

# Stadtteilentwicklung Berliner Chaussee seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Der Stadtteil Berliner Chaussee wurde lt. Zielkonzept als Gebiet ohne Handlungsdruck festgeschrieben. Kurzfristig sollten 152 Wohnungen vom Markt genommen werden. Andere Maßnahmen waren nicht vorgesehen.

## Maßnahmebilanz seit 2000

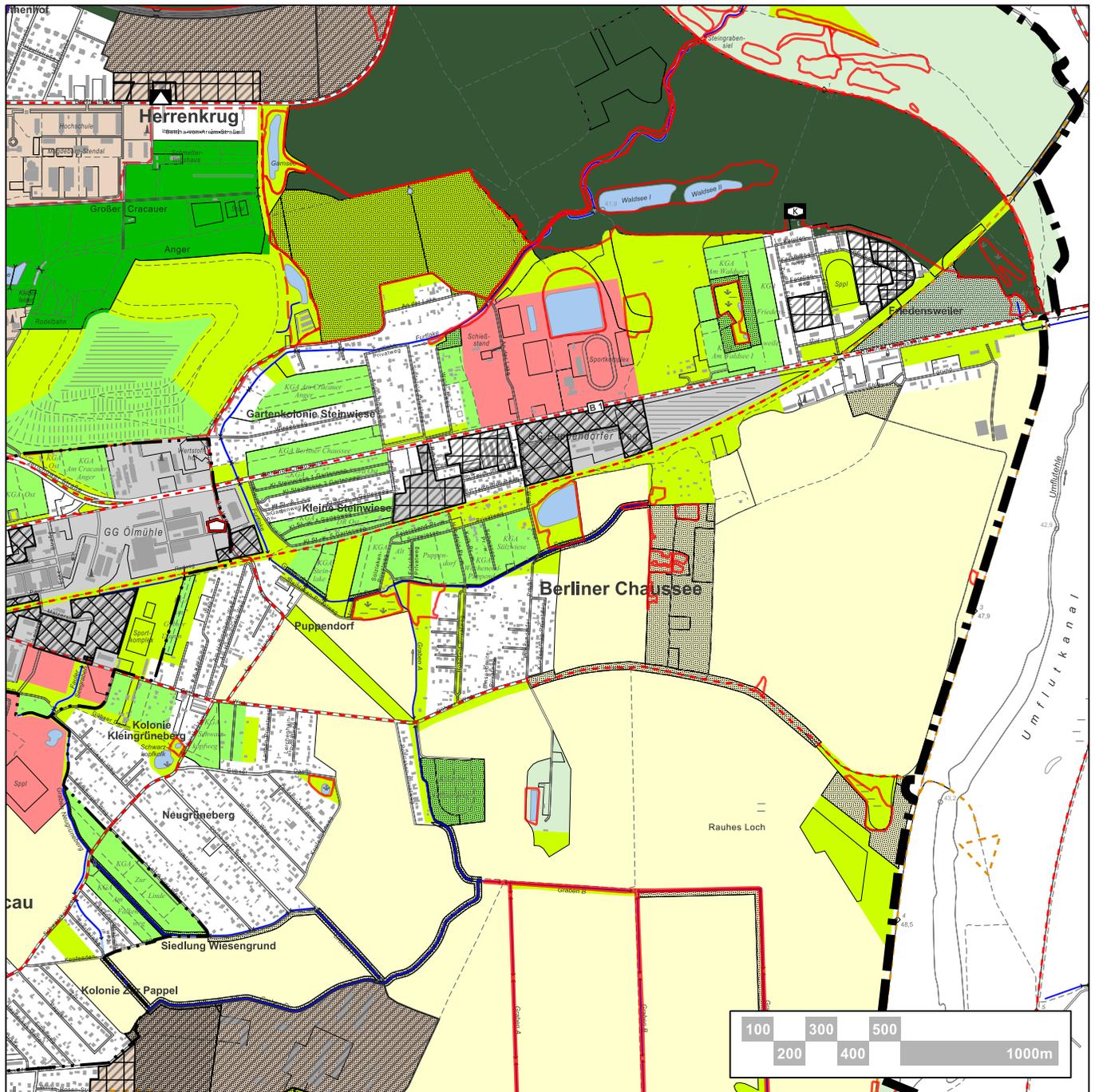
Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nähe zum Naturraum Biederitzer Busch und Ehleue</li><li>▪ Ruhige Wohnlage</li><li>▪ Radwegeverbindung über die „Kanonenbahn“ unabhängig vom motorisierten Individualverkehr</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Starke Zersiedelung</li><li>▪ Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe</li><li>▪ Gehört zum eingedeichten Gebiet</li><li>▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht</li></ul>
<b>Potenziale:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Grünen Stadteingang gestalten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Weitere Zersiedelung</li></ul>

# Berliner Chaussee

Norden



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Berliner Chaussee 2025**

### **Zielbild**

Unter Berücksichtigung der Klima- und Hochwasserschutzanforderungen kann der Stadtteil weiter ein Standort für Einfamilienhaus-Bebauung bleiben. Weitere Flächen sollten jedoch aufgrund der Grundwasserhältnisse nicht erschlossen werden. Entlang der Berliner Chaussee (B1) kann sich nicht störendes Gewerbe entwickeln.

### **Strategische Vorhaben**

Der Bereich des Stadions Neue Welt soll in Übereinstimmung mit den Erhaltungszielen des angrenzenden FFH-Gebietes entwickelt werden.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,21 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen. Ein Eingreifen in die Wohnungsmarktentwicklung ist nicht notwendig.

## Cracau

### 1. Stadtring



Cracau erstreckt sich entlang des Ostufers der Elbe und besteht aus verschiedenen Siedlungselementen. Das alte Dorf Cracau, am alten Handelsweg „Kludamm“ gelegen, ist heute durch gründerzeitliche Bebauung und bürgerlichen Einfamilienhausbau entlang des Straßenkreuzes Simonstraße/Burchardstraße und Potsdamer-/Babelsberger Str. gekennzeichnet in dessen Zentrum, dem Petersilienberg, sich die Kirche St. Briccus befindet. Ab 1924 entstand in mehreren Etappen, nördlich des Dorfes, die Siedlung Cracau im Stile des Neuen Bauens. Ab den 1990er Jahren entstanden zahlreiche Geschossneubauten im Bereich Pfeifferstraße/Schwarzkopfweg sowie Einfamilienhausbereiche an der Kälberweide. Die Hauptverkehrsachse, mit hohem Verkehrsaufkommen aus städtischen Randgebieten, ist die Cracauer Straße, die Genthiner Straße und die Pechauer Straße. Hohe Belastungen sind hier auch in der Friedrich-Ebert-Straße zu verzeichnen. Die älteren Bereiche Cracaus insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse besitzen eine sehr heterogene Struktur.

#### Kennziffern zum 31.12.2014

8.326	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:55,3%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
20,2 / 34,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
32	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+ 20,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
- 8,6 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
36,8	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung, 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
391	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 2,5%</i>
4.059/901	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
4,8 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
4 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
90	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

#### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 4 Kitas, 3 Horte, 3 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Sportsekundarschule, Sportgymnasium, Förderschule, Kinder-, Jugendhaus, betreuter Abenteuerspielplatz
- Alten- und Service-Zentrum, 3 Alten- und Pflegeheime
- Krankenhaus „Peiffersche Stiftungen“
- MDCC-Arena (Fußballstadion und Veranstaltungsort)
- 3 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Straßenbahnanschluss

#### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Vorliegendes Teilraumkonzept: Städtebaulicher Rahmenplan 1995
- Fördergebiet Stadtumbau Ost ab 2013
- Erhaltungssatzung im historischen Ortskern und Siedlung Cracau
- Verkehrskonzept Cracau
- URBAN II

# Stadtteilentwicklung Cracau seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Im Stadtumbaukonzept wurde für Cracau als innenstadtnaher Stadtteil die Weiterentwicklung als Wohnstandort als Ziel formuliert. Die Siedlung Cracau wurde als Erhaltungsgebiet definiert, in dem keine erheblichen Eingriffe in die städtebauliche Struktur vorgenommen werden sollen. Die historische Ortslage und die umgebenden Einfamilienhausgebiete werden als Bereiche ohne Handlungsdruck dargestellt. Insgesamt sollten 67 Wohnungen kurz- oder mittelfristig vom Markt genommen werden.

## Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

### Stärken:

- Sanierte Siedlung des Neuen Bauens, sehr niedriger Wohnungsleerstand
- Gute Nahversorgung
- Vielfalt kleinteiliger Wohnlagen, Grünraumqualität durch Elbe / Stadtpark Rotehorn
- Standort der Pfeifferschen Stiftungen (Krankenhaus)
- Gutes Image, starke Identität
- Lage am Elberadweg

### Schwächen:

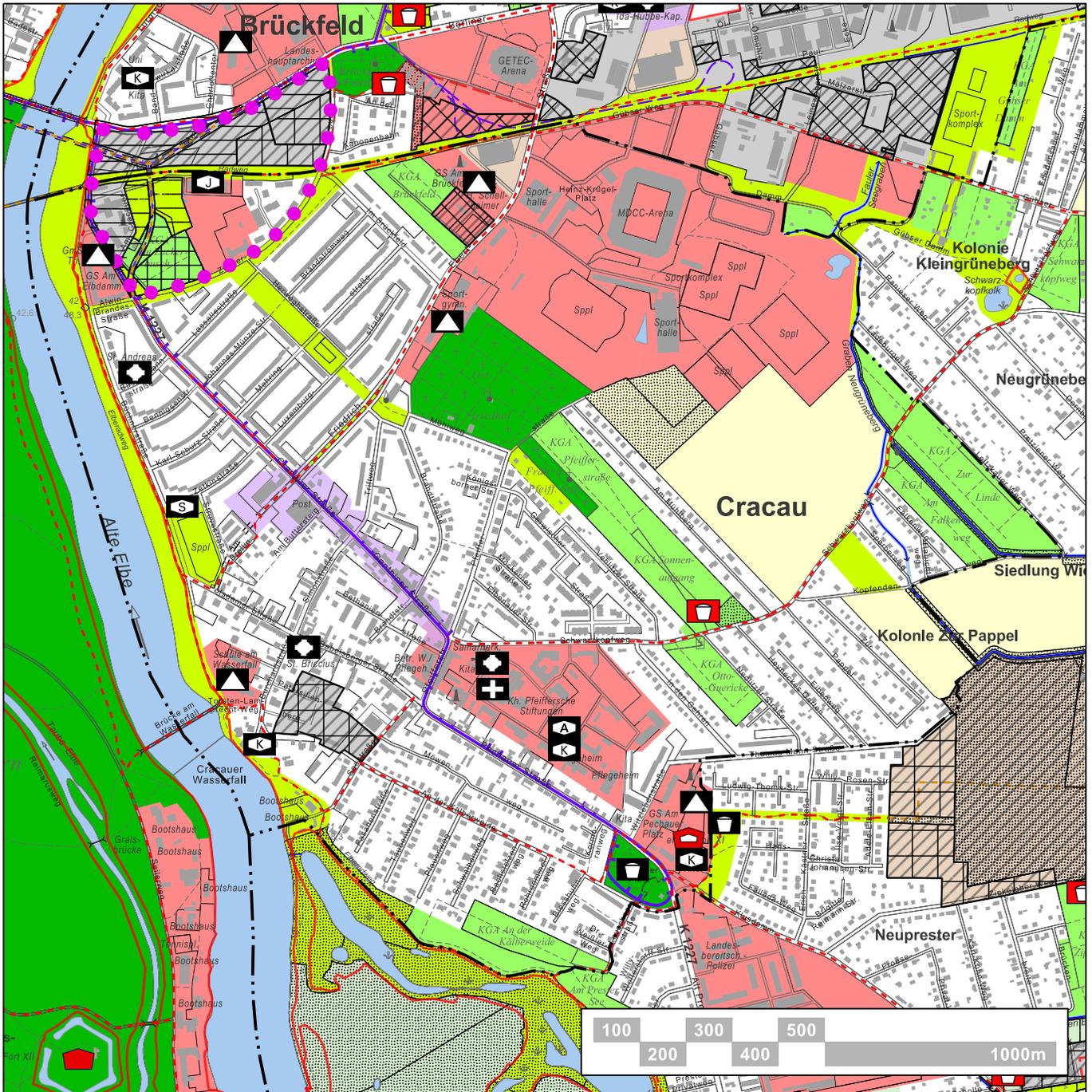
- Städtebauliche Erosionserscheinungen entlang der Genthiner Str.
- Wenig attraktiver Stadtteileingang von Norden her
- Lärmbelastung an der Hauptverkehrsachse
- Gehört zum eingedeichten Bereich

### Potenziale:

- Flächen für verdichteten Wohnungsbau am nordwestlichen Stadtteileingang
- Schaffung eines attraktiven Stadtteileingangs im Zuge der baulichen Entwicklung des Bereiches Heumarkt
- Entwicklung eines konzentrierten Nahversorgungsbereiches am Pechauer Platz

### Risiken:

- Fortsetzung der städtebaulichen Erosionstendenzen im Ortskern Cracau
- Wegbrechen der Nahversorger bei eingeschränktem Entwicklungspotential
- Massenverkehre bei Großveranstaltungen



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential  
Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential /  
Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf /  
Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung /  
geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Cracau 2025**

### **Zielbild**

Die sanierte Wohnsiedlung aus den 1920/30er Jahren, die Aufwertung des gesamten Stadtteils sowie das überwiegend kleinteilige Wohnungsbaugeschehen der letzten beiden Jahrzehnte verleihen dem Stadtteil ein positives Image, das nachhaltig fortwirkt. Die vielfältigen Wohnformen mit ihren nach Lage, Größe, Ausstattung und Preis differenzierten Angeboten bilden die Grundlage für eine breite soziale Durchmischung, die dem Stadtteil dauerhafte Stabilität verleiht. Ein Flächenpotenzial für den Geschosswohnungsbau befindet sich im Bereich am Cracauer Tor. Hier soll mit der Entwicklung des Bereiches ein neuer Stadteingang geschaffen werden. Expansionen der Siedlungsflächen in Außenbereiche sind nicht geplant.

Die gute Ausstattung mit schulischen Bildungseinrichtungen macht den Stadtteil für Familien zusätzlich attraktiv. Die Pfeifferschen Stiftungen mit Krankenhaus, Ambulanz, Pflegediensten, betreuten Wohnangeboten und Hospiz stellen insbesondere für ältere und behinderte Menschen günstige Bedingungen dar. Der zentral gelegene Nahversorgungsbereich bietet eine Mischung aus Einkaufsmagneten und kleinteiligen Geschäften. Zudem entwickelt sich am Pechauer Platz ein weiterer Nahversorgungsstandort, dessen Einzugsbereich vor allem die südlichen Wohnlagen sowie den benachbarten Stadtteil Presster abdeckt. Die Lage am Elberadweg mit der Anbindung an den Stadtpark, den Elbauenpark und die Elbauengebiete bilden einen Lagevorteil, der insbesondere das touristische Potential stärkt.

### **Strategische Vorhaben**

Vorrangig ist die städtebauliche Stabilisierung des historischen Ortskerns und zugleich zentralen Nahversorgungsbereichs durch Gebäudesanierung, Nutzungsverdichtung und Wohnumfeldverbesserung.

Der Bau einer neuen Kindertagesstätte in der Struvestraße .

Durch die Erschließung der Brachflächen südlich der Brückstraße für mehrgeschossigen Wohnungsbau bzw. verdichteten Einzelhausbau wird ein zentrumsnahes Wohnbaupotenzial aktiviert. Zudem wird der Stadteingang nach Cracau erheblich aufgewertet.

Entwicklung von attraktiven öffentlichen Freiflächen entlang der Elbkante inklusive einer ästhetisch künstlerischen Gestaltung im Zuge der baulichen Entwicklung des Bereiches Heumarkt.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Für die Erschließung der Brachflächen südlich der Brückstraße ist eine verbindliche Bauleitplanung aufzustellen.

Für die Stabilisierung und Entwicklung des Nahversorgungsbereiches Friedrich-Ebert-Str. ist ein B-Plan-Verfahren durchzuführen.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,69 EW/Haushalt und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung der Brachflächen im Bereich Heumarkt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu rechnen.

