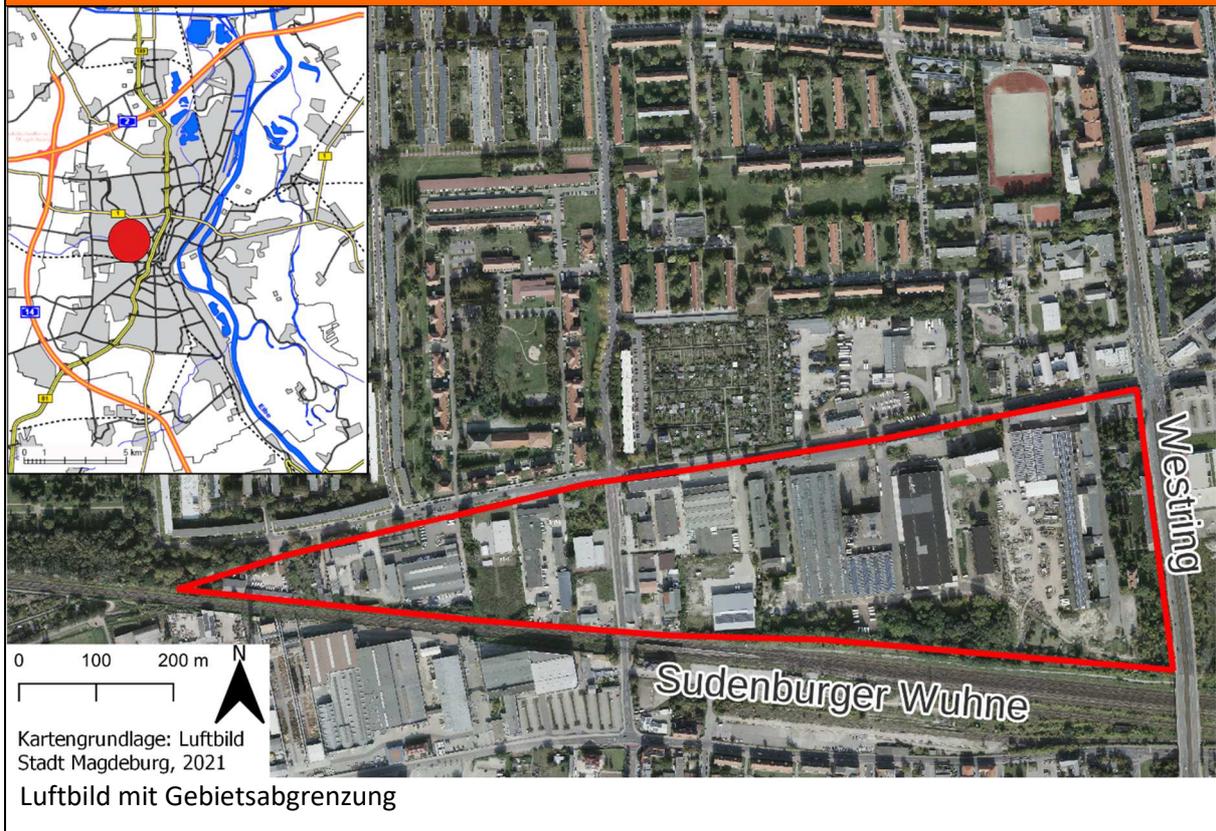


Liebknechtstraße



1	Stammdaten	
1.1	Standort und Lage in Magdeburg	Lage im Süden des Stadtbezirks Stadtfeld West, nördlich der Bahnstrecke Richtung Helmstedt
1.2	Gebietstyp	Klassisches Gewerbegebiet Altstandort mit viel historischer Gebäudesubstanz, teils kleinteiliger und überwiegend heterogener Nutzung mit teils neueren Gebäuden im Westen (BauNVO: GE, MI)
1.3	Handlungstyp	Revitalisierung
1.4	Größe ⁱ	25,1 ha
1.5	Eigentümer und Eigentumsstrukturen	Gemischte Eigentümerstruktur aus Privatpersonen, Immobiliengesellschaften und ansässigen Unternehmen, jeweils ein Grundstück im Besitz der Landeshauptstadt bzw. des Landes

