

Berliner Chaussee

Charakteristik



Der Stadtteil Berliner Chaussee bildet das östliche Eingangstor zur Landeshauptstadt Magdeburg und übernimmt aufgrund seiner Lage an der Bundesstraße B1 eine wichtige verkehrliche und städtebauliche Funktion. Die namensgebende Berliner Chaussee stellt die zentrale Erschließungsachse aus dem östlichen Umland dar und prägt mit ihrer direkten Sichtbeziehung zum Magdeburger Dom den räumlichen Auftakt zur Innenstadt. Der Stadtteil verbindet die Qualitäten eines innenstadtnahen Wohnstandortes mit einer landschaftlich geprägten Siedlungsstruktur und übernimmt zugleich eine bedeutende Funktion im Übergangsbereich zwischen Stadt und Freiraum.

Die Siedlungsentwicklung erfolgte überwiegend entlang der Berliner Chaussee. Während der Stadtteil historisch stärker gewerblich geprägt war, dominieren heute Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern sowie ausgedehnten Kleingartenanlagen. Einzelne gewerbliche Standorte, darunter der Solarpark im Gewerbegebiet Puppendorfer Weg, ergänzen das Nutzungsspektrum. Die Kombination aus aufgelockerter Bebauung, hohem Grünanteil und guter Erreichbarkeit der Innenstadt macht Berliner Chaussee zu einem attraktiven Wohnstandort. Der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs der vergangenen Jahre spiegelt diese Entwicklung wider und ist insbesondere auf die Erweiterung der Einfamilienhausgebiete zurückzuführen.

Die Siedlungsstruktur wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünräume, Bachläufe und Kleingewässer gegliedert, die den ländlich geprägten Charakter des Stadtteils unterstreichen. Gleichzeitig bestehen Defizite im Bereich der sozialen Infrastruktur. Insbesondere wohnortnahe Begegnungs- und Aufenthaltsangebote für ältere Menschen sowie generationenübergreifende Treffpunkte sind bislang nur unzureichend vorhanden und stellen einen wichtigen Handlungsbedarf für die weitere Quartiersentwicklung dar.

Der Stadtteil verfügt über wertvolle Freiraum- und Landschaftsstrukturen mit hoher Bedeutung für den Natur-, Klima- und Artenschutz. Die südlichen Grünflächen übernehmen wichtige Funktionen für die Kaltluftentstehung und leisten einen bedeutenden Beitrag zur klimatischen Entlastung der Gesamtstadt. Im nördlichen Bereich befinden sich Flächen des europäischen Natura-2000-Schutzgebiets sowie des Biosphärenreservats Mittelelbe. Der Bereich Stadion Neue Welt stellt darüber hinaus einen bedeutenden Naherholungsraum und ökologisch wertvollen Biotopkomplex dar, der sowohl für den Arten- als auch für den Freiraumschutz von besonderer Bedeutung ist.

Aufgrund der unmittelbaren Lage im Elbraum ist der Stadtteil sowohl von Hochwassergefahren als auch von den Folgen zunehmender Trockenperioden betroffen. Die Gewässer- und Grabensysteme, insbesondere Furtlake und Schwanengraben, übernehmen wichtige Aufgaben für die Entwässerung und den Hochwasserschutz, stoßen jedoch bei Extremereignissen an ihre Leistungsgrenzen. Gleichzeitig führen anhaltende Trockenphasen zu Wasserdefiziten auf landwirtschaftlichen Flächen sowie zu zunehmendem Trockenstress bei Stadtbäumen und Vegetationsbeständen. Vor diesem Hintergrund gewinnen Maßnahmen zur Klimaanpassung, zum Wassermanagement sowie zur Sicherung natürlicher Retentionsräume zunehmend an Bedeutung. Darüber hinaus ist die weitere Siedlungsentwicklung aufgrund der hochwasserbedingten Evakuierungsanforderungen sorgfältig abzuwägen und an den vorhandenen Risikopotenzialen auszurichten.