## Prester

## 2. Stadtring



Prester ist ein ehemaliges Straßendorf, das sich am Elbaltarm, dem Prester See entwickelte. Die ursprüngliche Siedlungsform ist heute noch nachvollziehbar. Wegen der ständigen Hochfluten ist frühzeitig eine Eindeichung erfolgt. Der heutige Deichverlauf (Presterscher Vordeich) wird bereits im 16. Jahrhundert erwähnt. 1910 wird Prester als kleinstes Dorf in die Stadt Magdeburg eingemeindet. Da sich in Prester keine Industriebetriebe niederließen, ist der dörfliche Charakter mit überwiegender Einfamilienhausbebauung erhalten geblieben. Die Hauptverkehrsachse ist Alt Prester, entlang derer sich die meisten Geschosswohnungen Presters, kleine Handwerksbetriebe und das Gelände der Landesbereitschaftspolizei befinden. Seit 1928 verbindet eine Straßenbahnlinie den Pechauer Platz mit der Stadtmitte Magdeburgs. Prester konnte durch Einfamilienhausbau in den zurückliegenden Jahren einen hohen Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

### Kennziffern zum 31.12.2014

2.107	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:61,8% MD Ø 55,3 %</i>
28,5 / 25,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
4,2	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+ 23,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
- 0,7 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
0,0	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung, 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
93	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 0,6%</i>
113/797	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
<1 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
110	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich Pechauer Platz (gehört lagemäßig zu Cracau)
- KITA, Grundschule (gehört lagemäßig zu Cracau)
- Freiwillige Feuerwehr
- Straßenbahnanschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Stadtteilentwicklungsplanung Cracau/Prester 1995

# Stadtteilentwicklung Prester seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Prester zählte laut Zielkonzept zu den Gebieten ohne Handlungsdruck bezogen auf den Wohnungsleerstand. Insgesamt wurden nur 38 Wohnungen als Maßnahme zur Wohnraumreduzierung vorgesehen. 9 Wohnungen sollten kurzfristig angerissen werden, 17 mittelfristig. Für 12 Wohnungen konnte generell kein Konsens gefunden werden.

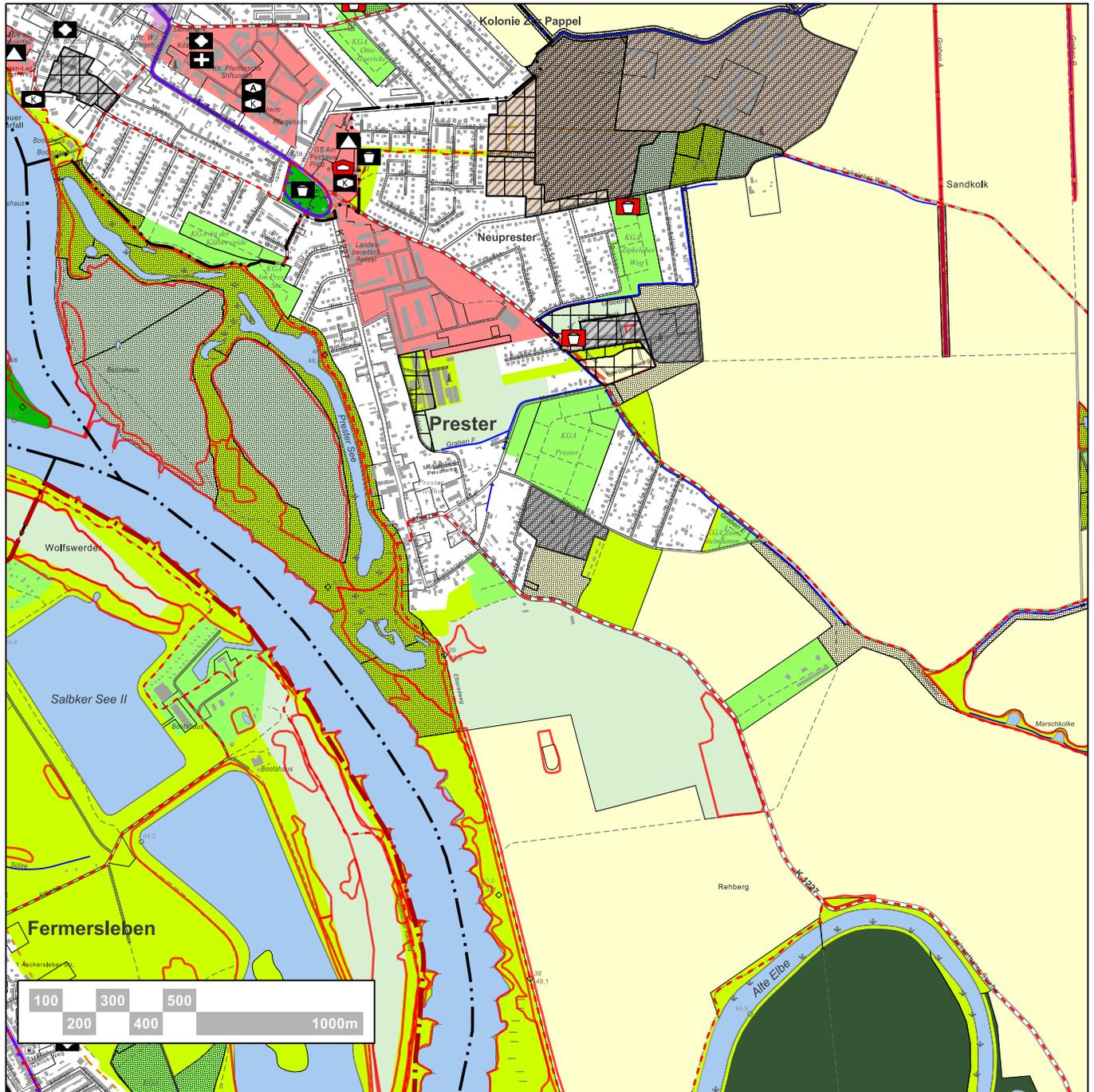
## Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nähe zum Naturraum Elbauen, zur Kreuzhorst und Lage am Elberadweg</li><li>▪ Geringe soziale Belastung</li><li>▪ Straßenbahnanschluss, Bus-Ergänzungsnetz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wenig attraktive Gestaltung des Straßenraums (Alt Prester).</li><li>▪ Gehört zum eingedeichten Bereich</li></ul>
<b>Potenziale:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches am Pechauer Platz</li><li>▪ Entwicklung eines attraktiven städtischen Bereiches im Vorbereich der Kirche St. Immanuel“</li><li>▪ Lage am Elberadweg für Stärkung der überregionale Bedeutung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Imageverlust durch die unsanierte straßenbegleitende Bebauung der Landesbereitschaftspolizei sowie die Gestaltung der zugehörigen Außenanlagen</li></ul>

# Prester (Ausschnitt)



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Prester 2025**

### **Zielbild**

Die dörflichen Strukturen mit ihrer Anbindung an den Naturraum Elbaue unter Beachtung des Hochwasserschutzes werden erhalten. Baulich kann eine moderate Verdichtung der vorhandenen Strukturen erfolgen. Eine weiterführende Entwicklung von Wohnbauland auf bisher unversiegelten Arealen ist aufgrund des Natur-, Umwelt- und Hochwasserschutzes nicht vorgesehen.

Die vorhandenen mittelständischen Unternehmen werden gestärkt.

In Prester ist die durchschnittliche Haushaltsgröße die höchste in der Landeshauptstadt. Dies weist auf ein familienfreundliches Umfeld hin. Dieses gilt es mit geeigneten Maßnahmen weiter auszubauen. Dabei wird darauf geachtet, dass die soziale Infrastruktur multifunktional genutzt werden kann und damit auf demografische Veränderungen flexibel reagieren kann.

### **Strategische Vorhaben**

Eine wohnungsbauliche Entwicklung mit Einfamilienhäusern erfolgt als Flächenrecycling auf dem Gelände der ehem. Kasernenanlagen, des B-Plangebiet „Thomas-Mann-Str.“ und dem ehemaligen LPG-Gelände am Klusdamm.

Der vorhandene Nahversorgungsbereich am Pechauer Platz wird in seiner Entwicklung gestärkt.

Im Rahmen des Hochwasserschutzes werden die Entwässerungsgräben weiter saniert.

Der Straßenraum der Hauptverkehrsachse „Alt Prester“ wird hinsichtlich der Strukturierung der einzelnen Funktionen Fahrbahn, Parken und Gehweg gegliedert und klarer gestaltet.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,35 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage zu rechnen. Es besteht somit kein Handlungsbedarf für eine Steuerung des Wohnungsmarktentwicklung.

