





**Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm**  
**Leiter Stadtplanungsamt**

**Immobilienforum Magdeburg am 9. September 2022**

# **Entwicklungsimpulse für den Südostraum Magdeburgs**



intel

Magdeburg Südost

Google

Bilder © 2022 Google, Maxar Technologies, Landsat / Copernicus, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, TerraMetrics, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Deutschland, Bedingungen, Datenschutz, Feedback geben 500 m

# Magdeburg Südost ▶ Gesamtüberblick

Südraum Magdeburg  
Foto: google maps

0



Bilder © 2022 Google, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Deutschland, Beding

Südostrraum Magdeburg

Foto: google maps

0

# Magdeburg Südost ▶ Gesamtüberblick der Perlenkette



Westerhüsen, Elbradweg an der Fähre unterbrochen

**Magdeburg Südost ▶ Elbe – Landschaftsraum entwickeln**

1

Foto: Lerm



Westerhüsen, Elbradweg unterbrochen

**Magdeburg Südost ▶ Elbe – Landschaftsraum entwickeln**

**1**

Foto: Lerm



Fermersleben, Auffüllungen elbseitig der Martin-Gallus-Kirche

**Magdeburg Südost ▶ Elbe – Landschaftsraum entwickeln**

1

Foto: Lerm



Fermersleben: Haldensanierung, Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit und Landschaftsentwicklung

**Magdeburg Südost ▶ Elbe – Landschaftsraum entwickeln**

1

Foto: Lerm



Fermersleben, Sanierung und Wegebau

**Magdeburg Südost ▶ Elbe – Landschaftsraum entwickeln**

**1**

Foto: Lerm



Buckau, Brauereistraße: Straßensanierung, Entwicklung brachgefallener eh. Gewerbebauten und Baudenkmale im Gewerbegebiet Karl-Schmidt-Straße

**Magdeburg Südost ▶ Brachflächen reaktivieren**

**2**

Foto: Lerm

# Ausgangssituation Sanierungsmaßnahme Buckau

Aus dem städtebaulichen Rahmenplan (1993) für das Sanierungsgebiet:

„Von den 614 untersuchten Wohngebäuden stehen 38 % der Gebäude bzw. rund 1000 Wohnungen leer. 81 % der Gebäude bzw. 2859 Wohnungen modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig. Die Gebäude im schlechten baulichen Zustand (55 %) sind innerhalb der erhaltenswerten Bereiche der Jahrhundertwendebebauung gleichmäßig verteilt.“



# Buckau ist an die Elbe gerückt



# Industriestandorte...



# ...zu Wohngebieten



Klosterbergstr., Magdeburg, 30.4.2005, 6.55 L

© Matthias Koch, Lüderitzstr.19/21, 28213 Bremen, 0170-902266, matthias-koch-fotografie@gmx.de







Buckau, Freilegung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Klosterberggarten und Bahnhof Buckau

## Magdeburg Südost ► Wegebeziehungen herstellen



Buckau, Neubau eines Gargenhofes am Schanzenweg 2021



Salbke: St. Johannis Baptist, Nachtigallenstieg vs. Altindustriegbiet (eh. Schirm AG) Kroppenstedter Straße

**Magdeburg Südost ▶ Perlenkette entwickeln**

**2**

Foto: Lerm



Westerhüsen, Bahnstraße: Reaktivierung früherer Arbeiterwohngebäude  
im eh. Glasmacherhof Fahlberg-List

**Magdeburg Südost ▶ Brachflächen reaktivieren**

**2**

Foto: Lerm



Sanierungsfortschritte auf der Buckauer Insel

## Magdeburg Südost ► Brachflächen reaktivieren



Salbke, Kyffhäuserstraße: wertvolle frühere bäuerliche und handwerkerliche Bauten

