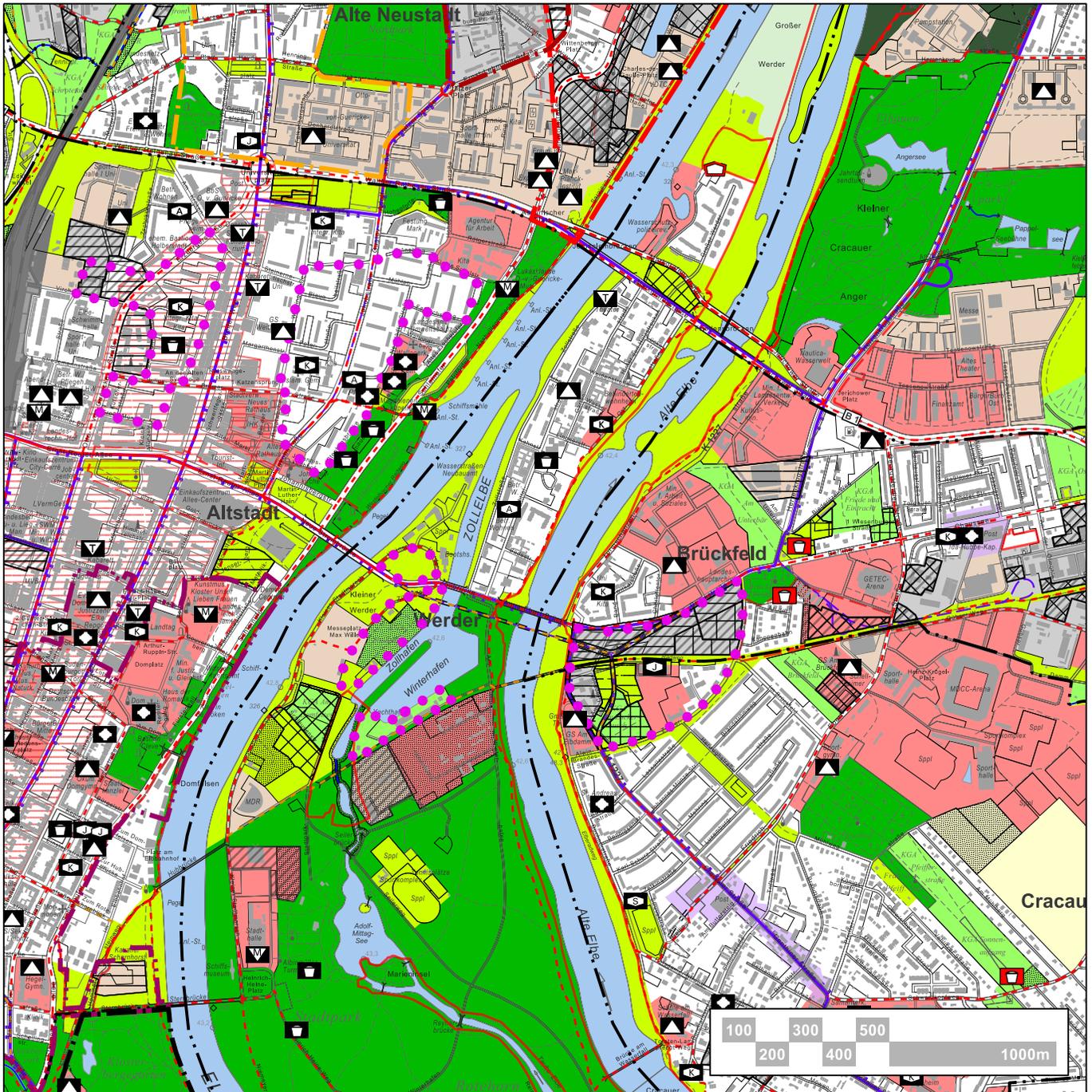
Maßnahmebilanz

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.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 ▪ Gute Verkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heterogene städtebauliche Struktur ▪ Schlechte Nahversorgung im zentralen Bereich
Potenziale:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kleinteilige Flächenpotenziale für hochwertigen Wohnungsbau in Baulücken ▪ Flächenpotenzial für die Kultur- und Kreativwirtschaft und Medien ▪ Erweiterungsmöglichkeiten der Sport- und Freizeitangebote 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hochwassergefährdung

