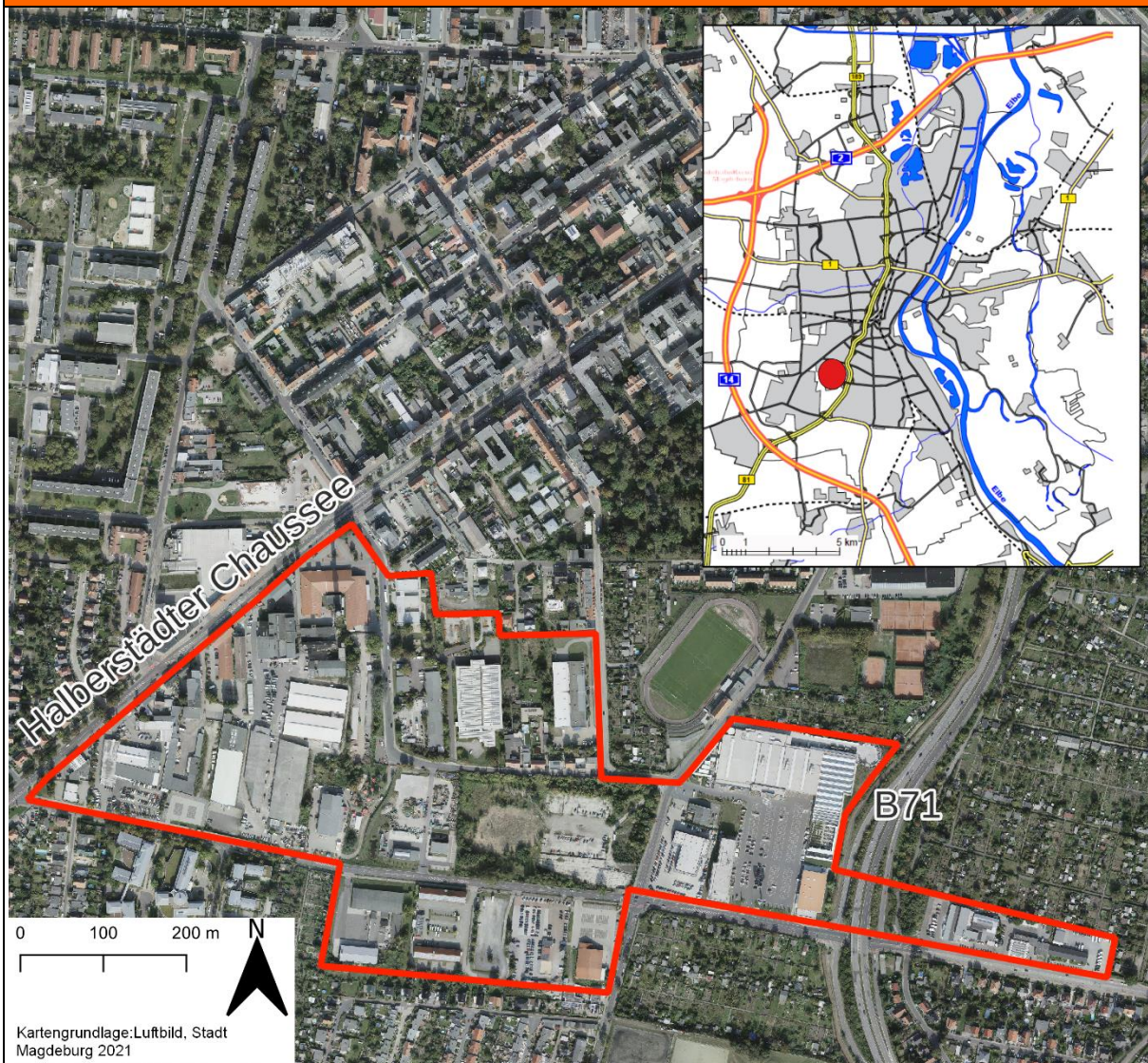


Brenneckestraße



Luftbild mit Gebietsabgrenzung

1	Stammdaten	
1.1	Standort und Lage in Magdeburg	Lage im Südwesten Magdeburgs (überwiegend im Stadtteil Sudenburg), erstreckt sich von Halberstädter Straße bzw. Chaussee bis kurz vor die Semmelweisstraße
1.2	Gebietstyp	Heterogenes Gewerbegebiet Gewerbegebiet mit gemischter Nutzungsstruktur und heterogenen Gebäudestrukturen (BauNVO: überwiegend MI, teilweise SO Einzelhandel, geringer Anteil GE)
1.3	Handlungstyp	Qualifizierung
1.4	Größe ⁱ	29,6 ha

