

Prester

Charakteristik



Der Stadtteil Prester ist durch seine unmittelbare Lage an der Elbe sowie seinen ausgeprägt ländlich-dörflichen Charakter geprägt. Historisch wurde Prester im Jahr 1910 als kleinste Gemeinde in die Landeshauptstadt Magdeburg eingemeindet. Bis heute sind die Strukturen des ehemaligen Straßendorfes weitgehend erhalten und prägen maßgeblich das Ortsbild.

Der Siedlungsbereich wird überwiegend durch Einfamilienhausbebauung entlang der historischen Achsen „Alt Prester“ und „Klusdamm“ charakterisiert. Ergänzt wird die bauliche Struktur durch das Gelände der Landesbereitschaftspolizei Sachsen-Anhalt sowie vereinzelte gewerbliche und handwerkliche Nutzungen. Am „Pechauer Platz“ befindet sich eine kleinteilige, teilweise mehrgeschossige Wohnbebauung als lokaler Verdichtungsbereich.

Prester liegt in einer hochsensiblen naturräumlichen Lage innerhalb der Elbauenlandschaft. Das Elbufer mit dem Prester See sowie die südlich angrenzende Kreuzhorst sind Bestandteil des Biosphärenreservats Mittelbe sowie von Natura-2000-Gebieten und unterliegen zugleich dem Hochwasserschutz. Diese Bereiche stellen bedeutende, ökologisch hochwertige und überregional bedeutsame Naherholungsräume dar. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die teilweise von Wasserknappheit betroffen sind.

Der Stadtteil ist aufgrund seiner Lage an der Elbe grundsätzlich hochwassergefährdet. Bereits frühzeitig wurde der Siedlungsbereich eingedeicht, dennoch bleibt das Hochwasserrisiko weiterhin ein wesentlicher Standortfaktor. Die angrenzenden Freiraum- und Landwirtschaftsflächen sind zugleich klimatisch sensibel und weisen Herausforderungen im Wasserhaushalt auf.

Prester ist durch eine Straßenbahnverbindung seit 1928 über den „Pechauer Platz“ an die Kernstadt angebunden. Ergänzend bestehen Busverbindungen in Richtung Pechau und Randau-Calenberge entlang der Straße „Alt Prester“. Der Elberadweg entlang des Elbdeichs stellt eine überregional bedeutsame Radverkehrsachse zwischen Innenstadt und den südlichen Elbauen dar und besitzt zugleich hohe Bedeutung für Freizeit und Tourismus. Gastronomische Angebote entlang des Radweges stärken die touristische Nutzung des Naturraums.

Derzeit erfolgt die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs überwiegend über den benachbarten Stadtteil Cracau.

Die Freiwillige Feuerwehr Prester übernimmt eine wichtige identitätsstiftende Funktion im Stadtteil. Sie stellt einen zentralen sozialen Ankerpunkt dar und trägt wesentlich zum gesellschaftlichen Zusammenhalt bei.

