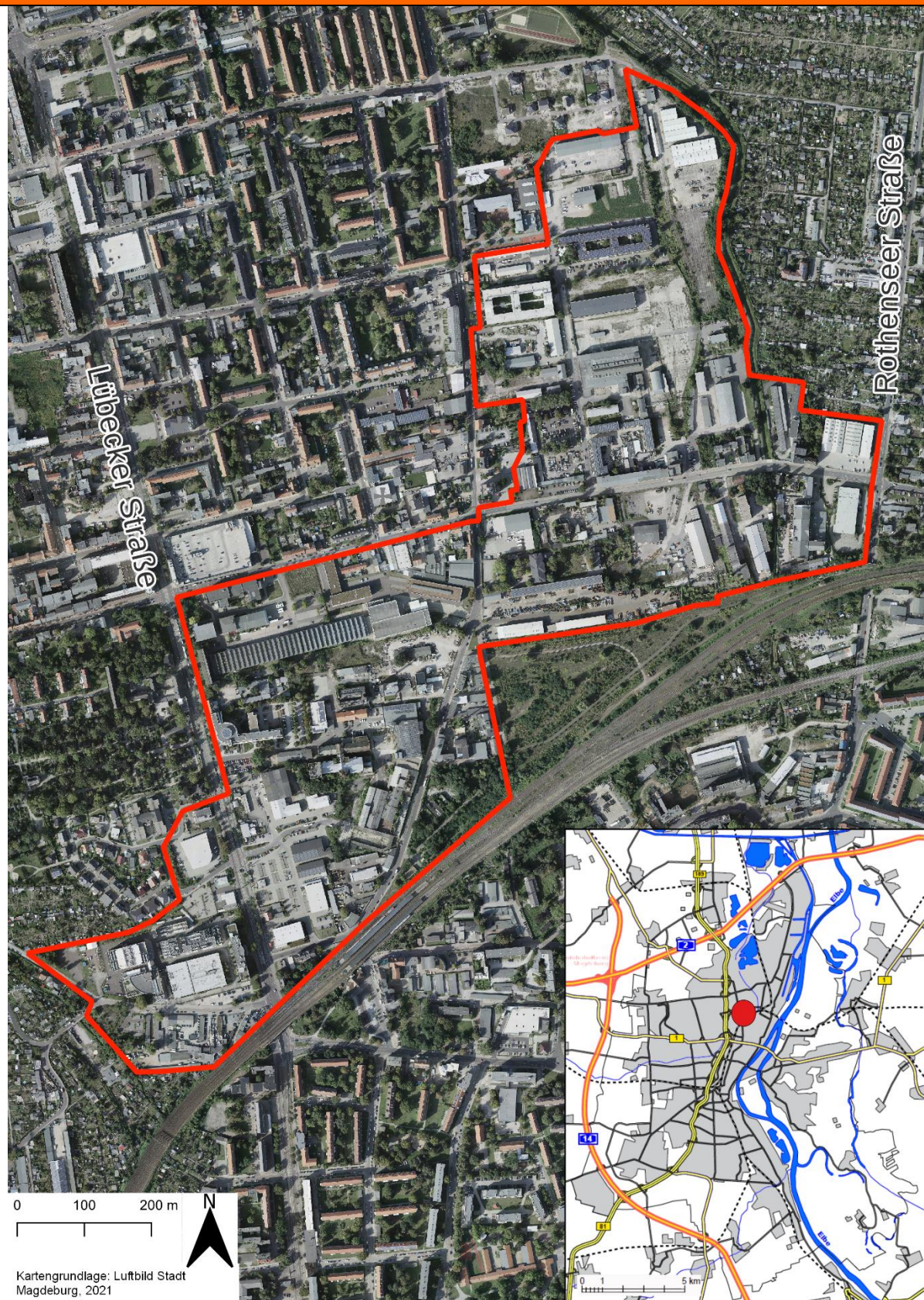


Neue Neustadt



1	Stammdaten	
1.1	Standort und Lage in Magdeburg	• Gebiet um Lübecker Straße, Mittagstraße, Wasserkunststraße, Nachtweide • Nördlich des Bahnhofs „Magdeburg-Neustadt“ • Lage im Süden des Bezirks Neue Neustadt
1.2	Gebietstyp	Gemischtes Gewerbegebiet Gewerblicher Altstandort in Wohngebietsnähe und mit stark gewerblich geprägter Mischnutzung (BauNVO: MI, MU, GE/GEE)
1.3	Handlungstyp	Qualifizierung, Revitalisierung und Transformation
1.4	Größe ⁱ	60,7 ha
1.5	Eigentümer und Eigentumsstrukturen	Kleinteilige und heterogene Eigentümerstruktur mit vielen privaten Eigentümern, heterogene Grundstücksgrößen, nur wenige Flächen im städtischen Besitz
2	Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit ⁱⁱ	
2.1	Überwiegende Nutzungen	• Dienstleistung: 12,2 ha (ca. 20%) • Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe: 8,7 ha (ca. 14%) • Logistik, Lager, Großhandel: 6,2 ha (ca. 10%) • Einzelhandel: 4,5 ha (ca. 7%) • Produzierendes Gewerbe: 4,5 ha (ca. 7%)
2.2	Weitere Nutzungen	• Gemischtes Gewerbe: 2,1 ha (ca. 4%) • Sonstige gewerbliche Nutzung: 2,0 ha (ca. 3%) • Ver- und Entsorgung: 1,9 ha (ca. 3%) • Wohnen: 1,7 ha (ca. 3%)