Werder (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

-  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

Planung

-  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

Werder 2025

Leitbild

Die Insel entwickelt sich zu einem bevorzugten Wohn-, Kultur- und Freizeitstandort in unmittelbarer Zentrumsnähe. Das vielfältige, aber quantitativ begrenzte Wohnungsangebot reicht vom modernisierten Hochhaus über den Geschossneubau bis hin zu kleinteiligem Wohneigentum. Die attraktive Lage begünstigt weitere kleinteilige Nachverdichtungen bzw. Rücknahme maroder Bausubstanz zugunsten hochwertiger Ersatzneubauten, welche die Wohnlage zwischen den Elbarmen qualitativ weiter aufwertet. 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, 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.

Strategische Maßnahmen

Das zentrale Projekt der nächsten Jahre ist die Verlängerung des Strombrückenzuges mit der Einrichtung eines P+R Parkplatzes 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.

Für den nördlichen, bewohnten Bereich des Stadtteils sollen Hochwasserschutzanlagen errichtet werden.

Weiteres Vorgehen

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 südlichen Bereich ist die Fortschreibung des Rahmenplans Rotehornpark vorgesehen.

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 homogenen 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 31.12.2014

10.951	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.: 49,4% MD Ø 56,5 %</i>
13,6 / 27,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Geringster Jugendquotient der Stadt MD Ø 21,2 / 38,0</i>
42,7	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+ 25,5 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
+21,4 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
38,5	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
624	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 4,0%</i>
6.030/166	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
14,8 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
42 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
440	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 und Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ,
- Teilräumlich Entwicklungsgebiet (Rögatter Straße)
- Teilraumkonzept: „Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt“,
- Teilraumkonzept: „Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt und Ortsteilzentren“,
- Rahmenplan Wissenschaftshafen
- Teilräumlich Erhaltungssatzung
- Vorgesehen ist die Aufnahme in das Förderprogramm Soziale Stadt

Stadtteilentwicklung Alte Neustadt seit 2000

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 der Stadtteilzentrens und Wohnungsneubau bei gleichzeitigem Abriss von rund 1000 nicht mehr benötigten Wohnungen zu aktivieren.

