

Neustädter Feld

Charakteristik



Das Neustädter Feld ist durch eine ruhige, stark durchgrünte Siedlungsstruktur mit hoher Wohn- und Umweltqualität geprägt. Die Lagegunst sowie ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, sozialer Infrastruktur (Kindertagesstätten, Schulen) und medizinischer Versorgung bilden die Grundlage für ein weitgehend eigenständiges Versorgungsgefüge im Sinne einer „Stadt in der Stadt“. Die sehr gute verkehrliche Anbindung, insbesondere in Richtung Innenstadt und übergeordnete Stadtbereiche, gewährleistet eine hohe Erreichbarkeit und Mobilität der Bewohnerschaft.

Städtebaulich weist der Stadtteil eine heterogene Struktur auf, die sich in zwei Teilräume gliedern lässt. Der nördliche Bereich entlang des Olvenstedter Graswegs ist überwiegend durch Einfamilienhausstrukturen geprägt, ergänzt durch Restbestände ehemaliger Großwohnsiedlungsstrukturen. Der südliche Teilbereich hingegen weist weiterhin eine prägnante Großwohnsiedlungsstruktur auf, deren städtebauliche Großform bis heute deutlich ablesbar ist.

Der Stadtteil befindet sich in einem fortschreitenden Transformationsprozess hin zu einer stärker diversifizierten und nutzungsdurchmischten Quartiersstruktur. Der Rückbau einzelner Teilbereiche der Großwohnsiedlung hat zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beigetragen, gleichzeitig jedoch die Offenheit der Innenhof- und Freiraumstrukturen verstärkt und die großzügigen städtebaulichen Dimensionen im südlichen Teilraum deutlicher hervortreten lassen. Die vorhandenen Freiflächen bieten hierbei Potenziale für eine qualitätsvolle Ergänzung um Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangebote.

Das zentrale Stadtteil- und Nahversorgungszentrum am Hermann-Bruse-Platz übernimmt eine wichtige Versorgungs- und Begegnungsfunktion. Neben Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie einem Ärztehaus befindet sich hier auch der Spielplatz „Zauberlehrling“. Aufgrund eingeschränkter Aufenthaltsqualität, geringer Nutzungsvielfalt und fehlender adressbildender Raumgestaltung erfüllt der Platz seine Funktion als sozialer Mittelpunkt des Stadtteils derzeit nur eingeschränkt. Die angrenzende, sanierungsbedürftige zehngeschossige Wohnbebauung in der Rollestraße beeinträchtigt zusätzlich die stadträumliche und funktionale Qualität des Bereichs.

Die demografische Struktur ist durch ein vergleichsweise hohes Durchschnittsalter von etwa 48 Jahren sowie einen überdurchschnittlichen Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner geprägt. Daraus ergibt sich ein erhöhter Bedarf an altersgerechten Wohnformen sowie an bewegungs-, freizeit- und begegnungsorientierten Infrastrukturen im Stadtteil.