**Magdeburg Südost ▶ Historische Bausubstanz reaktivieren**

**2**

Foto: Lerm



Ortskern Salbke mit Lesezeichen

**Magdeburg revitalisiert ► Stadtteilindividualität betonen**

**2**

Foto: Google Maps 2018



Alt Salbke 75 aktuell in Sanierung

## Magdeburg revitalisiert ► Stadtteilindividualität betonen



Fermersleben, Mariannenplatz

**Magdeburg revitalisiert ► Stadtteilindividualität betonen**



Fermersleben, Entwurf für den Mariannenplatz - handkoloriert

**Magdeburg revitalisiert ► Stadtteilindividualität betonen**

Foto: Stadtplanungsamt  
der Landeshauptstadt Magdeburg

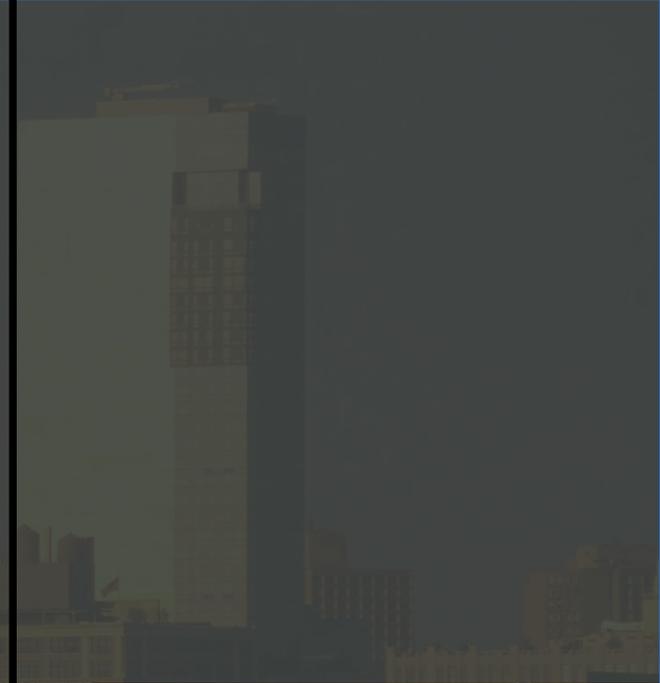
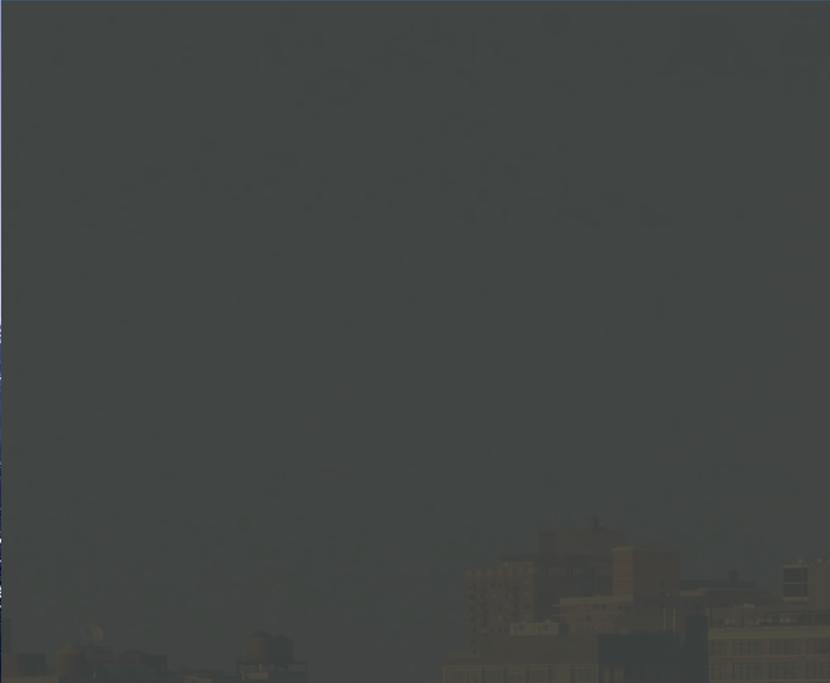
2



Salbke, Gröninger Bad von Süden und während des Baus des Veranstaltungssaales

## Magdeburg revitalisiert ► Stadtteilindividualität betonen

Foto: Lerm (li.), Stadtplanungsamt  
der Landeshauptstadt Magdeburg



Salbke, Wasserturm, Werkswohnungen Freundschaftsstraße; Zollinger Häuser Westerhüsen; Café Kies, Westerhüsen – gefördertes Sanierungsobjekt; Alt Westerhüsen, Objektförderung

## Magdeburg revitalisiert ► Stadtteilindividualität betonen



Magdeburg, Gewerbegebiet Langer Heinrich und SKET - Industriepark

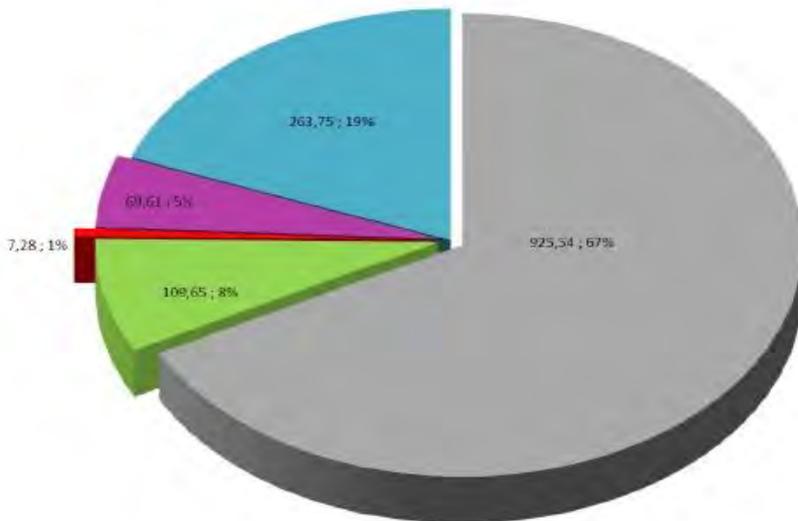
**Magdeburg wirtschaftsstark ▶**  
**Reaktivierung alter Industriestandorte**