2.3	Un- und untergenutzte Flächen und gewerbliche Potenzialflächen	• Nicht genutzte Flurstücke: 11,2 ha, davon tatsächlich gewerbliche Potenzialflächen: 2,8 ha (1,5 ha kurzfristig, 1,3 ha langfristig verfügbar) • Flurstücke mit Nachverdichtungspotenzial: 12,7 ha
2.4	Gebietscharakter	Überwiegend einfaches stark gewerblich geprägtes Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet mit sehr heterogener Nutzungs- und Gebäudestruktur und Nachverdichtungspotenzialen. Nebeneinander von kleinteilig parzellierten Flächen und großen Gewerbegrundstücken sowie Wohngebäuden, Einzelhandel und gewerblichen Nutzungen. Viele Angebote zur lokalen Versorgung, soviel im Gebiet als auch direkt angrenzend. Öffentlicher Raum mit einfachen Qualitäten. Gebäude und Straßen in überwiegend durchschnittlichem Zustand, teilweise schlechter (Kopfsteinpflaster in der Wasserkunststraße). Relativ viele

		leerstehende Gebäude, mindergenutzte Grundstücke sowie Gebäude mit Sanierungsbedarf.
2.5	Charakter Umgebung	• Norden: Wohnen mit viel Grünflächen, Einzelhandel, Gymnasium, Zoologischer Garten Magdeburg • Süden: Bahntrasse und geplanter Grünzug • Westen: Neustädter Friedhof, Kleingärten • Osten: Gewerbegebiet Ohrestraße

Nutzungen im Gebiet



Bürogebäude Lübecker Str. 126



Gröperstraße 15-16



Wasserkunststraße, Blick Richtung Osten



Eh. Diamantbrauerei, Blick von Lübecker Straße
(Foto: Stadt Magdeburg / Bernd Kapelle)