1.5	Eigentümer und Eigentumsstrukturen	Gemischte Eigentümerstruktur mit privaten Eigentümern und Unternehmen, nur wenige Flächen im städtischen Besitz
2	Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit ⁱⁱ	
2.1	Überwiegende Nutzungen	• Einzelhandel: 7,1 ha (ca. 24%) • Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe: 5,3 ha (ca. 18%) • Gemischtes Gewerbe: 4,4 ha (ca. 15%) • Produzierendes Gewerbe: 2,9 ha (ca. 10%)
2.2	Weitere Nutzungen	• Logistik, Lager, Großhandel: 1,3 ha (ca. 4%) • Dienstleistungen: 1 ha (ca. 3%) • Wohnen: 0,8 ha (ca. 3%) • Hotel, Gastronomie: 0,8 ha (ca. 3%)
2.3	Un- und untergenutzte Flächen und gewerbliche Potenzialflächen	• Nicht genutzte Flurstücke: 3,5 ha, davon tatsächlich gewerbliche Potenzialflächen: 3,3 ha (0,4 ha kurzfristig, 2,9 ha mittelfristig nutzbar) • Flurstücke mit Nachverdichtungspotential: 4,6 ha
2.4	Gebietscharakter	Im westlichen Teil gewerbliche und nichtgewerbliche Nutzungen, mit Nachverdichtungspotenzialen und teils Defiziten bei der inneren Erschließung (Alte Zuckerfabrik), kleinteilig gemischte Nutzungen mit überwiegend einfachen Qualitäten, Gebäude teils mit Sanierungsbedarf. Östlicher Teil durch (großflächigen) Einzelhandel und Kfz-Gewerbe sowie große Gewerbebrache geprägt.
2.5	Charakter Umgebung	• Süden: Einfamilienhäuser und Kleingärten • Osten: Universitätsklinikum, Forschungseinrichtungen, Kleingartenanlage • Norden: gemischtes gründerzeitliches Wohnquartier mit Einzelhandel • Westen: Einfamilienhäuser und großflächiger Einzelhandel