2

Foto: Google Maps 2018

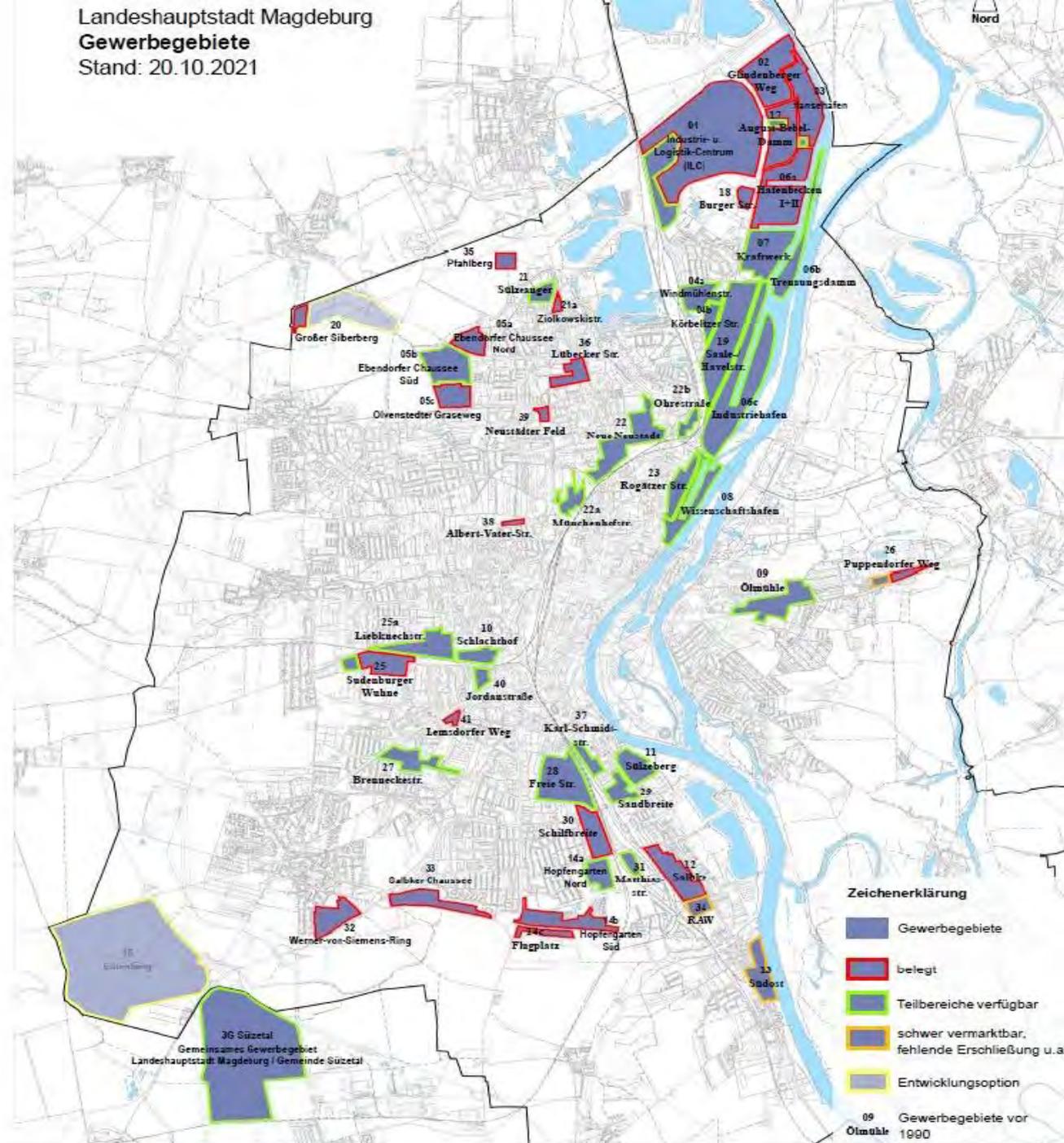
# Überblick Gewerbe

FNP 2030  
Gewerbliche Bauflächen [ha]  
Stand: Februar 2020



- Bestand
- Konversion / Brachen
- Planung, rechtsverb. B-Pläne
- Planung, keine rechtsverb. B-Pläne, ohne Eulenberg
- Planung, Eulenberg (großflächige Ansiedlungen)

Landeshauptstadt Magdeburg  
Gewerbegebiete  
Stand: 20.10.2021



Zeichenerklärung

- Gewerbegebiete
- belegt
- Teilbereiche verfügbar
- schwer vermarktb., fehlende Erschließung u.a.
- Entwicklungsoption
- 09 Otmühle Gewerbegebiete vor 1990

Magdeburg wirtschaftsstark ▶  
Überblick Gewerbe- und Industriestandorte

Magdeburg, Arbeitsstätten- und  
Gewerbeflächenplanung

# Magdeburg heißt Intel® willkommen!

intel.

