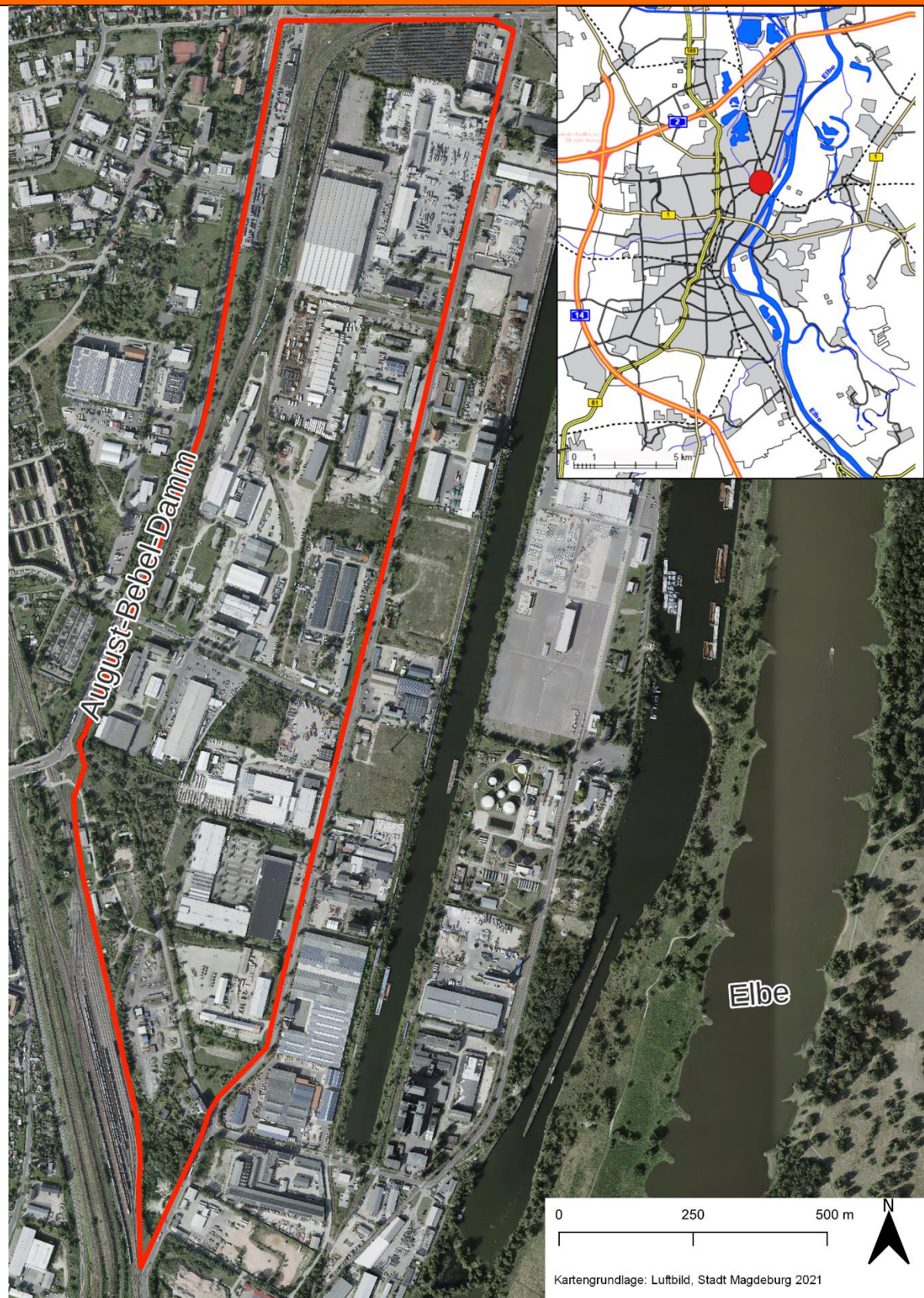


Saale-/Havelstraße



Luftbild mit Gebietsabgrenzung

1	Stammdaten	
1.1	Standort und Lage in Magdeburg	• Lage im Nordosten Magdeburgs im Stadtbezirk Industriehafen • Angrenzend an den Stadtbezirk Rothensee und das Vertiefungsgebiet Industriehafen, zwischen August-Bebel-Damm und Havelstraße
1.2	Gebietstyp	Klassisches Gewerbegebiet Standort mit einfacher, gemischter Nutzungsstruktur und überwiegend großflächigen Nutzungen (BauNVO: GE)
1.3	Handlungstyp	Revitalisierung
1.4	Größe ⁱ	84,5 ha
1.5	Eigentümer und Eigentumsstrukturen	Überschaubare Eigentümerstruktur, Flächen überwiegend im Privatbesitz, Bahnanlagen und Randbereiche im Westen im Eigentum der MHG, mehrere Teilflächen im Eigentum der Landeshauptstadt
2	Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit ⁱⁱ	
2.1	Überwiegende Nutzungen	• Handwerk, Bau und Kfz-Gewerbe: 15,2 ha (ca. 18%) • Logistik, Lager, Großhandel: 14,0 ha (ca. 17%) • Sonstige gewerbliche Nutzung: 9,2ha (ca. 11%)
2.2	Weitere Nutzungen	• Dienstleistungen: 7,7 ha (ca. 9%) • Produzierendes Gewerbe 7,6 ha (ca. 9%) • Interne Erschließung und Bahnfläche: 6,6 ha (ca. 8%) • Gemischtes Gewerbe: 2,8 ha (ca. 3%) • Einzelhandel: 2,2 ha (ca. 3%)
2.3	Un- und untergenutzte Flächen und gewerbliche Potenzialflächen	Nicht genutzte Flurstücke: rd. 17,0 ha, davon tatsächlich gewerbliche Potenzialflächen: 2,2 ha (0,8 ha kurzfristig und 1,4 ha langfristig verfügbar) Flurstücke mit Nachverdichtungspotential: rd. 20,2 ha
2.4	Gebietscharakter	Großmaßstäblicher Gewerbe- und Handelsstandort (Baustoffhandel, Baumarkt) in Stadtrandlage und mit einfachen Qualitäten, vor allem im Süden zahlreiche Brachen und Nachverdichtungspotenziale
2.5	Charakter Umgebung	• Osten: Vertiefungsgebiet Industriehafen • Süden: Bahntrasse • Westen: Stadtbezirk Rothensee mit Gewerbegebieten und Wohnquartieren sowie Bahntrasse • Norden: Gewerbe- und Industriegebiet Kraftwerk