## Herrenkrug

## 2. Stadtring



Herrenkrug liegt im Osten der Stadt und erstreckt sich zwischen dem Ostufer der Elbe und der Nachbargemeinde Biederitz. Im Südwesten tangiert die stark befahrene Bundesstrasse 1 den Stadtteil.

Herrenkrug verfügt über einen sehr hohen Grünanteil. Im Osten und Norden eher naturgeprägt, bietet der Stadtteil mit dem Elbauenpark und dem Herrenkrugpark entlang der Elbe, Rad- und Wanderwegen sowie zahlreichen Freizeitangeboten ein breites Spektrum an Naherholungsmöglichkeiten.

Die Bebauung ist geprägt durch Kasernengebäude. Heute werden die ehemaligen Militärgebäude, ergänzt um einzelne Neubauten, unter anderem durch die Hochschule Magdeburg-Stendal sowie Behörden des Landes und der Stadt genutzt. Die Wohnbebauung konzentriert sich mit der Villensiedlung Margarethenhof und drei fünfgeschossigen Plattenbauten auf den Bereich der nördlichen Breitscheidstraße. Der 1999 für die Bundesgartenschau errichtete Jahrtausenturm ist das architektonisch markanteste Gebäude und Wahrzeichen des Stadtteils.

### Kennziffern zum 31.12.2014

1013	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:55,9%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
12,4 / 32,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
1	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+ 17,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
+ 22,4 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
14,2	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung, 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
81	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 0,52%</i>
493/47	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
7,4 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
0	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
80	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Campus der Hochschule Magdeburg-Stendal
- Bürgerbüro
- Freizeitpark mit Jahrtausenturm, Spaßbad, Messehallen, Kunstateliers, Seebühne, Altes Theater, Sportzentrum, Pferderennbahn und Pferdesport
- Straßenbahn- und Regionalbahnanschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Rahmenplan zur Bundesgartenschau

# Stadtteilentwicklung Herrenkrug seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Der Stadtteil Herrenkrug umfasst nach dem Stadtumbaukonzept von 2001 Siedlungen in „Sonderformen“, die im Interesse eines vielfältigen Wohnungsangebots erhalten bleiben sollten. Im Stadtumbaukonzept wurden die Wohnbereiche am Herrenkrug als Gebiete ohne Handlungsdruck und der Hochschulstandort als Erhaltungsgebiet dargestellt. Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

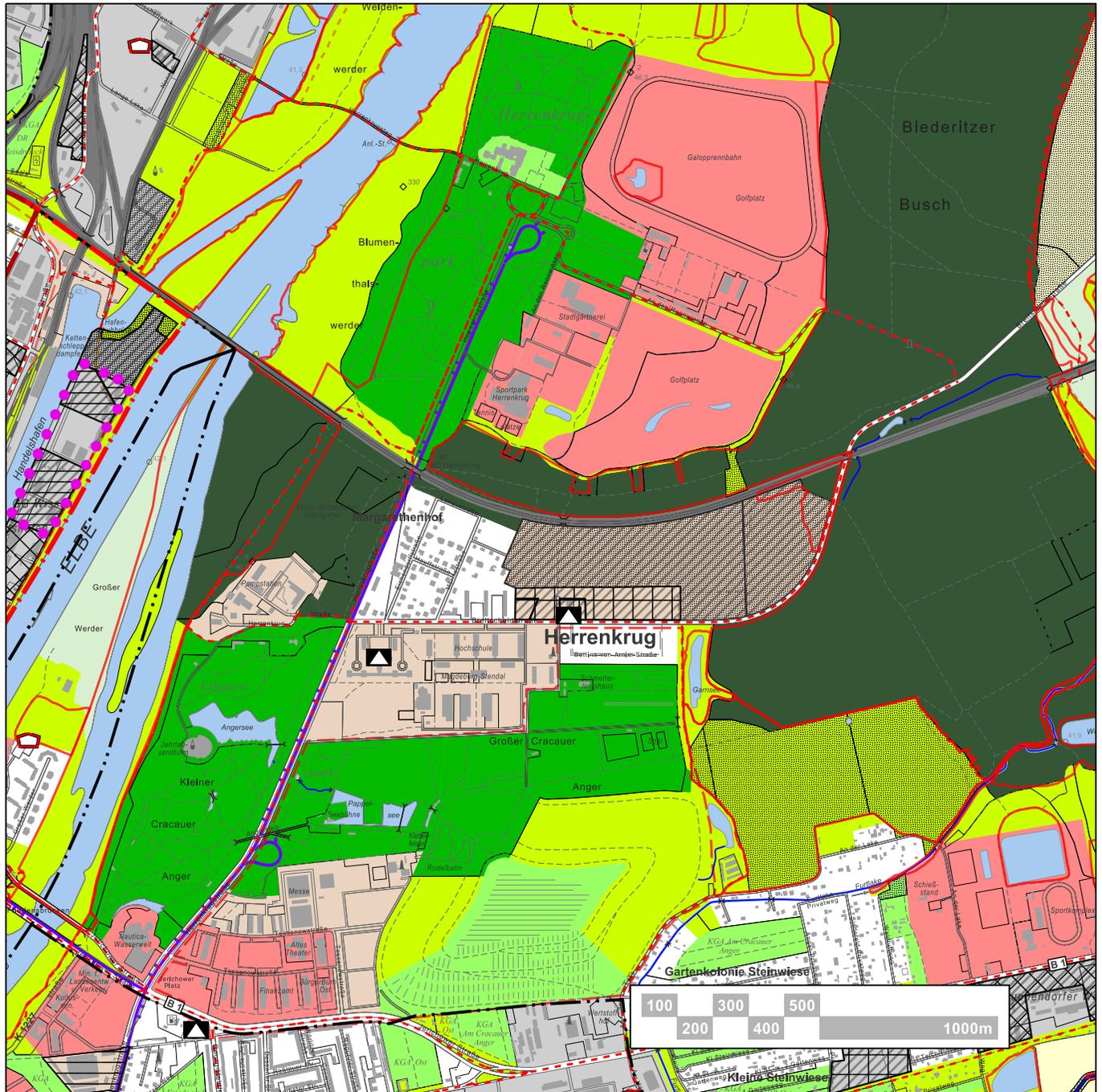
## Maßnahmebilanz seit 2000

Im vergangenen Jahrzehnt sind erhebliche öffentliche und private Investitionen in die Hochschul- und Verwaltungsstandorte sowie in die Freizeiteinrichtungen geflossen. Maßnahmen im Programm Stadtumbau Ost wurden nicht realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Herrenkrugpark, Elbauenpark und ausgedehnte, vielfältige Landschaften der Elbauen</li><li>▪ Standort der Hochschule Magdeburg- Stendal</li><li>▪ Hochwertige Freizeitangebote (Rennbahn, Golf, Badelandschaft, Hotel, Sportzenter)</li><li>▪ Landes- und Kommunaleinrichtungen</li><li>▪ Gute Nahverkehrsanbindung</li><li>▪ Fußläufige Anbindung an die Alte Neustadt über die Brücke Herrenkrugsteg</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lärmemissionen von der Bahnlinie</li><li>▪ städtebaulich isolierter Standort</li><li>▪ Gehört zum eingedeichten Gebiet</li><li>▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht</li></ul>
<b>Potenziale:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flächen zur Erweiterung des Hochschulstandorts</li><li>▪ Künstlerateliers in den Tessenowgaragen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wegzug von etablierten Einrichtungen durch Hochwassergefahr</li></ul>

# Herrenkrug (Ausschnitt)



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Herrenkrug 2025**

### **Leitbild**

Die Perspektive des Stadtteils Herrenkrug wird durch seine landschaftlich privilegierte Lage mit verschiedenen Parkanlagen, Freizeitangeboten und der Elbauenlandschaft geprägt. Der Campus der Hochschule Magdeburg-Stendal, die Verwaltungsstandorte und die Messe geben dem Stadtteil eine dauerhafte Nutzungsperspektive. Die hochwertige kleinteilige Wohnbebauung im Umfeld der Hochschule ist aus eigener Kraft zukunftsfähig. Durch die Neuordnung der Brachen entlang der Breitscheidstraße kann der Hochschulstandort erweitert und in geringem Umfang ergänzende Wohnbebauung entstehen.