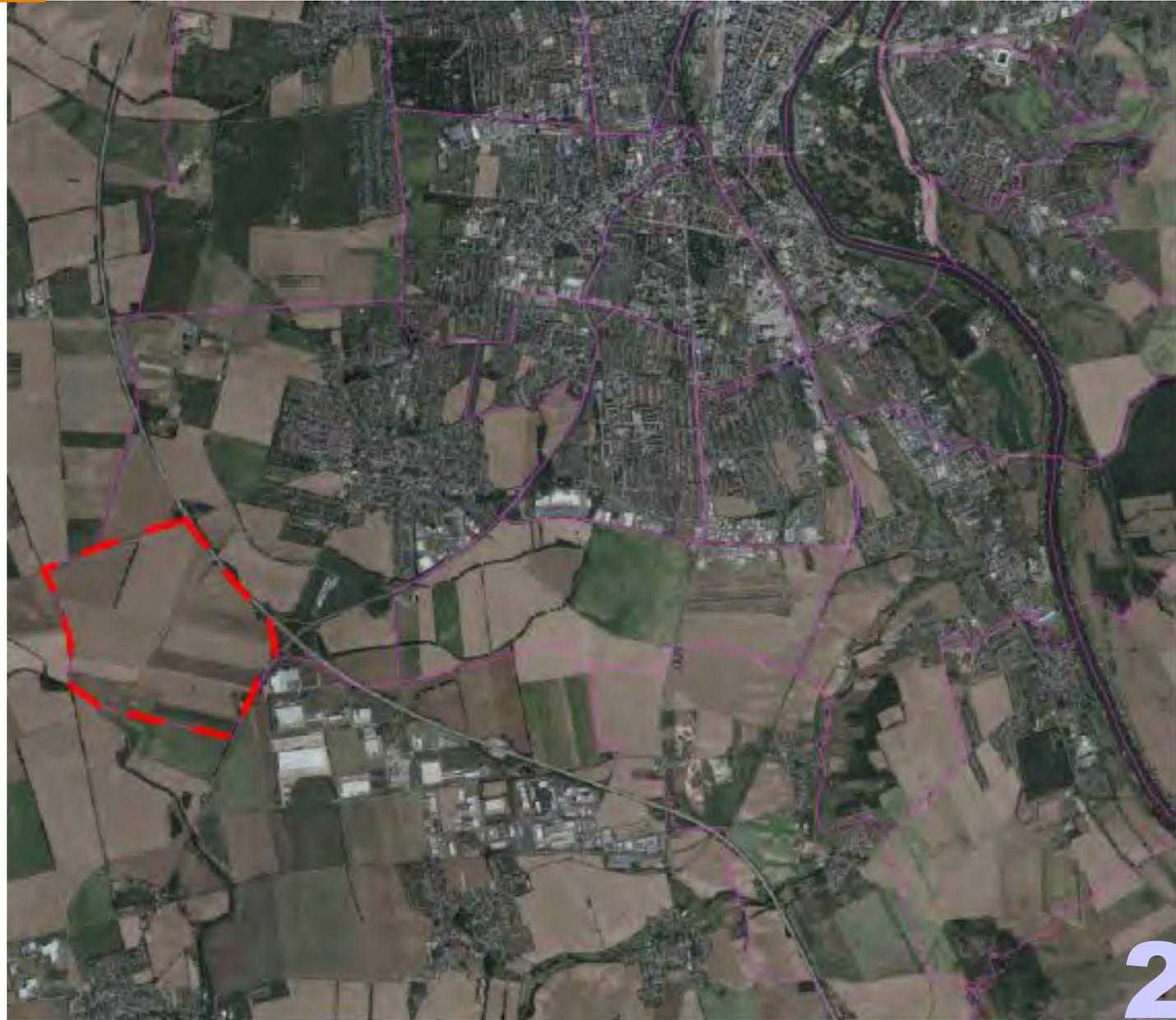


otto baut chips

Intel baut Megafab in Magdeburg

Mehr erfahren →

## Intel - Gebietseinordnung

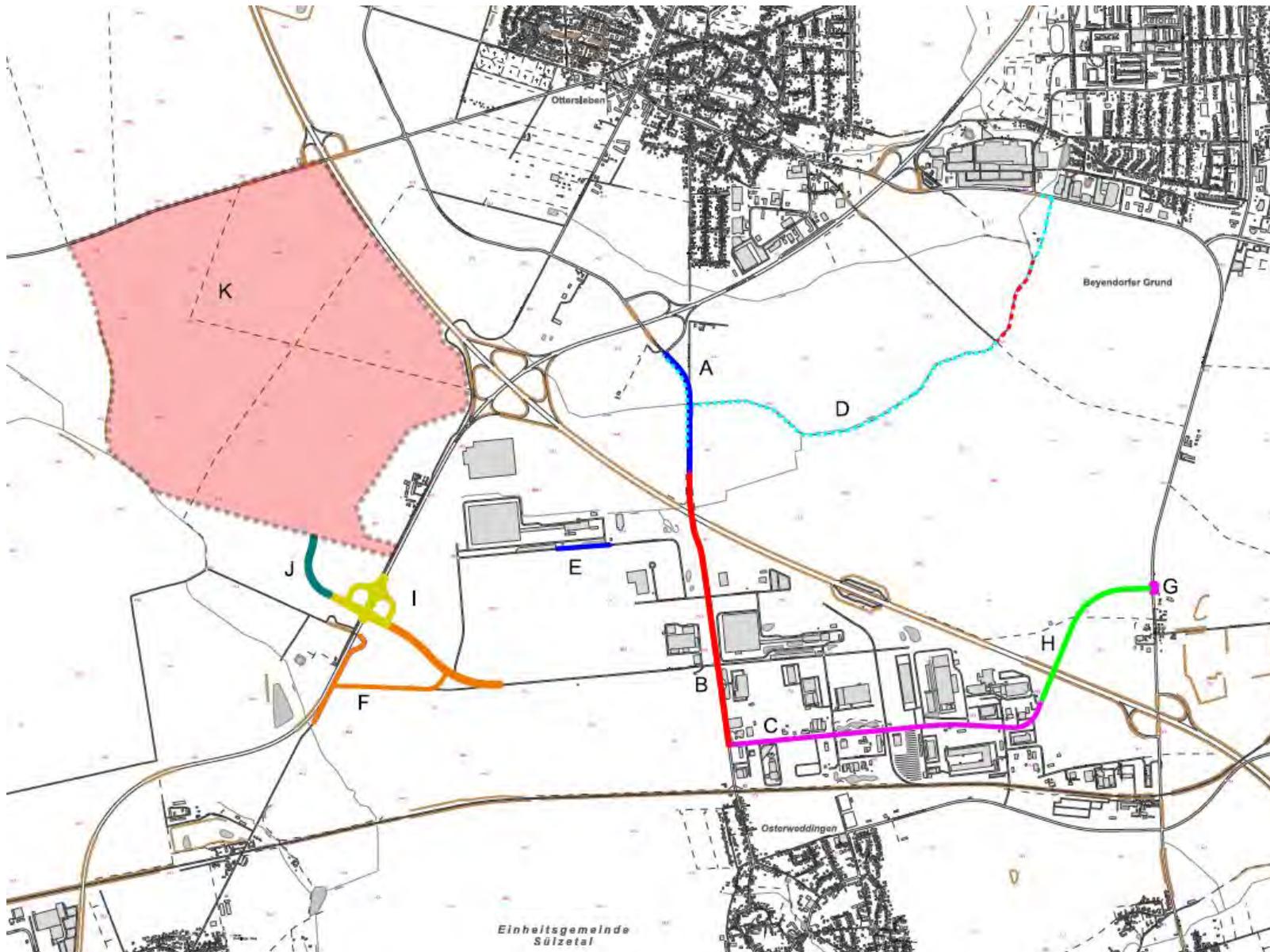


2

Abbildung 1: Lage des B-Plan-Gebietes im Stadtgebiet Luftbilder 2019 Geofly GmbH Stand: 08/2019



## Intel – erste Ansätze zum Verkehr



### Einzelmaßnahmen / Bauabschnitte

- A K1224 - zw. MD-Ring u. Stadtgrenze
- B K1224 - zw. Stadtgrenze u. Lange Göhren
- C Lange Göhren
- D Radweg- Ausbau Großer Wiesengraben
- E Verbindungsstraße - Bau fehlendes Teilstück Appendorfer Weg
- F prov. Anbindung - Bielefelder Str. an B81
- G Knoten LSO - Einmündung an der Autobahn / Leipz. Chausse
- H Ausbau an der Autobahn
- I Brückenbauwerk und Anbindung an B81
- J Anbindung Eulenberg an die B81 (Spange)
- K Bereich B-Plan 353-2