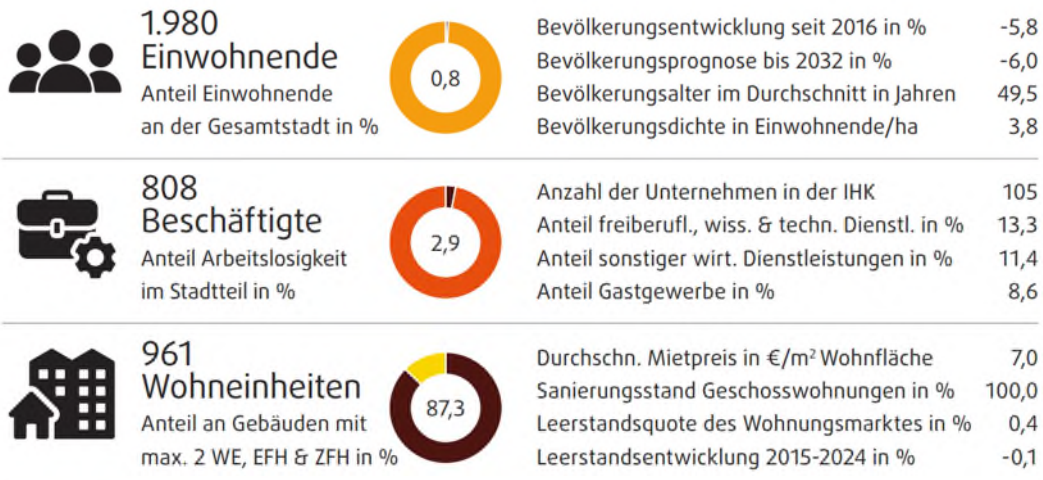
Prester weist insgesamt eine stabile städtebauliche und soziale Entwicklung auf. Der Stadtteil ist durch eine niedrige Leerstandsquote, einen hohen Sanierungsstand sowie geringe soziale Problemlagen gekennzeichnet. Aufgrund der Altersstruktur in den Einfamilienhausgebieten ist jedoch mittelfristig ein demografischer Wandel zu erwarten.

Infrastruktur

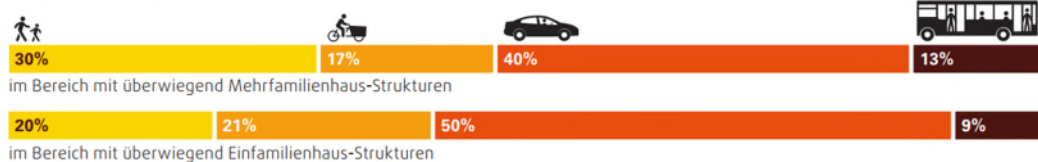
- Nahversorgungsstandort Pechauer Platz (im Stadtteil Cracau gelegen)
- KITA und Grundschule am Pechauer Platz (im Stadtteil Cracau gelegen)
- ÖPNV-Anbindung - 1 Bus- und 1 Nachtlinie
- Freiwillige Feuerwehr
- Landesbereitschaftspolizei Sachsen-Anhalt

Konzepte und Fördergebietskulisse

- kein Städtebaufördergebiet



Mobilitätsverhalten



Prester seit 2012

Maßnahmenbilanz

Gemäß den strategischen Zielsetzungen wurden die dörflichen Strukturen in Prester weitgehend erhalten und die naturräumlichen Qualitäten der Elbauen gestärkt. In diesem Zusammenhang wurden zahlreiche Flächen aus Gründen des Natur-, Umwelt- und Hochwasserschutzes bewusst von einer Versiegelung freigehalten.

Mit der Öffnung des Sommerdeiches wurde der Prester See an die Stromelbe angeschlossen und hydrologisch aufgewertet. Dadurch konnten die ökologischen Funktionen des Sees und der angrenzenden Elbauen stabilisiert werden. Das Naturschutzgebiet wurde insgesamt als vitaler Lebensraum für Flora und Fauna gestärkt.

Die Hochwassersituation konnte durch die Sanierung von Entwässerungsgräben und Durchlassbauwerken verbessert werden. Die grundhafte Sanierung des Elbdeiches steht jedoch weiterhin aus und stellt eine offene Maßnahme dar.

Die dörflichen Siedlungsstrukturen wurden punktuell, insbesondere östlich der Straße „Kludamm“, durch Einfamilienhausbebauung ergänzt. Im südöstlichen Bereich der „Thomas-Mann-Straße“ besteht darüber hinaus noch ein begrenztes Wohnbauflächenpotenzial.

Mit dem Ersatzneubau des Feuerwehrhauses der Freiwilligen Feuerwehr wurde eine zentrale identitätsstiftende Einrichtung des Stadtteils funktional und baulich aufgewertet.

Die Spielflächen im Bereich Kludamm / Hans-Fallada-Weg wurden grundhaft saniert und modernisiert.

