Stadtfeld Ost 2025

Zielbild

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

Auf dem ehemaligen Schlachthofgelände können Stadthäuser entstehen, die eine Alternative zum klassischen Eigenheim am Stadtrand oder auf der grünen Wiese bieten. Ein Grünzug soll das Gelände zu den Bahnanlagen abgrenzen und einen attraktiven Naturpfad vom Hasselbachplatz zum Westfriedhof bieten. Genossenschaftliches Wohnen 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 Entwicklungsmaßnahme 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 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.

Der Bau einer neuen Kita ist geplant.

Weiteres Vorgehen

Reduzierung des Spielplatzdefizites durch weitere Umsetzung des Spielplatzkonzeptes.

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.

Stadtfeld West

1. 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 Neubaugeschosssiedlung und Kleingartenanlagen ab.

Kennziffern zum 31.12.2014

14.821	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:60,0 %* *MD Ø 56,5 %*
21,7 / 51,8	Jugendquotient* / Altersquotient*	*MD Ø 21,2 / 38,0*
32	Einwohner / ha	*MD Ø 11*
-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%*
7.174/1.720	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
7,8 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11 %*
46 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
500	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 und Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg-Stadtfeld“, März 2006.
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ , integriertes Handlungskonzept
- Erhaltungssatzung Hermann-Beims-Siedlung bis Am Schroteanger

Stadtteilentwicklung seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 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

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 entwicklelt.

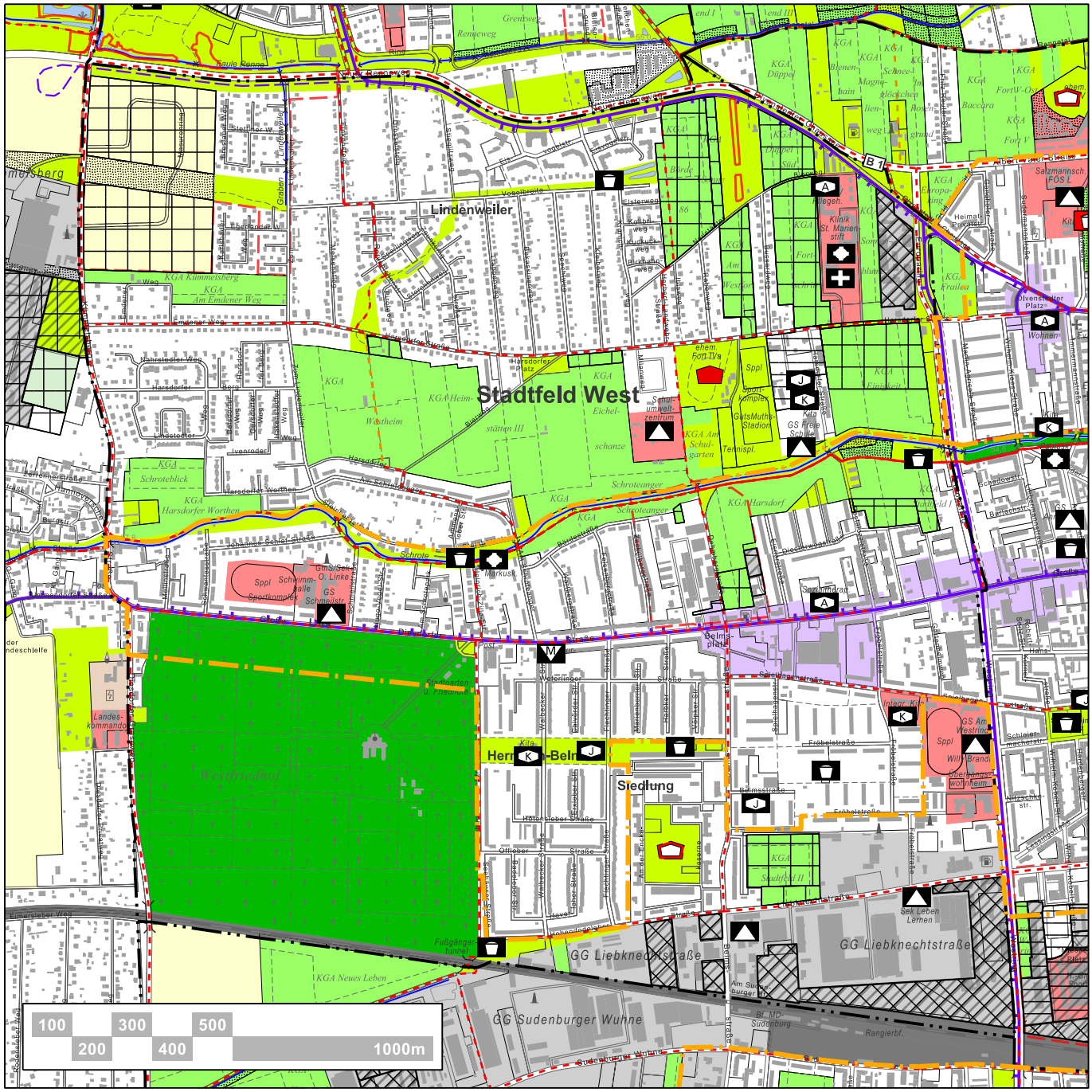
Im Fördergebiet Stadtfeld (Stadtfeld Ost und Stadtfeld West) des Förderprogramms Stadtumbau Ost wurden bislang 2,46 Mio. € Aufwertungsmittel investiert. Impulsprojekte sind dabei die Sanierung des Montessoriezentrums und die Entwicklung eines ehemaligen Schulstandortes an der Harsdorfer Straße zum Wohngebiet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