## Intel – Ausgestaltung des Firmengeländes





Eh. RAW-Gelände in Salbke

**Magdeburg kompakt ▶ Brachflächen reaktivieren**

**2**

Foto: Wilma Bau- und Entwicklungsgesellschaft RM mbH



Eh. RAW-Gelände in Salbke

**Magdeburg kompakt ▶ Brachflächen reaktivieren**

**2**

Foto: Lerm



Eh. RAW-Gelände in Salbke

**Magdeburg kompakt ▶ Brachflächen reaktivieren**



Eh. RAW-Gelände in Salbke

## Magdeburg kompakt ► Brachflächen reaktivieren



Eh. RAW-Gelände in Salbke, Skizze von 2020

## Magdeburg kompakt ► Brachflächen reaktivieren

Auf dem 257.000 qm großem ehemaligen RAW Areal im Magdeburger Südosten soll nach den Vorstellungen des neuen Eigentümer, der HGA Real Estate GmbH, ein innovatives, gemischt genutztes Stadtquartier mit 30 % Wohnen, 30 % Gewerbe und 30 % Mischgebiet entstehen.

Mit einer GFZ von 1,0 bis 1,2 wird eine BGF in unterer sechsstelliger m<sup>2</sup>- Größenordnung realisiert. Die Basis hierfür bildet der Stadtratsbeschluss zur Aufstellung des B-Planes und Vorentwurf aus dem Jahre 2017 sowie der städtebauliche Entwurf von 2020. Im Bereich des Gewerbes sind verschiedene Optionen wie Boarding, Co-Working, kleinteilige Versorger, Einzelhandel sowie Forschung und ein industriehistorisches Museum denkbar. Im architektonischen Erscheinungsbild soll sich die Transformation vom historischen Industriedenkmal in den hochwertigen identitätsbildenden Neubau widerspiegeln.

Ein baulicher Hochpunkt in zeitgenössischer Entsprechung soll ebenfalls Bestandteil der Planung sein. Zudem sind infrastrukturelle Verbesserungen wie barrierefreie Haltestellen, Radverkehrsanlagen und ein ökologisches Klimakonzept mit bspw. Ladestation E-Säulen geplant.

Die Eigentümer, Herr Prof. Dr. Hüseyin Altas und Frau Gozde Akpinar, freuen sich als internationaler Immobilienentwickler und Investor auf die dynamische Entwicklung des B-Planverfahrens in enger Kooperation und im Dialog mit Stadtrat und Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die HGA Real Estate hat als bundesdeutsche Referenz in den Vorjahren bereits das 242.000 qm große Neckermann Areal in Frankfurt am Main erworben und die Entwicklung dort abgeschlossen. Zudem besitzen die Inhaber zahlreiche Immobilieninvestitionen in Deutschland, der Türkei u. d. USA.