2	Flächennutzung und Flächenverfügbarkeit ⁱⁱ	
2.1	Überwiegende Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemischtes Gewerbe: 6,3 ha (ca. 25%) • Produzierendes Gewerbe: 5,0 ha (ca. 20%) • Logistik, Lager, Großhandel: 1,9 ha (ca. 8%)
2.2	Weitere Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Gewerbe: 1,9 ha (ca. 8%) • Soziale Infrastruktur: 0,7 ha (ca. 3%)
2.3	Un- und untergenutzte Flächen und gewerbliche Potenzialflächen	<p>Nicht genutzte Flurstücke: rd. 6,5 ha, davon tatsächlich gewerbliche Potenzialflächen: 4,1 ha (kurzfristig verfügbar)</p> <p>Flurstücke mit Nachverdichtungspotential: rd. 5,9 ha</p>
2.4	Gebietscharakter	<p>Der östliche Teil des Gebiets (zwischen Liebknecht-, Beimsstraße und Bahntrasse)) umfasst das Gelände der ehemaligen Armaturen- und Maschinenfabrik Polte mit zahlreichen älteren, teils denkmalgeschützten Gebäuden und Hallen. Der Teilbereich gehört inzwischen verschiedenen Eigentümern, das Gebiet hat aber weiterhin teilweise den Charakter eines großen Gewerbehoofs, also ohne Begrenzungen zwischen den Grundstücken, ungeklärten Wegerechten u. ä. Der westlich der Beimsstraße angrenzende Gebietsteil an der Hohendodeleber Straße ist ein einfaches Gewerbegebiet mit gewerbegebietstypischer Parzellierung und eher kleinteiligerer Bebauungsstruktur.</p>
2.5	Charakter Umgebung	<ul style="list-style-type: none"> • Osten: Westring und Gewerbegebiet Schlachthof • Norden: Wohngebäude, Kleingärten, gemischte Nutzungen • Süden: Bahntrasse, dahinter Wohnquartiere sowie Gewerbegebiet Sudenburger Wuhne • Westen: Westfriedhof