### **Strategische Vorhaben**

Der Landesbetrieb für Hochwasserschutz hat die Planungen für die Deichsanierung im Herrenkrug angeschoben. Die Deiche im Herrenkrug sollen auf einer Strecke von 3,4 Kilometer erhöht und verbreitert werden.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,62 EW/Haushalt mit einem geringen Neubaubedarf von 100 Wohnungen zu rechnen.

## Rothensee

## 2. Stadtring



Der Stadtteil Rothensee liegt in Insellage zwischen dem Bahngelände im Westen und Industrie- bzw. Hafentflächen im Osten. Der sehr verkehrsbelastete August-Bebel-Damm bildet die östliche Grenze des Stadtteils.

Die 1908 eingemeindete historische Dorflage mit dem geschlossenen Ortskern des ursprünglichen Straßendorfes mit platz- und angerförmigen Erweiterungen, ist bis heute gut in seiner Struktur erkennbar. Im Zuge der Ansiedlung großer Industrieunternehmen seit den 1920er Jahren wurde Rothensee erheblich überformt und erweitert. Dabei wurden vor allem Wohnsiedlungen für die benachbarten Großbetriebe oder die Reichsbahn angelegt. Entsprechend heterogen ist die städtebauliche Struktur. Insgesamt sind die Wohnlagen in Rothensee zweigeteilt. Der größere Standort im Norden wird durch eine in den 1990er Jahren erheblich verdichtete, gewerblich genutzte Gemengelage von einem kleineren, stark isolierten Wohnstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Güterbahnhof Rothensee getrennt. Von den angrenzenden Gewerbegebieten gehen erhebliche Lärmemissionen aus. Zum Stadtteil gehören auch die Gewerbegebiete Windmühlenstraße und Körbelitzer Straße.

### Kennziffern zum 31.12.2014

2.834	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:57,2% MD Ø 55,3 %</i>
20,0 / 28,0	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
14	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
- 17,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
- 10,3 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
31,2	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung, 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
238	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 1,5%</i>
1.420/508	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
18,1 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
3 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
90	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

### Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule, Kinder- und Jugendhaus
- Offener Treff für Senioren
- Ausländerwohnheim
- Freiwillige Feuerwehr
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss, S-Bahn-Anschluss

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Teilräumlich „Anpassungsgebiet“ als städtebaul. Entwicklungsmaßnahme seit 2003

# Stadtteilentwicklung Rothensee seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Das Stadtumbaukonzept legte für Rothensee als städtebauliche Zielstellung die Stärkung bzw. Wiederbelebung der Funktion der ursprünglichen Strukturen sowie den Umbau der Zwischenräume fest. Im Zielkonzept ist der gesamte nördliche Wohnbereich als Umstrukturierungsgebiet und der südliche Wohnstandort (Windmühlenstraße) als Schrumpfungsgebiet ausgewiesen. Aufgrund des sehr niedrigen Modernisierungsstands wurde in Rothensee ein sehr großes Potenzial zur Wohnraumreduzierung gesehen. Ziel der angestrebten städtebaulichen Neuordnung war, den mehrgeschossigen Wohnungsbau durch Einfamilienhausbau zu ersetzen.

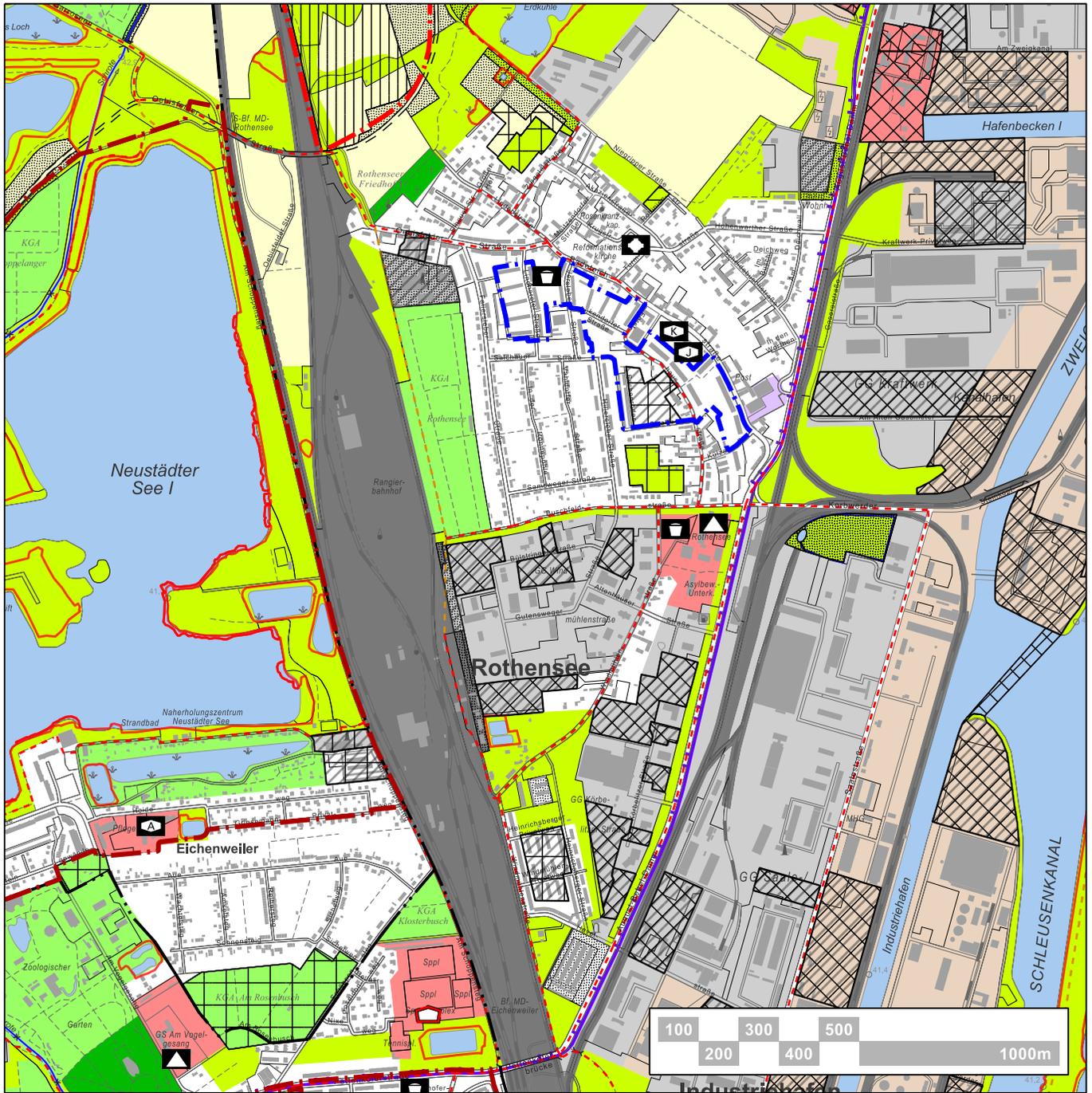
Insgesamt sollten 1.134 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen werden, das waren 82 % des Geschosswohnbestands. Zum Abriss von 883 Wohnungen bestand jedoch kein Konsens. Dies betraf demnach drei Viertel des geplanten Abrissvolumens.

## Maßnahmebilanz seit 2000

Einmalig im Jahr 2005 wurden 160 Wohnungen abgerissen. Aufwertungsmaßnahmen im Programm Stadtumbau Ost wurden nicht realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gute Versorgung täglicher Bedarf</li><li>▪ Nähe zum Neustädter/Barleber See</li><li>▪ Lagegunst zu Gewerbestandorten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Insellage- Barrieren zum Neustädter See (durch Bahn), zur Elbe und zur Innenstadt (durch Gewerbe)</li><li>▪ Marode Geschosswohnbestände prägen Stadtbild / Image, mit teilweise noch hohem Leerstand</li><li>▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht</li><li>▪ Wenig altersgerechte Wohnungen</li></ul>
<b>Potenziale:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gewerbeentwicklung im südlichen Bereich zwischen Elbe und Bahnlinie</li><li>▪ Flächenpotenziale für Wohnungsneubau durch Nachverdichtung im vorhandenem Siedlungsbereich und im geringem Umfang im nördlichen Randbereich</li><li>▪ Historischer Ortskern als Identifikationsort</li><li>▪ Verlängerung der Burger Straße als Ortsumfahrung</li><li>▪ Bessere Anbindung an Naherholungszentrum Neustädter See durch Rundweg</li><li>▪ Aufwertung durch Herstellung einer Ausgleichsfläche Heinrichsberger Straße</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Weiterer Verfall, Entstehen ruinöser Situationen in den unsanierten Geschosswohnbereichen im Süden</li><li>▪ Nachnutzung des Wirtschaftshofes der ehemaligen LPG – besser behutsame gewerbliche Nachnutzung</li></ul>



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Rothensee 2025**

### **Leitbild**

Der historische Ortskern um die Windmühlenstraße und die Reformationskirche wird als Identifikationspunkt erhalten und gestärkt. Die vorhandenen Siedlungsflächen werden durch behutsame Nachverdichtung als Wohnstandorte weiterentwickelt. Dazu trägt auch die Fortführung der Sanierungen der Geschosswohnungsbauten bei. Diese Maßnahmen führen dazu, die in den letzten Jahren einsetzende Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu erhalten.