Eh. RAW-Gelände in Salbke



Magdeburg, Speicher in Westerhüsen,  
eh. Industriegebiet Fahlberg-List

**Magdeburg kompakt ▶ Brachflächen reaktivieren**

2

Foto: Lerm



Magdeburg, eh. Industriegebiet Fahlberg-List

**Magdeburg kompakt ▶ Brachflächen reaktivieren**

**2**

Foto: Brachflächenkataster  
der Landeshauptstadt Magdeburg 2004



Magdeburg, eh. Industriegebiet Fahlberg-List

**Magdeburg kompakt ▶ Brachflächen reaktivieren**

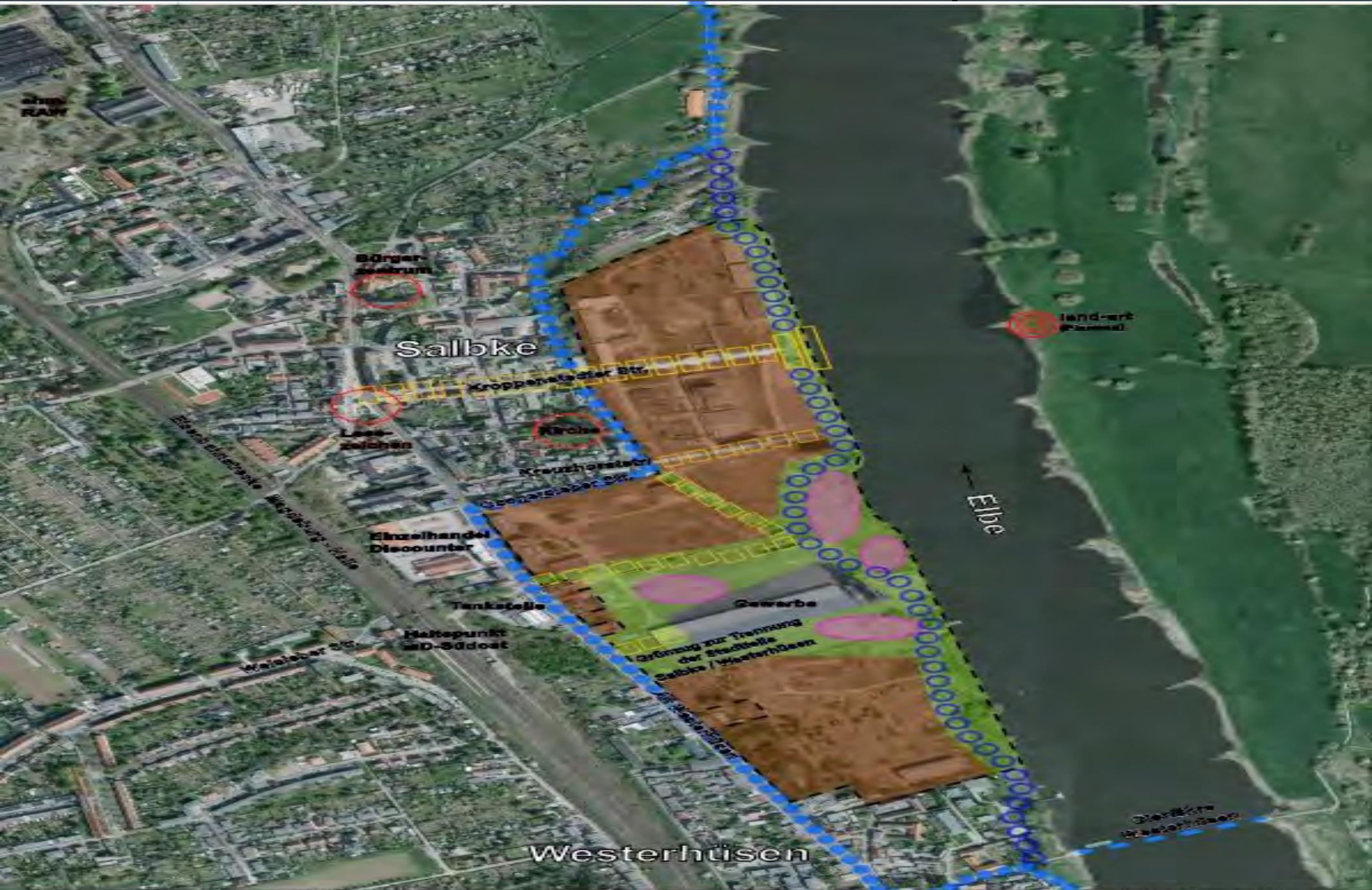
**2**

Foto: Brachflächenkataster  
der Landeshauptstadt Magdeburg 2004



Magdeburg, städtebauliche Entwicklung eh. Industriegebiet Fahlberg-List, Stand 17.9.2019

**Magdeburg kompakt ► Brachflächen reaktivieren**



Magdeburg, städtebauliche Entwicklung eh. Industriegebiet Fahlberg-List, Stand 17.9.2019

## Magdeburg kompakt ► Brachflächen reaktivieren

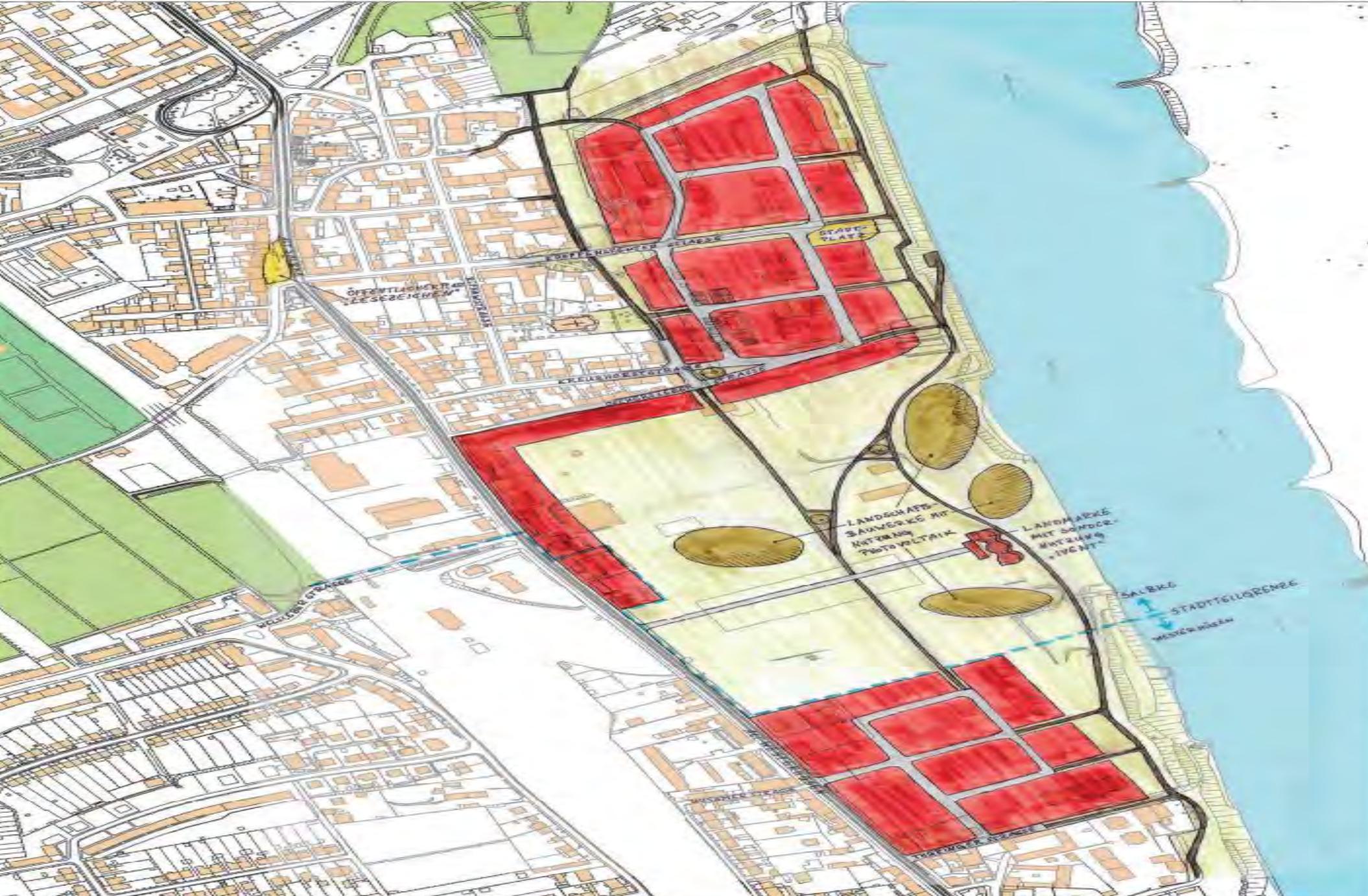


Magdeburg, eh. Industriegebiet Fahlberg-List, Umgrenzung Bebauungsplan Nr. 483-6 in Aufstellung, Aufstellungsbeschuß am 1. September 2022 vom Stadtrat der Landeshauptstadt gefasst; Flächengröße: ca. 52 ha