Insleber Straße, Blick nach Osten



Wasserkunststraße 24 bis 26

Karte 1: Bestandsnutzung März 2022

**Dominierende Nutzung**

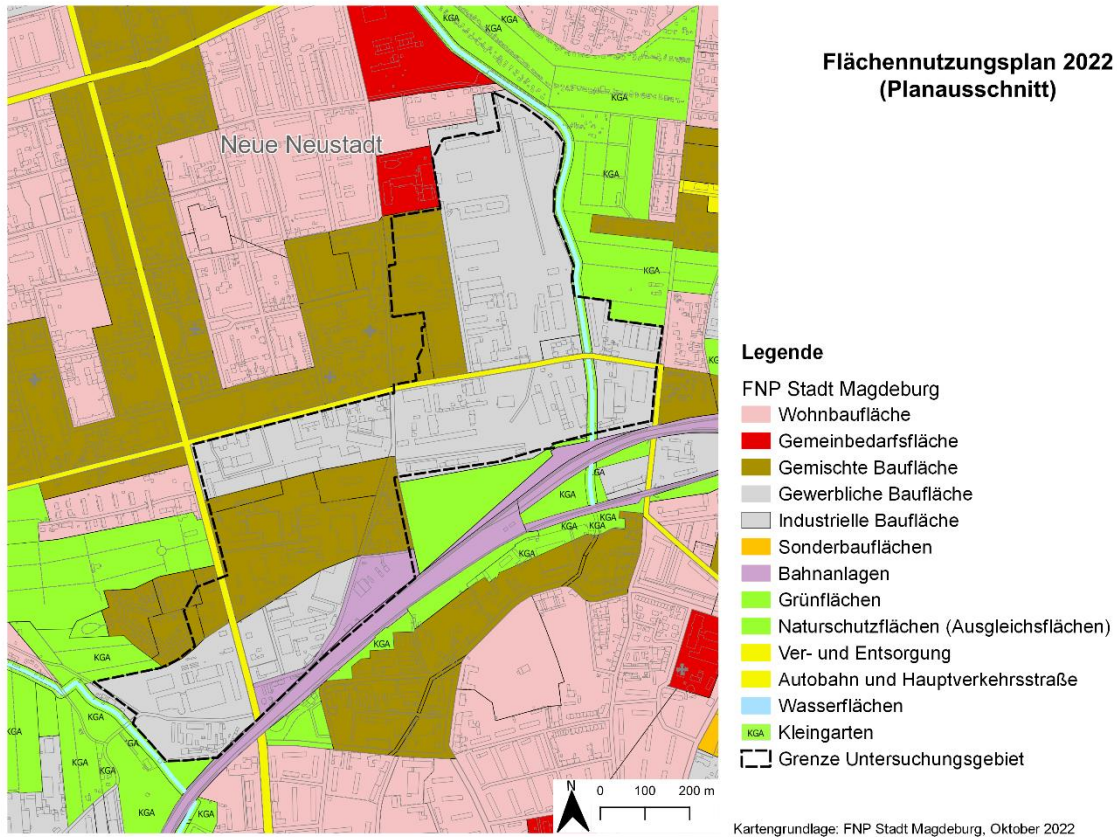
Produzierendes Gewerbe	Unternehmensorientierte DL	Sonstige gewerbliche Nutzung
Gemischtes Gewerbe	Haushaltsorientierte DL	Nicht gewerblich genutzt
Logistik, Lager, Großhandel	Sonstige Dienstleistungen	Zufahrtswege/-straßen, Parkplätze
Handwerk, Bau- und Kfz-Gewerbe	Kommerzielle Freizeitnutzungen	Öffentliche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

Grenze Vertiefungsgebiet



3.1	Darstellung Flächennutzungsplan (FNP) ⁱⁱⁱ	Gewerbliche und Gemischte Bauflächen
3.2	B-Plan ^{iv}	• B-Plan: 131-1/1Ä und 2Ä „Nachtweide“: Festsetzung: Wohngebiete, Mischgebiete, Eingeschränkte Gewerbegebiete • B-Plan: 134-3.1. „Lübecker Straße 8“: Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, Eingeschränktes Gewerbegebiet, Sonstige Sondergebiete (Altenpflegeheim, Klink, Arztpraxen, altengerechtes und betreutes Wohnen) • B-Plan: 134-4 „Mittagstraße Südseite“: Festsetzung: Gewerbe • B-Plan 134-5 „Lübecker Straße/ Gröperstraße“: Festsetzung: Keine neue Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben • B-Plan 134-6 „Südlich Wasserkunststraße“: Festsetzung: Keine neue Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben • B-Plan 134-7 „Lübecker Straße 2/ Insleber Straße“: Festsetzung: Gewerbegebiete • B-Plan: 134-8: „Alte Diamant-Brauerei/Lübecker Straße“: Festsetzung: Urbane Gebiete mit der angedachten Nutzung Wohnen und nicht störendes Gewerbe
3.3	ISEK 2025	• Leitbild für den Stadtteile Neue Neustadt. Urbaner Stadtteil mit Lübecker Straße als Hauptachse und Stadtteilzentrum • Bestehende Gewerbebrachen werden durch eine städtebauliche Neuordnung teils reaktiviert, teils für Wohnen erschlossen, teils in Grünflächen entlang der Bahn umgewandelt. • Für die Entwicklung der gewerblichen Flächenpotenziale sind die laufenden B-Plan-Verfahren fortzuführen bzw. Neuaufstellungen vorzunehmen. • Für die Brachen und Baulücken im Stadtteil werden geeignete Nachnutzungskonzepte erarbeitet, deren Umsetzung nach Prioritäten erfolgen soll.
3.4	Bodenrichtwert ^v	• Größter Teil: Gewerbegebiet (60 €/m²), Urbanes Gebiet (150 €/m²) im Zentrum des Vertiefungsgebiets • Kleiner Teil im Norden: Mischgebiet (120 €/m²)
3.5	Sonstige Planungen	• Städtischer Bauhof und Katastrophenschutz der Landeshauptstadt auf Brachfläche östlich der Schwiesaustraße (bereits in Betrieb) • Modernisierung des Bahnhofes „Magdeburg-Neustadt“, u. a. Schaffung eines Zugangs in Richtung Norden geplant, so dass der Bahnhof