Aus der von hohem Leerstand und schlechter Bausubstanz geprägten südlichen Siedlung um die Heinrichsberger Straße erfolgt langfristig ein behutsamer Rückzug der Wohnfunktion.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz entlang der Hafenkante sollen auch Beeinträchtigungen der Ortslage verhindern.

### **Strategische Vorhaben**

Flächen an der Heinrichsberger Straße werden als Ausgleichflächen hergestellt.

Der Ausbau des Nordverbinders (Anbindung an Oebisfelder Straße) wird nur empfohlen, für den Fall, dass es im Nordbereich des August-Bebel-Damms zu den prognostizierten starken Neuansiedlungen von Industrie und Gewerbe kommt.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,84 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberschuss von ca. 480 Wohnungen zu rechnen.

## Pechau

### 2. Stadtring



Pechau ist von der Anlage mit seiner fast runden Form hinter Deichen zu den Haufendörfern mit recht regelmäßigem Straßengrundriss zu zählen. Die heutige Hauptstraße und die Breite Straße bilden ein Straßenkreuz, wobei die Breite Straße einen angerförmigen Zuschnitt aufweist. Die Bebauung ist vorwiegend durch Drei- und Vierseitenhöfe gekennzeichnet. Die Wirtschaftshöfe sind zur Straße durch traufständige Wohnhäuser und eine hohe Mauer mit Torbogen begrenzt. Bereits im 6. Jahrhundert befand sich an dieser Stelle eine slawische Siedlung. Aufgrund der Lage an einem der zahlreichen Elbarme in der Elbaue wurde es regelmäßig überflutet.

Pechau wurde 1994 in die Stadt Magdeburg eingemeindet. Das in den 90er Jahren entstandene Einfamilienhausgebiet verbindet den alten Ortskern mit der Straßensiedlung.

Heute ist Pechau ein sehr beliebter Wohnort inmitten von Natur.

#### Kennziffern zum 31.12.2014

552	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:56,5%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
25,2 / 26,6	Jugendquotient / Altersquotient	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
1	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
- 1,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
+ 6,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
12,9	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung,</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
47	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>0,3%</i>
29/208	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
0 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11%</i>
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
10	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

#### Infrastruktur

- Kita, Hort und Grundschule in Cracau (Am Pechauer Platz)
- Bürgerhaus
- Freiwillige Feuerwehr
- Kulturlandschaftlicher Erlebnispfad, Gemeindegarten/Slawisches Dorf
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz

#### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Dorferneuerungsplan 1998

# Stadtteilentwicklung Pechau seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Pechau wurde aufgrund seiner dörflichen Strukturen ohne Geschosswohnungsbau im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlagen galten als Gebiete ohne Handlungsdruck. Maßnahmen wurden im Rahmen der bestehenden Dorferneuerungsplanung umgesetzt.

Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

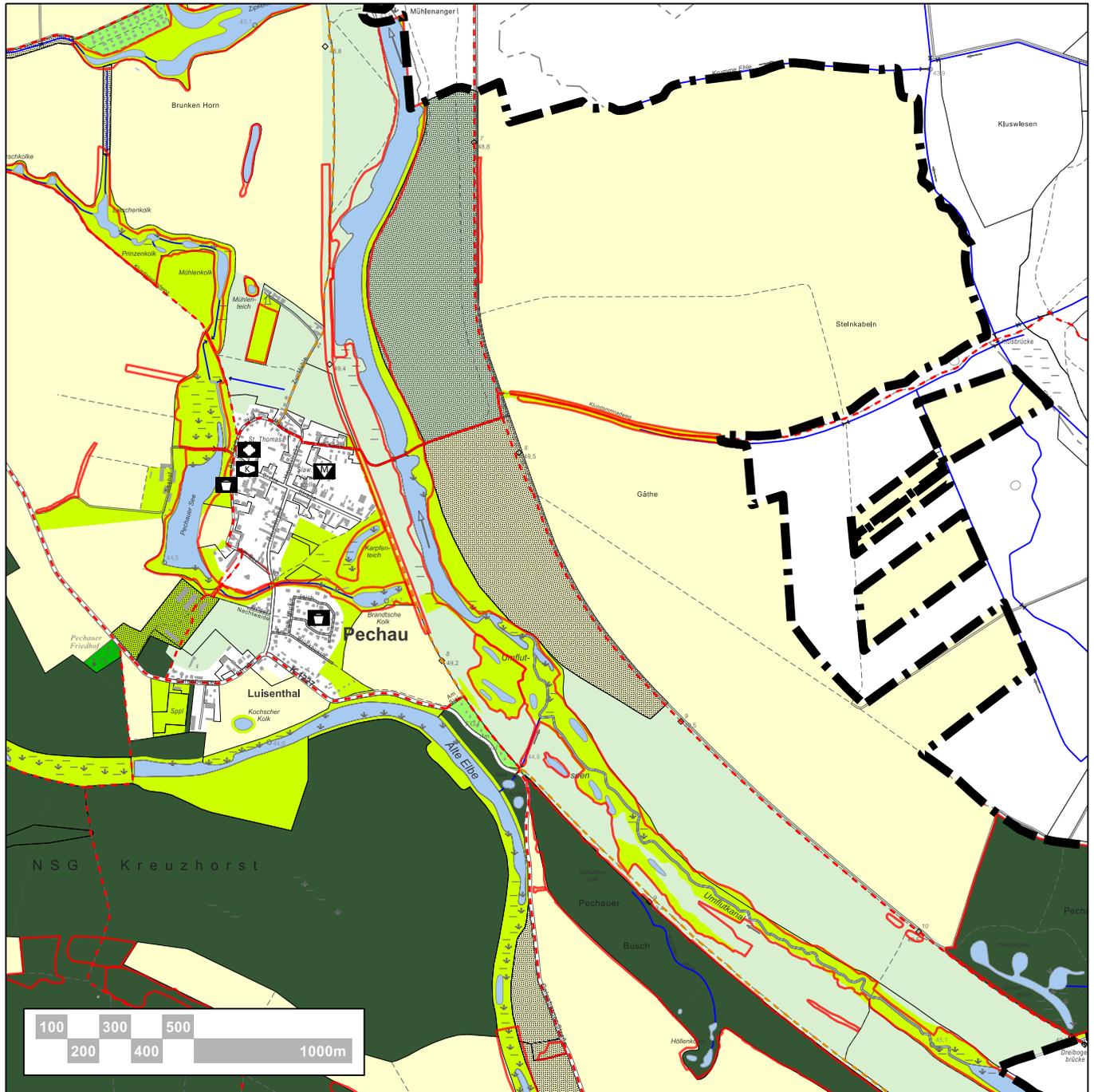
## Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nähe zum Naturraum Ehle/Elbaue/Kreuzhorst</li><li>▪ Gewachsene dörfliche Strukturen</li><li>▪ Vereinsleben, Sportplatz</li><li>▪ Gepflegtes Ortsbild</li><li>▪ Geringste soziale Belastung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Keine Nahversorgung</li><li>▪ Gehört zum eingedeichten Bereich</li><li>▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht</li></ul>
<b>Potenziale:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Profilierung als Wohnort in landschaftsbezogener, ursprünglicher, dörflicher Umgebung</li><li>▪ Hofläden, Direktvermarkter</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lückenbebauungen mit ortsuntypischen Gebäuden</li></ul>

# Pechau (Ausschnitt)



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Pechau 2025**

### **Zielbild**

Der wichtigste Leitgedanke ist die „sanfte Dorfentwicklung“. Die historisch gewachsenen dörflichen Strukturen, traditionell mit straßenbegleitender geschlossener Bebauung, sollen erhalten werden. Eine moderate Verdichtung der vorhandenen Strukturen durch Schließen von Baulücken wird angestrebt. Weitere Bebauungen im Außenbereich als die in den bestehenden Bebauungsplänen werden vermieden.

