

Leipziger Straße

Charakteristik

Der Stadtteil Leipziger Straße ist ein heterogen strukturierter innerstädtischer Raum im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg, der sich entlang der gleichnamigen Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung entwickelt hat. Die städtebauliche Struktur ist durch eine Abfolge eigenständiger Quartiere mit unterschiedlichen historischen Entstehungsphasen und Bebauungstypologien geprägt.



Im Norden und entlang des Lenné-Viertels prägen gründerzeitliche Stadtvillen das Erscheinungsbild, während im weiteren Verlauf historische Rayonhäuser aus napoleonischer Zeit sowie blockrandartige Strukturen im Bereich der „Raiffeisenstraße“ das Stadtbild bestimmen. Ergänzend finden sich Wohnquartiere der DDR-Zeit insbesondere im Umfeld der „Sammelweisstraße“ und der „Bernhard-Kellermann-Straße“, die durch zeilenartige Bebauungsstrukturen und aufgelockerte Freiräume charakterisiert sind. Diese Vielfalt spiegelt die schrittweise städtebauliche Entwicklung des Stadtteils wider, führt jedoch zugleich zu einer heterogenen stadträumlichen Wahrnehmung ohne durchgängige identitätsstiftende Mitte.

Das Quartier „Buckauer Insel“ stellt einen besonderen städtebaulichen Teilraum dar, der sich infolge jüngerer Sanierungs- und Neubauaktivitäten positiv entwickelt und eine zunehmende Aufwertung erfährt. Südlich angrenzende Brachflächen bieten weiterhin erhebliche Potenziale für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Insbesondere im Bereich „Am Fuchsberg“/Ecke „Ackerstraße“ sowie „Leipziger Chaussee“/Ecke „Salbker Straße“ bestehen deutliche städtebauliche Neuordnungs- und Qualifizierungsbedarfe.

Der Stadtteil erfüllt darüber hinaus eine wichtige Funktion als Ankunftsquartier. Aufgrund eines vergleichsweise hohen Anteils an bezahlbarem Wohnraum ist er Zielgebiet für internationalen Zuzug und zeichnet sich gleichzeitig durch eine hohe Fluktuationsdynamik aus. Dies stellt besondere Anforderungen an die soziale Infrastruktur, Integration sowie die Stabilisierung nachbarschaftlicher Strukturen.

Mit dem Universitätsklinikum Magdeburg befindet sich eine Einrichtung von überregionaler Bedeutung für Medizin, Versorgung und Forschung im Stadtteil. Ergänzt wird die stadtstrukturelle Gliederung durch großflächige Sondernutzungen wie den Südfriedhof sowie das ehemalige SKET-Gelände, die maßgeblich zur funktionalen Prägung des Stadtteils beitragen.

Im Stadtteil bestehen mehrere übergeordnete Entwicklungsbedarfe, die quartiersübergreifend wirken. Insbesondere fehlt es an klar definierten Treff- und Identifikationsorten mit hoher Aufenthaltsqualität sowie an einer zusammenhängenden, nutzbaren grünen Freiraumstruktur als gesamtstädtisch wirksame Naherholungsfläche. Zudem besteht ein Bedarf an der Ausbildung einer integrierten Stadtteilmitte, die als sozialer, funktionaler und räumlicher Bezugspunkt für den gesamten Stadtteil fungieren kann.

Die verkehrliche Infrastruktur weist eine insgesamt differenzierte Qualität auf. Während in Teilbereichen ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz vorhanden ist, bestehen insbesondere an Hauptverkehrsachsen sowie innerhalb einzelner Quartiere Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Dichte sicherer Querungsmöglichkeiten. Die großmaßstäblichen Infrastrukturelemente des „Magdeburger Rings“ sowie der Bahntrassen wirken zudem als starke stadträumliche Zäsuren und führen zu einer deutlichen Fragmentierung des Stadtteils. Die geringe Dichte an Querungsmöglichkeiten verstärkt diese trennende Wirkung zusätzlich.

Die öffentlichen Räume bieten insgesamt erhebliche Potenziale zur Qualifizierung. Insbesondere durch die Ergänzung von Stadtgrün, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Stärkung der fuß- und radverkehrlichen Infrastruktur kann die stadträumliche Vernetzung innerhalb des Stadtteils nachhaltig verbessert und gestärkt werden.

