

Westerhüsen

Charakteristik

Der entlang des westlichen Elbufer gelegene Stadtteil Westerhüsen stellt den südöstlichen Abschluss des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Magdeburg dar und ist in besonderem Maße durch seine dörflich geprägte Siedlungsstruktur sowie die unmittelbare Lage am Landschaftsraum der Elbe charakterisiert. Im Vergleich zu den übrigen Stadtteilen des Magdeburger Südostens sind historische Siedlungsstrukturen hier in besonders hoher Dichte und Ablesbarkeit erhalten geblieben.



Östlich der Bahnanlagen prägen kleinteilige, historisch gewachsene Strukturen mit ein- bis dreigeschossiger Wohnbebauung das Ortsbild. Ergänzend dominieren östlich der Hauptverkehrsachse überwiegend Einfamilienhaus- und hofartige Siedlungsstrukturen, die den dörflichen Charakter des Stadtteils weiter unterstreichen. Westlich der Bahnanlagen befindet sich die in den 1920er- und 1930er-Jahren entwickelte Siedlung Welsleber Straße, deren bauliche Vielfalt die unterschiedlichen Entwicklungsphasen des Stadtteils nachvollziehbar abbildet. Diese reichen von Siedlungshäusern der Zollinger-Bauweise mit charakteristischen Tonnendächern über zweigeschossige, flach gedeckte Zeilenbauten bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern mit steilen Satteldächern. Den baulichen Abschluss bildet eine viergeschossige Zeilenbebauung aus den 1960er-Jahren, die einen städtebaulichen Übergang zu den angrenzenden Siedlungsbereichen markiert.

Im südlichen Teil des Stadtteils schließen weitere Einfamilienhausstrukturen sowie die großzügigen Grün- und Freiräume des „Westerhüsener Parks“ und des Friedhofs Westerhüsen an. Westlich der Siedlungsbereiche prägen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen das Landschaftsbild. Diese Freiräume weisen infolge zunehmender Starkniederschlagsereignisse eine erhöhte Anfälligkeit für Bodenerosion auf und stellen damit einen relevanten Handlungsraum im Kontext der klimaangepassten Landschaftsentwicklung dar.

Der Stadtteil wird maßgeblich durch seine Lage an der Elbe geprägt, die hohe landschaftliche und freiraumbezogene Qualitäten mit sich bringt. Gleichzeitig besteht eine strukturelle Schwäche in der fehlenden Ausbildung eines klar definierten Stadtteilzentrums, das die naturräumlichen Potenziale aufnimmt, bündelt und als identitätsstiftender Mittelpunkt für die Bewohnerschaft fungiert. Hieraus ergibt sich ein zentraler Entwicklungsauftrag zur Stärkung der funktionalen und sozialen Mitte des Stadtteils.

Sanierungsbedürftige Wohngebäude sowie untergenutzte Bestandsimmobilien bieten Potenziale für eine qualitative Innenentwicklung und die Schaffung zusätzlicher, bedarfsgerechter Wohnraumangebote. Ergänzend bestehen Möglichkeiten zur Umnutzung einzelner Bestandsstrukturen für wohnverträgliche gewerbliche oder soziale Nutzungen.

Die Hauptverkehrsachse „Alt Westerhüsen“ übernimmt eine übergeordnete Funktion für den motorisierten Individualverkehr zwischen der Stadt Schönebeck und der Landeshauptstadt Magdeburg, ist jedoch durch hohe Verkehrsbelastungen sowie damit verbundene Lärm- und Luftemissionen geprägt. Der Straßenraum weist zudem erhebliche funktionale und gestalterische Defizite auf. Insbesondere fehlen durchgängige und sichere Radverkehrsanlagen, barrierefreie Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie ausreichend dimensionierte und sichere Querungsmöglichkeiten.

