

Hopfengarten

Charakteristik



Der Stadtteil Hopfengarten im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg ist historisch als Gartenstadtsiedlung des frühen 20. Jahrhunderts entwickelt worden. Die ursprüngliche Siedlungsstruktur ist durch geschwungene Wohnstraßen und eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, die eine hohe architektonische Vielfalt aufweist. Die Gartenstadtsiedlung bildet bis heute ein stabil strukturiertes, attraktives Wohnquartier mit ausgeprägtem vorstädtischem Charakter und tragfähiger sozialer Infrastruktur.

Die ab 1937 entstandene Lindenhofsiedlung ergänzt den Stadtteil durch eine homogene strukturierte Bauweise mit Doppel- und Reihenhäusern sowie zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Seit den 1990er-Jahren erfolgte insbesondere im südlichen Stadtteilbereich eine ergänzende Entwicklung von Einfamilienhausgebieten, die zur weiteren Differenzierung der städtebaulichen Struktur beigetragen haben.

Im südlichen und östlichen Siedlungsrandbereich bestehen derzeit unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, unter anderem im Umfeld des Marderwegs, der Gustav-Ricker-Straße, des Doctor-Eisenbart-Rings sowie der Gustl-Möller-Straße. Für diese Flächen besteht bereits planungsrechtlich die Möglichkeit einer Wohnbaulandentwicklung, sodass perspektivisch eine Arrondierung und Erweiterung der Wohnsiedlungsbereiche möglich ist.

Südlich schließt das Gewerbegebiet Hopfengarten Süd an, das langfristig Entwicklungspotenziale für eine gewerbliche Verdichtung und funktionale Ergänzung aufweist. Die angrenzenden Nutzungen werden durch landschaftsstrukturelle Grünzüge räumlich gefasst und dienen zugleich der Naherholung sowie der städtebaulichen Gliederung. Im östlichen Stadtteilbereich befindet sich das Gewerbegebiet Schilfbreite mit unmittelbarer Anbindung an das Schienennetz, wodurch eine hohe Standortgunst für gewerbliche Nutzungen besteht.

Das Wegenetz des Stadtteils ist durch eine hierarchische Struktur geprägt, die sich insbesondere entlang der Achse Leipziger Chaussee – Lindenplan bis zum zentralen Hopfenplatz verdichtet. Der Hopfenplatz übernimmt eine funktionale und räumliche Mitte für den Stadtteil, weist jedoch qualitative Defizite hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt auf. Gleiches gilt für die im Bereich Hagebuttenweg / Ahornweg gelegene Freifläche, die derzeit als Festwiese genutzt wird, jedoch Entwicklungspotenziale zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung aufweist. Insgesamt besteht im Stadtteil ein quantitatives und qualitatives Defizit an Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsflächen.

Mit dem Zwischenwerk Ia in der Straße Schilfbreite befindet sich ein brachliegendes denkmalrelevantes Relikt der ehemaligen Festungsanlage der Stadt Magdeburg im Stadtgebiet. Das Objekt weist ungenutzte Entwicklungspotenziale für eine kulturelle, freiraumbezogene oder erinnerungskulturelle Nachnutzung auf.

Der öffentliche Straßenraum ist in weiten Teilen durch hohe Versiegelungsgrade sowie eine starke Dominanz des motorisierten Individualverkehrs geprägt. In Teilbereichen bestehen Defizite hinsichtlich der Barrierefreiheit sowie der sicheren und attraktiven Querbarkeit von Verkehrsachsen.

Die Siedlungsstruktur ist insgesamt durch einen hohen Anteil privater Grünflächen gekennzeichnet, welche zur Durchgrünung und klimatischen Stabilität des Stadtteils beitragen. Gleichzeitig bestehen im südlich gelegenen Gewerbegebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades erhöhte Risiken bei Starkregenereignissen und ein Bedarf an Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.

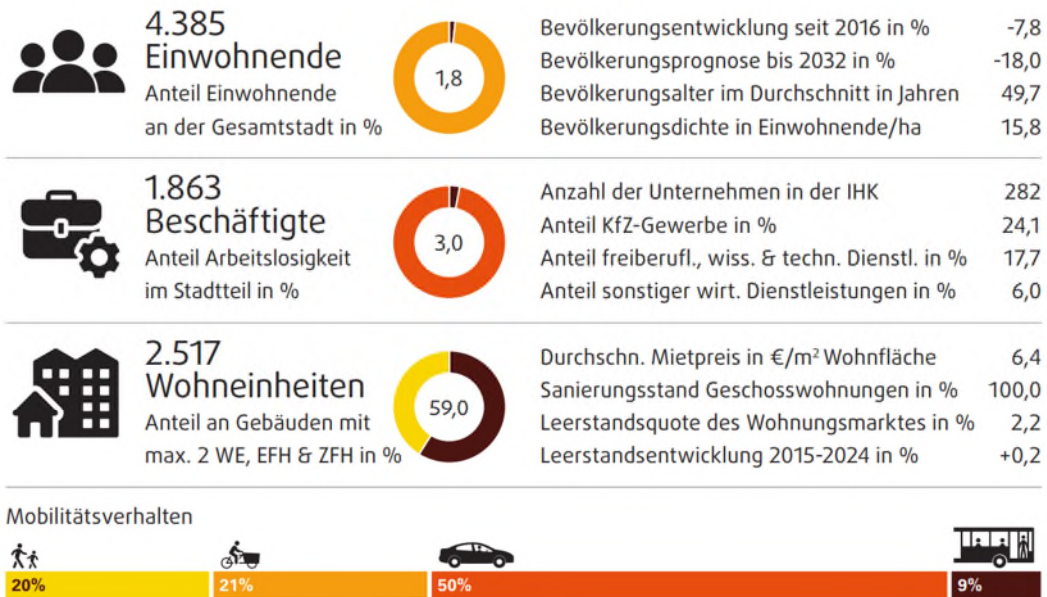
Die nördlich des Gewerbegebiets gelegenen Grünstrukturen, die Freiräume entlang der Bahntrassen sowie die Achse der Leipziger Chaussee sind Bestandteil übergeordneter stadtklimatischer Strukturen und fungieren als gesamtstädtisch bedeutsame Kaltluftleitbahnen. Diese Funktionen sind bei zukünftigen Entwicklungen zu sichern und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zu stärken.