Infrastruktur

- Nahversorgungszentrum Leipziger Str. und Nahversorgungslage Salbker Straße
- 9 Kitas, 4 Horte, 1 Kinder- und Jugendeinrichtung, 6 Alten- und Pflegeheime, 1 Alten- und Service-Zentrum, 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- 2 Grund-, 1 Sekundar- und 1 Förderschule, 2 berufsbildende Schulen in freier Trägerschaft, 3 Forschungseinrichtungen, Universitätsklinikum Magdeburg
- ÖPNV-Anbindung - 3 Straßenbahnlinien, 1 Bus- und 1 Nachtlinie, 2 Regionalbuslinien
- Bahnhof „Buckau“, Regionalverkehrs- und S-Bahn-Anschluss
- Carl-Miller-Bad und Technikmuseum
- Gewerbegebiet Freie Straße

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung - Sozialer Zusammenhalt
- Erhaltungssatzung Leipziger Straße
- Sanierungsgebiet Buckauer Insel



Leipziger Straße seit 2012 Maßnahmenbilanz

Der Stadtteil Leipziger Straße konnte im Zuge zahlreicher Sanierungs- und Neubauprojekte umfassend aufgewertet werden. Insbesondere die Sicherung und Sanierung leerstehender Altbausubstanz hat das Ortsbild nachhaltig verbessert. Durch die Festlegung des Sanierungsgebietes „Buckauer Insel“ sowie der Erhaltungssatzung „Leipziger Straße“ konnten denkmalgeschützte Wohngebäude vor dem Verfall bewahrt werden. Ergänzende Neubauten vervollständigen das historische Gebäudeensemble und tragen zur baulichen Verdichtung des Stadtteils bei.

Im Wohnquartier an der „Schilfbreite“ erfolgte durch Teilrückbau von Geschosswohnungsbauten eine Anpassung des Wohnraumangebotes. Der Revitalisierungsprozess der Wohnquartiere wurde durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt. Das Angebot an altersgerechten Wohnformen wurde durch den Neubau des Seniorenzentrums in der „Wiener Straße“ erweitert. Die neu errichteten Spielplätze in der „Helmholtzstraße“ sowie im Strubepark erhöhen die Familienfreundlichkeit der umliegenden Quartiere.

Mit der umfassenden Sanierung der Evangelischen Sekundarschule von 2019 bis 2022 wurde eine gesamtstädtisch bedeutsame Bildungseinrichtung aufgewertet. Die Ausweisung der Gewerbeflächen entlang der „Freien Straße“ schuf die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes.

Die grundhafte Erneuerung der „Wiener Straße“ und der „Raiffeisenstraße“ einschließlich des Neubaus der Straßenbahntrasse zwischen Südring und Schönebecker Straße hat die Verkehrsinfrastruktur im Stadtteil deutlich verbessert und die Anbindung an die benachbarten Stadtteile Sudenburg und Buckau gestärkt. Der barrierefreie Ausbau der ÖPNV-Haltestellen, die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie die Schaffung barrierefreier Querungshilfen fördern die umweltfreundliche Mobilität. Durch die Integration eines begrünten Gleisbettes und die Pflanzung zahlreicher Straßenbäume ist eine Allee entstanden, die die Aufenthaltsqualität und Klimaresilienz des öffentlichen Raumes deutlich erhöht. Der Ersatzneubau der Brücke in der „Leipziger Straße“ über die Klinka gewährleistet zudem einen verbesserten Abfluss des Gewässers und erhöht die Sicherheit der Verkehrsachse auch bei Starkniederschlagsereignissen.

Im Fördergebiet Leipziger Straße wurden seit dem Jahr 2002 Projekte im Umfang von insgesamt 11,6 Mio. Euro aus Städtebauförderprogrammen gefördert, davon rund 8,0 Mio. Euro aus dem aktuellen Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Bezogen auf das geplante Gesamtvolumen entspricht dies einem Umsetzungsstand von 33,4 %.

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

SWOT-Analyse

Stärken

- Universitätsstandort mit Medizinischer Fakultät
- Hochwertige Wohnstandorte im Lenné-Viertel und auf der Buckauer Insel
- Stabile Geschosswohnungsbestände im südlichen Teil des Stadtteils
- Geringer Wohnungsleerstand bei gleichzeitig preiswertem Wohnangebot
- Großflächige Grünräume wie der Südfriedhof und Kleingartenanlagen
- Gute Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr

Schwächen

- Städtebauliche Heterogenität, Strukturbrüche und fehlendes prägendes Image
- Kleinräumiger Sanierungsstau
- Ausgedehnte Brache mit Barrierewirkung im Osten
- Schwach ausgeprägter Nahversorgungsbereich an der Wiener Straße
- Ruine des Kristallpalasts