		direkt vom Gebiet aus erreicht werden kann. Durch Bauarbeiten an der Bahnbrücke ist das Gewerbegebiet im Bauzeitraum ggf. nur eingeschränkt erreichbar.
--	--	---



4	Infrastruktur	
4.1	Verkehrliche Erschließung	Prinzipiell gegeben, aber teilweise problematische innere Erschließung (z. B. Schwiesaustraße ist keine öffentliche Straße)
4.2	Medienererschließung ^{vi}	Ortsüblich
4.3	Entfernung zur Autobahn	Tatsächliche Fahrtstrecke zur A2: 7 km (Dauer: 10 Minuten)
4.4	Breitbandversorgung ^{vii}	Anbindung des gesamten Untersuchungsgebiets an Glasfaser, > 95% der Firmen: 1.000 Mbit/s
4.5	Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	keine
5	ÖPNV ^{viii}	

5.1	ÖPNV Innerstädtisch	a) Haltestellen: „Magdeburg Neustadt“, „Neustädter Friedhof“, „Mittagstraße“ in Lübecker Straße im Westen des Gebiets b) Dort verkehren Tramlinien 1, 8, 9, 10 und die Buslinie 69 überwiegend im 10- bis 20-Minuten Takt, u.a. in Richtung Barleber See und Sudenburg, Neustädter See und Reform, IKEA West und Diesdorf
5.2	ÖPNV Region Magdeburg	a) S-Bahnhof „Magdeburg Neustadt“ im Süden des Gebiets b) Dort verkehrt die S-Bahn S1 (Richtung Wittenberge und Schönebeck) und Regionalzüge RE20, RB36, RE1, RE6, RE13, RE14, RB40 (verkehren i.d.R. stündlich)
5.3	ÖPNV überregional	Fahrt zum Hauptbahnhof in max. 10 Minuten, dort Direktverbindung u.a. nach Berlin, Braunschweig, Leipzig, Wolfsburg

6 Chancen

- a) Westlicher Bereich entlang der Lübecker Straße sowie Süden sehr gut an ÖPNV angeschlossen (sowohl innerstädtisch, regional als auch überregional)
- b) Innenstadtnahe Lage und Nähe zur Universität
- c) Gute Nahversorgung und Infrastrukturausstattung
- d) Schneller Glasfaseranschluss im gesamten Gebiet
- e) Entwicklungspotenziale auf Brachflächen
- f) Entwicklung der ehemaligen Diamantbrauerei als Urbanes Gebiet kann Entwicklungsimpulse für gesamtes Gebiet auslösen
- g) Entwicklung eines neuen Grünzugs im Süden des Gebiets entlang der Bahntrasse
- h) Modernisierung des Bahnhofs „Magdeburg-Neustadt“ geplant, was mittel- und langfristig zu besseren Anschlüssen und kürzeren Takten führen soll ^{10ix}

7 Besonderheiten und Hemmnisse

- a) Räumliches Nebeneinander von Wohnen und anderen schutzbedürftigen Nutzungen und Gewerbe schränkt die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in einigen Bereichen des Gebiets ein (u. a. Wasserkunststraße, Gröperstraße, Lübecker Straße). Das gilt sowohl für Wohngebäude im Gebiet als auch direkt angrenzend gelegene und betrifft sowohl im Bestandsgebäude als auch geplante Wohnstandorte.
- b) Städtebauliche Brüche durch Zerstörungen des 2. Weltkriegs und unmaßstäbliche Ersatzbebauung danach (ISEK 2025), teilweise Neuordnungsbedarfe
- c) Aktueller Zustand des Bahnhofs Neustadt und seines Umfelds wenig attraktiv (Bahnhofsgebäude ist Privateigentum) und erschwert Gebietsentwicklung
- d) Innere Erschließung der Grundstücke an der Schwiesaustraße (nicht öffentlich) nicht gesichert
- e) Kleinteilige Eigentümerstruktur
- f) Östlicher Gebietsteil weniger gut mit dem ÖPNV erreichbar
- g) Schlechtes Image des Stadtteils
- h) Altlasten, u.a. südlich der Mittagstraße, östlich der Schwiesaustraße und im Süden des Gebiets

