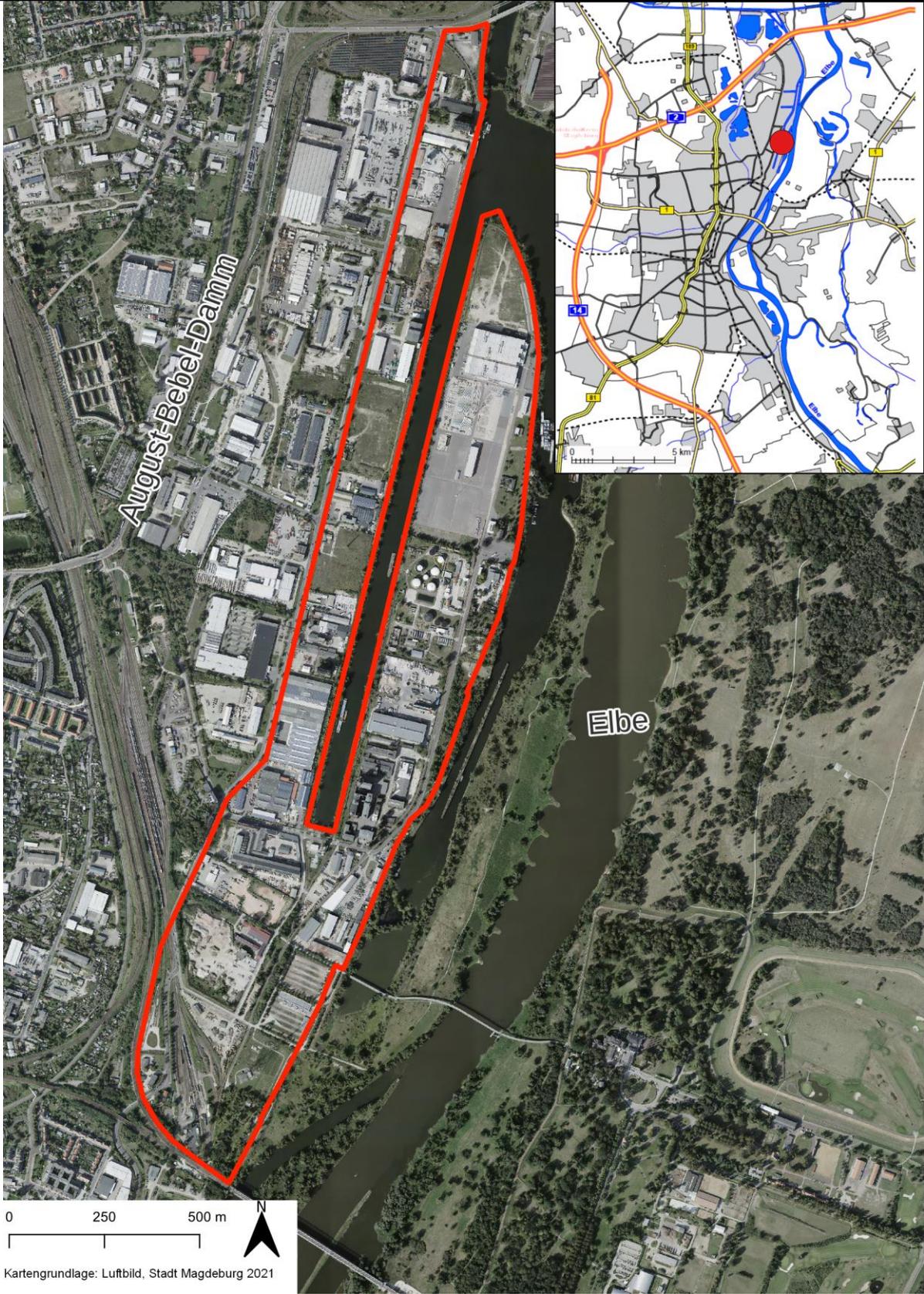


Industriehafen



Luftbild mit Gebietsabgrenzung

| 1 Stammdaten | |
|---|--|
| 1.1 | Standort und Lage in Magdeburg <ul style="list-style-type: none"> • Lage im Nordosten Magdeburgs im Stadtbezirk Industriehafen • Westlich der Elbe und östlich des Vertiefungsgebiets Saale-/Havelstraße |
| 1.2 | Gebietstyp Industriestandort (Schwerpunkt hafenauffine Nutzung) Hafen-, Logistik- und Entsorgungsstandort mit überwiegend großflächigen Nutzungen (BauNVO: SO Hafen, GI) |
| 1.3 | Handlungstyp Revitalisierung |
| 1.4 | Größe ⁱ 108,0 ha |
| 1.5 | Eigentümer und Eigentumsstrukturen Überschaubare Eigentümerstruktur, Flächen überwiegend im Privatbesitz, mehrere Grundstücke im Eigentum der MHG, Einzelflächen im Eigentum der MVB, der Landeshauptstadt sowie der Deutschen Bahn |
| 2 Flächennutzung und Flächenverfügbarkeitⁱⁱ | |
| 2.1 | Überwiegende Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> • Logistik, Lager, Großhandel: 24,0 ha (ca. 22%) • Produzierendes Gewerbe: 22,7 ha (ca. 21%) • Ver- und Entsorgung: 15,2 ha (ca. 14%) • Interne Verkehrsflächen (Gütergleise, Hafen, private Erschließungsstraßen) und Bahnfläche: 10,4 ha (ca. 10%) |
| 2.2 | Weitere Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> • Dienstleistungen: 6,7 ha (ca. 6%) • Sonstige gewerbliche Nutzungen: 4,0 ha (ca. 4%) |
| 2.3 | Un- und untergenutzte Flächen und gewerbliche Potenzialflächen Nicht genutzte Flurstücke: rd. 15,5 ha, davon tatsächlich gewerbliche Potenzialflächen: 13,5 ha (7,6 ha kurzfristig und 5,8 ha langfristig nutzbar) Flurstücke mit Nachverdichtungspotential: rd. 12,5 ha |
| 2.4 | Gebietscharakter Großmaßstäblicher Hafen-/ Logistik- und Entsorgungsstandort in Stadtrandlage und mit einfachen Qualitäten, vor allem in der südlichen Hälfte zahlreiche Brachen und Nachverdichtungspotenziale |
| 2.5 | Charakter Umgebung <ul style="list-style-type: none"> • Westen: Direkt angrenzend an das Vertiefungsgebiet Saale-/Havelstraße • Süden: Bahntrasse, dahinter Gewerbegebiet Wissenschaftshafen • Norden und Osten: Hafenbecken des Magdeburger Hafens |