Chancen

- Reaktivierung des ehemaligen SKET-Areals auch für großflächige Gewerbeansiedlungen
- Profilierung des Gesundheitsstandortes rund um den Universitäts-Campus
- Entwicklung einer Stadtteilmitte sowie vernetzter, klimaaktiver Stadtplätze
- Straßenraumbegrünung mit klimaresilienten Baumarten und Anlage von Pocket-Parks
- Förderung von Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Energieeffizienz, klimaschonenden Baustoffen und Bauwerksbegrünung
- Weiterentwicklung des Gebietes „Buckauer Insel“, unter anderem durch Aufwertung des öffentlichen Verkehrsraumes
- Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur zur Förderung klimafreundlicher Mobilität
- Ausbau der sozialen Infrastruktur
- Erhalt und Sanierung des Technikmuseums
- Neuordnung von Bereichen mit städtebaulichen Missständen
- Städtebauliche Integration von Nahversorgern
- Reduzierung des Versiegelungsgrades zur Verringerung der Wärmebelastung

Risiken

- Anstehender Generationenwechsel in den südlichen Geschosswohnungsbeständen (Bereich Schilfbreite/Bertolt-Brecht-Straße), verbunden mit Tendenzen sozialer Segregation

Leipziger Straße bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Vielfalt verbinden

Der Stadtteil Leipziger Straße entwickelt sich als vielfältiger, urbaner und sozial integrierender Wohn-, Arbeits- und Versorgungsstandort im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg. Aufbauend auf der heterogenen städtebaulichen Struktur mit unterschiedlich geprägten Quartieren wird eine integrierte Stadtteilentwicklung verfolgt, die die Eigenständigkeit der Teilräume stärkt und zugleich deren funktionale und räumliche Vernetzung verbessert. Ziel ist die Herausbildung einer gemeinsamen, identitätsstiftenden Stadtteilstruktur.

Im Mittelpunkt der Entwicklung steht die Qualifizierung des öffentlichen Raums als zentrales verbindendes Element des Stadtteils. Durch die Schaffung klimaaktiver, multifunktionaler und hochwertig gestalteter Freiräume mit konsumfreien Aufenthalts- und Begegnungsangeboten werden Orte der sozialen Interaktion gestärkt und neue Impulse für ein lebendiges nachbarschaftliches Miteinander gesetzt. Hierfür bietet sich insbesondere der Fußgängerbereich entlang der Leipziger Straße gegenüber dem Haupteingang zum Universitätsklinikum an. Diese Räume übernehmen eine wesentliche Funktion für Integration, Teilhabe und soziale Stabilisierung in einem durch hohe Dynamik geprägten Stadtteil.

Die Weiterentwicklung des Universitätsklinikum Magdeburg unterstreicht die überregionale Bedeutung des Stadtteils als Standort der medizinischen Versorgung, Forschung und Ausbildung. Als zentraler Entwicklungsanker entfaltet das Klinikum vielfältige funktionale und städtebauliche Impulse für den umliegenden Stadtraum und stärkt die gesamtstädtische Bedeutung des Quartiers.

Parallel dazu werden Maßnahmen der Stadterneuerung und Gebäudesanierung konsequent unterstützt, um die bauliche Qualität, die Nutzungsvielfalt und die Wohnstandortattraktivität weiter zu erhöhen. Die gezielte Aufwertung bestehender Quartiere trägt zur Stabilisierung der städtebaulichen Struktur bei und unterstützt eine nachhaltige Innenentwicklung.

Durch die Bereitstellung und Weiterentwicklung konsumfreier Begegnungsräume sowie die Stärkung sozialer Infrastruktur werden Integration, soziale Teilhabe und Aufstiegschancen gefördert. Damit wird die soziale Stabilität des Stadtteils langfristig gesichert und die Leipziger Straße zu einem resilienten, durchlässig vernetzten und lebendigen urbanen Stadtteil weiterentwickelt.

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.

Neubauprojekte sowie die Diversifizierung der Wohnungsangebote auf Rückbauflächen können zu einer stärkeren sozialen Durchmischung beitragen.

Die Entwicklung der Sondernutzungsflächen des Universitätsklinikums Magdeburg ist auf Stadt- und Landesebene aufeinander abzustimmen.

Um das Stadtbild weiter zu vervollständigen, sind verbliebene Baulücken, beispielsweise im Quartier „Buckauer Insel“, zu schließen und Nahversorger städtebaulich zu integrieren.

Die Bereiche der Straßen „Am Fuchsberg“/Ecke „Ackerstraße“ sowie „Leipziger Straße“/Ecke „Salbker Straße“ sind in ihrer Gesamtheit städtebaulich neu zu ordnen.