Nutzungen im Gebiet



Blankenburger Str. 56 / Ecke Brenneckestraße



Brenneckestr. 42-46



Braunlager Str. 35



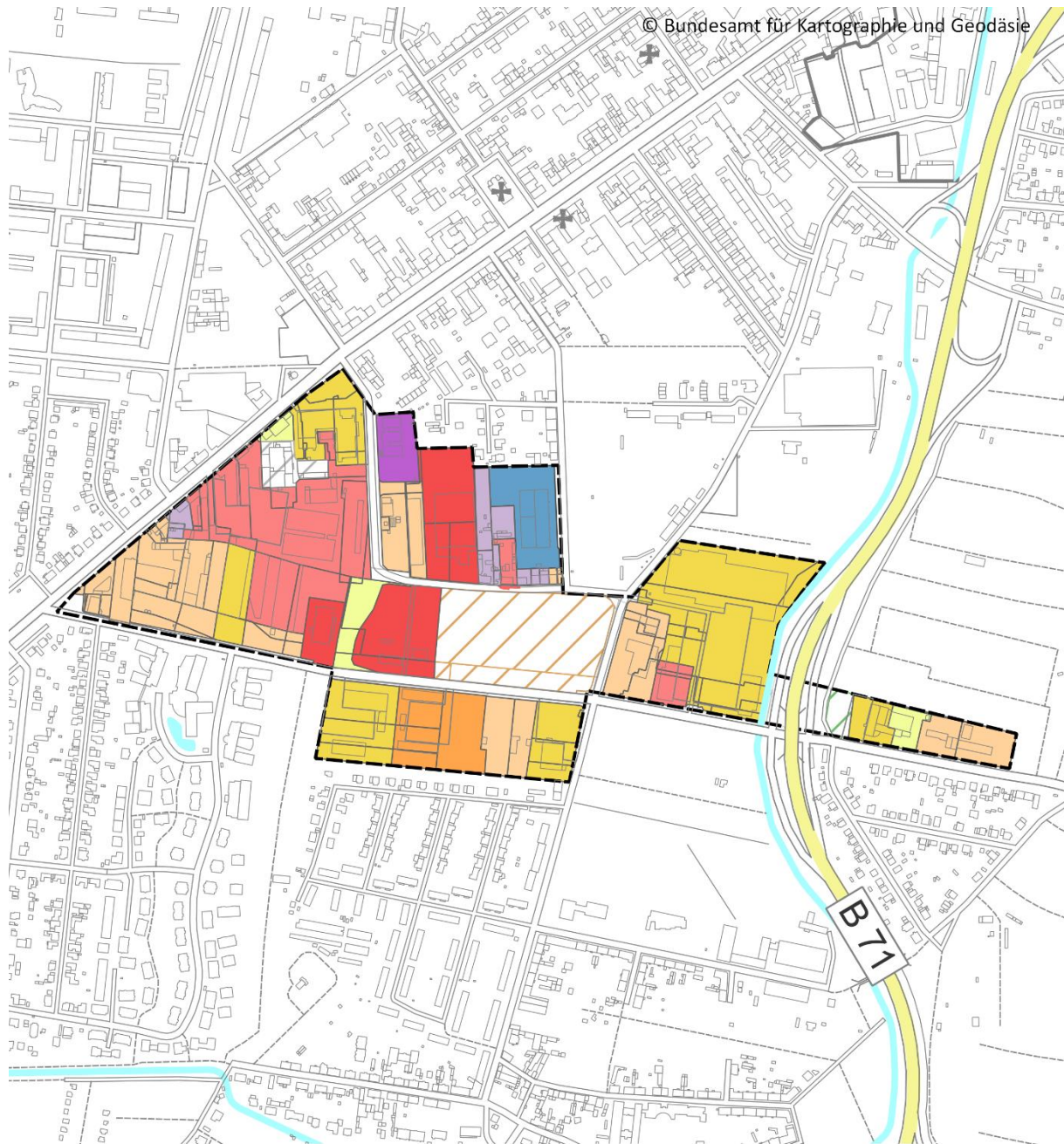
Halberstädter Str. 183 / Alte Zuckerfabrik