Für die Umgestaltung und Neustrukturierung des Straßenraums „Alt Prester“ wurden im Rahmen des VEP 2030+ bereits Varianten entwickelt, die insbesondere eine Stärkung des Radverkehrs vorsehen. Eine Umsetzung der angestrebten Maßnahmen steht bislang jedoch noch aus.

SWOT-Analyse

Stärken

- Hohe Lagequalität durch die unmittelbare Nähe zum Naturraum der Elbauen, zur Kreuzhorst sowie die Lage am Elberadweg
- Geringe soziale Belastung und insgesamt stabile städtebaulich-soziale Rahmenbedingungen
- Ausgeprägte Familienfreundlichkeit durch eine gut ausgebaute soziale Infrastruktur mit Grundschule, Kindertagesstätten sowie Vereinsangeboten
- Gute Erreichbarkeit medizinischer Einrichtungen in der näheren Umgebung
- Ausgewogene und sozial gemischte Bewohnerstruktur
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Straßenbahnanschluss sowie ergänzendes Busnetz
- Lage an überregional bedeutsamen Radverkehrsachsen, insbesondere dem Elberadweg
- Hochwertige Grün- und Freiräume mit naturnaher Ausprägung und hoher klimaökologischer Funktion als Teil einer klimaaktiven Landschaft

Schwächen

- Lage innerhalb eines eingedeichten und hochwassergefährdeten Bereichs mit entsprechenden planerischen Restriktionen
- Eingeschränkte Nahversorgungsstruktur im Stadtteil
- Fehlende differenzierte Wohnangebote für ältere Bevölkerungsgruppen, die ein Verbleiben im Quartier ermöglichen
- Unzureichende ÖPNV-Anbindung neuer peripherer Wohngebiete
- Gestalterische und funktionale Defizite im Straßenraum der Straße „Alt Prester“ sowie insgesamt geringe städtebauliche Ordnung
- Fehlende durchgängige Radverkehrsinfrastruktur entlang der Straße „Alt Prester“
- Vorhandene städtebauliche Missstände durch Brachen und untergenutzte bzw. verwahrloste Grundstücke, insbesondere im Bereich „Steindamm“ sowie „Menzer Straße“

Chancen

- Sicherung und dauerhafte Qualitätserhaltung des Elberadwegs sowie der angrenzenden Elbauen als überregional bedeutsame Frei- und Erholungsräume
- Stabilisierung des Nahversorgungsstandorts am „Pechauer Platz“ zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung
- Langfristige Sicherung des Elbufers sowie des Prester Sees als Naturschutzgebiet mit hoher ökologischer Wertigkeit
- Entsiegelung und ökologische Aufwertung bzw. Renaturierung der Brachflächen im Bereich „Steindamm“
- Entwicklung einer neuen Fuß- und Radverkehrsbrücke südlich des Prester Sees zur besseren Verknüpfung der Elberadwege
- Aufbau eines zusammenhängenden, leistungsfähigen Radverkehrsnetzes zur Förderung klimafreundlicher Mobilität
- Schaffung zusätzlicher Querungshilfen an der Hauptverkehrsachse

Risiken

- Lange Umsetzungsdauer der grundhaften Deichsanierung mit daraus resultierenden temporären Unterbrechungen zentraler Radverkehrsverbindungen
- Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohnbaupotenziale im unbebauten Außenbereich zur Sicherung klimarelevanter Freiflächen und Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung
- Mögliche Neuverlärmung bislang ruhiger Wohnlagen im Falle der Realisierung einer Umgehungsstraße mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohn- und Umweltqualität

Prester bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Das Tor zur Kreuzhorst

Prester entwickelt sich als landschaftlich eingebetteter, grüner und familienfreundlicher Stadtteil in der Elbaue mit hoher Umwelt-, Natur- und Erholungsqualität weiter. Die historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen bilden dabei die prägende Grundlage der Stadtteilidentität und werden in ihrer Maßstäblichkeit und Eigenart dauerhaft gesichert sowie behutsam weiterentwickelt. Die unmittelbare Lage im hochsensiblen Naturraum der Elbe mit Elbauen, Prester See und angrenzender Kreuzhorst stellt einen zentralen Standortfaktor dar und prägt die Entwicklungsperspektive des Stadtteils in besonderem Maße.

