

Stadtteilentwicklung Hopfengarten seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

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

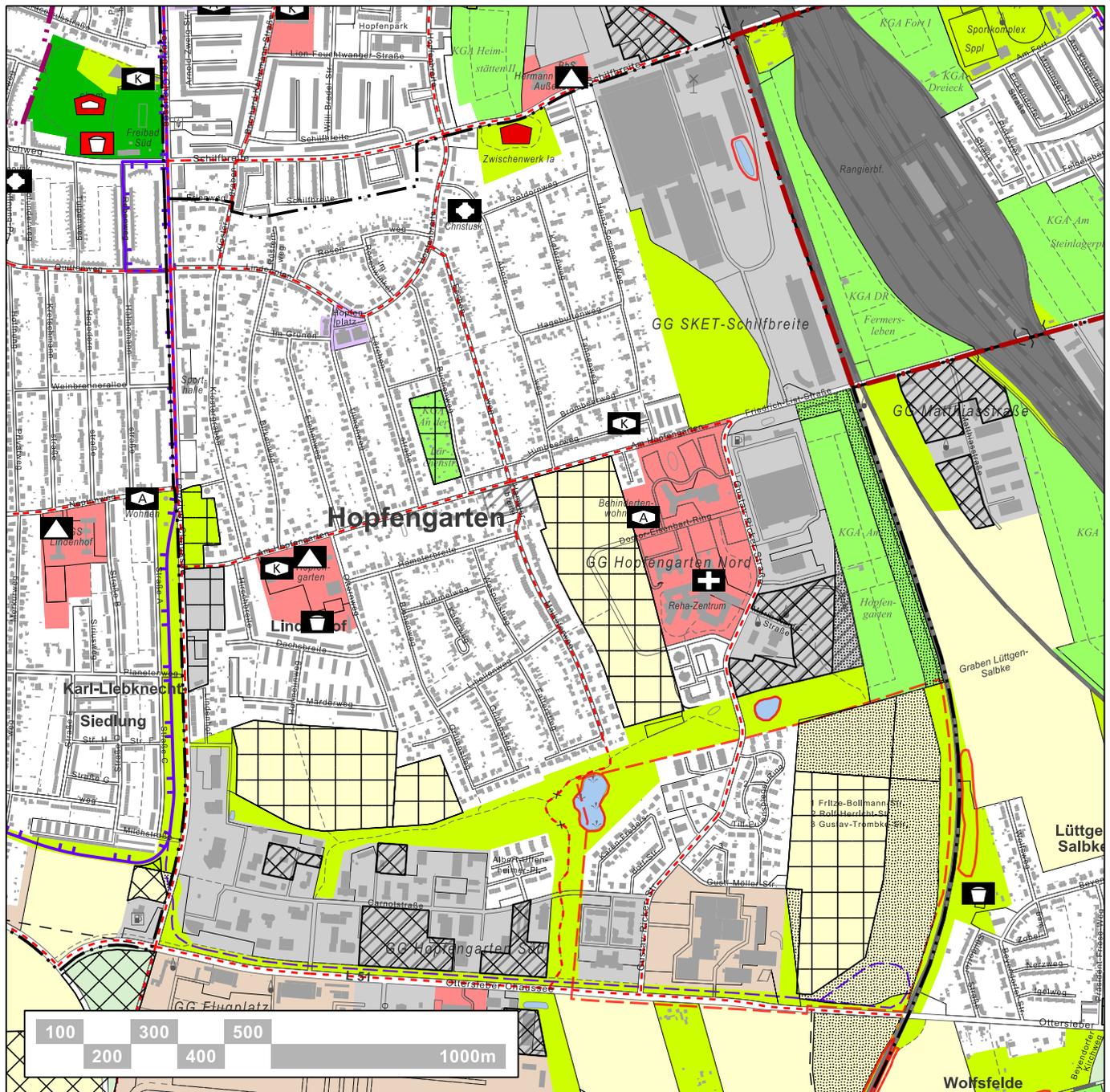
Maßnahmebilanz seit 2000

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

Stärken-Schwächen-Profil

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

Hopfengarten



Bestand

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

Hopfengarten 2025

Leitbild

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

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

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

Strategische Vorhaben

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

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

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

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

Buckau

1. Stadtring



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

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

Kennziffern zum 31.12.2015

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

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Buckau seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