Die vorhandenen ortsverträglichen, mittelständischen Unternehmen werden erhalten und in ihrer Entwicklung unterstützt. Sie bilden die Brücke zwischen angepasster landwirtschaftlicher Nutzung des umgebenen Naturraums und dem Wohnstandort.

Der ÖPNV- Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz ermöglicht auch älteren oder weniger mobilen Mitbürgern das Wohnen in Pechau.

Eine Verbesserung der Nahversorgung über Hofläden oder Direktvermarkter wird angestrebt.

### **Strategische Vorhaben**

In Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz werden die Deichanlagen in ausreichendem Maße instandgehalten bzw. instandgesetzt.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,26 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und – nachfrage zu rechnen. Ein Eingreifen in die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist nicht notwendig.

## Randau-Calenberge

### 2. Stadtring



Randau-Calenberge, seit 1994 ein Ortsteil von Magdeburg, liegt ca. 10 km südöstlich vom Stadtzentrum auf dem Elbenauer Werder, der durch Stromelbe und Alte Elbe umschlossen wird. Er weist ausgeprägte ländliche Siedlungsstrukturen auf, ein Ergebnis seiner eigenständigen, über Jahrhunderte von der Landwirtschaft geprägten Entwicklung. Randau-Calenberge ist ein Siedlungsgebiet, das durch weite Naturräume von der Stadt getrennt ist. Die heutige Ortslage von Randau entspricht der Anlage nach einem Angerdorf und einem eigenen Siedlungsbereich am heutigen Schloss Randau. Calenberge hingegen weist die Form eines Straßendorfes auf. Die Einwohnerentwicklung ist seit der Jahrtausendwende stabil. Aufgrund der Alterung der Bevölkerung muss, trotz des erfolgten Einfamilienhausbaus der letzten Jahre im weiteren Verlauf mit einem Wohnerrückgang gerechnet werden.

#### Kennziffern zum 31.12.2014

553	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:56,8%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
23,4 / 31,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
0,4	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+ 3,0 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
+ 0,2 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
18,9	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung, 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
29	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 0,11%</i>
29/221	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
0,5 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11%</i>
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
30	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

#### Infrastruktur

- Hort und Grundschule in Cracau (Am Pechauer Platz), Kita in Pechau
- Bürgerhaus
- Freiwillige Feuerwehr
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- Freilichtmuseum Randau/Steinzeitdorf
- Elberadweg, Kulturlandschaftlicher Erlebnispfad
- ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz

#### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Dorferneuerungsplanung 1997

# Stadtteilentwicklung Randau-Calenberge seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Randau-Calenberge wurde aufgrund seiner dörflichen Strukturen im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlagen galten als Gebiete ohne Handlungsdruck. Maßnahmen wurden im Rahmen der Dorferneuerung umgesetzt.

Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

## Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lage im Naturraum und am Elberadweg</li><li>▪ Vereinsleben</li><li>▪ Bürgerhaus</li><li>▪ Touristenziel „Steinzeithaus“</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Keine Nahversorgung</li><li>▪ Gehört zum eingedeichten Bereich</li><li>▪ ungenutztes Schloss</li><li>▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht</li></ul>
<b>Potenziale:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entwicklung des Randauer Schlosses</li><li>▪ Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“</li><li>▪ Profilierung als Wohnort in landschaftsbezogener, ursprünglicher, dörflicher Umgebung</li><li>▪ Hofläden und Direktvermarkter</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verfall von Hofanlagen wegen fehlender landwirtschaftlicher Nutzung</li><li>▪ weiterer Verfall des Schlosses</li></ul>

# Randau-Calenberge (Ausschnitt)



## Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegenetz
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

	Schule
	Alten- und Pflegeheim
	Alten- und Service-Zentrum
	Kinder- und Jugendhaus
	Kindergarten
	Museum
	Theater
	sonstige kulturelle Einrichtung
	Kirche / religiöse Einrichtung
	Krankenhaus
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>

## Planung

	rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	geplante Straße / Radwegplanung
	Spielplatz > 1.000 m <sup>2</sup>
	Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Soziale Stadt
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Sanierungsgebiet
	Städtebaulicher Denkmalschutz
	Entwicklungsbereich
	Anpassungsgebiet

## **Randau-Calenberge 2025**

### **Zielbild**

Die vorhandenen dörflichen Siedlungsstrukturen sowie die örtlichen Gestaltungsmerkmale werden erhalten. Eine moderate Verdichtung der vorhandenen Strukturen durch Schließen von Baulücken wird angestrebt. Weitere Bebauungen im Außenbereich als die in den bestehenden Bebauungsplänen werden vermieden.

Randau entwickelt sich zu einem wichtigen touristischen Punkt am Europaradwanderweg, insbesondere durch das wieder genutzte „Randauer Schloss“ und das Freilichtmuseum „Steindorf Randau“, welches jährlich bis zu 10.000 Besucher aus allen Teilen Deutschlands anlockt. Die noch vorhandenen mittelständischen Unternehmen, insbesondere in der Landwirtschaft, werden in ihrem weiteren Bestehen unterstützt. Der ÖPNV-Anschluss über das Bus-Ergänzungsnetz ermöglicht auch älteren oder weniger mobilen Mitbürgern das Wohnen in Randau-Calenberge. Das Vereinsleben erhält weiter Unterstützung.

### **Strategische Vorhaben**

Wiederherstellung des ehemaligen Gutes mit seiner besonderen Gestaltcharakteristik unter Einbeziehung der gesamten ehemaligen Schlossparkflächen.

In Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz werden die Deichanlagen in ausreichendem Maße instandgehalten bzw. instandgesetzt.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,13 EW/Haushal, mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage zu rechnen. Ein Eingreifen in die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist nicht notwendig.

## Beyendorf-Sohlen

### 2. Stadtring



Die dörflichen Ursprünge der beiden Ortslagen im Süden von Magdeburg lassen sich noch heute an den vorhandenen Hofanlagen nachvollziehen. Sohlen ist dabei von der Struktur her ein Angerdorf und Beyendorf ein Haufendorf. Neben der Landwirtschaft bestand eine rege Salzindustrie. Heute prägen die zahlreichen Siedlungserweiterungen mit Einfamilienhäusern das Dorfbild.

Beyendorf-Sohlen, erstreckt sich entlang der Sülze zwischen den Sohlener Bergen, der Bahnanlage und der Autobahn A 14. Im Jahre 2001 erfolgte die Eingemeindung in die Landeshauptstadt Magdeburg.

#### Kennziffern zum 31.12.2014

1.170	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:59,9%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
23,4 / 31,6	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
0,4	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
- 7,4 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
+/- 0,0 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
13,9	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung,</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
85	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>0,5%</i>
131/458	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH* (geschätzt)	
1,9 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
0 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
80	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

#### Infrastruktur

- Kita,
- Soziokulturelles Zentrum
- Freiwillige Feuerwehr
- 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- ÖPNV-Anbindung über Bus im Ergänzungsnetz, Regionalbahnanschluss

#### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Dorferneuerungsplanung

# Stadtteilentwicklung Beyendorf-Sohlen seit 2000

## Leitbild Stadtumbau 2001

Beyendorf-Sohlen wurde im Stadtumbaukonzept 2001 als Siedlung mit noch erkennbarem dörflichem Charakter in den Randzonen des 2. Rings eingestuft. Diese Siedlungen sollten die Qualität der ländlichen Hauslandschaften bewahren und sich durch Eigenheimbau in begrenztem Maße erweitern können. Beyendorf-Sohlen wurde als Gebiet ohne Handlungsdruck eingestuft, dass sich aus eigener Kraft entwickelt und daher keine Fördergebietskulisse im Stadtumbau benötigt. Maßnahmen werden im Rahmen der Dorferneuerung umgesetzt.