Nutzungen im Gebiet



Hafenbecken Blick Richtung Norden



Industriestraße Blicke nach Norden



Leerstand in der Straße Klosterkamp



Nonnenwerder 2

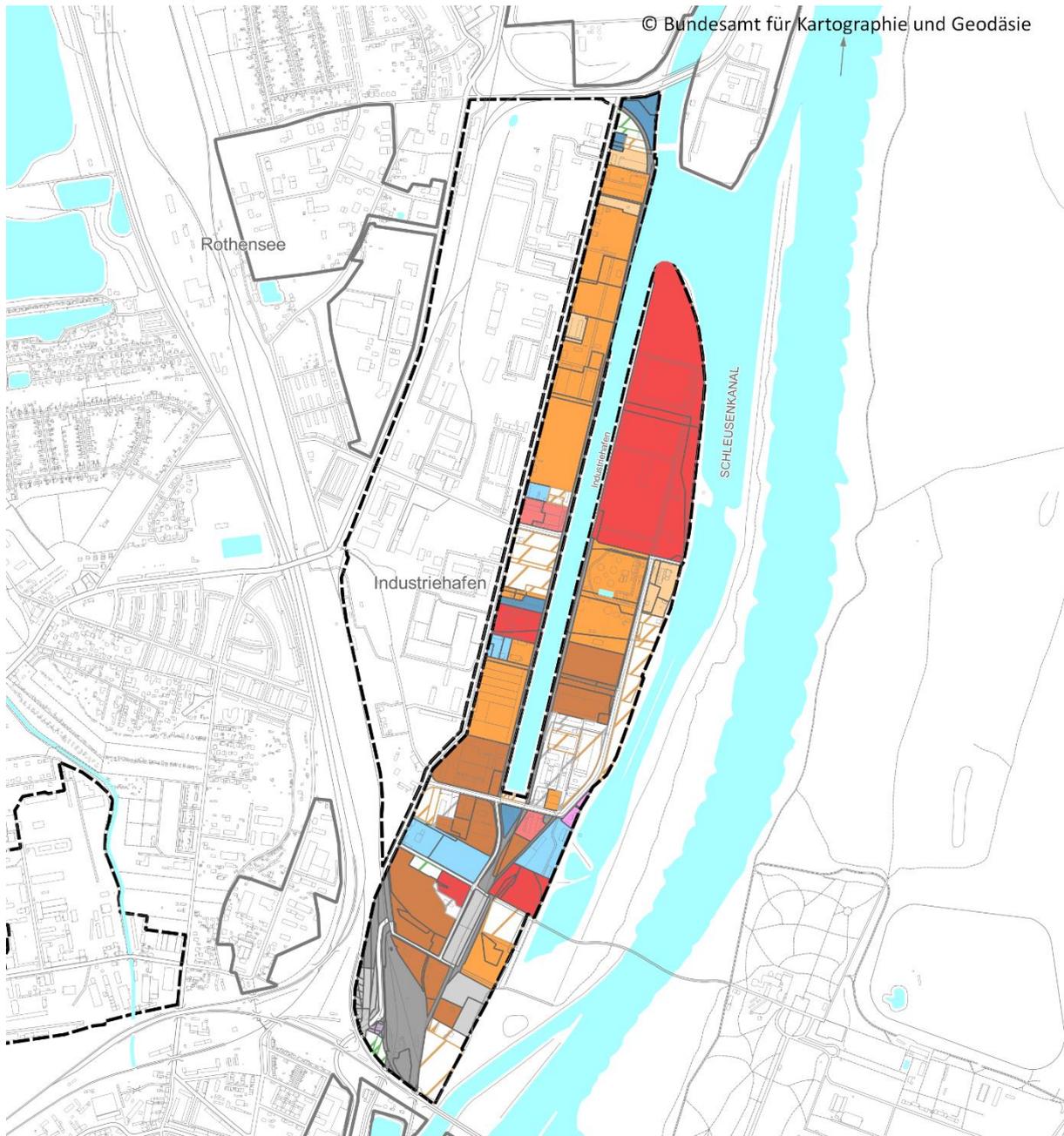


Nonnenwerder Blick Richtung Osten



Saalestraße 11

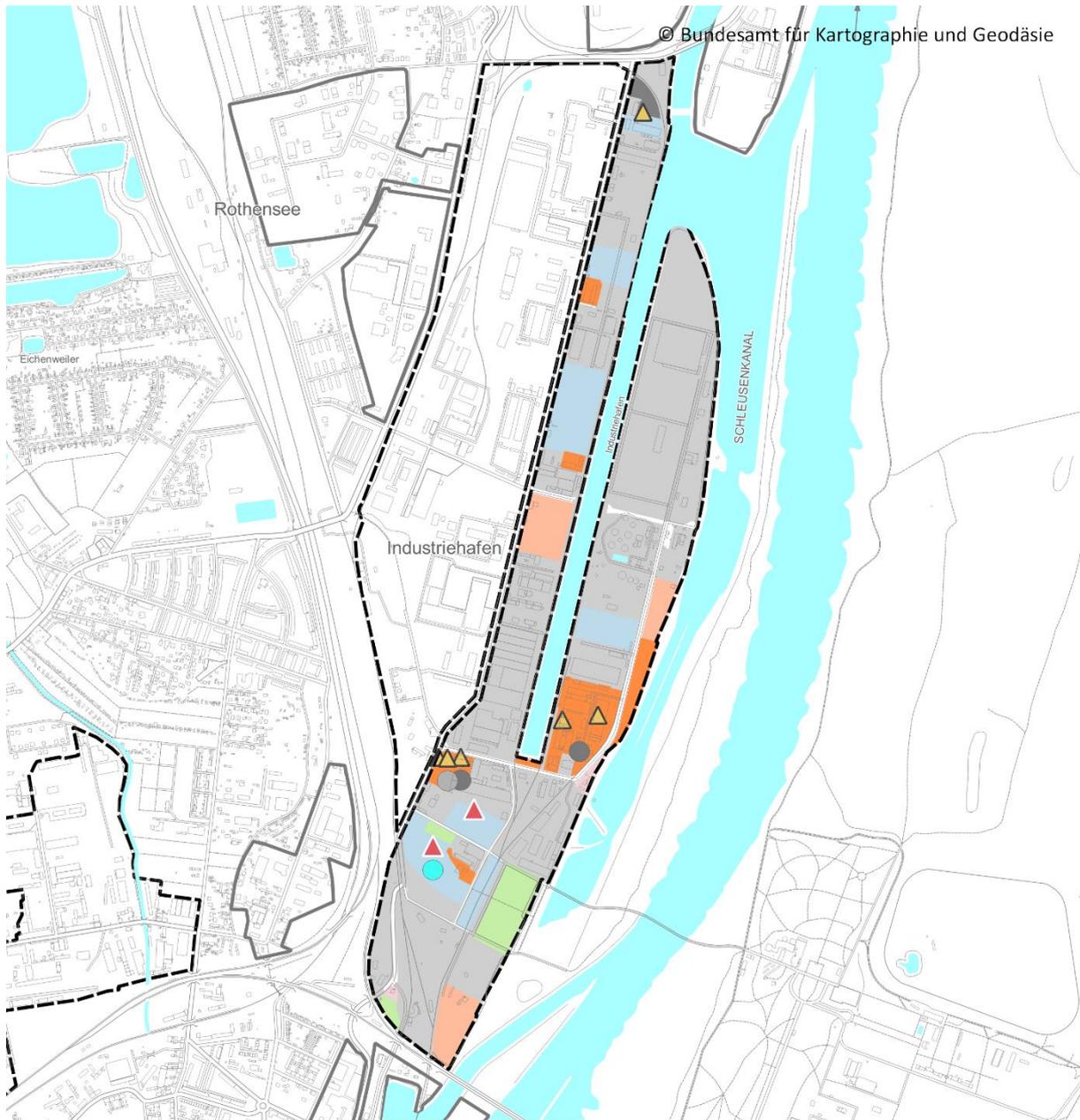
Karte 1: Bestandsnutzung März 2022



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



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bestand und Planung

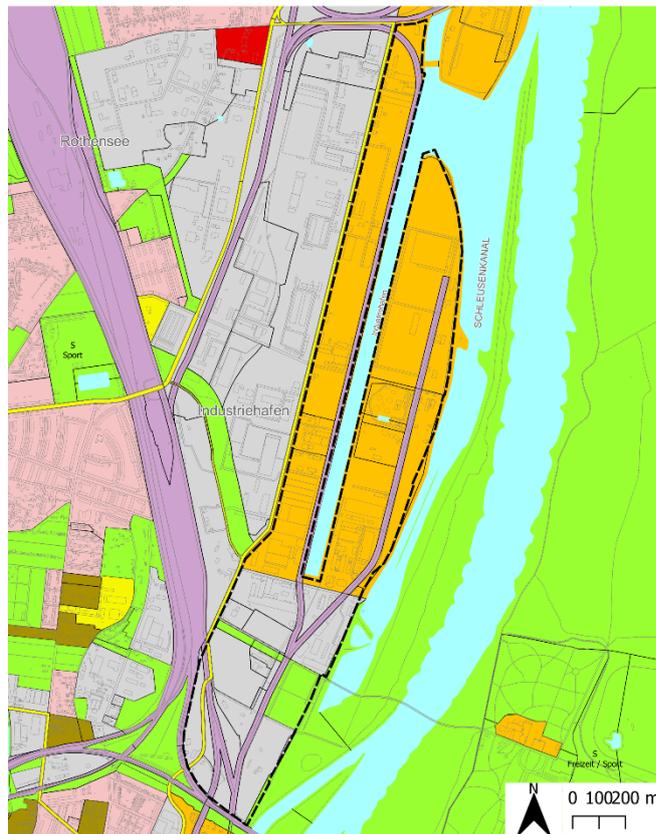
- gewerblich genutzte Flächen
- Nachverdichtungspotenziale
- kurz-/mittelfristig verfügbares Flächenpotenzial
- langfristig verfügbares Flächenpotenzial