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

Maßnahmebilanz seit 2000

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

Stärken-Schwächen-Profil

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



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

Buckau 2025

Leitbild

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

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

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

Strategische Vorhaben

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

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

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

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

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

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

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

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

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

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

Fermersleben

2. Stadtring



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

Der alte Dorfkern ist deutlich an seiner gewachsenen Struktur mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise vielfach mit Hofnutzung gekennzeichnet. Die Hauptverkehrsachse Alt Fermersleben wird geprägt durch eine baulich heterogene straßenbegleitende Bebauung, die aus der Zeit der Industrialisierung stammt. Im Gegensatz dazu steht das aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stammende „Mariannenviertel“ mit seiner geschlossenen viergeschossigen Zeilenbebauung. Im nördlichen Bereich des Stadtteils liegt die in den 20er Jahren entstandene Siedlung Fermersleben. Große begrünte Innenhöfe werden von dreigeschossigen in Zeilenbauweise errichteten Gebäuden umschlossen. Diese weisen auch heute noch eine hohe Wohnqualität auf.

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

Kennziffern zum 31.12.2015

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

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Fermersleben seit 2000

Leitbild Stadtumbau 2001

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

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

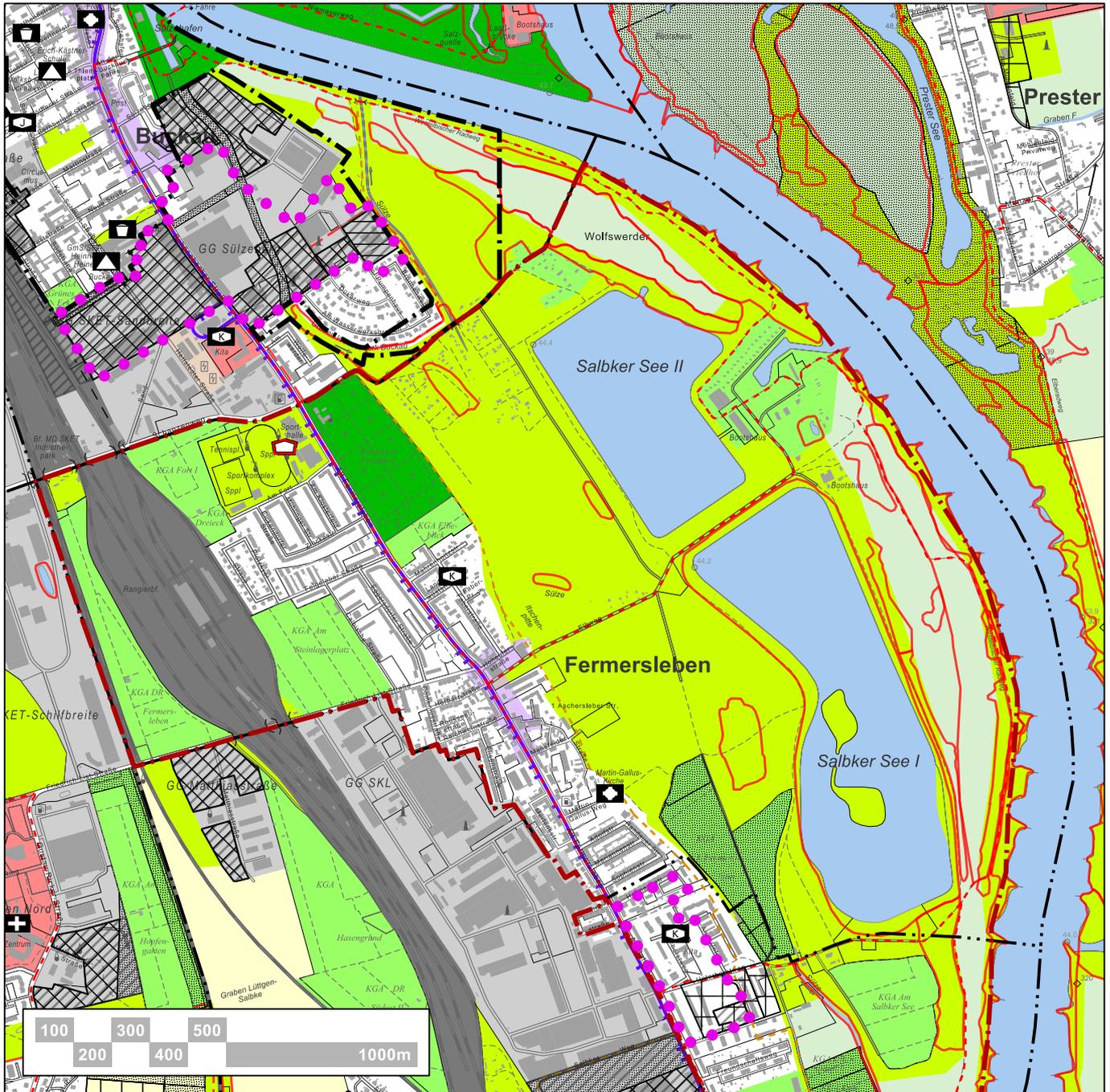
Maßnahmebilanz seit 2000

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

Stärken-Schwächen-Profil

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

Fermerleben



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 / Hauptradwegeneitz |
| | 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 m ² |