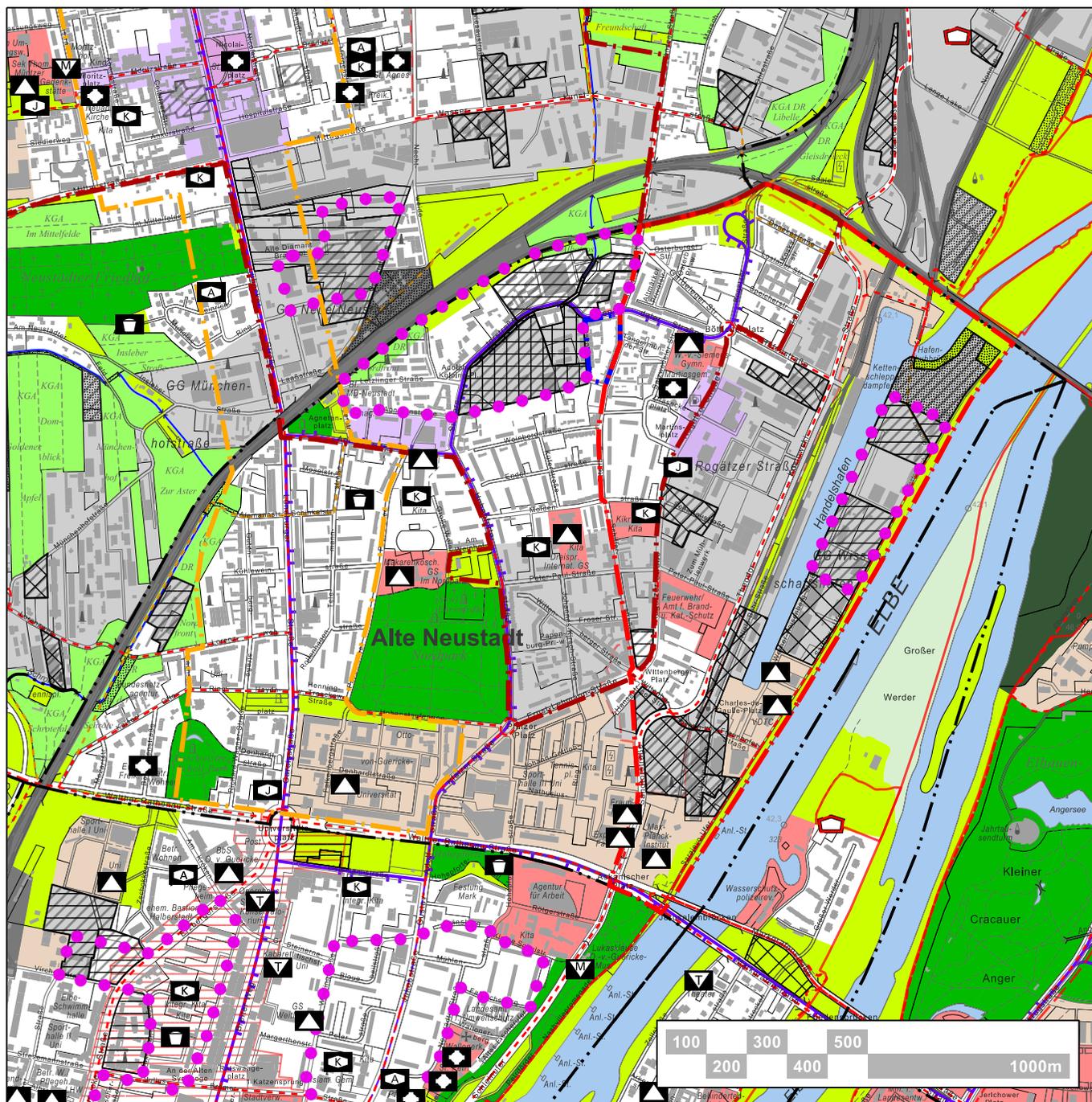
Maßnahmebilanz seit 2000

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-/Ottenberg Straße setzen Impulse einer beginnenden Erweiterung der Wohnangebote. Das seit 2011 bestehende Geschäftsstraßenmanagement aktiviert die Händlerschaft entlang der Hauptgeschäftstraßen und stärkt die Zentrumsachse.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruhige Geschosswohnlagen in durchgrünem Umfeld ▪ Unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt, sehr gute ÖPNV-Anbindung ▪ Vielfältige Ausstattung mit Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen ▪ Starker Einwohnerzuwachs seit 2000 ▪ Grüne Mitte Nordpark, Geschw.-Scholl-Park, Ansätze von Grünraumvernetzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereiche des Stadtteils haben erhebl. 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 ▪ Langsame Datennetze
Potenziale:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines Wissenschaftsclusters um Universität und Hafen ▪ Elbnähe ▪ Flächenpotenziale für Wohnen und touristische Nutzungen entlang der Elbe ▪ Grünraum- und Wohnpotenziale auf den Brachen entlang Sieverstorstraße ▪ Stärkung des Nahversorgungsbereiches Agnenstraße ▪ Impulse aus der Universität für Entwicklung von hochwertigen Wohnangeboten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht reaktivierte Brachen entlang der Sieverstorstraße lassen städtebauliche Struktur weiter erodieren

Alte 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

- 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

Planung

- 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

Alte Neustadt 2025

Leitbild

Universität und 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. Die zentralen Geschosswohnquartiere gewinnen durch behutsame Nachverdichtung und Modernisierung, punktuell auch durch Abriss und Neubau, an Vielfalt und Qualität. Am Wissenschaftshafen werden Neubaupotenziale für hochwertiges innerstädtisches Wohnen erschlossen. Akuter Neuordnungsbedarf besteht beidseitig der Sieverstorstraße, wo ausgedehnte Brachen für innenstadtnahes Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und Grünraumentwicklung aktiviert werden können. Im Bereich Agnetenstraße entwickelt sich ein Stadtteilzentrum. Die gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere die Kompetenz im Grund- und Förderschulbereich bleibt als Standortvorteil erhalten. Der grüne Altstadtring wird vom Geschwister-Scholl-Park über den Nordpark bis zum Hohepfortewall durch eine intensive Straßenraumbegrünung geschlossen.