Infrastruktur

- 2 Nahversorgungsstandorte
- 1 Kita, 1 Hort, 2 Alten- und Pflegeeinrichtungen, 1 kirchliche/religiöse Einrichtung
- 1 Grundschule
- Neurologisches Zentrum
- ÖPNV-Anbindung - 1 Straßenbahnlinie, 2 Buslinien und 1 Nachtlinie
- Bahnhof „SKET Industriepark“, Regionalverkehrs- und S-Bahn-Anschluss
- Gewerbegebiete Schilfbreite, Hopfengarten Nord und Hopfengarten Süd

Konzepte und Fördergebietskulisse

- kein Städtebaufördergebiet



Hopfengarten seit 2012

Maßnahmenbilanz

Hopfengarten entwickelt sich seit Jahrzehnten aus sich selbst heraus positiv. Dies zeigt sich in einem sehr geringen Wohnungsleerstand sowie einer hohen sozialen Stabilität. Der Siedlungscharakter der 1920er- und 1930er-Jahre konnte entsprechend der strategischen Zielsetzungen erhalten werden. Mit der Ausweisung der Flächen am „Doctor-Eisenbart-Ring“ als neues Einfamilienhausgebiet wurde die Siedlungsstruktur im Rahmen der festgelegten Wohnbauflächenpotenziale erweitert. Die Wohngebietsentwicklung erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Umfeld. Eingriffe in den Wohnungsmarkt der mehrgeschossigen Wohnbebauung waren nicht erforderlich.

Die größten städtebaulichen Projekte der vergangenen Jahre wurden im südlichen Bereich von Hopfengarten, südlich der Straße „Am Hopfengarten“/Ecke „Otternweg“, umgesetzt. Dort erfolgten die Sanierung und Umgestaltung der Grundschule „Am Hopfengarten“ sowie die Erneuerung eines Bolzplatzes. Auch der Spielplatz „Wilder Garten“ wurde neu angelegt.

Im Osten des Stadtteils wurde entlang der Bahngleise eine neue Entlastungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet „Schilfbreite“ und der „Ottersleber Chaussee“ hergestellt. Diese bindet in ihrer Verlängerung an den „Magdeburger Ring“ sowie an die Autobahn A14 an. Durch diese Maßnahme konnte der Schwerlastverkehr im Stadtteil und in den Wohnquartieren deutlich reduziert werden. Gleichzeitig haben sich Luft- und Lärmbelastung sowie die Beanspruchung der Verkehrsinfrastruktur verringert. Ein Anschluss des Gewerbegebietes „Hopfengarten Süd“ an das Straßenbahnnetz ist bislang nicht erfolgt.

SWOT-Analyse

Stärken

- Hohe Eigentumsquote infolge der Einfamilienhausstruktur
- Starke Durchgrünung mit ausgeprägtem Gartenstadtcharakter
- Gute Infrastruktur-Ausstattung im sozialen und technischen Bereich
- Guter ÖPNV-Anschluss im westlichen Stadtteilbereich
- Ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung
- Geringe soziale Belastungsstrukturen im Stadtteil

Schwächen

- Randlage ohne ausgeprägten Landschaftsbezug im Süden sowie räumliche Barriere im Osten durch die Bahn
- Lärmbelastung durch den Verkehrslandeplatz im südlichen Bereich

Chancen

- Prüfung der Straßenbahnanbindung des Gewerbegebiets Hopfengarten Süd
- Ausbau der Radwegeverbindung in die Innenstadt zur Förderung klimafreundlicher Mobilität
- Umsetzung eines Schwammstadtkonzepts im Gewerbegebiet Hopfengarten Süd mit Baumpflanzungen, Versickerungs- und Retentionsflächen sowie Vernetzung durch Baum-Rigolen
- Neubau von Spiel- und Freizeitflächen
- Sanierung und Umnutzung des Fort Ia
- Erhalt der Kaltluftschneisen zur Sicherung der Durchlüftung und Reduzierung der Hitzebelastung
- Erhalt und Qualifizierung des Hopfenplatzes als öffentlichen Stadtraum
- Weiterentwicklung und Ergänzung des klimaaktiven Grüngürtels nördlich der Carnotstraße
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität an Stadtteiltreffpunkten durch Stadtmobiliar und Bepflanzung
- Infrastrukturelle Bestandspflege der Gewerbegebiete