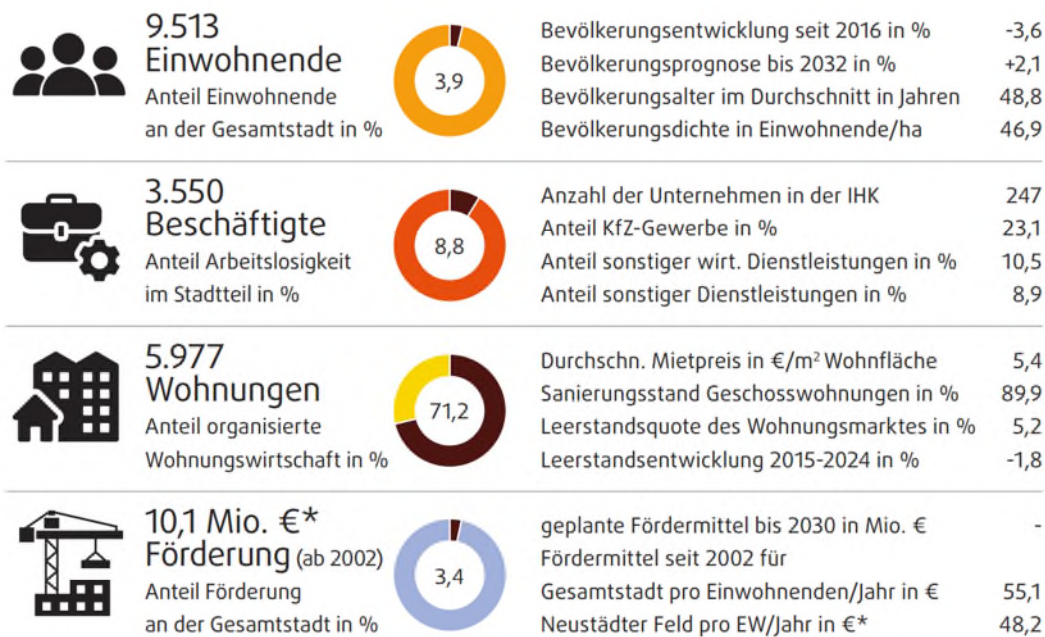
Die freiraumstrukturelle Ausstattung mit einem hohen Anteil an Grünflächen stellt eine wesentliche Stärke des Stadtteils dar und bildet die Grundlage für eine klimaökologische Ausgleichsfunktion sowie für wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten. Vor dem Hintergrund des demografischen und städtebaulichen Strukturwandels ergeben sich weitergehende Potenziale zur Qualifizierung und Vernetzung dieser Freiräume im Sinne einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung.

Infrastruktur

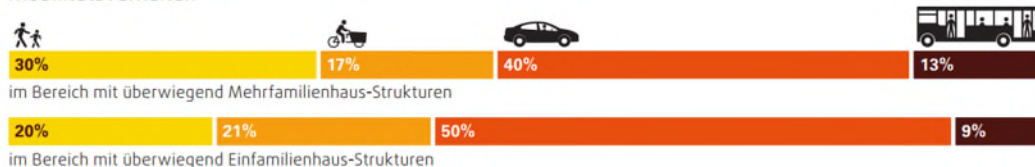
- Nahversorgungszentrum Hermann-Bruse-Platz und zwei weitere Nahversorgungstandorte
- 2 Kitas, 1 Hort, 2 Kinder- und Jugendeinrichtungen, 1 Offener Treff3 Alten- und Pflegeheime, 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- 1 Förder- und 1 Grundschule
- ÖPNV-Anbindung - 3 Bus- und 1 Straßenbahnlinien, 1 Nachtlinie, 1 Regionalbuslinie
- Gewerbegebiet Neustädter Feld
- Öffentliche Grünanlage Florapark

Konzepte und Fördergebietskulisse

- keine Städtebauförderung



Mobilitätsverhalten



*Gesamtfördersumme aus dem ehm. Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“

Neustädter Feld seit 2012 Maßnahmenbilanz

Im Stadtteil Neustädter Feld konnte das Stadtbild in den vergangenen Jahren durch Rück- und Umbaumaßnahmen nachhaltig aufgewertet werden. Die Maßnahmen wurden bis 2018 vor allem im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ unterstützt. Durch die Anpassung des Wohnraumangebots konnte der Wohnungsleerstand deutlich reduziert werden. Die verbliebenen Bestandsgebäude wurden im Zuge von Sanierungen und Modernisierungen aufgewertet. Ergänzend trägt die zunehmende Einfamilienhausbebauung zu einer Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur bei. Mit dem Bau einer Seniorenwohnanlage inklusive Pflegeeinrichtung wurde zudem das Angebot an altersgerechten Wohnformen erweitert.

Die ÖPNV-Anbindung des Stadtteils erfolgte lange Zeit ausschließlich über Busverbindungen. Mit der Fertigstellung der „2. Nord-Süd-Verbindung“ ist das Neustädter Feld an das Straßenbahnnetz angeschlossen. Dadurch entstehen komfortable und barrierefreie Verbindungen zur Innenstadt sowie zu den übrigen Stadtteilen der Landeshauptstadt Magdeburg. Im Zuge des Trassenausbaus werden zudem die Fuß- und Radverkehrsverbindungen entlang der neuen Straßenbahnstrecke verbessert.