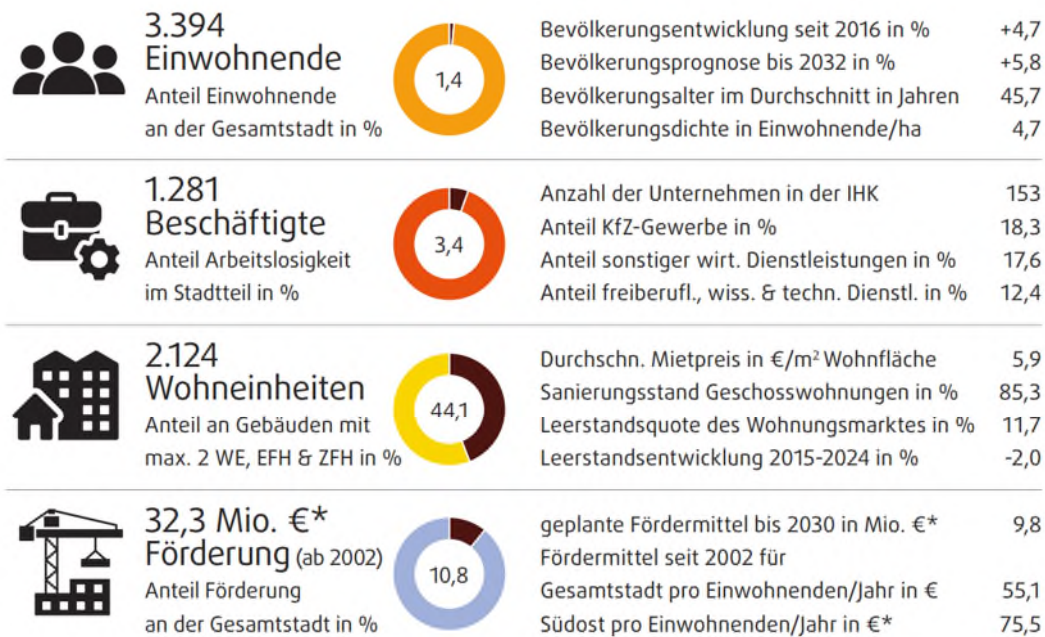
Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz stellt grundsätzlich eine hohe Standortgunst dar. Der S-Bahn-Haltepunkt „Südost“ bietet eine leistungsfähige Verbindung in die Kernstadt, ist jedoch aus weiten Teilen des Stadtteils nur eingeschränkt komfortabel und sicher erreichbar. Vor diesem Hintergrund besteht ein wesentlicher Entwicklungsauftrag in der Verbesserung der multimodalen Erreichbarkeit sowie in der Stärkung des Umweltverbundes zur langfristigen Entlastung der Hauptverkehrsachse „Alt Westerhüsen“.

Infrastruktur

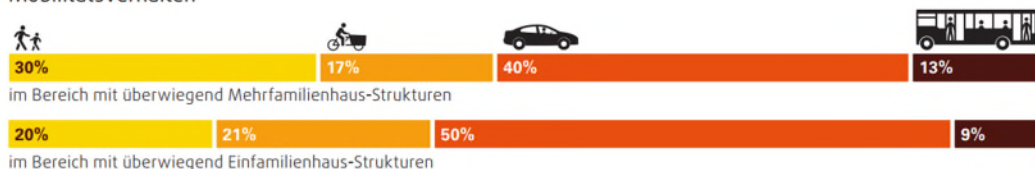
- 1 Kita
- 1 Grundschule 1 Berufsbildende Schule
- ÖPNV-Anbindung - 2 Straßenbahnlinien, 1 Bus- und 1 Nachtlinie
- Bahnhof „Südost“, Regionalverkehrs- und S-Bahn-Anschluss
- Europäisches Studienkolleg der Wirtschaft,
- Regionales Kompetenzzentrum
- Freiwillige Feuerwehr

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung - Sozialer Zusammenhalt
- Erhaltungssatzung Westerhüsen



Mobilitätsverhalten



*Gesamtfördersumme im Städtebaufördergebiet „Südost“

Westerhüsen seit 2012 Maßnahmenbilanz

Mit den Städtebauförderprogrammen „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“ wurden beziehungsweise werden verschiedene Maßnahmen zur Qualifizierung der städtebaulichen Infrastruktur finanziert. Besonders hervorzuheben sind die Sanierung des Sportplatzes Tonschacht einschließlich der zugehörigen Sozialgebäude sowie der Neubau des Spielplatzes an der Eckernförder Straße.

Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur konnte das Wohnraumangebot bislang nur in begrenztem Umfang an die Nachfrage des Wohnungsmarktes angepasst werden. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Eigenheimen in Westerhüsen gestiegen. Im Umfeld der „Arnstädter Straße“ wurde auf einer ausgewiesenen Wohnbaupotenzialfläche die Einfamilienhausstruktur erweitert. Ein weiteres Wohnbaupotenzial südlich der „Koburger Straße“ wurde durch den Ausbau des „Feengrottenwegs“ erschlossen. Für das großflächige Wohnbaupotenzial nördlich der „Sohlener Straße“ wird derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet.

Derzeit erfolgt zudem die Sanierung und Erweiterung der Grundschule „Westerhüsen“. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Schulstandort im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg langfristig gesichert sein.

Mit der Etablierung eines Stadtteilmanagements konnten zahlreiche kleinere Maßnahmen, Projekte und Veranstaltungen im Stadtteil initiiert werden.

Im Fördergebiet Südost (Buckau, Farmersleben, Salbke, Westerhüsen) wurden seit dem Jahr 2000 Projekte im Umfang von insgesamt 32,3 Mio. Euro aus Städtebauförderprogrammen gefördert, davon rund 6,75 Mio. Euro aus dem aktuellen Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Bezogen auf das geplante Gesamtvolumen entspricht dies einem Umsetzungsstand von 40,7 %.

Fazit: Zur Umsetzung der weiteren strategischen Maßnahmen und zur Erreichung der Entwicklungsziele sollte die Gebietskulisse mindestens bis 2035 weitergeführt werden.

SWOT-Analyse

Stärken

- Durchgrünter Stadtteil mit Westerhüser Park, Friedhof und Elbauen
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Lage am Hochufer der Elbe

Schwächen

- Hoher Wohnungsleerstand im Geschosswohnungsbau
- Hohe Verkehrsbelastung sowie schlechter Zustand der Hauptverkehrsachse „Alt Westerhüsen“
- Schwache Nahversorgungsstruktur
- Schlechter Zustand des Westerhüser Parks
- Begrenzte Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur für einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter
- Unterbrochene Durchgängigkeit des touristisch genutzten Elberadwegs im Bereich des ehemaligen Fahlberg-List-Geländes

Chancen

- Grundhafter Ausbau der Straße „Alt Westerhüsen“ mit Verkehrsoptimierung, Entsiegelung und Begrünung sowie Stärkung der Landschaftsstrukturen als klimaaktive und naturnahe Naherholungsräume
- Förderung von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen unter Berücksichtigung von Energieeffizienz, klimaschonenden Baustoffen und Bauwerksbegrünung
- Vervollständigung des Elberadwegs
- Erhalt der Fährverbindung sowie Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur und Umsetzung der Radschnellverbindung
- Ergänzung durchgängiger Radverkehrsanlagen entlang der Straße „Alt Westerhüsen“ und der „Sohlener Straße“

Risiken

- Hochwassergefahr
- Gefahr des Verfalls alter Höfe infolge altersbedingter Wegzüge

Westerhüsen bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Leben an der Elbe

Der Stadtteil Westerhüsen entwickelt sich zu einem stabilen, zukunftsfähigen und klimaresilienten Wohnstandort im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg. Aufbauend auf den vorhandenen dörflich geprägten Siedlungsstrukturen sowie den naturräumlich hochwertigen Landschaftsräumen an der Elbe wird eine behutsame, qualitätsorientierte Stadtteilentwicklung verfolgt, die Bestandsstrukturen stärkt und zugleich zukunftsfähige Entwicklungsimpulse setzt.

Im Mittelpunkt der Entwicklung steht die nachhaltige Stärkung der verkehrlichen und sozialen Infrastruktur. Durch gezielte Investitionen in die Erschließungsqualität, die Verbesserung der multimodalen Anbindung sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums wird die Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils und in Richtung Kernstadt langfristig gesichert. Ergänzend wird die soziale Infrastruktur bedarfsgerecht weiterentwickelt, um den Stadtteil als attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu stabilisieren.

Ein zentrales Entwicklungsziel ist die Ausbildung einer neuen, identitätsstiftenden Stadtteilmitte. Diese soll als funktionaler und sozialer Mittelpunkt des Stadtteils dienen und als soziokultureller Begegnungs- und Bewegungsraum das gemeinschaftliche Leben stärken. Durch die Bündelung von Aufenthalts-, Versorgungs- und Kommunikationsfunktionen wird die bislang fehlende räumliche Mitte des Stadtteils qualifiziert und gestärkt.