Halberstädter Str. 183 / Alte Zuckerfabrik

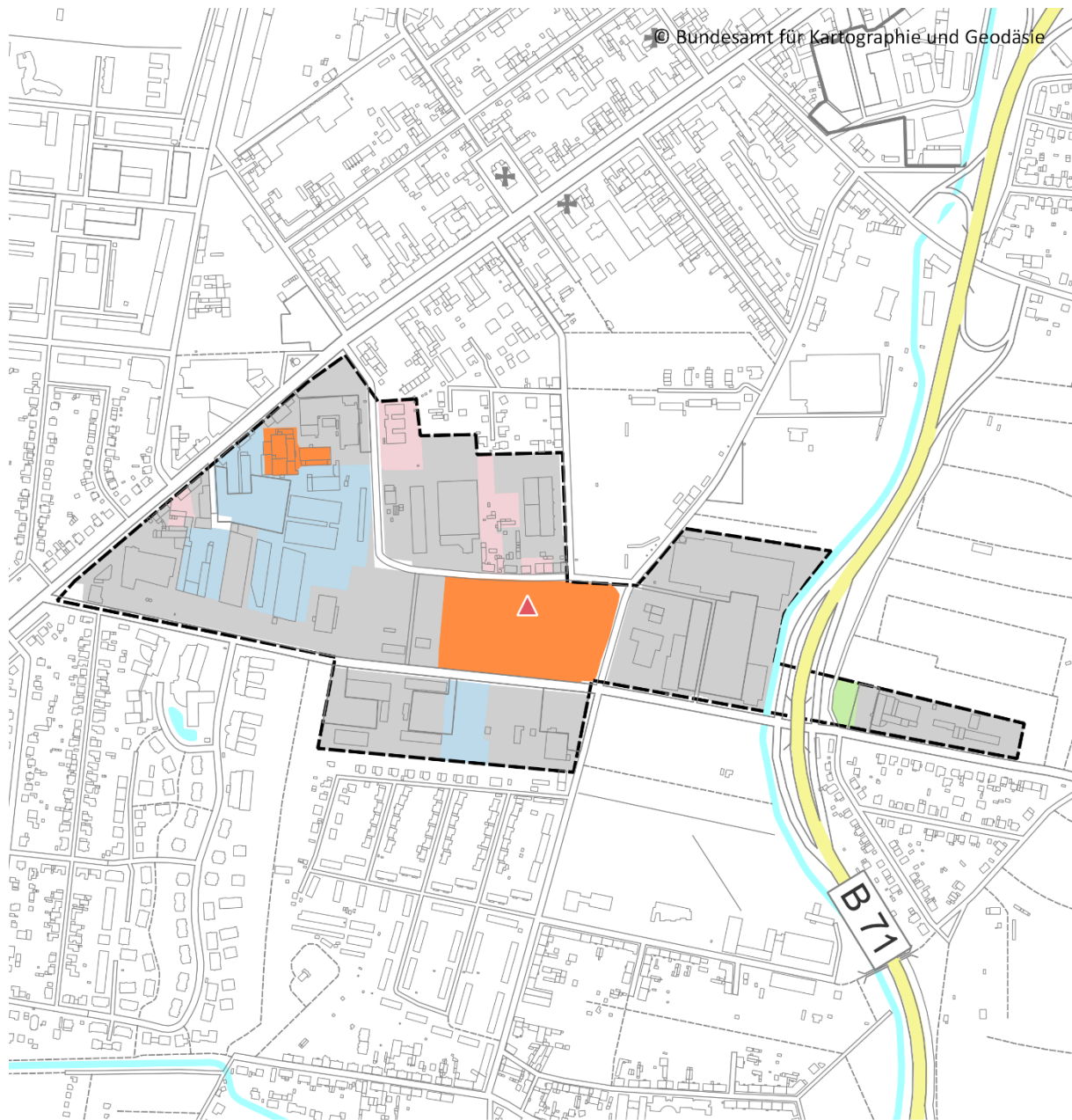


Halberstädter Str. 183 / Alte Zuckerfabrik

Karte 1: Bestandsnutzung März 2022**Dominierende Nutzung**

■ Produzierendes Gewerbe	■ Unternehmensorientierte DL	■ Sonstige gewerbliche Nutzung
■ Gemischtes Gewerbe	■ Haushaltsorientierte DL	■ Nicht gewerblich genutzt
■ Logistik, Lager, Großhandel	■ Sonstige Dienstleistungen	■ Zufahrtswege/-straßen, Parkplätze
■ Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe	■ Kommerzielle Freizeitnutzungen	■ Öffentliche Straßen
■ Ver- und Entsorgung	■ Hotel, Gastronomie	■ Brache
■ Einzelhandel	■ Wohnen	■ Leerstand
■ Flächenextensive DL	■ Soziale Infrastruktur	■ Grün/Gehölz/Landwirtschaft

Grenze Vertiefungsgebiet

Karte 2: Entwicklungsperspektiven**Bestand und Planung**

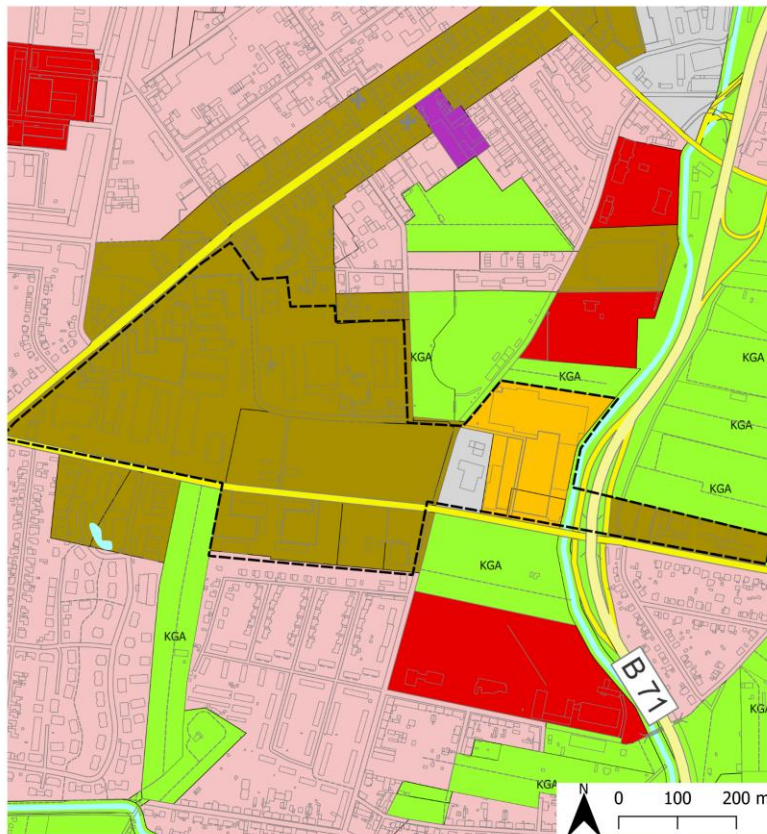
- gewerblich genutzte Flächen
- Nachverdichtungspotenziale
- kurz-/mittelfristig verfügbares Flächenpotenzial
- langfristig verfügbares Flächenpotenzial
- nicht disponierbare Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen

Grenze Vertiefungsgebiet

Besonderheiten auf verfügbaren gewerblichen Flächenpotenzialen

- Altlastenverdacht
- vorhandene Altlasten
- Baudenkmal
- Denkmalbereich
- Bodendenkmal
- ökologische Bindung
- Hochspannungsleitung

3	Planungssituation	
3.1	Darstellung Flächennutzungsplan (FNP) ⁱⁱⁱ	Gemischte Baufläche (Bestand und Planung), Gewerbliche Fläche, Einzelhandel, nachrangig auch Hauptverkehrsstraße, Grünfläche, Naturschutzfläche und Wasserfläche
3.2	B-Plan ^{iv}	• B-Plan: 341-1 „Straßenbau Brenneckestraße“: Festsetzungen: Eingeschränkte Gewerbegebiet; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft • B-Plan: 341-2 „Brenneckestraße West“: Festsetzungen: Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels (einfacher B-Plan) • B-Plan: 341-3.1. „Fachmarktzentrum Brenneckestraße“: Unterbringung eines Fachmarktzentrums aus Einzelhandelsbetrieben; Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3.3	ISEK 2025	• Flächenpotentiale für innerstädtische Gewerbeentwicklung im Gebiet
3.4	Bodenrichtwert ^v	• Gewerbegebiet: 90€/m²
3.5	Sonstige Planungen	• Märktekonzept: Bereich entlang der Halberstädter Straße ist Teil des Stadtteilzentrums Halberstädter Straße • Bauvorhaben: Ausbau einer Rechtsabbiegespur in der Brenneckestraße zur Nordostauffahrt auf den Magdeburger Ring • Neubau straßenbegleitender Geh- und Radweg Brenneckestraße (Nordseite)



**Flächennutzungsplan 2022
(Planausschnitt)**

Legende

- FNP Stadt Magdeburg
- Wohnbaufläche
 - Gemeinbedarfsfläche
 - Gemischte Baufläche
 - Gewerbliche Baufläche
 - Sonderbauflächen
 - Straßenbahn und Bus-Betriebshof
 - Autobahn und Hauptverkehrsstraße
 - Wasserflächen
 - Grünflächen
 - KGA Kleingarten
 - Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: FNP Stadt Magdeburg, Oktober 2022

4	Infrastruktur	
4.1	Verkehrliche Erschließung	a) Direkter Anschluss zum Magdeburger Ring/B71 im Osten des Gebiets b) Teils verbesserungswürdige innere Erschließung im Westen des Gebiets (Alte Zuckerfabrik im Block zwischen Braunlager Straße, Halberstädter Straße und Brenneckestraße)
4.2	Medienerschließung ^{vi}	Ortsüblich
4.3	Entfernung zur Autobahn	Tatsächliche Fahrtstrecke zur A 14: 6 km (Dauer: 6 Minuten)
4.4	Breitbandversorgung ^{vii}	a) Anbindung des westlichen Untersuchungsgebiets an Glasfaser, östlicher Teil ist nicht angeschlossen b) > 95-100% der Unternehmen: 200 MBit/s im gesamten Gebiet c) > 0-10% der Unternehmen: 1000 MBit/s im gesamten Gebiet
4.5	Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	keine

5	ÖPNV ^{viii}	
5.1	ÖPNV Innerstädtisch	a) Haltestelle „Hansa-Park“ (Buslinien 57 und 58) und Haltestelle „Sudenburg/Braunlager Straße“ (Straßenbahnlinien 1, 10, 13 sowie mehrere Buslinien) im Westen des Gebiets b) Bushaltestelle „Nelkenweg“ östlich des Gebiets (Buslinie 57 im 20-Min-Takt)
5.2	ÖPNV Region Magdeburg	Stationen Buckau oder SKET-Industriepark in 5 bis 20 Minuten erreichbar, dort Anschluss an S1 (Richtung Wittenberge und Schönebeck) und RB 43
5.3	ÖPNV überregional	Fahrt zum Hauptbahnhof in 20 bis 30 Minuten