Das zuvor bestehende Defizit an Spiel- und Freizeitflächen konnte Anfang 2023 durch den Neubau eines Mehrgenerationenspielplatzes ausgeglichen werden. Dieser entstand unter Beteiligung der Öffentlichkeit und bietet inklusive Spiel- und Sportangebote für alle Altersgruppen. Ergänzend wurden die Spielplätze östlich des Holzweges sowie in der Crucigerstraße saniert. Gemäß der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf im Bereich der Spielflächenentwicklung.

Die Gemeinwesenarbeitsgruppe (GWA) konnte in Zusammenarbeit mit Sponsoren zusätzliche Elemente des Stadtmobiliars im Stadtteil realisieren. Gleichzeitig ist mit dem Auslaufen des Stadtteilmanagements ein Rückgang des bürgerschaftlichen Engagements zu verzeichnen.

Insgesamt haben die umgesetzten Maßnahmen der vergangenen Jahre zu einer deutlichen Verbesserung der städtebaulichen Struktur sowie der sozialen Stabilität im Stadtteil beigetragen.

Im Fördergebiet Neustädter Feld wurden seit dem Jahr 2002 Projekte im Rahmen der Städtebauförderung mit einem Gesamtvolumen von rund 10 Millionen Euro umgesetzt. Der Schwerpunkt lag dabei insbesondere auf Rückbaumaßnahmen nicht mehr benötigter Wohngebäude sowie dem Abbau überdimensionierter Versorgungsstrukturen. Eine aktuelle Gebietskulisse der Städtebauförderung besteht derzeit nicht.

SWOT-Analyse

Stärken

- Vielfältige und heterogene Architektur sowie differenzierte Wohnungsangebote in Teilbereichen
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum
- soziale Stabilisierung des Stadtteils
- Enge Verzahnung von Mietgeschosswohnungsbau und kleinteiligem Wohneigentum
- Der Florapark sowie angrenzende Grünzüge bieten dem nordwestlichen Stadtteil hochwertige Naherholungsmöglichkeiten
- Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
- Gute und wohnortnahe Nahversorgungsstrukturen

Schwächen

- Lärm- und Luftbelastungen durch den Magdeburger Ring
- In Teilbereichen hohe Homogenität und Monostruktur des Geschosswohnungsbaus
- Perforierte und wenig zusammenhängende Stadträume
- Noch nicht abgeschlossener städtebaulicher Erneuerungsprozess
- Teilräumlich hohe Verkehrslärmbelastungen
- Unzureichende funktionale und räumliche Verknüpfung zwischen Birkenweiler, Geschosswohnungsbau und dem Altenpflegeheim Othrichstraße
- In Teilbereichen fehlende soziale Infrastruktur und Nahversorgungsangebote
- Defizite in Aufenthaltsqualität, Attraktivität sowie im qualifizierten Einzelhandelsangebot im Bereich Hermann-Bruse-Platz

Chancen

- Die neue Straßenbahntrasse verbessert die Anbindung an die Innenstadt und stärkt die Erreichbarkeit des Stadtteils
- Die Innenhofstrukturen können qualitativ aufgewertet und weiterentwickelt werden
- Ein hoher Anteil organisierter Wohnungswirtschaft trägt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei
- Die Spiel- und Freizeitflächen können gezielt qualifiziert und weiterentwickelt werden
- Die Verknüpfung zwischen Floraparkgarten und den angrenzenden Wohnquartieren stärken
- Die städtische Infrastruktur ist im Sinne der Klimaanpassung weiterentwickeln
- Die infrastrukturelle Bestandspflege des Gewerbegebiets Neustädter Feld
- Die soziale Infrastruktur sowie das Nahversorgungsangebot erhalten und stabilisieren
- Beräumte Flächen bieten Potenzial für die Entwicklung kleinteiliger und klimaresilienter Wohnquartiere
- Die Freiräume durch Begrünung aufzuwerten; klimaaktive Stadtwälder als Bewegungs- und Begegnungsräume anlegen
- Der anstehende Generationenwechsel durch eine stärkere Diversifizierung des Wohnraumangebots begleiten
- Die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur verbessern, um umweltfreundliche Mobilität zu fördern
- Stellplätze in Quartiersgaragen verlagern, um Flächenpotenziale für eine grüne Infrastruktur zu aktivieren