- nicht disponierbare Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen

Besonderheiten auf verfügbaren gewerblichen Flächenpotenzialen

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

Grenze Vertiefungsgebiet

| 3 | Planungssituation | |
|-----|--|---|
| 3.1 | Darstellung Flächennutzungsplan (FNP) ⁱⁱⁱ | Gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen Hafen (Bestand und Planung), Grünfläche sowie Bahnanlagen und Hauptverkehrsstraße |
| 3.2 | B-Plan ^{iv} | <ul style="list-style-type: none"> • B-Plan 106-1: Öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Parkplätze und Bahnanlagen im Bereich Zwischenwerkstraße, Nonnenwerder und Klosterkamp • B-Plan 106-2: Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel entlang der Saalestraße (östlicher Gebietsteil) |
| 3.3 | ISEK 2025 | Keine Aussage |
| 3.4 | Bodenrichtwert ^v | Gewerbegebiet: 30 €/m ² |
| 3.5 | Sonstige Planungen | Ausbau und Sicherung des Industriehafens: <ul style="list-style-type: none"> • Sperrwerk in Planung → Fangedamm soll Industriehafen von Elbe abzuschotten, um Hochwasserschutz zu gewährleisten • Zweigkanal wird geöffnet, 700 m Kaianlage hergestellt • Führt zu einer ganzjährigen vollschiffigen Anbindung der Magdeburger Häfen an den Mittellandkanal und zur Wasserstandsunabhängigkeit des Industriehafens |



Flächennutzungsplan 2022 (Planausschnitt)