Planung

| | |
|--|--|
| | rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential |
| | Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus |
| | Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential |
| | Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential |
| | Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen |
| | geplante Straße / Radwegplanung |
| | Spielplatz > 1.000 m ² |
| | Fördergebiet Stadtumbau Ost |
| | Soziale Stadt |
| | Aktive Stadt- und Ortsteilzentren |
| | Sanierungsgebiet |
| | Städtebaulicher Denkmalschutz |
| | Entwicklungsbereich |
| | Anpassungsgebiet |

Fermerleben 2025

Leitbild

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

Strategische Vorhaben

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

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

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

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

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

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

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

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

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

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

Salbke

2. Stadtring



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

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

Kennziffern zum 31.12.2015

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

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Salbke seit 2000

Leitbild Stadtumbau 2001

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

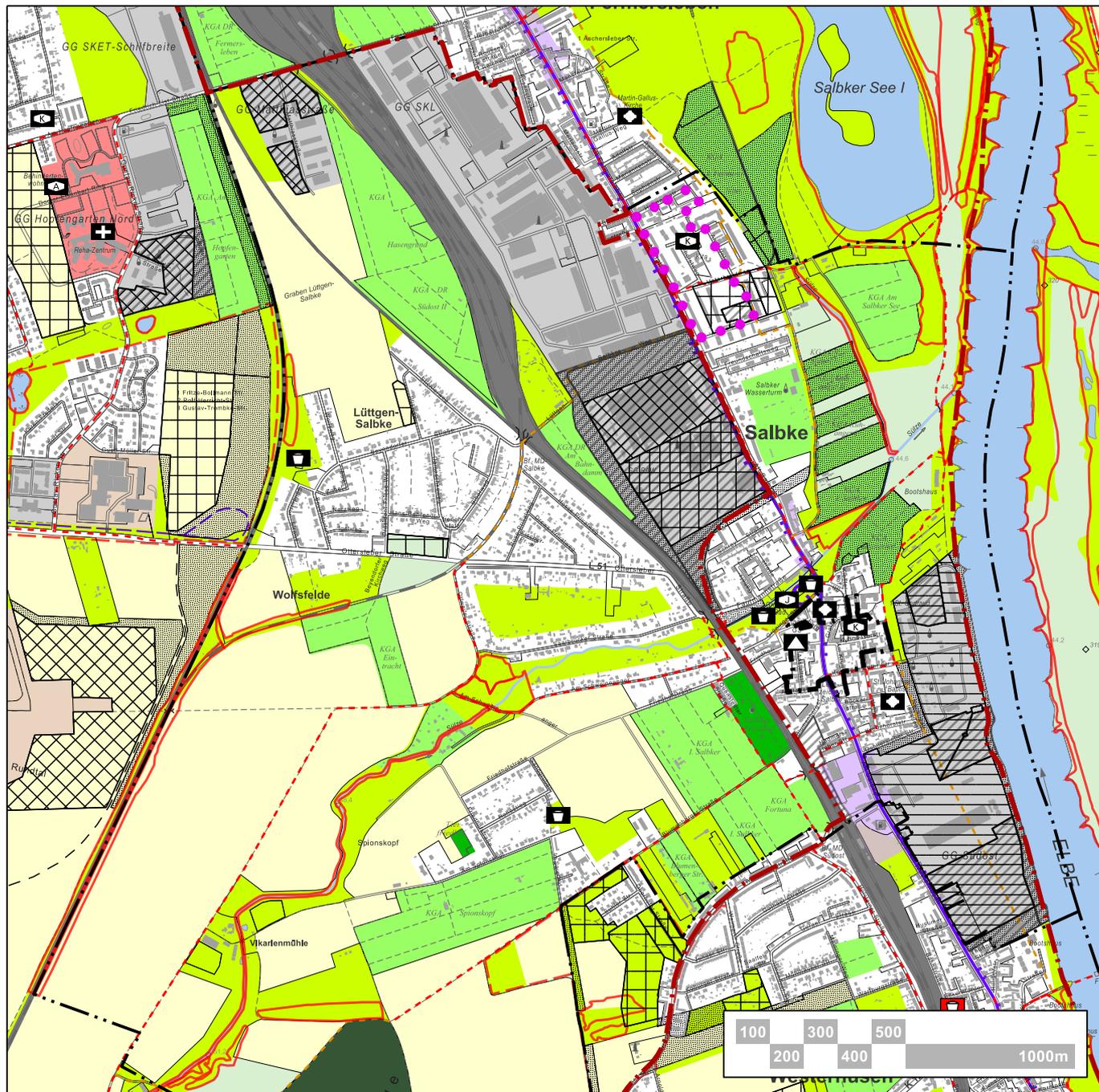
Insgesamt sollte der Abriss von 703 Wohnungen in Salbke der Klärung städtebaulicher Strukturen, der Wohnumfeldaufwertung und der Leerstandsreduzierung dienen. Zum Abriss von Objekten mit 42 Wohnungen aus diesem Reduzierungspotential bestand kein Konsens.