Risiken

- Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbefunktionen

Hopfengarten bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Die Gartenstadt

Der Stadtteil Hopfengarten wird als hochwertiger, gewachsener Wohnstandort in Gartenstadttradition langfristig gesichert und behutsam weiterentwickelt. Die bestehende, durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Siedlungsstruktur bildet die wesentliche Grundlage der städtebaulichen Identität und ist in ihrem Maßstab, ihrer Gestaltung und ihrer Freiraumprägung zu erhalten und sensibel weiterzuentwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung. Ergänzende Wohnbaupotenziale werden unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur aktiviert und in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Dabei ist eine hohe Einfügung in Maßstab, Dichte und Nutzung sicherzustellen.

Die Verkehrsentwicklung zielt auf eine Aufwertung der Wohnquartiere durch eine Reduzierung verkehrlicher Belastungen sowie die Erhöhung der Aufenthalts- und Verkehrssicherheit. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und der Stärkung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur.

Die Sicherung, Qualifizierung und Vernetzung der wohnungsnahen Grün- und Freiräume ist ein zentrales Entwicklungsziel. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur ökologischen Stabilität, zur Anpassung an klimatische Veränderungen sowie zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil.

Insgesamt wird Hopfengarten als klimaresilienter, sozial stabiler und landschaftlich geprägter Wohnstandort weiterentwickelt, der seine Identität als Gartenstadt bewahrt und zugleich zukunftsorientiert fortschreibt.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Flächen für den individuellen Wohnungsbau mit Baurecht stehen in großem Maße am Doctor-Eisenbart-Ring und an der Ottersleber Chaussee zur Verfügung. Weitere Potentiale bestehen südlich des Marderweges sowie an der Leipziger Chaussee.

Unter Berücksichtigung möglicher Bevölkerungszuwächse sind neue Spiel- und Freizeitflächen im Stadtteil vorzusehen. Die aktuelle Spielplatzflächenkonzeption 2026–2030 (2035) weist jedoch keinen zusätzlichen Bedarf aus.

Die Sporthalle in der Straße „Schilfbreite“ ist zu sanieren und dabei energetisch zu ertüchtigen. Das Gebäudegrünkonzept der Landeshauptstadt Magdeburg ist hierbei zu berücksichtigen.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Für das Gewerbegebiet „Hopfengarten Süd“ ist langfristig eine Anbindung an das Straßenbahnnetz des ÖPNV der Stadt zu prüfen. Zudem sind die Bushaltestellen schrittweise barrierefrei auszubauen. (VEP lfd. MN 16)

Im Stadtteil ist eine der Trassenvarianten für eine durchgängige Radschnellverbindung in Richtung Innenstadt umzusetzen, die eine sichere und komfortable Alternative zum motorisierten Individualverkehr darstellt. (VEP lfd. MN 86, 97)

Entlang der Achse „Friedrich-List-Straße“ / „Am Hopfengarten“ sind getrennte Anlagen für den Fuß- und Radverkehr herzustellen. (VEP lfd. MN 83)

Die Radverkehrsanlage auf der Nordseite der Ottersleber Chaussee im Bereich Gustav-Ricker-Straße / Bahnübergang ist zu ergänzen. (VEP lfd. MN 104)

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Das Angebot an wohnungsnahen, grünen Erholungsflächen zwischen Wohn- und Gewerbelagen ist im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel zu qualifizieren und zu ergänzen. (Klimaanpassungskonzept)

Die Gewerbegebiete sind in ihrer bestehenden Struktur zu erhalten. Durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie die Anlage von Retentionsflächen kann die Anfälligkeit gegenüber Starkniederschlagsereignissen reduziert werden. (Klimaanpassungskonzept)

Zur Verringerung von Erosionserscheinungen infolge von Starkregenereignissen sollen im Rahmen eines Biotopverbundes Gehölzstrukturen an Ackerrandstreifen entwickelt werden, beispielsweise im Bereich des Doctor-Eisenbart-Rings. (Klimaanpassungskonzept)

Die bestehenden Kaltluftschneisen im Süden des Stadtteils sind aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturregulierung zu erhalten. (FNP-Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“)

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Stadtteil als Einzelversorgungsgebiet festgelegt. Der Wärmebedarf ist dort überwiegend über Luft/Wasser-Wärmepumpen, gegebenenfalls ergänzt durch Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz, zu decken.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Die Freifläche nördlich des „Hagebuttenweg“ / Ecke „Ahornweg“ könnte als Festwiese qualifiziert und so als identitätsstiftender Ort etabliert werden. Auch die verkehrlich genutzten Flächen am Hopfenplatz können für die öffentliche Freizeitnutzung ertüchtigt werden.