Nutzungen im Gebiet



Nördliche Saalestraße, Blick nach Norden



Gewerbepark Havelstraße 18



Einfahrt Havelstraße 18 und 20



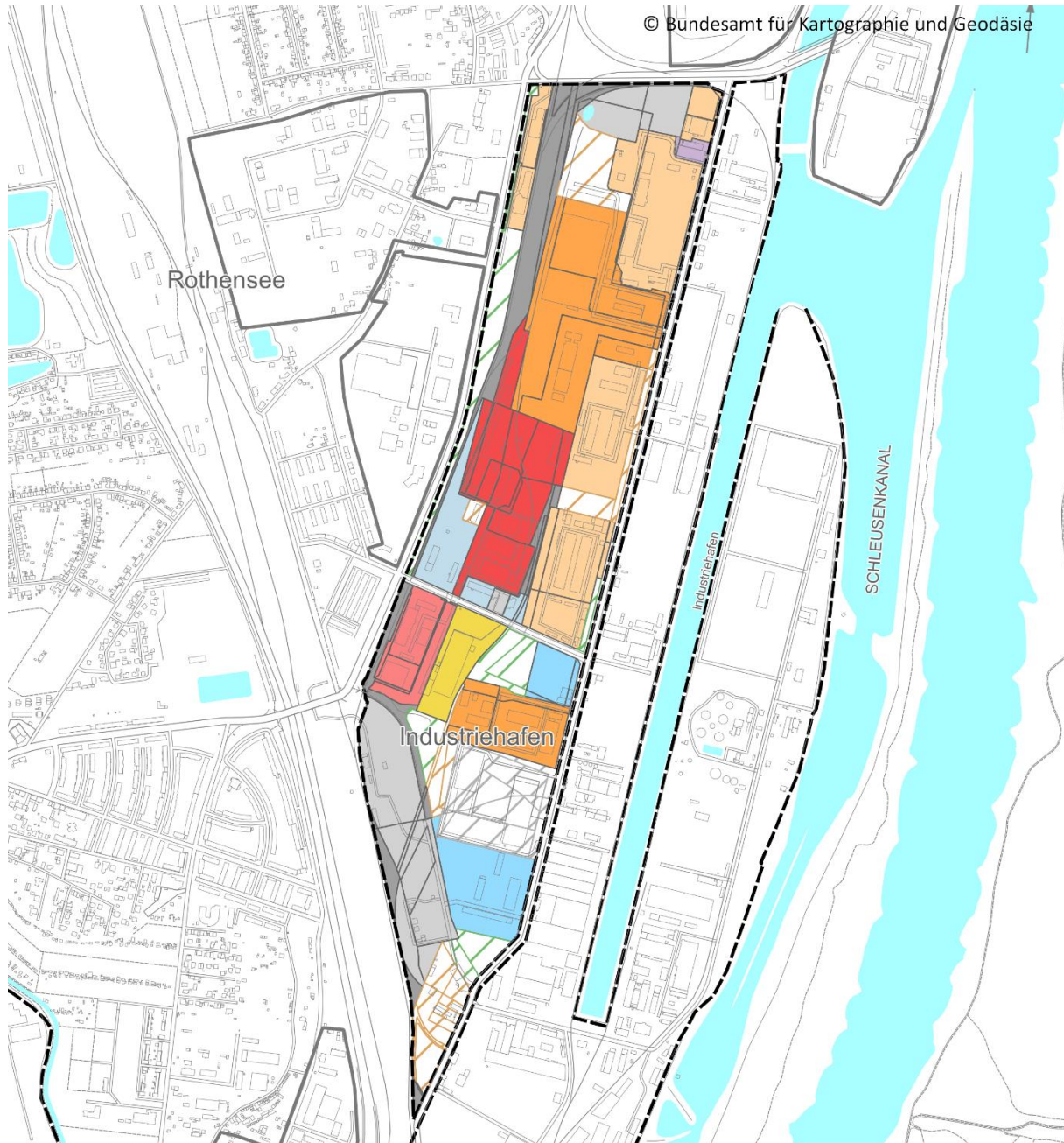
Industriegebiet Havelstraße 21