**Magdeburg kompakt ▶ Brachflächen reaktivieren**

Foto: Brachflächenkataster  
der Landeshauptstadt Magdeburg 2004

2



Magdeburg, eh. Industriegebiet Fahlberg-List, Skizze zum städtebaulichen Konzept; Eigentümer: Caravis Real Estate GmbH, Rendburg/Alt Salbke, Magdeburg; Erwerbsabsicht: eterra-Gruppe, Magdeburg (Stand: September 2022)

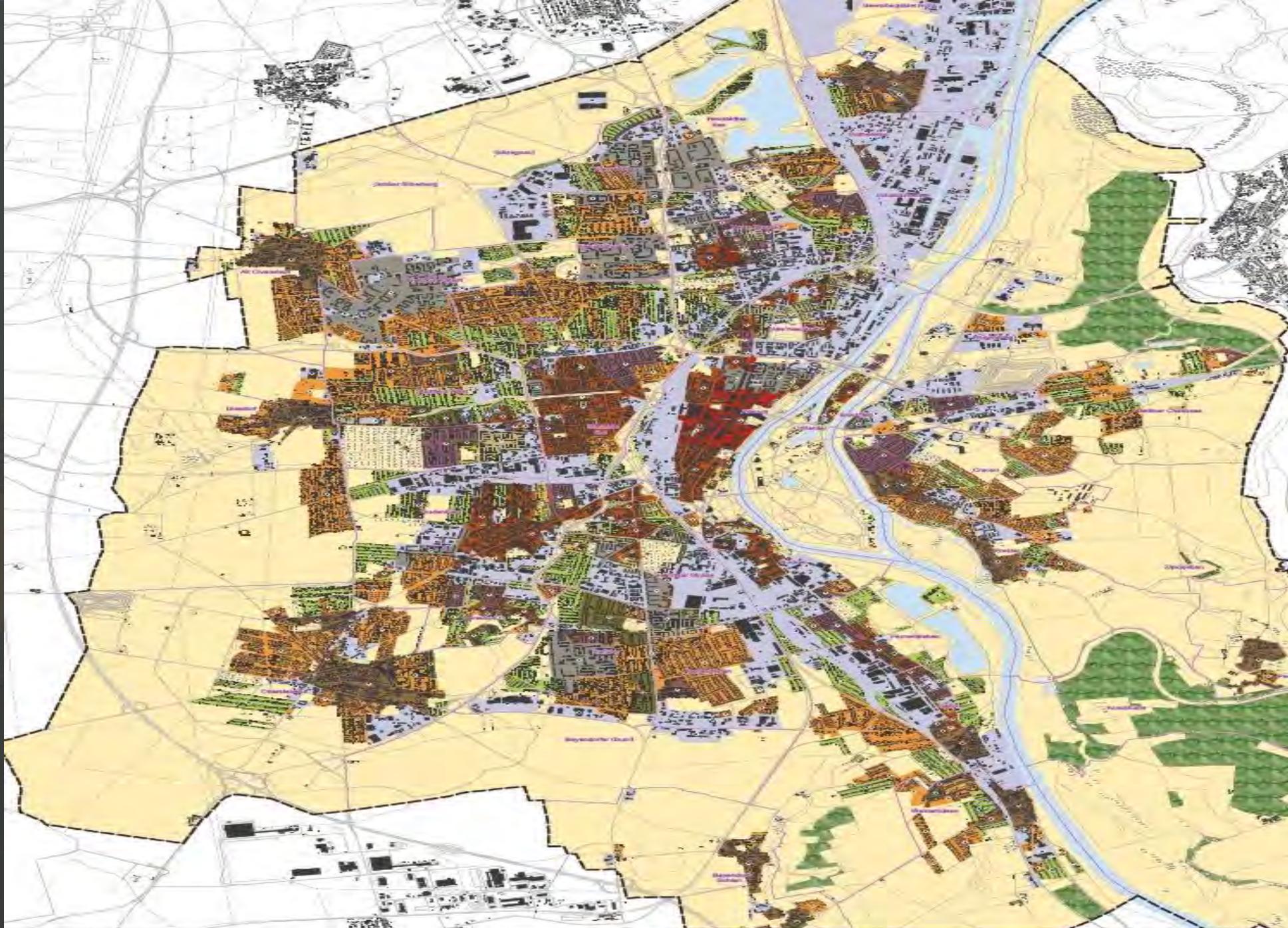
## Magdeburg kompakt ► Brachflächen reaktivieren