Die Berliner Chaussee übernimmt als wichtigste Verkehrsachse des Stadtteils eine zentrale Funktion für die Anbindung der östlich der Elbe gelegenen Stadtteile und Umlandgemeinden an die Innenstadt. Das hohe Verkehrsaufkommen führt jedoch insbesondere bei Großveranstaltungen regelmäßig zu erheblichen Belastungen des Straßennetzes und zu Rückstaus entlang der gesamten Achse. Der Stadtteil ist über mehrere Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, dennoch bestehen weiterhin Potenziale zur Verbesserung einer nachhaltigen und leistungsfähigen Mobilität sowie zur verträglichen Organisation der unterschiedlichen Verkehrsarten.

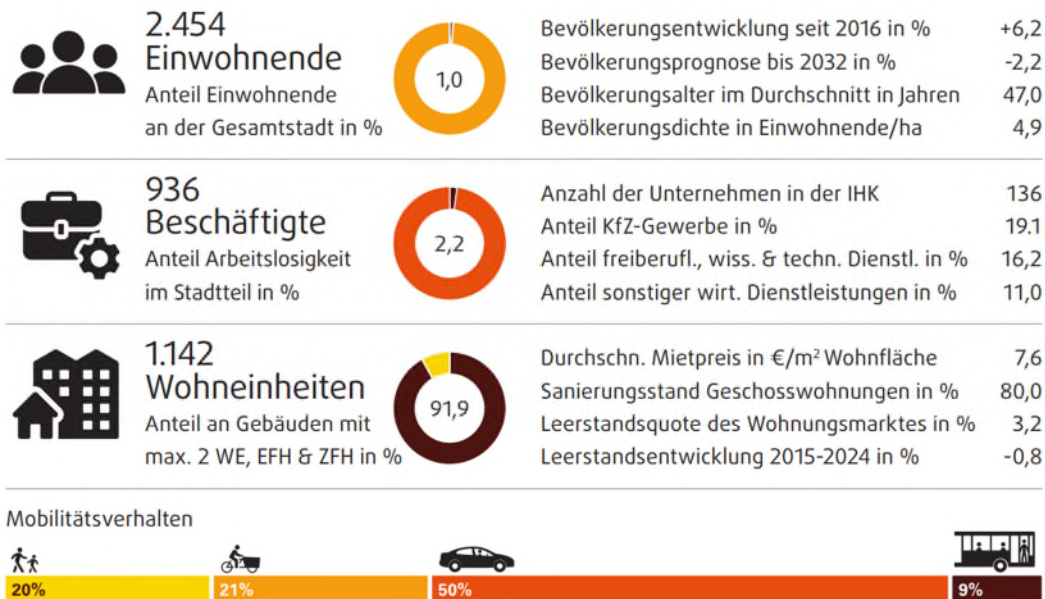
Insgesamt zeichnet sich der Stadtteil Berliner Chaussee durch seine Funktion als östliches Stadteingangstor, seine naturräumlichen Qualitäten sowie seine attraktive, locker bebaute Wohnstruktur aus. Im Rahmen des ISEK bestehen die zentralen Entwicklungsaufgaben darin, die Wohn- und Freiraumqualitäten langfristig zu sichern, die soziale Infrastruktur bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, den Klima- und Hochwasserschutz zu stärken sowie die verkehrlichen Belastungen nachhaltig zu reduzieren. Dabei gilt es, die landschaftlichen Potenziale und den dörflich geprägten Charakter des Stadtteils dauerhaft zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

Infrastruktur

- kein Nahversorgungsstandort
- 1 Kita, 1 kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anbindung - 1 Buslinie, 1 Regionalbuslinie
- Gewerbegebiet Puppendorfer Weg

Konzepte und Fördergebietskulisse

- kein Städtebaufördergebiet



Berliner Chaussee seit 2012 Maßnahmenbilanz

Für den Stadtteil Berliner Chaussee wurde weiterhin kein größerer städtebaulicher Handlungsdruck festgestellt, da er von einer eigenständig positiven Entwicklung profitiert. Das zentrale Entwicklungsziel, den Stadtteil als ruhige und durchgrünte Wohnlage zu erhalten, konnte weitgehend erreicht werden.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und zur Reduzierung der Lärmbelastung wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit entlang der Berliner Chaussee (B1) auf innerortsübliche 50 km/h reduziert. Ergänzend wurden neue Querungshilfen geschaffen, wodurch insbesondere die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr verbessert wurden.