Nutzungen im Gebiet



Liebknechtstraße 65-69



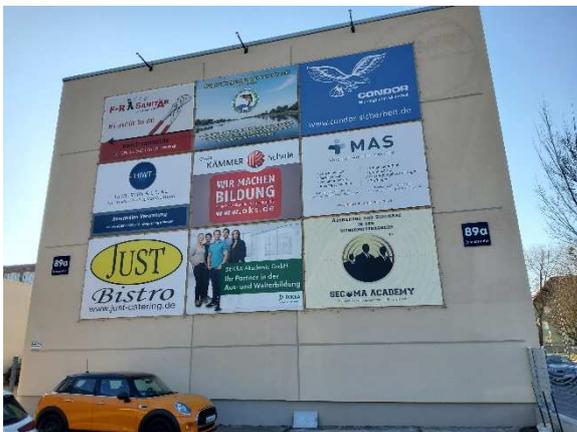
Liebknechtstraße 101



Liebknechtstraße 89



Hohendodeleber Str. 6



Beimsstraße 89a



Hohendodeleber Str. 4

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

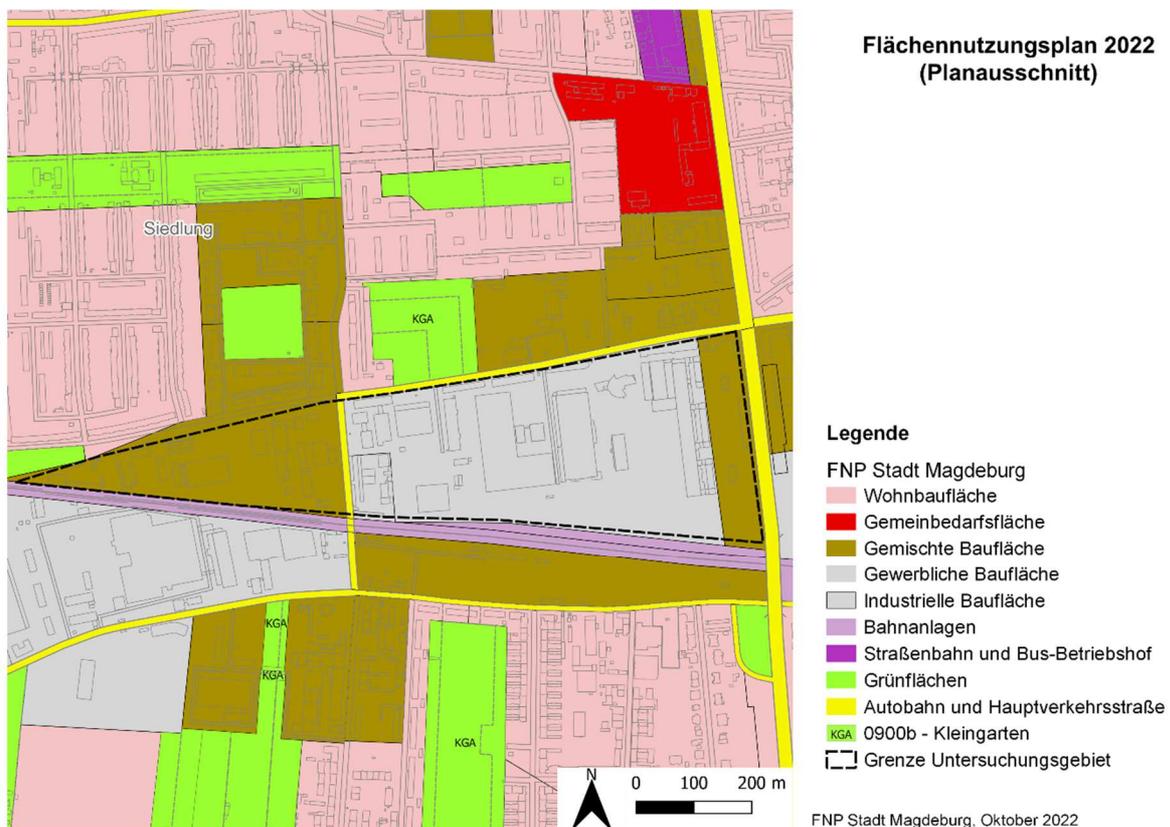
- gewerblich genutzte Flächen
- Nachverdichtungspotenziale
- kurz-/mittelfristig verfügbares Flächenpotenzial
- langfristig verfügbares Flächenpotenzial
- nicht disponierbare Flächen
- nicht-gewerblich genutzte Flächen
- nicht gewerblich nutzbare Flächen

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, Gemischte Baufläche (Bestand und Planung)
3.2	B-Plan ^{iv}	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan: 311-1 „Hohendodeleber Straße“: Festsetzungen: Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandel (einfacher B-Plan) • B-Plan: 315-3 „Große Diesdorfer Straße“ (im Verfahren): Festsetzungen: Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandel (einfacher B-Plan)
3.3	ISEK 2025	<ul style="list-style-type: none"> • Leitbild für den Stadtteil Stadtfeld West: Eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere mit überschaubaren Nachbarschaften und viel Grün. • Die Bahn- und Gewerbebrachen am Stadtteilrand im Süden des Gebiets könnten zu einem extensiven Grünzug entwickelt werden. Damit wäre eine attraktive und schnelle Fuß- und Radwegverbindung zwischen Innenstadt und Stadtrand geschaffen
3.4	Bodenrichtwert ^v	Gewerbegebiet: 30€/m ²
3.5	Sonstige Planungen	Planungen der ansässigen Unternehmen <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der historischen Bausubstanz • Sanierung von Hallenflächen • Solaranlagenbau und klimaneutrale Energiegewinnung