8 Aufgaben und Handlungsansätze
a) Erhalt der gewerblichen Nutzung mit Fokus auf einer Weiterentwicklung hin zu höherwertigen Nutzungen (z. B. Büro) b) Profilbildung und Profilierung des Gebiets c) Ansprache und Gewinnen der Grundstückseigentümer für die (Wieder) Nutzung ihrer Grundstücke sowie Verdichtungskonzepte und höherwertige gewerbliche Nutzungen d) Vermeidung bzw. Minimierung von Konflikten zwischen den ansässigen Gewerbebetrieben und den schutzbedürftigen Nutzungen im Gebiet und im Umfeld e) Verhinderung von nichtgewerblichen Nutzungen auf gewerblichen Bauflächen f) Aufwertung des öffentlichen Raums, v. a. für Fußgänger und Radfahrer
9 Ziele Gebietsentwicklung und Nutzungseignung
a) Aufwertung und Revitalisierung b) Aufgrund sehr guter ÖPNV-Anbindung und Nähe zur Innenstadt ist das Gebiet sehr gut für Dienstleistungen und Büronutzungen (inklusive Coworking) geeignet. Es ist ein möglicher Entlastungsstandort für die Altstadt und kann zur Befriedigung der aktuell und perspektivisch hohen Büroflächennachfrage beitragen. c) Das Gebiet ist auch gut für nicht störende Handwerksbetriebe sowie Kunstproduktion und Kreativwirtschaft geeignet. Gleiches gilt für neue und ggf. experimentelle Betriebsformen und -konzepte (z. B. urbane Produktion, Manufakturen, Fab Lab / Makerspace).

10 Instrumente und Maßnahmen	Priorität ^A	Umsetzung		
		Aufwand Stadtverwaltung ^B	Zeitraum ^C	Kosten ^D
Gebietsmanagement für gewerbliche Entwicklung einrichten	Hoch	Mittel	Kurzfristig	Mittel bis hoch
Erarbeitung eines Standortprofils und Umsetzung dessen in Zusammenarbeit mit den ansässigen Unternehmen	Hoch	Mittel	Kurzfristig	Mittel bis hoch
Stetige Eigentümeransprache bei gewerblichen Potenzialflächen mit unklarer Verwertungsabsicht (Potenzialflächen) sowie bei untergenutzten Flächen mit Nachverdichtungspotenzial, insbesondere bei nach Eigentümerwechseln oder bei besonders exponierten Grundstücken	Hoch	Mittel	Kurzfristig	Gering
Sicherung der Erschließung der Grundstücke an der Schwiesaustraße (z. B. Vereinbarung mit dem Eigentümer)	Hoch	Hoch	Kurzfristig	Mittel

10 Instrumente und Maßnahmen	Priorität ^A	Umsetzung		
		Aufwand Stadtver- waltung ^B	Zeitraum ^C	Kosten ^D
Städtebaulicher Rahmenplan (Bereiche ohne Bebauungspläne) zur Sicherung der gewerblichen Nutzung und Lösung bestehender Konflikte zwischen Gewerbe, Wohnen und anderen Nutzungen	Mittel	Mittel	Mittelfristig	Mittel
Sanierung Wasserkunststraße	Mittel	Mittel	Mittelfristig	Mittel bis hoch
Initiierung und Begleitung Aufbau Standortgemeinschaft/Unternehmensnetzwerk der ansässigen Unternehmen und Eigentümer	Mittel	Mittel	Langfristig	Mittel bis hoch

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.

ix DB BAUINFOPORTAL (Hrsg.): „Knoten Magdeburg (Ausbaustufe II)“. URL: <https://bauprojekte.deutschebahn.com/p/knoten-magdeburg>, 19.05.2022.