Der Schutz von Naturraum, Landschaft und wasserwirtschaftlichen Funktionen besitzt weiterhin höchste Priorität. Flächen des Natur-, Umwelt- und Hochwasserschutzes werden dauerhaft gesichert und von baulichen Inanspruchnahmen freigehalten. Eine Entwicklung in bisher unversiegelten Außenbereichsflächen ist ausgeschlossen. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung konzentriert sich ausschließlich auf den Bestand und dessen qualitative Innenentwicklung. Diese erfolgt maßvoll und standortverträglich und dient der Stabilisierung sowie qualitativen Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur besteht Potenzial für eine behutsame Nachverdichtung sowie für die Anpassung an veränderte Wohn- und Lebensbedürfnisse. Dabei steht die Sicherung der landschaftsbezogenen Wohnqualität im Vordergrund. Ziel ist eine nachhaltige Weiterentwicklung des Stadtteils, die die hohe Freiraumqualität nicht beeinträchtigt und gleichzeitig eine langfristige Wohnstandortstabilität gewährleistet.

Die im Stadtteil ansässigen mittelständischen Betriebe werden als Bestandteil der lokalen Wirtschaftsstruktur gesichert und in ihrer Entwicklung unterstützt. Sie tragen zur funktionalen Vielfalt und zur Stabilität des Stadtteils bei und sind in die gesamträumliche Entwicklung eingebunden.

Prester weist eine ausgeprägt familienfreundliche Sozialstruktur mit überdurchschnittlichen Haushaltsgrößen auf. Dieses Potenzial wird durch die qualitative Weiterentwicklung und Anpassung der sozialen Infrastruktur gezielt gestärkt. Im Mittelpunkt stehen multifunktionale, flexible und anpassungsfähige Angebote, die den Anforderungen demografischer Entwicklungen Rechnung tragen und eine langfristig gesicherte soziale Daseinsvorsorge gewährleisten.

Insgesamt entwickelt sich Prester als klima- und landschaftsorientierter Wohnstandort, der naturnahe Lebensqualität, soziale Stabilität und eine konsequent nachhaltige Siedlungsentwicklung in besonderer Weise miteinander verbindet und dauerhaft sichert.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Auf der Brachfläche einer ehemaligen Kaserne in der „Thomas-Mann-Straße“ besteht auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans die Möglichkeit einer weiteren baulichen Entwicklung. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung der Wohnbebauung auf bislang unversiegelte Flächen ist aufgrund der Belange des Hochwasser- sowie Naturschutzes nicht vorgesehen.

Die Sanierungs- und Erhaltungsbemühungen zur denkmalgerechten Instandsetzung der Prester Kirche sind weiterhin gezielt zu unterstützen und zu stärken. Das Gebäude besitzt als baugeschichtliche und städtebauliche Dominante eine hohe identitätsstiftende Bedeutung für den Stadtteil und trägt wesentlich zur Ortsbildprägung bei.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Der Nahversorgungsstandort „Pechauer Platz“ ist als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten und in seiner Funktion zu stärken. Eine qualitative Modernisierung des Standortes ist anzustreben. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit sowie der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind barrierefreie Querungshilfen über die Hauptverkehrsachse herzustellen (VEP, lfd. Maßnahme 37).

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2030+ sowie der vorliegenden Planung ist die Straße „Alt Prester“ im Sinne einer integrierten Straßenraumgestaltung neu zu strukturieren. Dabei ist die Anlage beidseitiger Radverkehrsanlagen umzusetzen. Im Zusammenhang mit der anstehenden Deichsanierung ergibt sich insbesondere eine hohe Relevanz für die Schulwegesicherheit sowie die Stärkung des Umweltverbunds (VEP, lfd. Maßnahme 109).