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
▪ 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	▪ Wenig altersgerechte Wohnungen
Potenziale:	**Risiken:**
▪ Entwicklung eines extensives Grünzuges auf der Nordseite der Bahntrasse im Übergang zu Sudenburg ▪ Energetische Quartierssanierung Beims-Siedlung ▪ Entwicklung ArtDepot	▪ Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges durch Nachverdichtung am Schrotegrünzug und im Bereich Fröbelstraße

Stadtfeld West

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
- A Alten- und Pflegeheim
- S Alten- und Service-Zentrum
- J Kinder- und Jugendhaus
- K Kindergarten
- M Museum
- T 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

Stadtfeld West 2025

Zielbild

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-Kaserne, die Siedlung Schroteanger als verdichteter Kleinhausbereich mit Eigentumscharakter oder auch die neuen Eigenheimgebiete am Lindenweiler sprechen jeweils unterschiedliche Zielgruppen an und sind Garant für eine sozial durchmischte Bevölkerung und damit einer verstetigten 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 Maßnahmen

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.

Weiteres Vorgehen

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 Beims-Platz - 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 Leitzielen des integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen des Förderprogramms Aktive- Stadt- und Ortsteilzentren werden die beschlossen Maßnahmen schrittweise umgesetzt.

Diesdorf

2. Stadtring

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. Jahrhundert, 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 31.12.2014

3.483	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:58,3 %* *MD Ø 56,5 %*
25,2 / 31,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	*MD Ø 21,2 / 38,0*
3,4	Einwohner / ha	*MD Ø 11*
+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%*
406/1.249	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
1,6 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11 %*
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
160	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Stadtteilentwicklungsplan 1997

Stadtteilentwicklung seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Diesdorf wurde im Stadtumbaukonzept als Siedlung mit noch erkennbarem 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

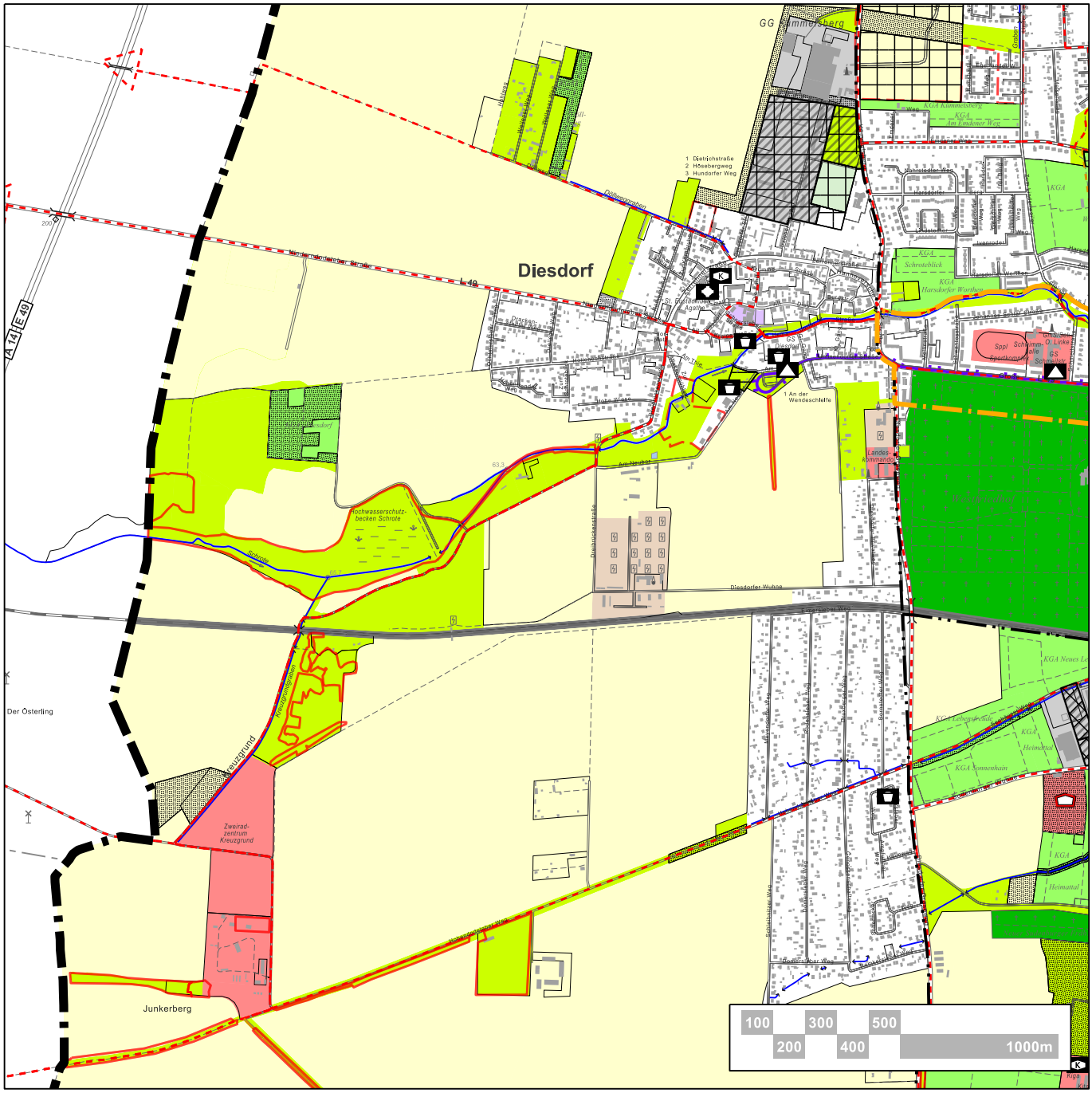
Im Programm Stadtumbau Ost sind in Diesdorf keine Maßnahmen umgesetzt worden.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
▪ Dörfliche Strukturen des Ortskerns ▪ Gute Radwegeanbindung ▪ Gute ÖPNV-Anbindung ▪ Gesicherter Grundschulstandort	▪ Schlecht ÖPNV-Anbindung von Diesdorf Süd ▪ Wenig sanierte Straßenräume ▪ Hohe Verkehrsbelastung durch Pendler aus dem Umland ▪ Defizite in der Grünausstattung bzgl. landschaftsbezogener Erholung ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht
Potenziale:	**Risiken:**
▪ Entwicklung von weiteren Bauflächen	▪ Wegbrechen der Nahversorgung