Risiken

- Vor dem Hintergrund eines gesamtstädtischen Wohnungsüberhangs und des demografischen Generationenwechsels steht der Standort zunehmend in Konkurrenz zu anderen Wohnlagen
- Punktueller Gebäudeabrisse führen zu einer Auflösung und Perforation der städtebaulichen Struktur
- Unsanierte und sanierungsbedürftige Gebäude in städtebaulich prägender Lage, beispielsweise in der Rollestraße, entfalten eine negative städtebauliche Außenwirkung

Neustädter Feld bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Vielfältig wohnen, grün und verbunden

Das Neustädter Feld entwickelt sich zu einem vielseitigen, sozial stabilen und klimaangepassten Wohnstandort mit hoher Lebensqualität für alle Generationen. Die vorhandene bauliche Vielfalt aus Einfamilienhausstrukturen, modernisierten Geschosswohnungsbeständen und transformierten Siedlungsbereichen bildet die Grundlage für ein durchmischtes, flexibles und zukunftsfähiges Stadtquartier, das auf veränderte Wohn- und Lebensbedürfnisse reagiert.

Das Gebietszentrum mit der grün geprägten Achse vom ehemaligen Vorwerk über den Hermann-Bruse-Platz bis zur Fuß- und Radwegeverbindung über den Magdeburger Ring stellt das funktionale und identitätsstiftende Zentrum des Stadtteils dar. Es übernimmt eine zentrale Versorgungs- und Begegnungsfunktion und ergänzt das nahegelegene Angebot des Floraparks durch kleinteilige, nutzungsvielfältige Strukturen im Stadtteil.

Der nördliche Teilraum entwickelt sich als stabiler und attraktiver Eigenheimstandort weiter, der durch behutsame Nachverdichtung und klimaangepasste Wohnformen ergänzt wird. Im südlichen Stadtteilbereich werden Transformationsflächen aus dem Rückbau ehemals großmaßstäblicher Wohnstrukturen als Entwicklungspotenziale für kleinteilige, vielfältige und flexibel nutzbare Wohn- und Freiraumstrukturen genutzt.

Die bauliche Vielfalt wird durch gezielte Qualifizierung bestehender Strukturen weiterentwickelt. Monofunktionale und städtebaulich wenig differenzierte Bereiche werden durch barrierefreie, altersgerechte sowie zeitgemäße Um- und Neubauten ergänzt. Gleichzeitig werden die Freiräume systematisch klimaangepasst gestaltet, entsiegelt, begrünt und als wohnungsnahe Aufenthalts- und Begegnungsräume gestärkt.

Die Weiterentwicklung der Mobilitätsinfrastruktur zielt auf eine konsequente Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie eine bessere Vernetzung der Teilräume. In Verbindung mit einer umweltfreundlichen Mobilitätsausrichtung wird das Neustädter Feld als familienfreundlicher, altersgerechter und resilienter Stadtteil im gesamtstädtischen Gefüge nachhaltig gestärkt.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Im Rahmen eines regelmäßigen Monitorings sollte auf Basis einer Wohnungsmarkt- und Sozialdatenanalyse geprüft werden, ob eine erneute Aufnahme in die Gebietskulissen der Städtebauförderung erforderlich werden könnte.

Die Großwohnsiedlungsstrukturen im südlichen Teil des Stadtteils sind weiterhin aufzuwerten und stärker an die aktuelle Wohnraumnachfrage anzupassen. Ein wesentliches Instrument hierfür ist die Reduzierung der Geschossflächenzahl, um den ausgeprägten Großwohnsiedlungscharakter schrittweise zu mindern.