Darüber hinaus ist die Realisierbarkeit einer zusätzlichen Fuß- und Radverkehrsbrücke zwischen den Straßen „Elbweg“ (Fermersleben) und „Am Mäuseturm“ (Prester) zu prüfen. Eine solche Verbindung würde die zusammenhängenden Freiraumsysteme der Kreuzhorst, des Prester Sees und der Salbker Seen mit den Wohnlagen der ostelbischen Stadtteile

sowie dem südöstlichen Stadtgebiet funktional verknüpfen. Gleichzeitig könnte die Erreichbarkeit zentraler Sport- und Veranstaltungsstandorte verbessert und eine verkehrliche Entlastung im gesamtstädtischen Netz unterstützt werden.

Ergänzend ist eine Weiterentwicklung des ÖPNV-Angebotes im Stadtteil zu prüfen. Insbesondere die Taktverdichtung und qualitative Verbesserung der Busverbindungen sollen die Attraktivität des Umweltverbundes erhöhen und einen stärkeren Umstieg auf den öffentlichen Verkehr fördern.

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Die Grün- und landwirtschaftlichen Nutzflächen tragen wesentlich zum dörflichen Charakter sowie zur positiven mikroklimatischen Situation des Stadtteils bei und sind in ihrer Funktion dauerhaft zu sichern. Das angrenzende Biosphärenreservat, die Natura-2000-Gebiete sowie die Hochwasserschutzzräume sind langfristig als naturschutzfachlich hochwertige Landschaftsräume zu erhalten und entsprechend zu schützen (Klimaanpassungskonzept).

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat mit dem 11-Punkte-Programm einen umfassenden Aktionsplan zum Hochwasserschutz vorgelegt. Die für den Stadtteil Prester definierten Maßnahmen sind mit hoher Priorität umzusetzen.

Die grundhafte Sanierung des Elbdeiches stellt dabei eine zentrale strategische Maßnahme dar, sowohl im Hinblick auf den baulichen Hochwasserschutz als auch auf die Bedeutung des Elberadweges für den Tourismus. Die Qualität, Sicherheit und Durchgängigkeit des Elberadweges sowie der angrenzenden Elbauen sind dauerhaft zu gewährleisten. Er bildet eine überregionale Verbindung zwischen den Städten entlang der Elbe von Hamburg bis Dresden und besitzt zugleich hohe Bedeutung für lokale Wirtschafts- und Gastronomiebetriebe.

Zur Sicherung des Hochwasserschutzes sind die bestehenden Graben- und Entwässerungssysteme kontinuierlich zu unterhalten und funktionsfähig zu halten.

Die Brachflächen im Bereich der Straße „Steindamm“ sind zu entsiegeln und ökologisch aufzuwerten. Ihre Entwicklung als Retentions- und Ausgleichsflächen ist planerisch zu sichern.

Gemäß der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der Stadtteil Prester als Einzelversorgungsgebiet definiert. Der zukünftige Wärmebedarf ist überwiegend durch dezentrale Systeme wie Luft/Wasser-Wärmepumpen sowie ergänzend durch Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz zu decken.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Der Lehrpfad an der Alten Elbe entlang der Kreuzhorst, als Bestandteil des kulturlandschaftlichen Erlebnispfades, sollte in seiner Funktion wiederhergestellt und aufgewertet werden. Hierzu ist eine erneute Ausstattung mit Schautafeln, Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Sitzgelegenheiten vorzusehen. Der Lehrpfad stellt eine wichtige Infrastruktur für konsumfreie Freizeit- und Erholungsangebote dar und leistet zugleich einen Beitrag zur Umweltbildung sowie zur Vermittlung der kulturlandschaftlichen und ökologischen Besonderheiten des Elbauenraums.