Diesdorf (Ausschnitt)

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
- A — Alten- und Pflegeheim
- S — Alten- und Service-Zentrum
- J — Kinder- und Jugendhaus
- K — Kindergarten
- M — Museum
- T — 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

Diesdorf 2025

Zielbild

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 Maßnahmen

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.

Weiteres Vorgehen

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.

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 31.12.2014

17.666	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:54,3%* *MD Ø 56,5 %*
22,4 / 31,3	Jugendquotient* / Altersquotient*	*Relativ junger Stadtteil* *MD Ø 21,2 / 38,0*
33	Einwohner / ha	*MD Ø 11*
+ 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%*
10.445/931	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
17,9 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11%*
20 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
90	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 und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Sudenburg seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 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 wird 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.

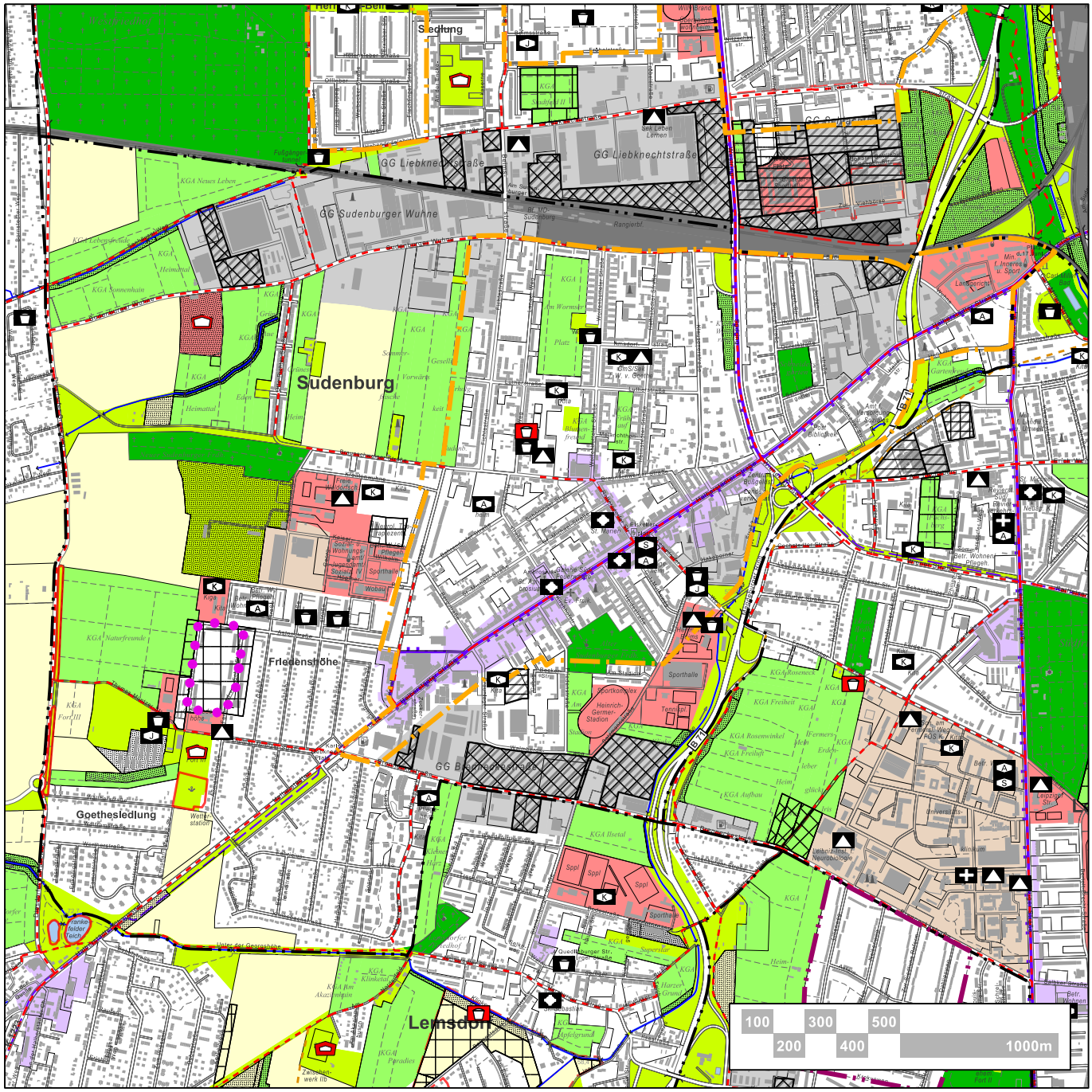
Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
▪ Vielfältige Wohnangebote, beliebter Stadtteil in Zentrumsnähe	▪ Immissionsbelastung und Gewerbebrachen entlang des Magdeburger Rings
▪ Vielfalt an Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen	▪ Wenig öffentliches Grün in den verdichteten Wohnquartieren
▪ Großes Freizeit- und Kulturangebot	▪ langsame Datennetze
▪ Gastronomieszene entlang der Halberstädter Straße	