Strategische Vorhaben

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.

Entwicklung von Hochwasserschutzanlagen entlang der Elbkante.

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 und somit das städtebauliche Leitbild für den Stadtteil zu untersetzen.

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.

Weiteres Vorgehen

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.

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 Nachwendezeiten bedingen zahlreiche städtebauliche Brüche. Markante Grünanlage im Stadtteil ist der Park Vogelgesang mit dem eingeschlossenen Magdeburger Zoo.

Kennziffern zum 31.12.2014

14.411	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:56,1%</i> <i>MD Ø 56,5 %</i>
20,3 / 34,3	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 21,2 / 38,0</i>
32	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+ 0,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5%</i>
+ 10,0 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
69,6	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
1.193	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>7,7 %</i>
9.033/557	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
14,6 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
42 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
330	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 und Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Teilräumlich Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- „Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt“
- „Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt und Ortsteilzentren“.
- Vorgesehen ist die Aufnahme in das Förderprogramm Soziale Stadt.
- Erhaltungssatzungen „Curiesiedlung“ und „Napoleonischer Stadtgrundriss“

Stadtteilentwicklung Neue Neustadt seit 2000

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.

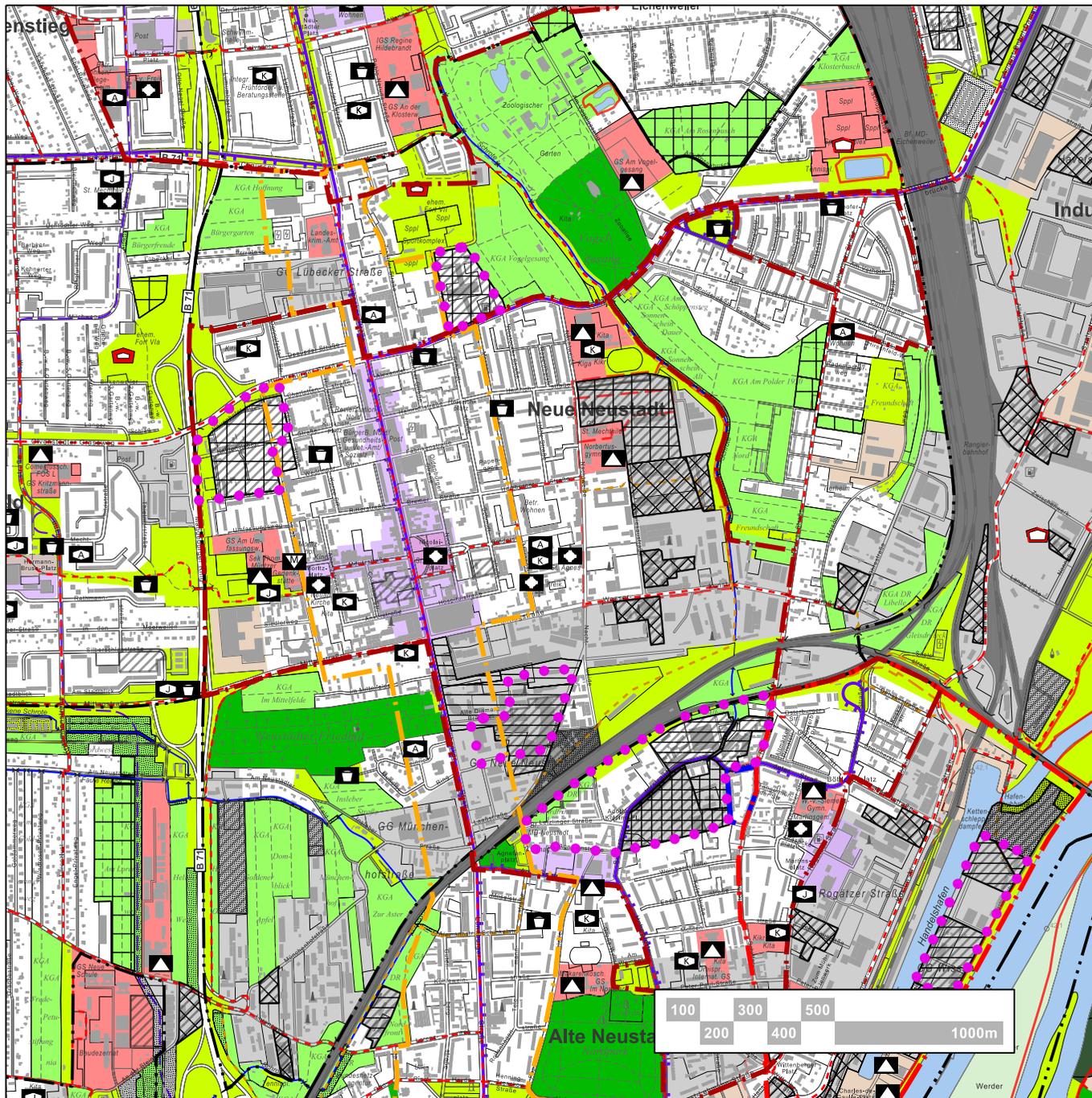
Maßnahmebilanz seit 2000

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 Hauptgeschäftstraßen zur Stärkung des Stadtteilzentrums.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<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 ▪ Grünzüge entlang der Schrote und Faulen Renne (Zoo, Park, Kleingärten etc.) ▪ Sanierte Curie-Siedlung als nachgefragte Wohnlage mit gutem Image 	<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 ▪ Überdurchschnittliche soziale Belastung, Erosion des Stadtteilzentrums ▪ Schlechtes Image der Wohnquartiere in den zentralen Bereichen ▪ Langsames Datennetz