Die angrenzenden Landschafts- und Freiraumstrukturen werden als prägende Standortqualität dauerhaft gesichert und in ihrer ökologischen sowie freiraumbezogenen Funktion weiterentwickelt. Insbesondere die naturnahen Bereiche entlang der

Elbe sowie die angrenzenden Grün- und Ackerlandschaften bilden wichtige Naherholungsräume für die Wohnbevölkerung. Gleichzeitig leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Stabilität, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Erhöhung der Klimaresilienz des Stadtteils.

Westerhüsen verbindet damit eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes, die Stärkung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur sowie die konsequente Sicherung und Aufwertung seiner landschaftlichen Potenziale zu einem eigenständigen, lebens- und zukunftsfähigen Stadtteilprofil.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Für die Evaluierung der Städtebauförderung ist das Integrierte Handlungskonzept zu aktualisieren. Dabei sind die Wirkungen zu überprüfen und gegebenenfalls notwendige Anpassungen zu verankern. Ein Abschluss der Gebietskulisse sollte spätestens bis zum Jahr 2035 angestrebt werden.

Nördlich der Sohlener Straße besteht Potenzial für den individuellen Wohnungsbau. Dieser ist jedoch aufgrund seiner peripheren Lage als nachrangig einzustufen, d.h. eine Entwicklung wird erst dann angestrebt, wenn andere Wohnbaupotenziale ausgeschöpft sind.

Entsprechend der Spielplatzflächenkonzeption 2026–2030 (2035) ist im Quartier Welsleber Straße eine Vorhaltefläche von 1.500 m² für den Neubau eines Spielplatzes zu sichern.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Die grundhafte Erneuerung der Hauptverkehrsstraße „Alt Westerhüsen“ bildet einen zentralen Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils. Dabei sind die Haltestellen des ÖPNV barrierefrei auszubauen (VEP lfd. MN 4), die Straßenbahngleise sowie die Fuß- und Radwege zu erneuern (VEP lfd. MN 81). Ergänzend sind Querungshilfen (VEP lfd. MN 37) sowie städtisches Grün in Form klimaresilienter Straßenbäume und begleitender Begrünung in den Straßenraum zu integrieren.

Die Herstellung eines Lückenschlusses im Elberadweg ist vorgesehen, alternativ im Bereich des Fahlberg-List-Geländes (VEP lfd. MN 76).

Zur besseren Anbindung des Bahnhofs „Südost“, der Grundschule Westerhüsen sowie der Berufsbildenden Schule ist ein besonderer Fokus auf den Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur zu legen.

Zur Reduzierung der Trennwirkung der Bahngleise sollen zudem zusätzliche Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Die im 11-Punkte-Programm zum Hochwasserschutz der Landeshauptstadt Magdeburg beschriebenen Maßnahmen sollten schnellstmöglich umgesetzt werden.

Der großflächige Landschaftsraum „Hochplateau Südost“ zwischen den Wohnlagen Westerhüsen und den Sohlener Bergen bietet Potenziale für die Entwicklung eines Naherholungsgebiets. Perspektivisch kann durch die Strukturierung landwirtschaftlich genutzter Flächen ein öffentlicher, naturnaher Erholungsraum mit erhöhter Kaltluftproduktion entstehen.

Der Westerhüser Park sollte zu einem Stadtwald entwickelt werden. Begleitend ist die Anbindung an den ÖPNV zu verbessern und die vorhandenen Parkmöglichkeiten zu erweitern.

In der Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der gesamte Stadtteil als Einzelversorgungsgebiet festgelegt. Der Wärmebedarf soll überwiegend über Luft/Wasser-Wärmepumpen, gegebenenfalls ergänzt durch Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz, gedeckt werden.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Mit der Fortführung des Quartiersmanagements soll das Fördergebiet Südost weiterhin zu einem Ort mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dabei sind die Aspekte Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit ebenso zu berücksichtigen wie soziale Inklusion sowie die Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse aller Akteure.

Um Westerhüsen als altersgerechten Wohnstandort zu sichern, ist das Angebot an Begegnungsmöglichkeiten für Seniorinnen und Senioren auszubauen. Zudem besteht ein Bedarf an einem fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstandort (Seniorenpolitisches Konzept).