Im Bereich der südlich der Berliner Chaussee ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale erfolgte eine Erweiterung der bestehenden Einfamilienhausstrukturen einschließlich der notwendigen verkehrlichen Erschließung. Ergänzend dazu wurde der Spielplatz im Hohefeld-Privatweg neu errichtet.

Weitere städtebaulich prägende Maßnahmen wurden im Stadtteil bislang nicht umgesetzt. Das „Stadion Neue Welt“ hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zunehmend zu einem wertvollen Biotop mit wichtigen Ökosystemleistungen entwickelt. Eine Weiterentwicklung als Naherholungs- und Freizeitstandort erfolgte bisher jedoch nicht. Zur Anpassung der Waldflächen an zunehmende Trocken- und Hitzeperioden wurde bereits mit einer Diversifizierung des Baumbestandes begonnen.

Die Funktionsfähigkeit der Gewässer- und Grabensysteme, die sowohl die Wohnlagen als auch die landwirtschaftlich geprägten Flächen durchziehen, wird durch regelmäßige Beräumungen der Bachläufe gesichert.

SWOT-Analyse

Stärken

- Lagegunst am Naturraum Biederitzer Busch und der Ehle-Aue
- Ruhige, durchgrünte Wohnlage mit hohem Erholungswert abseits der B1
- Gute Radwegeverbindung über die Kanonenbahn unabhängig vom motorisierten Individualverkehr
- Nähe zu überregionalen Freizeit- und Veranstaltungsangeboten (GETEC-Arena, MDCC-Arena)

Schwächen

- Ausgeprägte Zersiedelung mit heterogener Siedlungsstruktur
- Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Gewerbegebieten
- Lage im eingedeichten Gebiet mit entsprechenden Restriktionen und Risiken
- Eingeschränkte Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur für ein Verbleiben im Alter bei Hilfe- und Pflegebedarf
- Teilweise unzureichende ÖPNV-Erreichbarkeit mit längeren Zugangswegen in südlichen Teilbereichen
- Teilweise schlechter baulicher Zustand der Siedlungsstraßen

Chancen

- Renaturierung der Gewässerstrukturen und Ausweitung von Retentionsflächen
- Fortführung des Waldumbaus und der Waldentwicklung mit klimaresilienten Baumarten
- Behutsamer Baulückenschluss in bestehenden Einfamilienhausgebieten
- Ausbau der Freizeit- und Naherholungsnutzung im „Stadion Neue Welt“
- Entwicklung und Nachnutzung der Gewerbebrachflächen entlang der Berliner Chaussee
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
- Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur (Kanonenbahn) zur Förderung klimafreundlicher Mobilität
- Schaffung eines soziokulturellen Treffpunkts im Stadtteil

Risiken

- Bestehendes Hochwasserrisiko
- Risiko einer stagnierenden Stadtteilentwicklung durch den Verzicht auf neue Wohnbauflächenpotenziale und daraus resultierende eingeschränkte Entwicklungsspielräume

Berliner Chaussee bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Grüner Stadteingang

Der Stadtteil entwickelt sich als grüner Stadteingang im Osten der Landeshauptstadt Magdeburg und übernimmt eine wichtige Funktion im Übergangsraum zwischen Siedlungsstruktur und Landschaftsraum der Elbauen. Die vorhandene städtebauliche Struktur, geprägt durch Einfamilienhausgebiete sowie nicht störendes Gewerbe, begründet einen ruhigen, randstädtischen Charakter, der langfristig gesichert und qualitativ weiterentwickelt wird. Die bauliche Entwicklung erfolgt behutsam und in eng begrenztem Umfang unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen des Klima- und Hochwasserschutzes sowie der Anpassung an den Naturraum.

Die landschaftliche Einbindung in die Ehle-Umflut sowie die unmittelbare Nähe zu hochwertigen Natur- und Gewässerräumen stellen zentrale Standortqualitäten dar und werden als prägende Elemente dauerhaft gesichert und weiterentwickelt. Ziel ist die Stärkung der ökologischen Funktionsräume sowie die behutsame Aufwertung der landschaftsbezogenen Freiraumstrukturen unter Wahrung ihrer naturräumlichen Sensibilität.