Potenziale:	Risiken:
▪ Flächenpotenziale für Geschosswohnungs- und Eigenheimbau	▪ Wachsender Leerstand, Sanierungsgeschehen erlahmt
▪ Vielfältige durchgrünte Bereiche in der Westhälfte des Stadtteils	▪ Sinkende Angebotsqualität im Stadtteilzentrum vermindert Attraktivität der Wohnlagen
▪ Potenzial für Grünzug entlang der Klinke durch Neuordnung von Brachen	▪ Nachlassende Vielfältigkeit und Attraktivität des Stadtteilzentrums
	▪ Soziale Segregation in weniger guten Wohnlagen

Sudenburg

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
- A – Alten- und Pflegeheim
- S – Alten- und Service-Zentrum
- J – Kinder- und Jugendhaus
- K – Kindergarten
- M – Museum
- T – 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

Sudenburg 2025

Leitbild

Der Stadtteil Sudenburg etabliert sich als attraktive Wohnadresse 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 Wohnquartiere. 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.

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.

Weiteres Vorgehen

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

Die bis auf weiteres als Landwirtschaftsflächen dargestellte 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.

Ottersleben

2. Stadtring

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 31.12.2014

10.542	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:64,1%* *MD Ø 56,5 %*
26,1 / 30,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	*Relativ junger Stadtteil* *MD Ø 21,2 / 38,0*
6,4	Einwohner / ha	*MD Ø 11*
+ 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%*
1.658/3.279	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
2,3 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11%*
1 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
320	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 und Fördergebietskulisse

- Vorliegende Stadtteilkonzepte: Städtebauliche Entwicklungsplanung 1995

Stadtteilentwicklung Ottersleben seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 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.

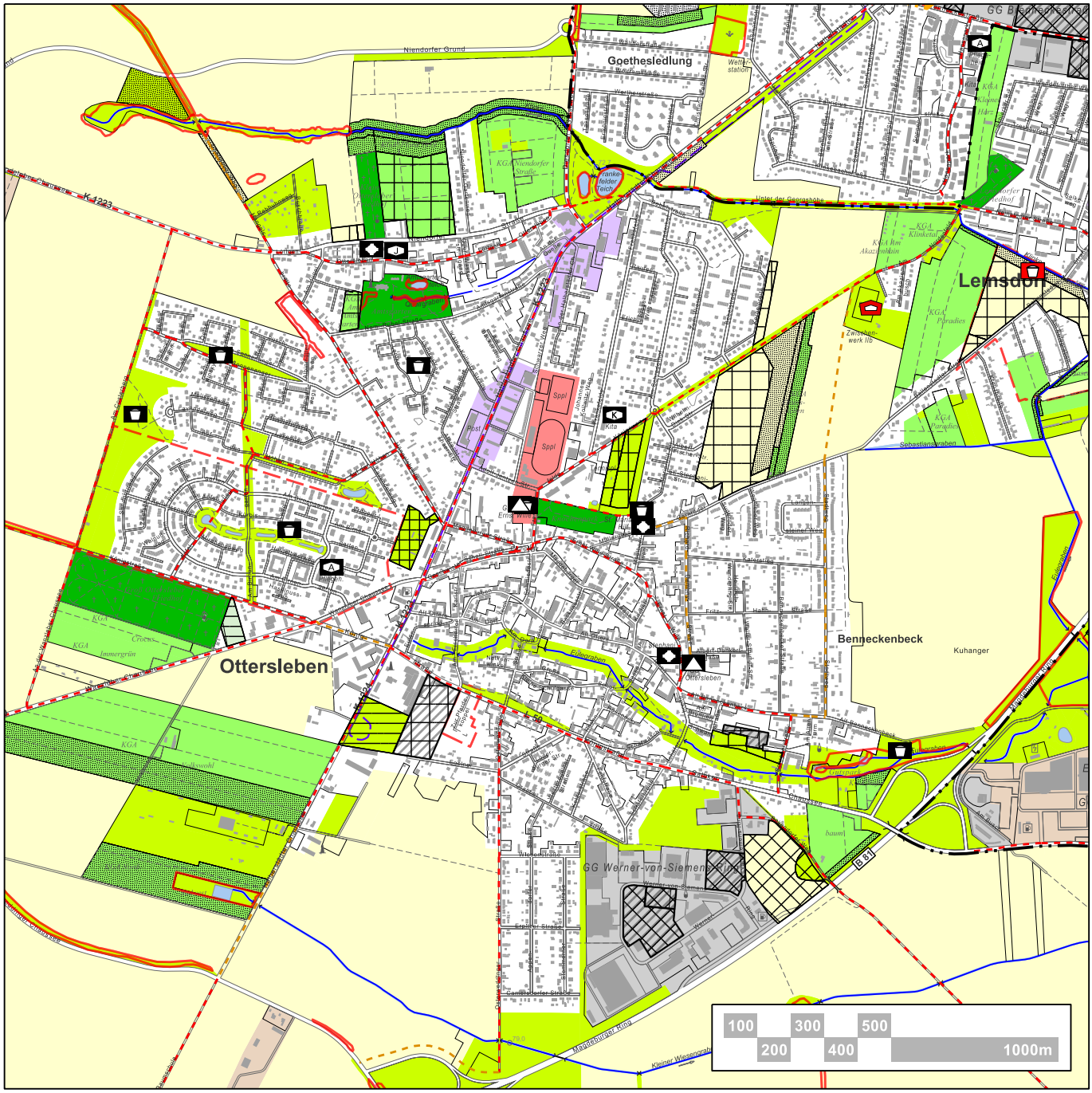
Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
▪ 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	▪ Nahversorgungsbereich als funktionaler Ortskern schwach ausgebildet ▪ Neue Baustrukturen für Ortsbild und Identität wenig prägnant ▪ Fehlende Straßenbahnanbindung über Halberstädter Chaussee