Neben diesen Bereichen sind auch die großen Brachflächen im Sanierungsgebiet „Buckauer Insel“ sowie im südlich angrenzenden Gewerbegebiet im Umfeld der Straße „Langer Heinrich“ räumlich zu fassen und einer Nutzung zuzuführen.

Im Gewerbegebiet „Freie Straße“ ist die Ansiedlung höherwertiger gewerblicher und gegebenenfalls gemischter Nutzungen zu unterstützen. Bestehende Gewerbebetriebe sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung nicht einzuschränken.

Gemäß der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) sind kurzfristig Vorhalteflächen von jeweils 2.500 m² für den Neubau von Spielplätzen in den Bereichen Semmelweisstraße, Kristallpalast und Schilfbreite zu sichern. Eine weitere Fläche von 1.500 m² ist mittelfristig ebenfalls im Bereich Schilfbreite zu sichern.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur sollte innerhalb des Stadtteils ergänzt und durch bessere Anbindungen an die benachbarten Stadtteile aufgewertet werden (VEP lfd. MN 13, 68, 69, 75, 77, 94 und 99).

An der Kreuzung „Am Fuchsberg“/„Leipziger Straße“ ist der Verkehrsfluss zugunsten des Umweltverbundes zu verbessern. Im gesamten Stadtteil sind zusätzliche Querungshilfen zu schaffen, um die Sicherheit der Fußverkehrsinfrastruktur zu erhöhen (VEP lfd. MN 85).

Die sanierungsbedürftigen Brücken entlang der Bahngleise und des „Magdeburger Rings“ sind zu ertüchtigen.

Quartiersgaragen können den Parkdruck in den Wohnquartieren reduzieren und zugleich die Entsiegelung sowie Umnutzung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglichen. Entsprechende Potenziale bestehen insbesondere im Quartier „Buckauer Insel“, aber auch im Bereich der Bertolt-Brecht-Straße (VEP lfd. MN 108).

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Im Stadtteil sind miteinander vernetzte Pocket-Parks nach dem Schwammstadtprinzip zu schaffen, um die Bildung von Hitzeinseln zu reduzieren. Potenziale bestehen insbesondere entlang der „Leipziger Straße“/Ecke „Erich-Weinert-Straße“ und „Ackerstraße“, entlang der „Schäfferstraße“ sowie im Quartier „Buckauer Insel“ (Klimaanpassungskonzept).

Der Fußgängerbereich an der Leipziger Straße gegenüber dem Haupteingangsbereich zum Universitätsklinikum wird klimaangepasst umgestaltet und so ein Ort der Begegnung und des Miteinanders. Gleichlaufend wird der Nahversorgungsstandort gestärkt.

Die Straßenräume sind unter Berücksichtigung einer gerechten Verteilung für alle Verkehrsteilnehmenden sowie der Aspekte natürlicher Verschattung, Durchlüftung und Regenwasserspeicherung, beispielsweise durch Baum-Rigolen, weiterzuentwickeln (Klimaanpassungskonzept).

Entsprechend der Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg soll im Stadtteil ein neues Fernwärmenetz aufgebaut werden.

Die Kaltluftschneise im westlichen Bereich des Stadtteils im Bereich der Kleingartenanlagen ist zu erhalten und als Baubeschränkungsbereich von Bebauung freizuhalten (FNP-Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche“).

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Die soziale Infrastruktur des Stadtteils wird durch die geplante Sanierung des „Carl-Miller-Bads“ sowie den Neubau der Sportplatzgebäude des Sportvereins „Roter Stern Sudenburg“ weiter verbessert.

Damit Quartiere langfristig zu Orten der Integration und des sozialen Aufstiegs werden können und zugleich die Vermietung gesichert wird, sind die Themenfelder Arbeit, Bildung, Nachbarschaft und Orte der Begegnung zentral. Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsmöglichkeiten:

Arbeit: Umnutzung von Erdgeschosszonen für Dienstleistungen, kleinflächigen Einzelhandel, Coworking-Spaces oder soziale Angebote.

Bildung: Zur Sicherung von Bildung und Teilhabe ist eine qualifizierte und ausreichende personelle Ausstattung der Bildungseinrichtungen erforderlich.

Nachbarschaft: Konflikte sollen durch gezieltes Belegungsmanagement der Immobilieneigentümer sowie den Einsatz von Vermittlungsstrukturen vermieden werden. Das Miteinander ist durch gemeinschaftliche Aktivitäten zu fördern.

Orte der Begegnung: Innenhöfe sollen durch eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Zielgruppen umgestaltet werden. Zudem sind öffentliche Räume zu Begegnungsorten weiterzuentwickeln.