Potenziale:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines neuen Grünzuges an der südlichen Stadtteilgrenze parallel zur Bahntrasse ▪ Neue funktionale und gestalterische Vielfalt bei Aktivierung der zahlreichen Baulücken ▪ Entwicklung eines neuen Wohn- und Gewerbequartiers in der ehemaligen Diamant-Brauerei ▪ Neuentwicklung des Abrissquartiers Umfassungsstraße ▪ Ergänzung des Schrotegrünzuges und Fortführung des Schroteradweges ▪ Entwicklung Kunst- und Kulturszene um den Moritzplatz 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilräumliche Konzentration sozial problematischer Haushalte ▪ Ausbleibende Entwicklung der Brachen verfestigt Image als unwirtliche Wohngegend ▪ Entwicklungspotenziale des Stadtteils werden durch nicht dem Standort angepasste Wohn- und Gewerbeansiedlungen negiert. ▪ Gewerbegebiet Münchenhofstraße mit steigendem Leerstand

Neue Neustadt (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

- 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

Planung

- 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

Neue Neustadt 2025

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. Die umliegenden Wohnquartiere werden durch Modernisierung zukunftsfähiger Bausubstanz, Abrisse in belasteten Lagen sowie Neuentwicklung der kleinteiligen Brachen für eine breitere Nachfrage attraktiv. 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 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 und ebenso wie der Bereich um den Neustädter Friedhof entlang der Wasserläufe von Schrote und Fauler Renne mit den Grünflächen der angrenzenden Stadtteile verbunden.

Strategische Vorhaben

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.

Wichtigstes strategisches Vorhaben ist die Stabilisierung des Stadtteilzentrums Lübecker Straße. Brachen und Baulücken, die auf Grund ihrer Lage das Erscheinungsbild und Image des Stadtteils in besonderem Maße prägen, sind mit Vorrang zu reaktivieren.

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.

Weiteres Vorgehen

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.

Der immer noch hohe Wohnungsleerstandes 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.