Potenziale:	Risiken:
▪ Profilierung des historischen Ortskerns und des Nahversorgungsbereichs ▪ Begrenzte bauliche Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche ▪ Arrondierungspotenzial für Eigenheimbau in Randlagen	▪ Homogene Altersstruktur der Bevölkerung in den neuen EFH-Gebieten

Ottersleben (Ausschnitt)

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
- A — Alten- und Pflegeheim
- S — Alten- und Service-Zentrum
- J — Kinder- und Jugendhaus
- K — Kindergarten
- M — Museum
- T — 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

Ottersleben 2025

Zielbild

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 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

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 werden.

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.

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 gründerzeitlichen Blockrandbebauung, durch genossenschaftlichen Siedlungsbau und Eigenheimbau der 1970er Jahre der Stadtteil städtisch überformt.

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

Lemsdorf wurde 1910 eingemeindet.

Kennziffern zum 31.12.2014

2.188	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:62,5%* *MD Ø 56,5 %*
19,3 / 41,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	*MD Ø 21,2 / 38,0*
16	Einwohner / ha	*MD Ø 11*
+ 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%*
1.050/376	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
8,4 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11 %*
15 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
80	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf

Stadtteilentwicklung Lemsdorf seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Lemsdorf wurde im Stadtumbaukonzept als Siedlung mit noch erkennbarem 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. Lemsdorf 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 Lemsdorf keine Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. größere städtebauliche Vorhaben durchgeführt worden.

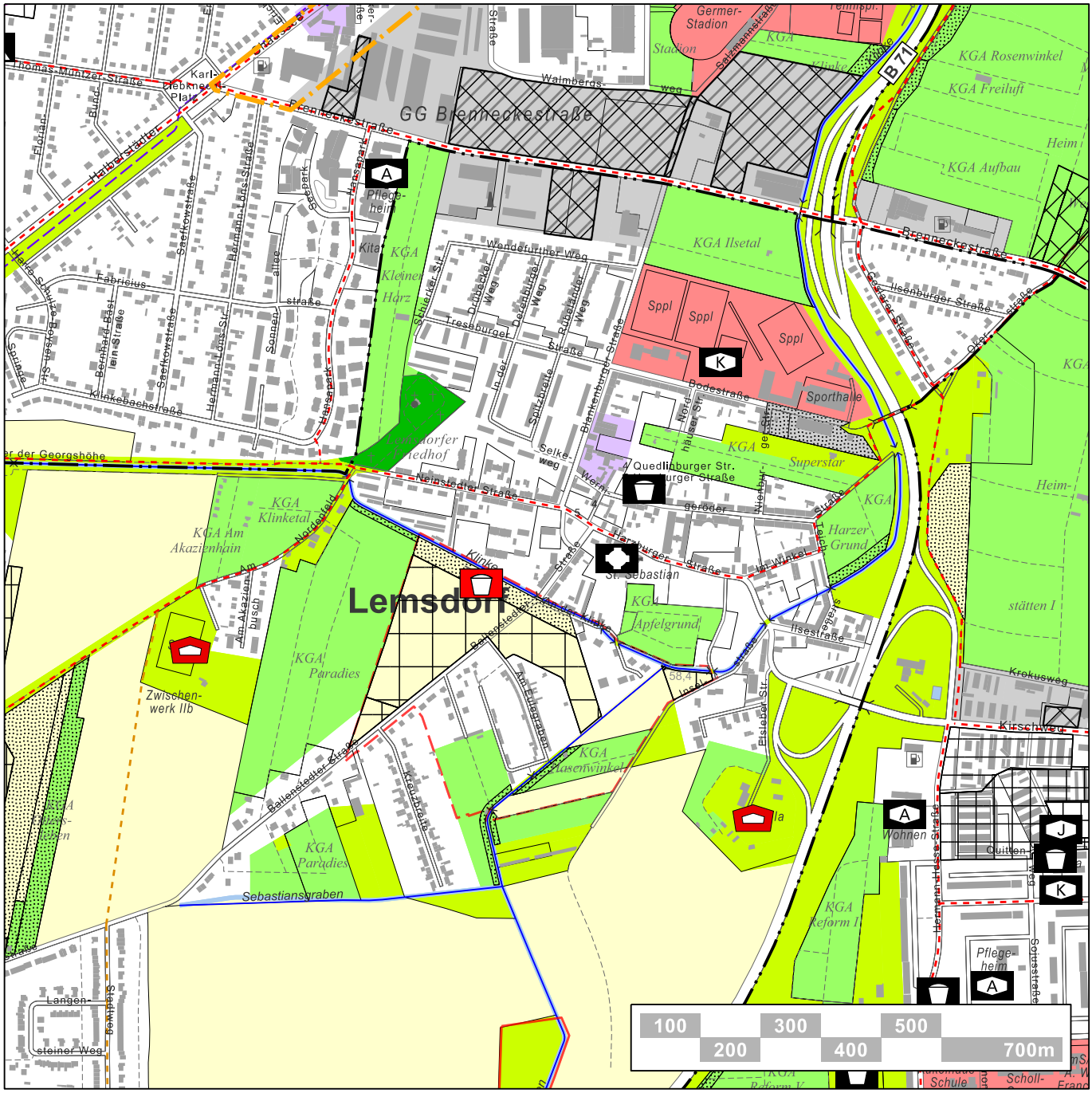
Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
▪ Durchgrünte dörfliche und vorstädtische Siedlungsstrukturen im Übergang zum freien Landschaftsraum ▪ Siedlungsbau der Zwischenkriegszeit mit Eigentumsqualität	▪ Unsanierte Gründerzeitbebauung mit hohem Leerstand ▪ Kein eigentliches Ortsteilzentrum ▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht

Potenziale:	Risiken:
▪ Bauliche Profilierung und Nachverdichtung des historischen Ortskerns ▪ Profilierung der beiden Fortstandorte ▪ Arrondierungspotenzial für Eigenheimbau in Randlagen	▪ Wenig Zuzug jüngerer Bevölkerung für eine ausgewogene soziale Durchmischung ▪ Grundversorgung erodiert wegen mangelnder Tragfähigkeit, Lebensbedingungen für weniger mobile Einwohner verschlechtern sich

Lemsdorf

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
- A Alten- und Pflegeheim
- S Alten- und Service-Zentrum
- J Kinder- und Jugendhaus
- K Kindergarten
- M Museum
- T 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

Lemsdorf 2025

Zielbild

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 entstanden Siedlungsstrukturen (Geschosswohnungsaltbau in der Ortsmitte, GAGFAH-Siedlung, Reihenhausanlagen 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 Nachfragedruck 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 Klinke wird zu einem Grünzug von gesamtstädtischer Relevanz ausgebaut.

Strategische Vorhaben

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

Weiteres Vorgehen

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 Baulandpotentiale 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.

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 31.12.2014

14.596	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:53,5%* *MD Ø 56,5 %*
20,7 / 44,2	Jugendquotient* / Altersquotient*	*MD Ø 21,2 / 38,0*
43	Einwohner / ha	*MD Ø 11*
+ 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%*
9.458/241	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
13,8 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11 %*
55 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
290	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Leipziger Straße seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 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 Schrumpfungsgebiet mit massivem Reduzierungspotenzial ausgewiesen. Der Bereich des industriellen Wohnungsbaus zwischen Schneidlinger Straße, Innsbrucker Straße und Semmelweißstraße wurde Umstrukturierungsgebiet mit punktuellen Abrisspotenzialen. In dieselbe Kategorie wurde der Bereich der „Insel“ östlich des Südfriedhofs eingeordnet, wo umfangreiche Gebäudeabrisse 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.