Maßnahmebilanz seit 2000

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

Stärken-Schwächen-Profil

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



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 / Hauptradwegeneitz |
| | 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 m ² |

Planung

| | |
|--|--|
| | rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential |
| | Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus |
| | Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential |
| | Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential |
| | Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen |
| | geplante Straße / Radwegplanung |
| | Spielplatz > 1.000 m ² |
| | Fördergebiet Stadtumbau Ost |
| | Soziale Stadt |
| | Aktive Stadt- und Ortsteilzentren |
| | Sanierungsgebiet |
| | Städtebaulicher Denkmalschutz |
| | Entwicklungsbereich |
| | Anpassungsgebiet |

Salbke 2025

Leitbild

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

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

Strategische Vorhaben

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

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

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

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

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

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

Weiteres Vorgehen

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

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

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

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



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

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

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

Kennziffern zum 31.12.2015

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

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

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

Stadtteilentwicklung Westerhüsen seit 2000

Leitbild Stadtumbau 2001

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

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

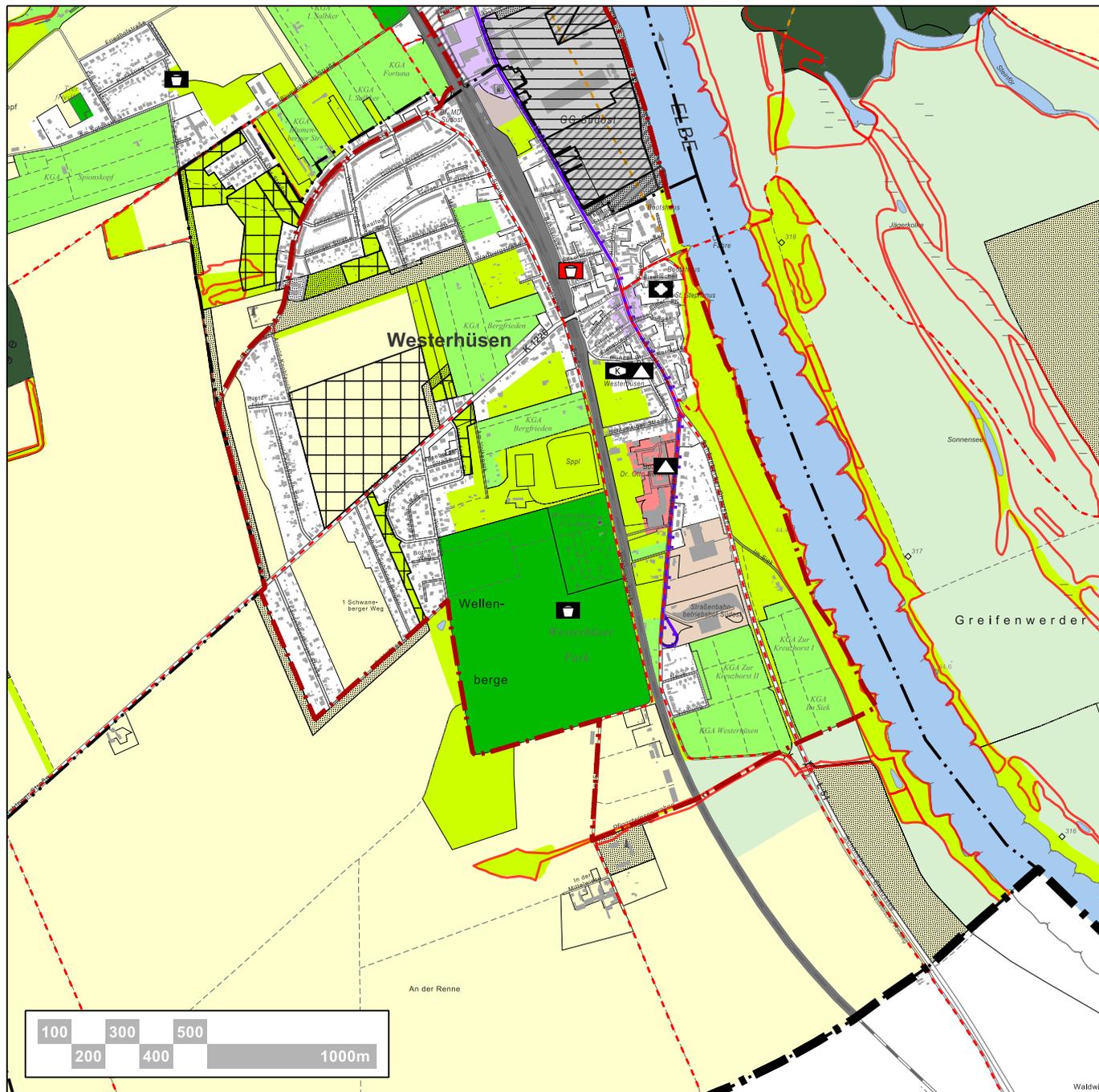
Maßnahmebilanz seit 2000

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

Stärken-Schwächen-Profil

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

Westerhüsen (Ausschnitt)



Bestand

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

Planung

| | | | |
|--|-----------------------------------|--|--|
| | Schule | | rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential |
| | Alten- und Pflegeheim | | Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus |
| | Alten- und Service-Zentrum | | Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential |
| | Kinder- und Jugendhaus | | Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential |
| | Kindergarten | | Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen |
| | Museum | | geplante Straße / Radwegplanung |
| | Theater | | Spielplatz > 1.000 m ² |
| | sonstige kulturelle Einrichtung | | Fördergebiet Stadtumbau Ost |
| | Kirche / religiöse Einrichtung | | Soziale Stadt |
| | Krankenhaus | | Aktive Stadt- und Ortsteilzentren |
| | Spielplatz > 1.000 m ² | | Sanierungsgebiet |
| | | | Städtebaulicher Denkmalschutz |
| | | | Entwicklungsbereich |
| | | | Anpassungsgebiet |

Westerhüsen 2025

Leitbild

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

Strategische Vorhaben

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

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

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

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

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

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

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

Brückfeld

1. Stadtring



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

Brückfeld wurde unter dem Namen „Friedrichstadt“ ab 1731 besiedelt. Die heutige bauliche Struktur Brückfelds ist zweigeteilt. Zum einen ist die 20er Jahre Anger-Siedlung prägend, zum anderen finden sich Fragmente gründerzeitlicher Bebauung am Heumarkt.