Neustädter See

2. Stadtring



Der Stadtteil Neustädter See am Nordrand der Landeshauptstadt besteht zum Großteil aus dem namensgebenden 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 31.12.2014

11.294	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:52,0%</i> <i>MD Ø 56,5 %</i>
24,5 / 65,1	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Dritthöchster Altenquotient der Stadt</i> <i>MD Ø 21,2 / 38,0</i>
24	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
- 12,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5%</i>
- 10,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
77,2	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
280	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,8 %</i>
6.896/450	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
8,6 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11%</i>
94 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
100	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 und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Neustädter See seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 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.

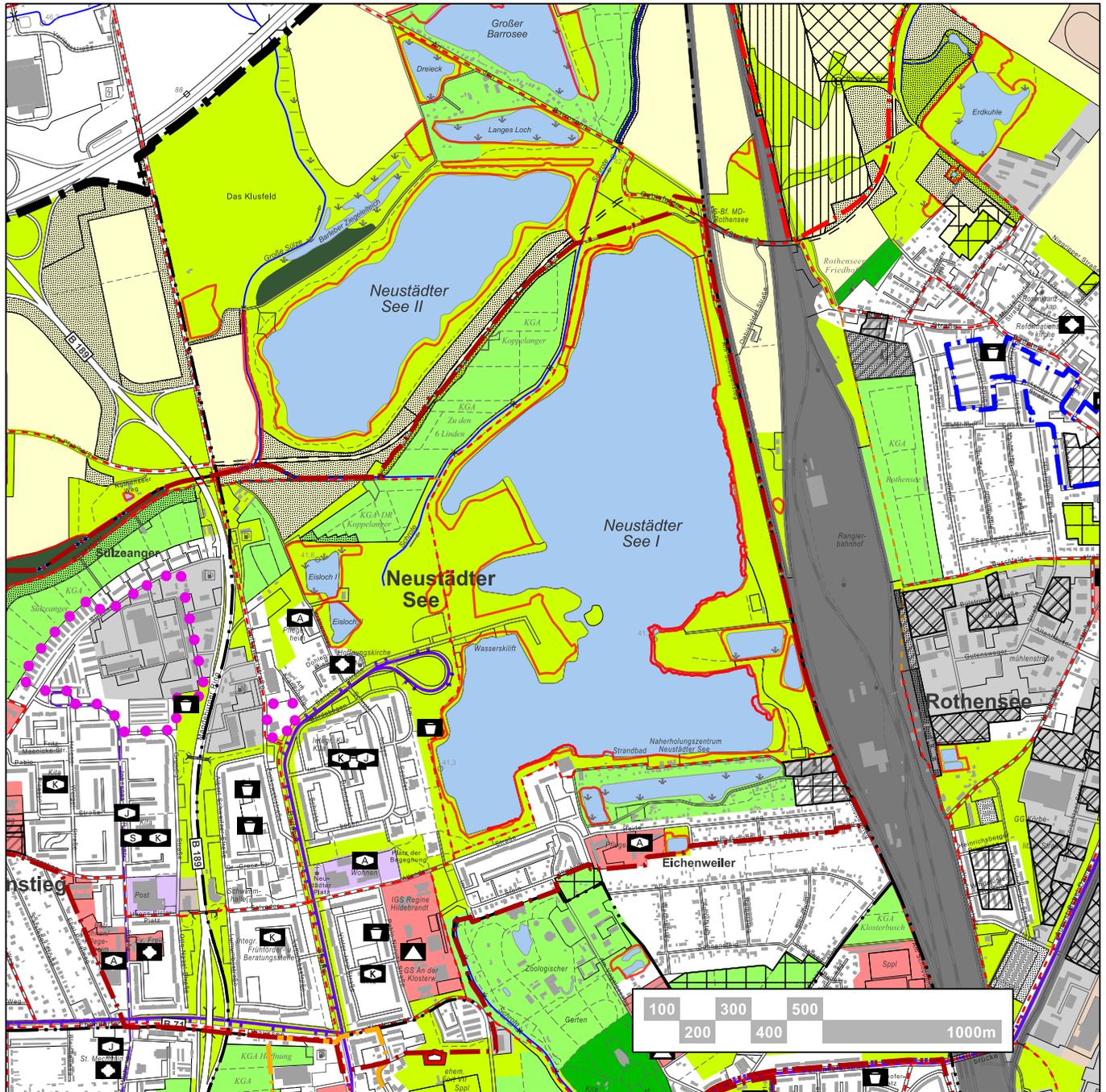
Maßnahmebilanz

Seit 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 €

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Lage am Seeufer ergibt für Magdeburg einmalige Wohnlagen ▪ gute Infrastruktur (MIV, ÖPNV, Nahversorgung, Gemeinwesen) ▪ Strandbad und weitere Naherholungsangebote ▪ Akzeptierter Wohnstandort: geringer Leerstand, geringe Fluktuation ▪ Der hohe Anteil an Aufzügen in den Vielgeschossern erfüllt eine Grundanforderung an altengerechten Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Magdeburger Ring bedingt verlärmte Wohnlagen ▪ Großzahl uniformer Wohnungen, kein Flächenpotential für die Aufhebung der uniformen Wohnangebote ▪ Die Schließung des Nordeingangs hebt weitgehend die Lagegunst durch den Zoo auf ▪ Überdurchschnittliche Alterung der Einwohner
Potenziale:	Risiken:
<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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der gesamtstädtische Wohnungsüberhang und der Generationenwechsel im Stadtteil verstärkt die Konkurrenz zu anderen Wohnlagen ▪ Weiter anhaltender Einwohnerrückgang ▪ Neuer Nahversorger Ziolkowskistraße schwächt Zentrumsachse ▪ Segregation (Entmischung) der Einwohnerschaft hinsichtlich der Alterstruktur im Zusammenspiel mit einem monostrukturierten Wohnraumangebot (Plattenbau) führt mittelfristig zu Nachfragedefizit

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 / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

- 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

Planung

- 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

Neustädter See 2025

Zielbild

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 Maßnahmen

Der Stadtumbau wird fortgesetzt. Durch Einzelabriss reduziert sich die Wohndichte im Quartier weiter. Die frei werdenden Flächen werden in das Wohnumfeld integriert. Gleiches gilt für die - durch den demografischen Wandel bedingt - leerfallenden Infrastruktureinrichtungen.

Durch eine behutsame Entwicklung von Abrissflächen bietet sich die Möglichkeit, die vorherrschenden uniformen Wohnangebote mit neuen Wohnformen zu ergänzen

Städtebaulicher Neuordnungsbedarf besteht bezüglich des maroden 16-Geschossers am nördlichen Stadteileingang. 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.

Weiteres Vorgehen

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.

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 31.12.2014

6.099	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:49,1% MD Ø 56,5 %</i>
24,0 / 66,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Zweithöchster Altenquotient der Stadt MD Ø 21,2 / 38,0</i>
53	Einwohner / ha	<i>Zweithöchste Dichte der Stadt MD Ø 11</i>
- 17,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
- 10,3 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
100,0	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
184	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 1,2 %</i>
3.536/252	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
7,5 %	Wohnungsl Leerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
88 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
20	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 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 und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 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