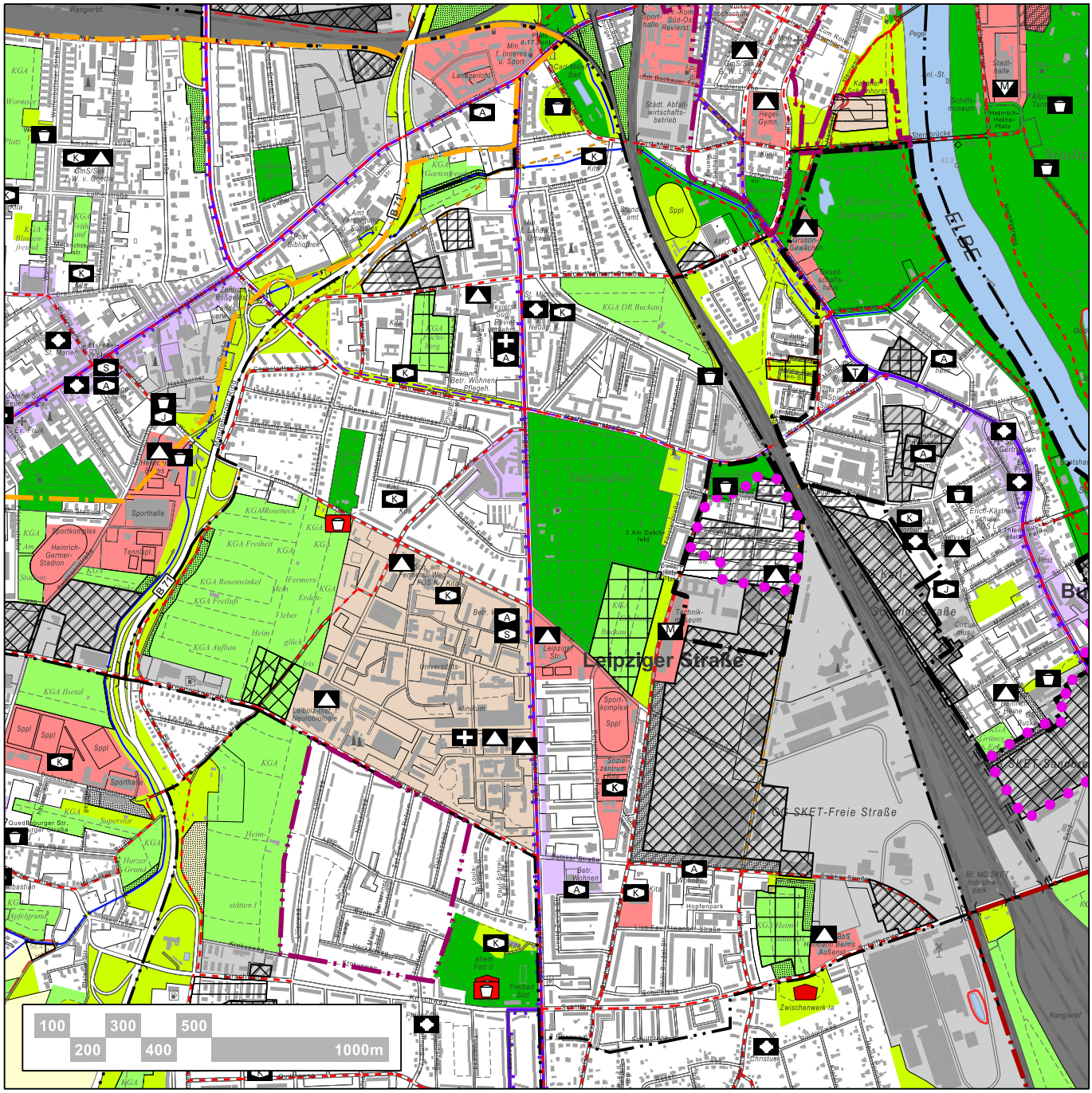
Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
▪ Universitätsstandort (Medizinische Fakultät), ▪ Hochwertiger Wohnstandort im Westen (Lenné-Viertel) ▪ Stabile Geschosswohnbereiche im Süden, unterdurchschnittlicher Leerstand ▪ Großflächige Grünräume (Südfriedhof, Kleingärten)	▪ 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

Potenziale:	Risiken:
▪ 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	▪ anstehender Generationenwechsel in den südlichen Vielgeschossern (Bereich Schilfbreite/ Bertolt-Brecht-Str.) geht einher mit sozialer Segregation

Leipziger Straße

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
- A Alten- und Pflegeheim
- S Alten- und Service-Zentrum
- J Kinder- und Jugendhaus
- K Kindergarten
- M Museum
- T 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

Leipziger Straße 2025

Zielbild

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 baulich-räumlich 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 Innenbereichen können durch Gebäudeabrisse 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-Südverbindung der Straßenbahn im Bereich Wiener Straße und Raiffeisenstraße mit der Anbindung an den Stadtteil Buckau.

Durch die Neuordnung des Bereichs nördlich der Straße Am Fuchsberg wird der Grünzug entlang der Klinke 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.

Weiteres Vorgehen

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.

Reform

2. Stadtring

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 Reihenhausbebauung und Kleingartengebiete sowie das Einkaufszentrum Bördepark gehören zum Stadtteil.

Reform hat die älteste Bewohnerstruktur der Stadt. Auf 100 Einwohner im Erwerbsalter kommen über 68 im Rentenalter.

Kennziffern zum 31.12.2014

12.230	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:60,5 %* *MD Ø 56,5 %*
24,2 / 74,5	Jugendquotient* / Altersquotient*	*Älteste Bewohnerstruktur der Stadt* *MD Ø 21,2 / 38,0*
38	Einwohner / ha	*Relativ hohe Wohndichte* *MD Ø 11*
- 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%*
4.718/2.509	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
5,5 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11 %*
70 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
240	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 und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Reform seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 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

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 Gemeinwesen-Einrichtungen wurden kürzlich saniert. Hervorzuheben ist die Umgestaltung der Zentrumachse zu einer attraktiven Mitte mit einem dichten Branchenbesatz.