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

Kennziffern zum 31.12.2015

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

Infrastruktur

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

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Verkehrskonzept

Stadtteilentwicklung Brückfeld seit 2000

Leitbild Stadtumbau 2001

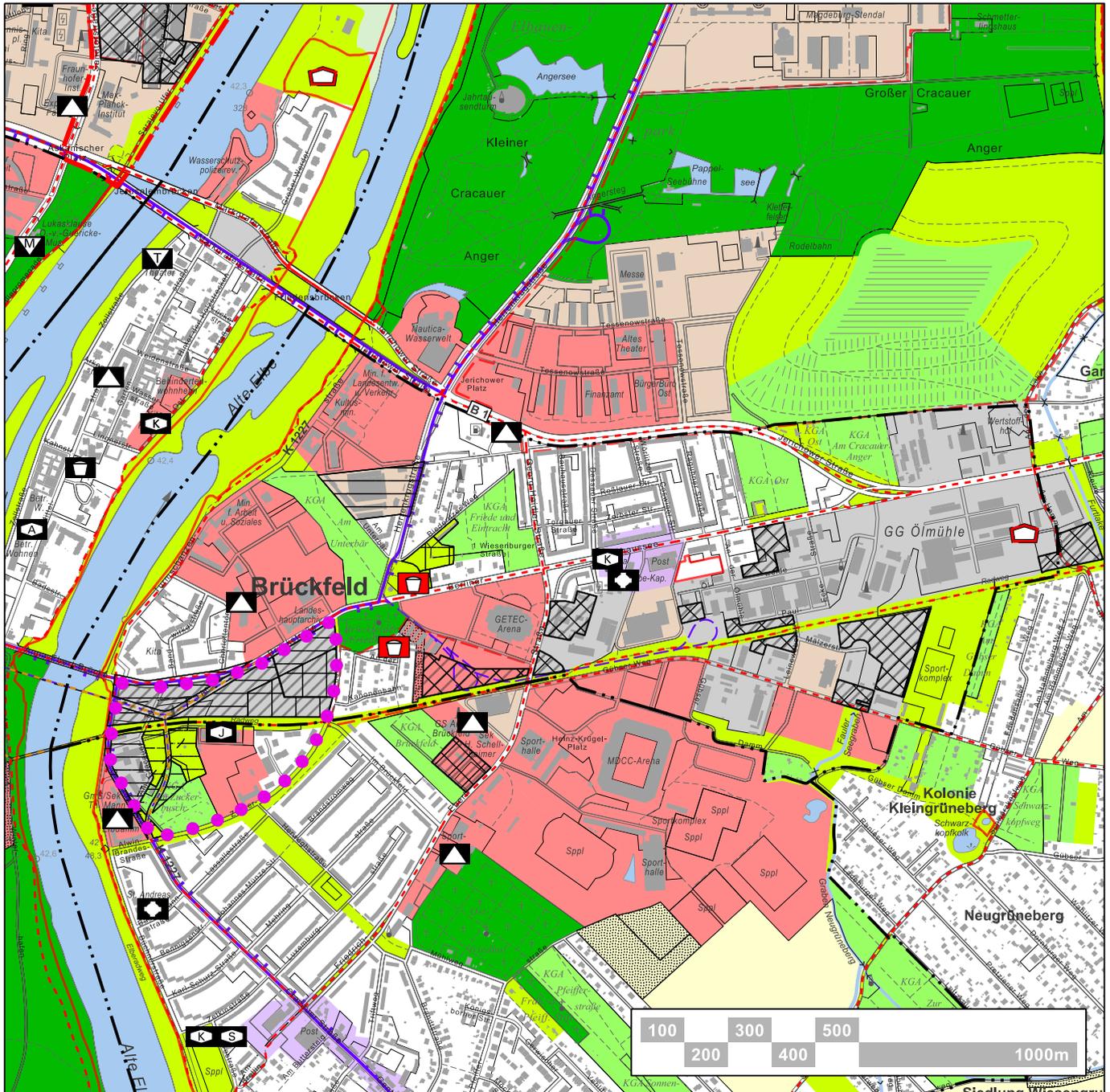
Brückfeld zählt zu den innenstadtnahen Stadtteilen des 1. Rings, deren Wohnpotenziale weiter entwickelt werden sollten. Im Stadtumbaukonzept von 2001 wurden die Altbaubereiche und Brachflächen nahe der Elbe als Umstrukturierungsgebiet definiert, das städtebaulich funktionsgestörte Bereiche aufweist,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

Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

Stärken-Schwächen-Profil

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



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

Brückfeld 2025

Leitbild

Brückfeld wird 2025 ein familienfreundlicher und durchgründer Stadtteil mit vielfältigen Wohnquartieren und Gewerbebereichen. Die sanierte Angersiedlung bleibt ein stabiler Siedlungskern des Stadtteils, der für alle Generationen attraktiv ist. Das bestehende Wohnquartier am Heumarkt wird aufgrund der Lagegunst saniert und nachverdichtet. Die Verlängerung des Strombrückenzuges mit der Anbindung am östlichen Elbufer bedingt eine Neuordnung der Flächen und bietet Potential auch für hochwertigen Wohnungsbau, Geschäfte, Nahversorgung und Gastronomie. Die Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Berliner Chaussee bieten noch Nachverdichtungs- bzw. Reaktivierungspotenziale, speziell im Bereich um die Mälzerstraße. Die Brachen am Nordostrand bieten sich für weitere Gewerbeansiedlungen an.

Strategische Vorhaben

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

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

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

Im Bereich Käseglocke wird ein öffentlicher Spielplatz geschaffen.

Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte

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

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

Berliner Chaussee

2. Stadtring



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

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

Kennziffern zum 31.12.2015

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

Infrastruktur

- ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz

Konzepte und Fördergebietskulisse

- keine