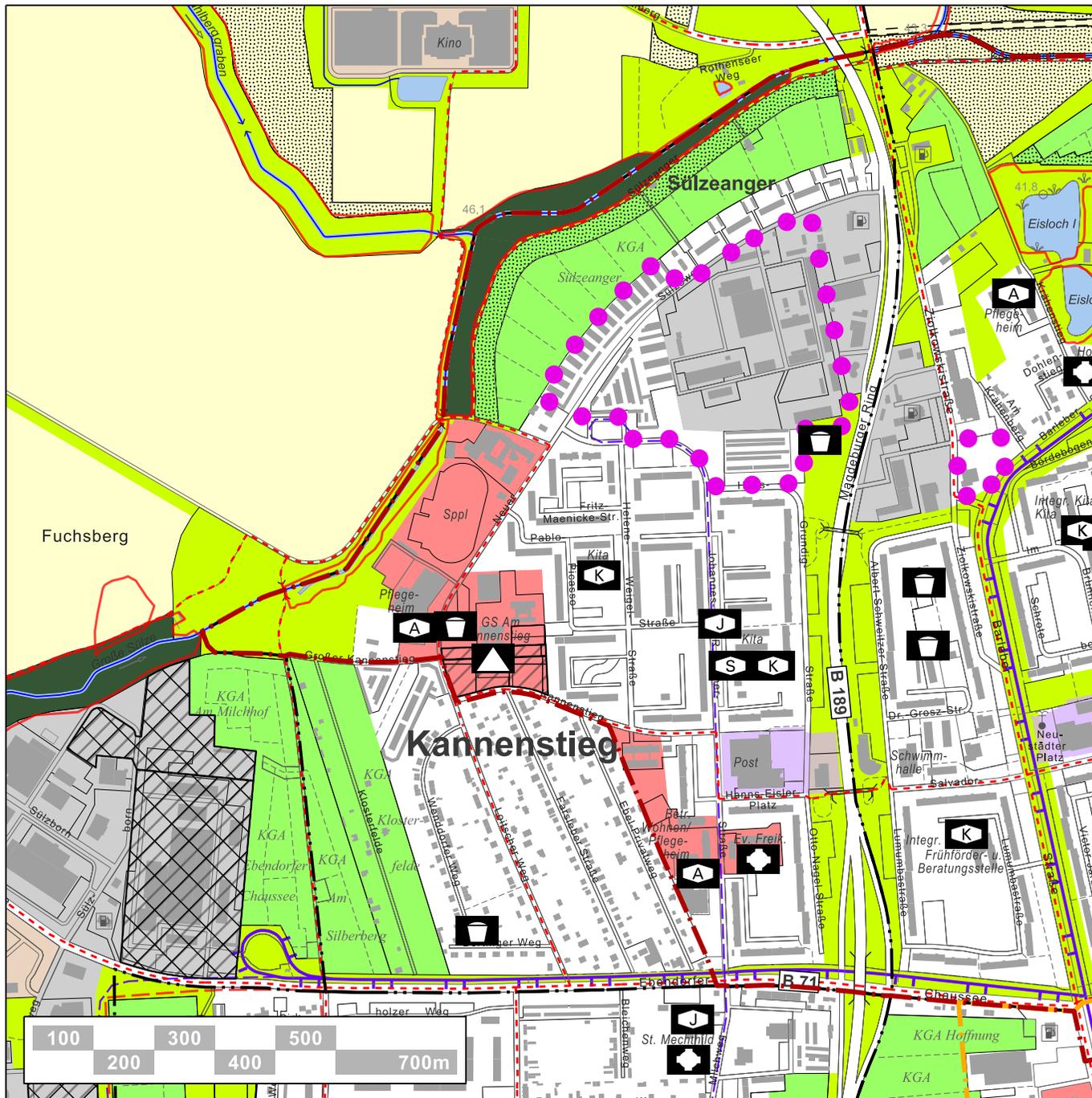
Tatsächlich sind seit 2001 im Fördergebiet Nord (Kannenstieg/ Neustädter See) 665 Wohnungen abgerissen worden, rund 2/3 durch Komplettabriss und 1/3 durch Etagenrückbau. Im westlichen Schulkomplex wurden zwei Schulgebäude abgerissen. Gleichzeitig wurden 18 Wohnungen neu gebaut sowie Wohnumfeldverbesserungen 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 €

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Infrastruktur im südlichen Stadtteil (MIV, ÖPNV, Nahversorgung, Gemeinwesen) ▪ Akzeptierter Wohnstandort: 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 ▪ Hohe soziale Belastung ▪ Überdurchschnittliche Alterung der Einwohner
Potenziale:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzwand am Magdeburger ring reduziert Lärmbelastung ▪ Abrisse einfacher Wohnlagen im Stadtumbau reduziert Baudichte ▪ Geplante Straßenbahntrasse verbessert Anbindung an Innenstadt ▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstädtischer Wohnungsüberhang und Generationenwechsel verstärkt Konkurrenz zu anderen Lagen ▪ anhaltender Einwohnerrückgang ▪ Entwicklung zu einem sozial problematischem Quartier ▪ Punktuelle Gebäudeabriss perforieren Städtebau ohne neue Entwicklungsperspektive

Kannenstieg

Norden



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

-  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

Planung

-  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