6 Chancen
a) Direkter Anschluss an die B71 b) Gute ÖPNV-Anbindung über Straßenbahn in der Halberstädter Straße c) Nähe zum Stadtteilzentrum Halberstädter Straße d) Nahversorgungsangebote in der Halberstädter Straße und im Gebiet e) Alte Zuckerfabrik als Cluster ethnischer Ökonomie f) 4 ha große Potenzialfläche für eine gewerbliche Nutzung
7 Besonderheiten und Hemmnisse
a) Flächen im Bereich Alte Zuckerfabrik mit verbesserungswürdiger innerer Erschließung und häufig wechselnden Eigentumsverhältnissen b) Altlasten auf der bestehenden Potenzialfläche c) Breitbandanbindung ausbaufähig
8 Aufgaben und Handlungsansätze
a) Erhalt und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung b) Aktivierung der Gewerbebrache im Gebiet c) Ausbau Breitbandanbindung d) Neustrukturierung und Qualifizierung Alte Zuckerfabrik (z.B. qualifizierter B-Plan mit Festsetzung einer internen Erschließung)
9 Ziele Gebietsentwicklung und Nutzungseignung
a) Qualifizierung und Weiterentwicklung b) Aufgrund der guten MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie der Nähe zur Halberstädter Straße ist das Gebiet gut sowohl für Dienstleistungen als auch für Handwerksbetriebe geeignet. c) Ergänzend sind in geringem Umfang auch Gastronomie und Mobilitätsangebote (z. B. E-Ladesäule, Station für Car-/Bike-/Roller-Sharing) möglich. d) Für die große Potenzialfläche ist auch eine gemischte gewerbliche Nutzung mit den genannten Branchen denkbar, z. B. Gewerbehof mit mittlerer Dichte und flexibel nutzbaren Einheiten zur Miete. e) Bestehender Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel soll fortgeführt werden.

10 Instrumente und Maßnahmen	Priorität ^A	Umsetzung		
		Aufwand Stadtver- waltung ^B	Zeitraum ^C	Kosten ^D
Ausbau Breitbandanbindung	Hoch	Mittel	Kurzfristig	Hoch
Machbarkeitsstudie für westlichen Bereich (Alte Zuckerfabrik), um Möglichkeiten der gewerblichen Weiterentwicklung zu untersuchen und Standortprofil zu erarbeiten	Hoch	Mittel	Mittelfristig	Mittel

A: eigene Einschätzung

B: geringer Aufwand = bis zu 10 Arbeitstage, mittlerer Aufwand = 10 bis zu 100 Arbeitstag, hoher Aufwand = mehr als 100 Arbeitstage

C: kurzfristig = bis 2 Jahre, mittelfristig = 3 bis 5 Jahre, langfristig = mehr als 5 Jahre

D: geringe Kosten = bis 10.000 Euro, mittlere Kosten = 10.000 bis 100.000 Euro, mittlere bis hohe Kosten = 100.000 bis 1.000.000 Euro, hohe Kosten = mehr als 1.000.000 Euro

i Eigene Erhebung, Magdeburg im März 2022.

ii Ebd.

iii FNP Magdeburg, Stadt Magdeburg.

iv OTTOSTADT MAGDEBURG (Hrsg.): „Übersicht der Bebauungspläne der Stadt Magdeburg“. URL: www.magdeburg.de/Start/B%C3%BCrger-Stadt/Verwaltung-Service/index.php?&object=tx,37.14051.1&ModID=10&FID=37.763.1&kat=&ort=0&call=0&sfsword=0&La=1, 19.05.2022.

v LANDESAMT F. VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT (Hrsg.) (2022): „Bodenrichtwerte Sachsen-Anhalts“. URL: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geodatendienst-bodenrichtwerte.html, 18.05.2022

vi LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG (Hrsg.) (2010): „Gewerbegebietsübersicht Landeshauptstadt Magdeburg“.

vii BUNDESNETZAGENTUR (Hrsg.) (2021): „Breitbandatlas“. URL: www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/Telekommunikation/Breitband/breitbandatlas/start.html, 18.05.2022.

viii URL: www.mvbnet.de/fahrinfo/fahrplanauskunft und www.mvbnet.de/files/2021/12/DRUCK_A3-Netzplan-MVB_De2021_web.pdf, 18.05.2022.