Der Stadtteil stärkt seine Bedeutung als Standort für landschaftsbezogene Freizeit- und Naherholungsnutzungen. Der Ausbau des Radwegenetzes in Richtung Biederitz sowie entlang der Gewässerräume verbessert die überörtliche Vernetzung

und fördert eine nachhaltige, umweltfreundliche Erreichbarkeit der Freiräume. Ergänzend wird der Freizeitstandort „Stadion Neue Welt“ weiterentwickelt und in seiner Funktion als Naherholungs- und Naturerlebnisraum qualifiziert und aufgewertet.

Insgesamt steht die zukünftige Entwicklung des Stadtteils für eine ausgewogene und nachhaltige Verbindung von Wohnen, Naturraum und sanfter Freizeitnutzung im sensiblen Übergangsbereich zur Landschaft. Dabei wird die bestehende Siedlungsstruktur gesichert und in Einklang mit den ökologischen und freiraumbezogenen Qualitäten des Elbraums weiterentwickelt.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Eine Ausdehnung der Wohnbebauung auf bislang unversiegelte Flächen in den Außenbereichen ist aufgrund der Belange des Hochwasser- sowie Naturschutzes nicht vorgesehen. Die brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen südlich der Berliner Chaussee könnten analog der östlich anschließenden Flächen für regenerative Energieerzeugung genutzt werden.

Im Bereich „Steinwiese“ ist entsprechend der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) eine Vorhaltefläche von 1.500 m² für die Errichtung eines Spielplatzes zu sichern.

Im „Stadion Neue Welt“ soll die Freizeit- und Naherholungsfunktion künftig stärker im Vordergrund stehen. Gleichzeitig ist das Areal als biodiversitätsfördernder Grünraum dauerhaft zu sichern und in seiner ökologischen Qualität zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Potentiale für Wohnbebauung bestehen noch im Friedensweiler auf den Flächen des nicht mehr benötigten Sportplatzes und einzelnen Lücken in der bestehenden Bebauung.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Das ÖPNV-Netz ist auf die südlichen Wohnlagen im Bereich Puppendorf auszudehnen, um eine möglichst gut erreichbare, fußläufige Anbindung für alle Anwohnenden sicherzustellen.

Zur Stärkung des Umweltverbundes ist der Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur voranzutreiben, um attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu schaffen (VEP lfd. MN 86).

Insbesondere ist eine durchgängige Fuß- und Radverkehrsverbindung in Richtung Biederitz über den Umflutgraben der Ehle herzustellen (VEP lfd. MN 48).

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Das landwirtschaftlich geprägte und durch naturnahe Räume bestimmte Landschaftsbild ist zu erhalten und weiter zu stärken. Wirtschaftswege der Ackerflächen sollen stärker in die Grünstruktur eingebunden werden, um eine bessere Vernetzung der bestehenden Grünräume zu erreichen, z. B. durch Baumalleen, Gehölzstrukturen oder begleitendes Grün (Klimaanpassungskonzept).

Die angrenzenden Waldflächen sind zu erweitern; der begonnene Waldumbau ist fortzuführen. Die Diversifizierung der Baumarten dient der Erhöhung der Resilienz gegenüber Hitze, Trockenheit und Schädlingsbefall (Klimaanpassungskonzept).

Die Renaturierung der Gewässer Furtlake, Schwanengraben und der umliegenden Seen ist fortzuführen, um das naturnahe Landschaftsbild zu stärken und das Hochwasserrisiko zu reduzieren (Klimaanpassungskonzept).

Die Grünräume sind klimaresilient weiterzuentwickeln und sowohl als Retentionsräume als auch als Naherholungsflächen zu qualifizieren (Klimaanpassungskonzept).

Das 11-Punkte-Programm zum Hochwasserschutz der Landeshauptstadt Magdeburg ist konsequent umzusetzen (Klimaanpassungskonzept).

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ist der Stadtteil Berliner Chaussee als Einzelversorgungsgebiet zu entwickeln. Die Wärmeversorgung erfolgt überwiegend über Luft/Wasser-Wärmepumpen, ergänzend über Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur ist die Schaffung geeigneter Räumlichkeiten für einen soziokulturellen Treffpunkt anzustreben (Seniorenpolitisches Konzept).