Legende

FNP Stadt Magdeburg

- Wohnbaufläche
- Gemeinbedarfsfläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Industrielle Baufläche
- Sonderbauflächen
- Bahnanlagen
- Grünflächen
- Naturschutzflächen (Ausgleichsflächen)
- Ver- und Entsorgung
- Autobahn und Hauptverkehrsstraße
- Wasserflächen
- Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: FNP Stadt Magdeburg, Oktober 2022

| 4 Infrastruktur | | |
|-----------------|-------------------------------------|---|
| 4.1 | Verkehrliche Erschließung | Ja |
| 4.2 | Medienerschließung ^{vi} | Ortsüblich |
| 4.3 | Entfernung zur Autobahn | Tatsächliche Fahrtstrecke zur A2: 8km (Dauer: 11 Minuten) |
| 4.4 | Breitbandversorgung ^{vii} | <ul style="list-style-type: none"> Anbindung des gesamten Untersuchungsgebiets an Glasfaser > 95-100% der Unternehmen: >1.000 MBit/s Nördlicher Teil der Industriestr. und Klosterkamp Für übrige Bereiche keine Information oder deutlich schlechte Breitbandversorgung |
| 4.5 | Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen | Güterbahnanschluss/Hafenbahn, Hafenkante |

| | | |
|----------|-----------------------------|--|
| 5 | ÖPNV ^{viii} | |
| 5.1 | ÖPNV Innerstädtisch | <ul style="list-style-type: none"> • Kein ÖPNV im Gebiet • Haltestellen „Havelstraße“, „Schule Rothensee“ und „Eichenweiler“ fußläufig erreichbar vom westlichen Gebietsteil (Straßenbahnlinie 10 nach Barleber See und Sudenburg im 10-Minutentakt) |
| 5.2 | ÖPNV Region Magdeburg | <ul style="list-style-type: none"> • Station Eichenweiler fußläufig erreichbar vom westlichen Gebietsteil, Anbindung an S1 und RB36 |
| 5.3 | ÖPNV überregional | <ul style="list-style-type: none"> • Fahrtzeit zum Hauptbahnhof 20-35 Minuten |

| |
|---|
| 6 Chancen |
| <ul style="list-style-type: none"> a) Hafenfunktion, künftig ganzjährig und wasserstandsunabhängig schiffbar b) Gütergleisanschluss c) Schnelle Autobahnanbindung d) Viele Flächenpotenziale e) Keine schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld |
| 7 Besonderheiten und Hemmnisse |
| <ul style="list-style-type: none"> a) Fehlende ÖPNV-Anbindung b) Flächenaktivierung durch Altlasten erschwert c) Denkmalsgeschützte Gebäude d) Teils sehr einfache Gebietsqualitäten |
| 8 Aufgaben und Handlungsansätze |
| <ul style="list-style-type: none"> a) Weiterentwicklung der gewerblichen-industriellen Nutzung b) Aktivierung von ungenutzten oder mindergenutzten Gewerbegrundstücken c) Verbesserung der ÖPNV-Anbindung |
| 9 Ziele Gebietsentwicklung und Nutzungseignung |
| <ul style="list-style-type: none"> a) Qualifizierung und Revitalisierung b) Die Flächen an der Hafenkante sind für hafenauffine Nutzung prädestiniert. Auch die Flächen im Hinterland bieten gute Voraussetzungen für Nutzungen mit Hafenbezug sowie das verarbeitende Gewerbe. c) Bestehender Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel soll fortgeführt werden |

| 10 Instrumente und Maßnahmen | Priorität ^A | Umsetzung | | |
|--|------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| | | Aufwand Stadtverwaltung ^B | Zeitraum ^C | Kosten ^D |
| Gewerbegebietsmanagement einrichten (zusammen mit Gebiet Saale-/Havelstraße) | Hoch | Mittel | Kurzfristig | Mittel bis hoch |
| Initiierung Standortgemeinschaft/Unternehmensnetzwerk der ansässigen Unternehmen und Eigentümer (zusammen mit Gebiet Saale-/Havelstraße) | Mittel | Mittel | Langfristig | Mittel bis hoch |
| Prüfung Breitbandverbindung und ggf. Ausbau in unterversorgten Bereichen | Hoch | Gering | Kurzfristig | Mittel |
| Prüfung Ausbau ÖPNV (z. B. höherer Takte Straßenbahn, Buslinie oder alternative Angebote im Bereich östlich August-Bebel-Damm) | Mittel | Mittel | Kurzfristig | 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&sfwort=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_Dez2021_web.pdf, 18.05.2022.