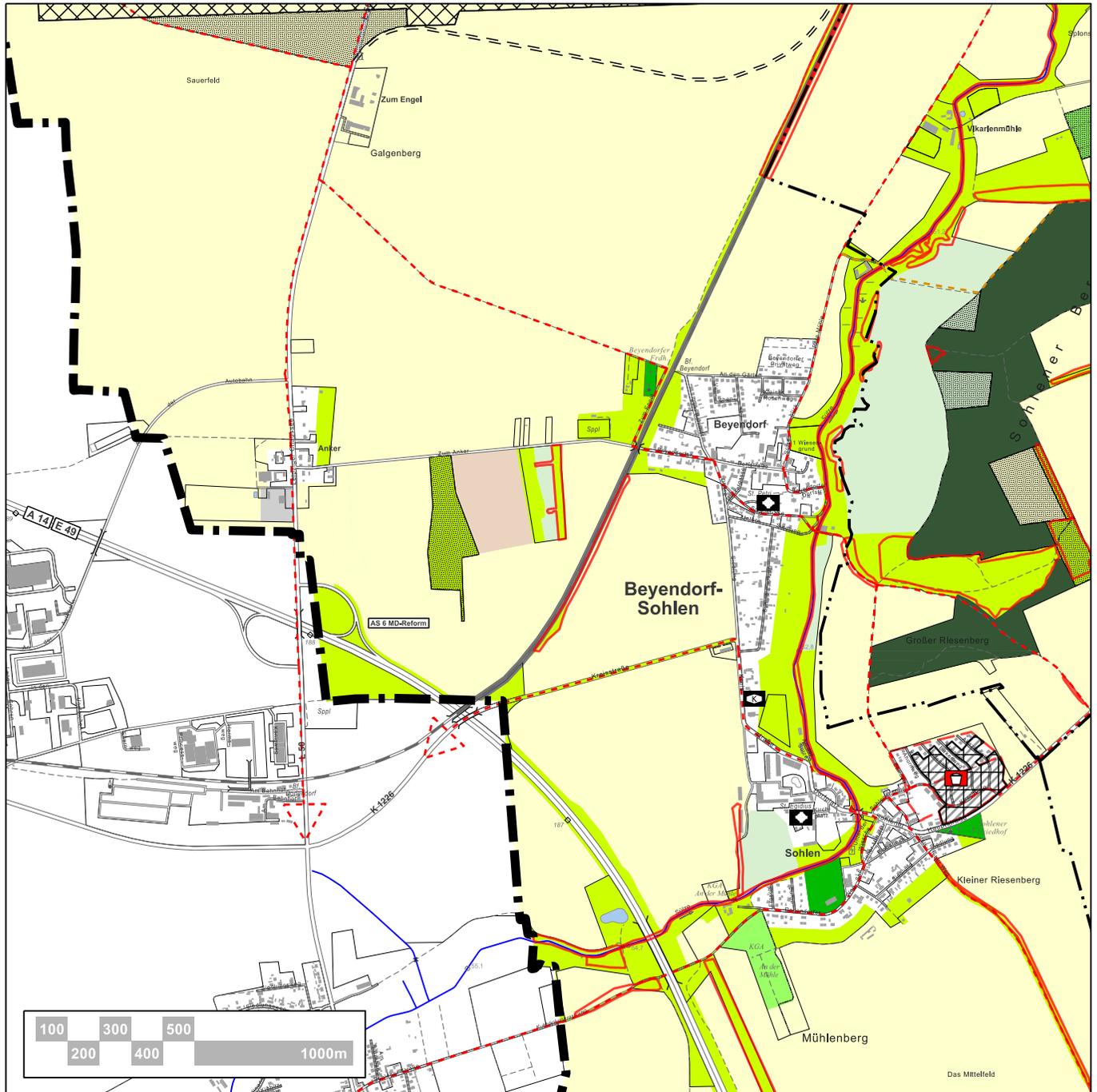
## Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

## Stärken-Schwächen-Profil

<b>Stärken:</b>	<b>Schwächen:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schulpark mit Spielgeräten</li><li>▪ Sohlener Berge und Sülzetal</li><li>▪ Kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstrukturen in Landschaftsnähe</li><li>▪ Nähe zum Naturraum</li><li>▪ Historische Dorf- und Hofstrukturen, kleine Parks</li><li>▪ Junger Stadtteil, viele Familien, niedrige Indikatoren sozialer Belastung</li><li>▪ Soziokulturelles Zentrum</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nahversorgungsbereich schwach ausgebildet</li><li>▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht</li></ul>
<b>Potenziale:</b>	<b>Risiken:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Soziokulturelles Zentrum</li><li>▪ Begrenzte bauliche Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsbereiche</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lebensbedingungen für weniger mobile Einwohner verschlechtern sich</li></ul>

# Beyendorf - Sohlen (Ausschnitt)



## Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>

## Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential  
Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential /  
Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf /  
Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung /  
geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m<sup>2</sup>
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
-  Anpassungsgebiet

## **Beyendorf-Sohlen 2025**

### **Zielbild**

Der Stadtteil Beyendorf-Sohlen prägt seinen Charakter als randstädtische, landschaftsnahe und durchgrünte Siedlungsagglomeration für überwiegend kleinteiliges Wohnen im selbstgenutzten Eigentum weiter aus. Die räumliche Abgrenzung der Dorflage vom Siedlungskörper der Kernstadt bleibt durch Grünzonen bzw. Landwirtschaftsbereiche erhalten. Die noch erhaltenen dörflichen Strukturen der historischen Ortskerne in Beyendorf-Sohlen werden durch Sanierung der Altbausubstanz, punktuelle Ergänzungen bzw. Lückenschlüsse sowie grünplanerische Maßnahmen prägnanter wahrnehmbar. Die noch vorhandenen Flächenpotenziale für den Eigenheimbau in den Randlagen werden nur mit nachrangiger Priorität und bei deutlich erhöhtem gesamtstädtischem Nachfragedruck entwickelt. Um das auf Familienhaushalte zugeschnittene Wohnungsangebot langfristig zu stabilisieren, wird das bestehende Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen aufrechterhalten.

### **Strategische Vorhaben**

Ein Nahversorgungsbereich sollte entwickelt werden. Die Angebotsstruktur muss sich auf den demografischen Wandel und die Bedürfnisse einer alternden Einwohnerschaft einrichten.

In den historischen Ortskernen sind identitätsprägende bauliche Strukturen zu bewahren. Im Bereich des Denkmalschutzes sind hierfür auch öffentliche Mittel zu aktivieren.

Zwischen den beiden Ortsteilen soll eine Rad-/Fußwegeverbindung abseits der Hauptverkehrsstraße hergestellt werden und in der Verlängerung die Anbindung an den Ortsteil Salbke.

### **Konzeptionell/methodisch erforderliche Schritte**

Erarbeitung eines umfassenden Dorfentwicklungskonzeptes zur Entwicklung raumstruktureller Lösungsansätze (Landeskultur, naturräumliches Potential, Tourismus, Naherholung, Kulturpotential, Abflussproblematik Niederschlagwasser, Verkehr etc.)

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,06 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und –nachfrage zu rechnen.

## **Quellennachweis**

Sozialreport 2013; Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit, Stabsstelle für Jugendhilfe-, Sozial- und Gesundheitsplanung

Kennziffern und Prognosen: Amt für Statistik der Landeshauptstadt Magdeburg

Flächennutzungsplan, Stadtumbaukonzept 2001, Integriertes Handlungskonzept Neustadt, Integriertes Handlungskonzept Stadtfeld, Grün- und Freiflächenkonzept, Kleingartenkonzept, Verkehrsentwicklungsplan, Magdeburger Märktekonzept :Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg

## **Begriffserläuterungen**

Altersquotient:

Der Altersquotient ist das Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18 Jahre bis unter 65 Jahre).

Jugendquotient:

Der Jugendquotient ist das Verhältnis der Zahl der Einwohner im Alter bis unter 18 Jahren zur Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (18 Jahre bis unter 65 Jahre).

FNP: Flächennutzungsplan (Vorbereitende Bauleitplanung)

B-Plan: Bebauungspläne (Verbindliche Bauleitplanung)

MFH:

Mehrfamilienhaus

EFH, ZFM

Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus

Städtebaufördermittel setzen sich zusammen aus Bundes-, Landes- und kommunalen Eigenmitteln

Kartengrundlage für die Bestandserfassung ist der in Aufstellung befindliche F-Plan mit dem Redaktionsstand 30.09.2014