4 Infrastruktur		
4.1	Verkehrliche Erschließung	Ja, aber innere Erschließung im östlichen Teil südlich der Liebknechtstraße verbesserungswürdig (z. B. nicht geklärte Wegerechte, fehlende Zufahrten)
4.2	Medienschließung ^{vi}	Ortsüblich
4.3	Entfernung zur Autobahn	<ul style="list-style-type: none"> • Tatsächliche Fahrtstrecke zur A2: 9km (Dauer: 8 Minuten) • Tatsächliche Fahrtstrecke zur A14: 10km (Dauer: 9 Minuten)
4.4	Breitbandversorgung ^{vii}	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtes Gebiet: Glasfaseranschluss • rd. 50% des Gebiets: >95-100%: >200MBit/s • <10% aller Unternehmen im Gebiet: >1.000 MBit/s
4.5	Sonstige Infrastruktur, Anmerkungen	Keine
5 ÖPNV^{viii}		
5.1	ÖPNV Innerstädtisch	<ul style="list-style-type: none"> • Haltestelle „Liebknechtstraße“ am östlichen Rand des Gebiets • Anschluss an Straßenbahnlinie 1 (zwischen Sudenburg und Kannenstieg) im 10-Minuten-Takt sowie Straßenbahnlinie 5 (zwischen Klinikum Olvenstedt und City Carré) im Takt von 20 bis 30 Minuten • Haltestelle „Bahnhof Sudenburg“ südlich des Gebiets: Buslinie 52 im Takt von 20 bis 30 Minuten
5.2	ÖPNV Region Magdeburg	<ul style="list-style-type: none"> • Bahnhof Sudenburg direkt südlich des Gebiets, dort Anschluss an RB40 (zwischen Braunschweig und Magdeburg) im Stundentakt
5.3	ÖPNV überregional	<ul style="list-style-type: none"> • Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes in 30 Minuten

6 Chancen

- Guter ÖPNV-Anbindung und fußläufige Entfernung zum Bahnhof Sudenburg
- Gute MIV-Anbindung durch unmittelbare Nähe zur B71
- Relativ innenstadtnahe und integrierte Lage
- Leerstände und Mindernutzungen auf mehreren Grundstücken

7 Besonderheiten und Hemmnisse

- Mehrere Baudenkmäler im Gebiet, vor allem im Nordosten des Gebiets
- Teils hoher Sanierungsbedarf der Gebäude
- Mit Altlasten (C₂HCl₃; Trichlorethen) belasteter Boden fast im gesamten östlichen Gebiet
- Innere Erschließung im östlichen Gebietsteil verbesserungswürdig
- Geräuschbelastung durch den Bahntrasse

8 Aufgaben und Handlungsansätze
<ul style="list-style-type: none"> a) Erhalt und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung b) Profilbildung und Profilierung des Gebiets c) Flächenaktivierung der kommunalen und der landeseigenen Fläche d) Ansprache und Vernetzung der Eigentümer e) Ausbau Breitbandanbindung
9 Ziele Gebietsentwicklung und Nutzungseignung
<ul style="list-style-type: none"> a) Qualifizierung und Revitalisierung b) Aufgrund der guter MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie der Lage in Stadtfeld West ist das Gebiet prinzipiell gut sowohl für Dienstleistungen als auch für Handwerksbetriebe geeignet. c) Bestehender Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel soll fortgeführt werden.

10 Instrumente und Maßnahmen	Priorität ^A	Umsetzung		
		Aufwand Stadtverwaltung ^B	Zeitraum ^C	Kosten ^D
Ausbau Breitbandanbindung	Hoch	Mittel	Kurzfristig	Hoch
Initiierung und Begleitung Aufbau einer Standortgemeinschaft/eines Unternehmensnetzwerk der ansässigen Unternehmen und Eigentümer	Hoch	Hoch	Mittelfristig	Mittel bis hoch
Erarbeitung eines Standortprofils und Umsetzung dessen in Zusammenarbeit mit den ansässigen Unternehmen	Mittel	Mittel	Mittelfristig	Mittel bis hoch
Unterstützung und Vermittlung bei der Verbesserung der inneren Erschließung im Ostteil des Gebiets	Mittel	Hoch	Mittelfristig	Gering
Anlegen eines Grünzugs am südlichen Gebietsrand auf (ehemaligen) Bahnflächen	Mittel	Hoch	Langfristig	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.