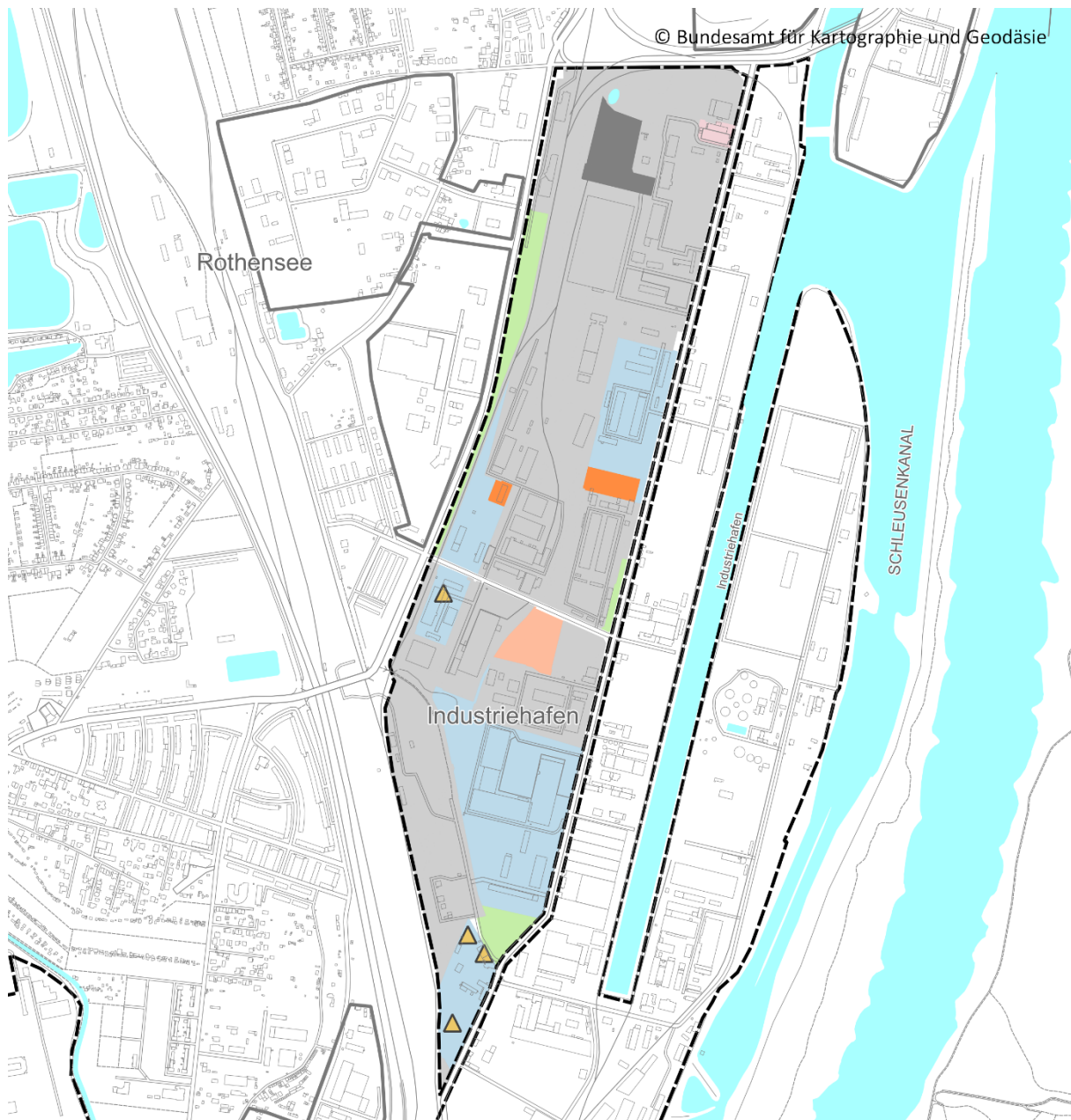
Bürohaus Havelstraße 21



Saalestraße 54 / Allerstraße

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**

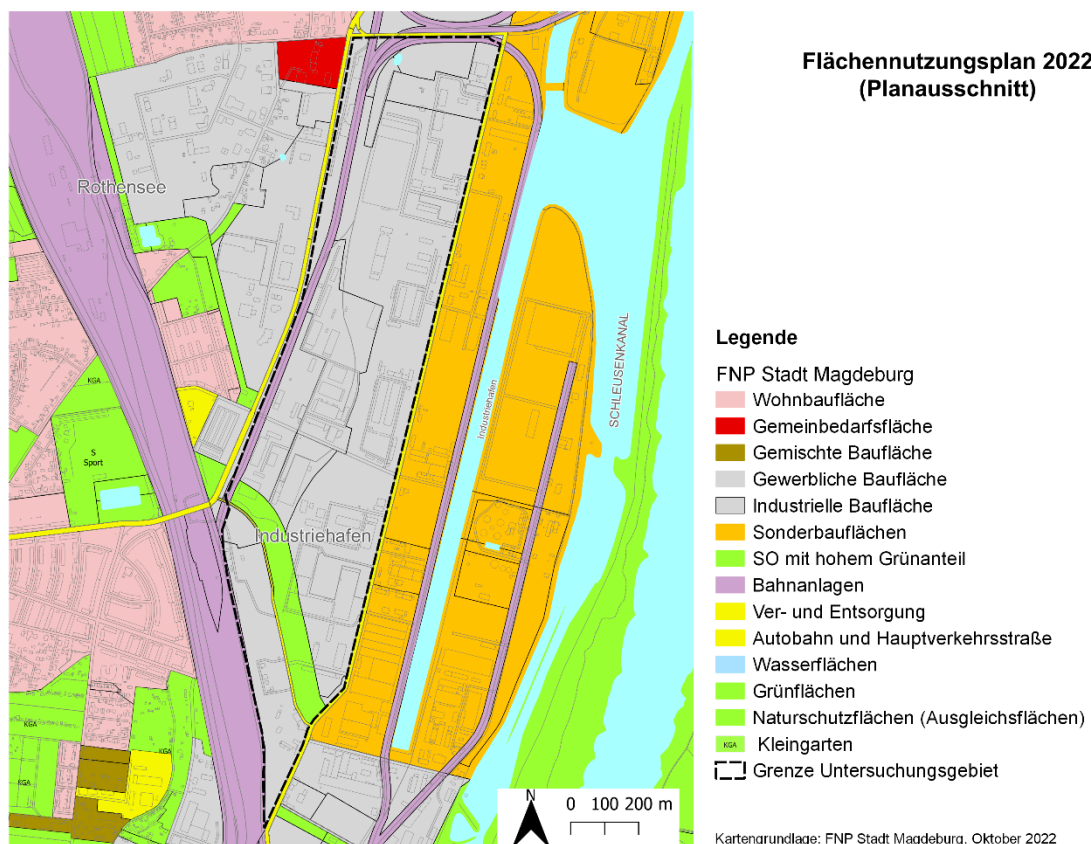
- gewerblich genutzte Flächen
- Nachverdichtungspotenziale
- kurz-/mittelfristig verfügbares Flächenpotenzial
- langfristig verfügbares Flächenpotenzial
- nicht disponierbare Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen

□ Grenze Vertiefungsgebiet

Besonderheiten auf verfügbaren gewerblichen Flächenpotenzialen

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

3	Planungssituation	
3.1	Darstellung Flächennutzungsplan (FNP) ⁱⁱⁱ	Gewerbliche Fläche, Grünfläche, Bahnlinien
3.2	B-Plan ^{iv}	B-Plan: 106-1 „Saalestraße“: Festsetzungen: Kein Einzelhandel im Gebiet
3.3	ISEK 2025	Keine Aussagen
3.4	Bodenrichtwert ^v	Gewerbegebiet: 30€/m ²
3.5	Sonstige Planungen	Keine Informationen



4	Infrastruktur	
4.1	Verkehrliche Erschließung	Ja
4.2	Medienererschließung ^{vi}	Ortsüblich
4.3	Entfernung zur Autobahn	Tatsächliche Fahrtstrecke zur A2: 8km (Dauer: 11 Minuten)
4.4	Breitbandversorgung ^{vii}	- Anbindung des gesamten Untersuchungsgebiets an Glasfaser > 95-100% der Unternehmen: >1000 Mbit/s entlang der Saale-/Havelstraße - Für übrige Bereiche keine Information oder deutlich schlechte Breitbandversorgung
4.5	Sonstige Infrastruktur	Güterbahnanschluss
5	ÖPNV ^{viii}	
5.1	ÖPNV Innerstädtisch	Haltstellen „Havelstraße“, „Schule Rothensee“ und „Eichenweiler“ am westlichen Rand des Gebiets (Straßenbahnlinie 10 nach Barleber See und Sudenburg im 10-Minutentakt)
5.2	ÖPNV Region Magdeburg	Station Eichenweiler am südwestlichen Rand des Gebiets, Anbindung an S1 und RB36
5.3	ÖPNV überregional	Fahrzeit zum Hauptbahnhof ca. 10 bis 25 Minuten

6 Chancen
a) Gütergleisanschluss und schienengebundener ÖPNV-Anschluss b) Hafenfunktion in unmittelbarer Nähe c) Schnelle Autobahnanbindung d) Viele Nachverdichtungspotenziale
7 Besonderheiten und Hemmnisse
a) Flächenaktivierung durch Altlasten und Eigentümerstrukturen erschwert (vor allem im südlichen Teil) b) Teils sehr einfache Gebietsqualitäten
8 Aufgaben und Handlungsansätze
a) Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung b) Profilbildung und Profilierung des Gebiets c) Ansprache und Gewinnen der Grundstückseigentümer für die (Wieder) Nutzung ihrer Grundstücke sowie Verdichtungskonzepte
9 Ziele Gebietsentwicklung und Nutzungseignung
a) Qualifizierung und Revitalisierung b) Aufgrund der guten Verkehrsanbindung ist das Gebiet gut für Handwerksbetriebe und kleinere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes geeignet. Auch kleinteilige logistische Nutzungen sind möglich. c) Weitere Einzelhandelsnutzungen sollten ausgeschlossen werden.

10 Instrumente und Maßnahmen	Priorität ^A	Umsetzung		
		Aufwand Stadtver- waltung ^B	Zeitraum ^C	Kosten ^D
Gewerbegebietsmanagement einrichten (zusammen mit Gebiet Industriehafen)	Hoch	Mittel	Kurzfristig	Mittel bis hoch
Initiierung Standortgemeinschaft/Unter- nehmensnetzwerk der ansässigen Unter- nehmen und Eigentümer (zusammen mit Gebiet Saale-/Havelstraße)	Mittel	Mittel	Langfristig	Mittel bis hoch
Erarbeitung eines Standortprofils und Um- setzung dessen in Zusammenarbeit mit den ansässigen Unternehmen	Mittel	Mittel	Kurzfristig	Mittel bis hoch
Prüfung Breitbandverbindung und ggf. Ausbau in unterversorgten Bereichen	Hoch	Gering	Kurzfristig	Mittel
Prüfung Ausbau ÖPNV (z. B. höherer Takte Straßenbahn, Rufbuslinie oder alternative Angebote entlang Saalestraße)	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.