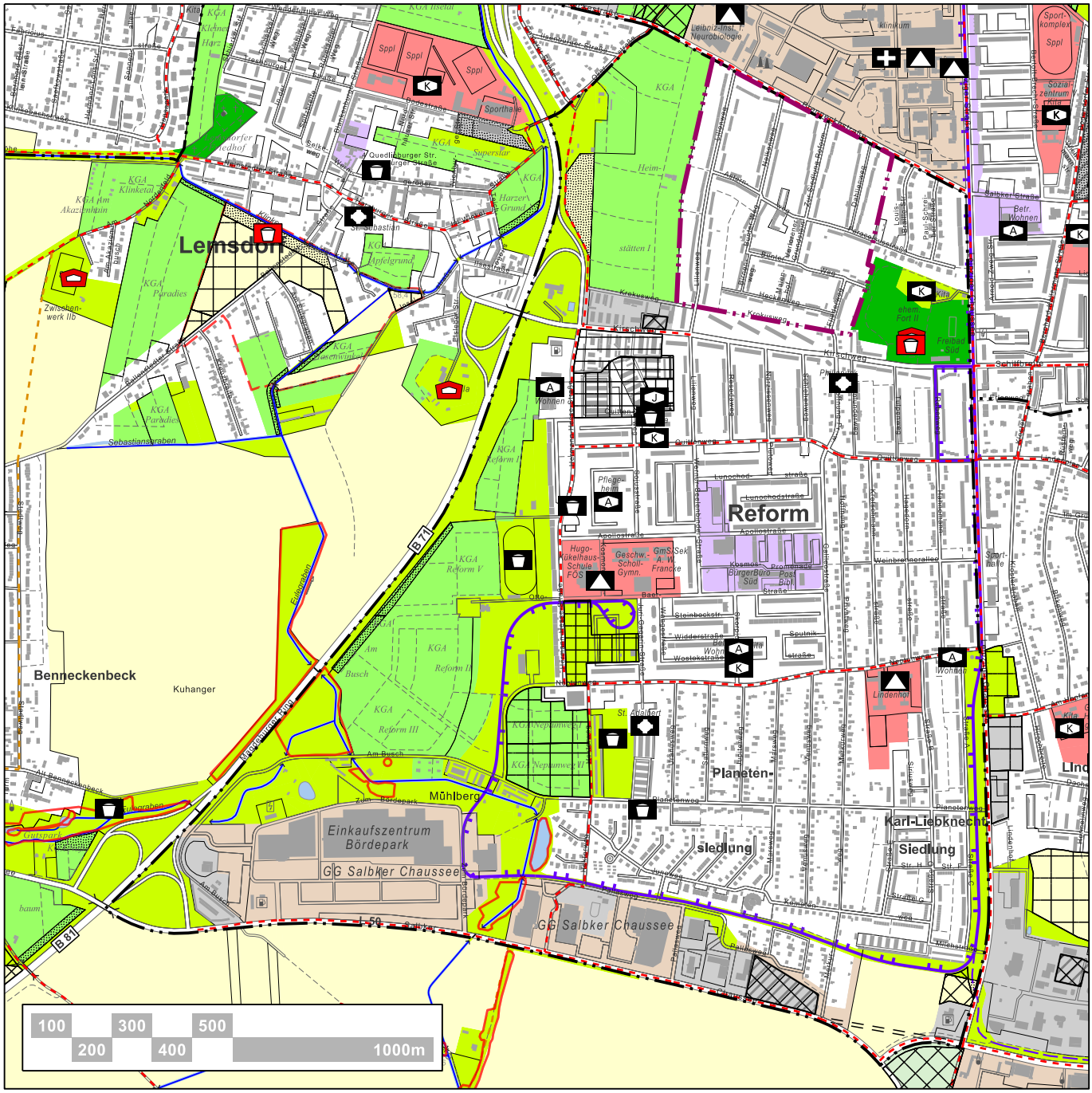
Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
▪ Aktive Bürgerschaft ▪ Vielfältige Baustrukturen, Gartenstadt Reform als Imageträger ▪ Vielfältige und bestandssichere Gemeinwesen-Infrastruktur ▪ Nahräumlich Grün-, Garten und Sportangebote ▪ Alle Schulformen im Stadtteil	▪ Homogene Altersstruktur der Bewohnerschaft ▪ Überdurchschnittliche Alterung der Bevölkerung ▪ Hoher Anteil gleichartiger Wohnungen in Neu Reform

Potenziale:	Risiken:
▪ Laufender Stadtumbau schafft größere Vielfalt an Wohnformen ▪ koordinierter Stadtumbau mit organisierter Wohnungswirtschaft ▪ Abrisse einfacher Wohnlagen im Stadtumbau reduziert Baudichte ▪ Attraktive Wohnlage für benachbartes Uniklinikum	▪ Weiterer Einwohnerrückgang ▪ Generationenwechsel in Neu Reform im Zusammenhang mit dem monostrukturierten Wohnungsmarkt könnte mit sozialen Verwerfungen einhergehen

Reform

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
- A Alten- und Pflegeheim
- S Alten- und Service-Zentrum
- J Kinder- und Jugendhaus
- K Kindergarten
- M Museum
- T 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

Reform 2025

Zielbild

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 der Modal-Split in der Verkehrsmittelwahl deutlich zugunsten des Umweltverbundes entwickeln.

Strategische Maßnahmen

Der ehemalige Garagenhof am Kirschweg wird mittels B-Plan zu Wohnfunktionen entwickelt.

Die Kleingartenanlage wird zu einem Kleingartenpark mit Modellcharakter entwickelt. Dabei sollen Wegeverbindungen saniert oder neu anlegt 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.

Weiteres Vorgehen

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 „Gartenstadt Siedlung Reform“ soll ein Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gestellt werden.

[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 das ehem. SKET-Geländes zum Stadtteil, die Sondernutzungen darstellen.

Kennziffern zum 31.12.2014

4.654	Einwohner	*Anteil Beschäftigte.:62,4%* *MD Ø 56,5 %*
22,5 / 36,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	*MD Ø 21,2 / 38,0*
17	Einwohner / ha	*MD Ø 11*
+ 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%*
992/1.393	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
2 %	Wohnungsleerstand	*MD Ø 11 %*
23 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
390	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

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

Konzepte

- Vorliegendes Teilraumkonzept: Stadtteilentwicklungskonzept Wohnen, 2001
- Verkehrskonzept