Die räumliche Fassung der öffentlichen Räume kann durch das gezielte Schließen von Zeilenbebauungen verbessert werden. Dadurch profitieren auch die Innenhofbereiche, die insgesamt qualifiziert und aufgewertet werden sollen. In Straßenzügen wie der Kritzmannstraße oder der Silberschlagstraße führt die lückenhafte straßenbegleitende Bebauung derzeit zu weitläufigen und nur unzureichend definierten Stadträumen. Durch ergänzende bauliche Ergänzungen, die Aufstellung von Stadtmobiliar sowie gezielte Begrünungsmaßnahmen kann die Aufenthaltsqualität dieser Bereiche deutlich gesteigert werden.

Das Gewerbegebiet „Neustädter Feld“ ist im Rahmen eines kontinuierlichen Qualifizierungsprozesses durch infrastrukturelle Maßnahmen weiterzuentwickeln. Dazu zählen insbesondere der Ausbau von Glasfaser- und Breitbandanschlüssen, eine verbesserte ÖPNV-Anbindung sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Mit der Fertigstellung der „2. Nord-Süd-Verbindung“ wird die ÖPNV-Anbindung des Stadtteils deutlich verbessert und nachhaltig gestärkt.

Die Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur soll durch die Sanierung von Gehwegen, den Ausbau von Querungshilfen sowie die Anlage durchgängig markierter Radwege weiter qualifiziert werden (VEP lfd. MN 37, 81).

Ergänzend ist eine direkte ÖPNV-Anbindung an den Florapark anzustreben, um die Erreichbarkeit des Einzelhandels- und Freizeitstandortes zu verbessern (VEP lfd. MN 26).

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Mit der Sanierung von Wohngebäuden kann das Stadtbild nachhaltig aufgewertet werden. Dach- und Fassadenbegrünungen leisten dabei einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

Der Hermann-Bruse-Platz ist zu einer klimaresilienten Stadtteilmitte zu entwickeln und entsprechend funktional sowie gestalterisch aufzuwerten.

Der Stadtteil verfügt über ausreichende Flächenpotenziale zur Integration wohnungsnaher Quartiersgaragen. Dadurch eröffnen sich Möglichkeiten zur Umnutzung und Entsiegelung bestehender ebenerdiger Stellplatzflächen. Diese können durch klimaresiliente Baumpflanzungen, die Entwicklung kleinräumiger Stadtwaldstrukturen, Baum-Rigolen zur Regenwasserrückhaltung sowie Maßnahmen zur Versickerung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ergänzt werden. Insgesamt tragen diese Maßnahmen zur Stärkung der Klimaresilienz und der stadtklimatischen Durchlüftung bei (VEP lfd. MN 108).

Diebstahlsichere und witterungsgeschützte Radabstellanlagen sollen an ÖPNV-Schnittstellen sowie in den Eingangsbereichen der mehrgeschossigen Wohnbebauung geschaffen werden, um die Attraktivität des Fahrrads als Verkehrsmittel weiter zu erhöhen (VEP lfd. MN 38).

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist das bestehende Fernwärmenetz im südlichen Stadtteilbereich zu verdichten. Der nördliche Bereich mit überwiegender Einfamilienhausstruktur ist als Einzelversorgungsgebiet ausgewiesen. Der Wärmebedarf soll dort überwiegend über Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie ergänzend über Biomasse oder grüne Gase im bestehenden Gasnetz gedeckt werden.

Die Kaltluftbahnen im Bereich der großflächigen Kleingartenanlagen sind als Baubeschränkungsgebiete festgelegt und von zusätzlicher Bebauung freizuhalten (FNP-Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsgebiete“).

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Es sollen konsumfreie Aufenthaltsangebote geschaffen, die Aufenthaltsqualität insgesamt gesteigert und die Erreichbarkeit der entsprechenden Räume verbessert werden.

Die Erweiterung des Spielplatzes „Zauberlehrling“ stellt eine wichtige Maßnahme dar, um den Bereich zu einem attraktiven Begegnungs- und Bewegungsraum für unterschiedliche Altersgruppen weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus ist das Angebot an Begegnungs- und Aktivitätsmöglichkeiten für Seniorinnen und Senioren entsprechend des Seniorenpolitischen Konzepts weiter auszubauen.