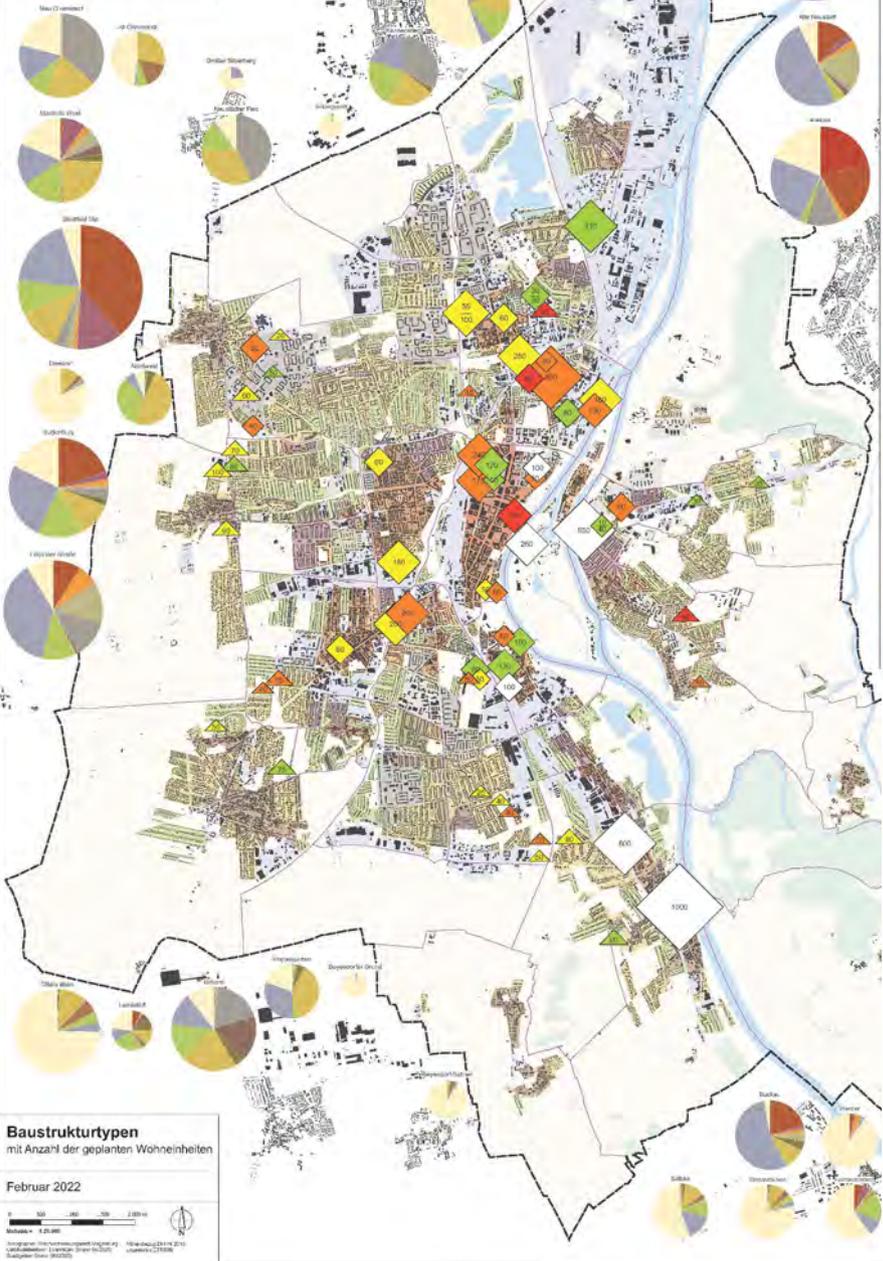
Skizze: Stadtplanungsamt der  
Landeshauptstadt Magdeburg 2019



Magdeburg, Elbbahnhof und Hegelstraße

## Stadtumbau in Magdeburg ► Urbane Stadtstrukturen stärken





**Baustrukturtypen**  
mit Anzahl der geplanten Wohneinheiten

Februar 2022

0 500 1000 2000 m

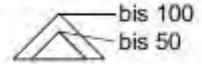
Maßstab 1:25.000

Geographische Koordinaten: 52° 15' 00" N, 11° 55' 00" E  
UTM-Koordinaten: 32QUR 450000, 5700000

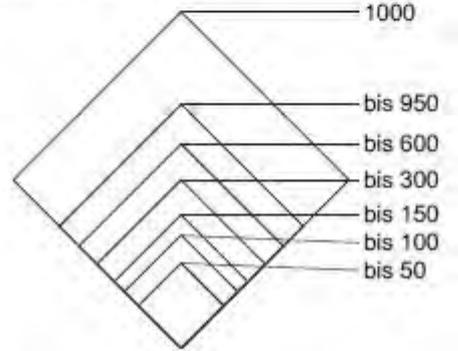
- Stadtgrenze Magdeburg
- Stadtteilgrenzen
- Gebäudebestand
- Gewässer
- Baustrukturtypen**
- 1 - City
- 2 - Blockrandbebauung
- 3 - Reformblöcke
- 4 - Villen / Stadthäuser
- 5 - Zeilenbebauung 50er und 60er
- 6 - Wohnblöcke 70er und 80er
- 7 - gereichte Zeilenbebauung
- 8 - Reihenhäuser
- 9 - kleinteilige Bebauung
- 10 - Dorfkerne
- 11 - Wochenendhaus-/Kleingartengebiete
- 12 - Gewerbe- und Industriegebiete
- 13 - Sondergebiete

**Wohnbauflächenpotenzial nach Bauart mit Angabe der geplanten Wohneinheiten**  
(Zahlen von der verbindlichen Bauleitplanung)

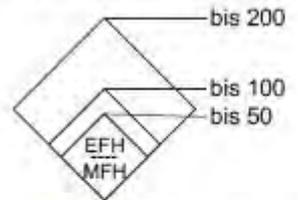
Wohneinheiten EFH



Wohneinheiten MFH



Wohneinheiten EFH/MFH



Stand der Projektumsetzungen

- In Umsetzung 2021/2022
- Kurzfristig 2022/2023
- Mittelfristig 2024/2025
- Langfristig 2026/2027
- Umsetzung sehr langfristig/ungewiss



**Konversionsgebiet Jenfelder Au, Hamburg: ganzheitlicher Ansatz der Quartierbildung**





**Projekt RISA Hamburg – Gärten mit offenen Entwässerungsgräben**



Neuer Wohnungsbau im Nordhafen –  
C.F.Möller Architects 2006

**Wirkung guter Beispiele ▶ Kopenhagen**

**2**

Foto: Lerm

A landscape photograph showing a hilly region. In the foreground, a grassy slope leads up to a tall, dense hedge with autumn-colored leaves. To the left, a large, leafless tree stands on a ridge. The background features rolling hills under a cloudy sky with soft, warm light, suggesting dawn or dusk.

# **Heckenlandschaft Sohlener und Frohser Berge**

---

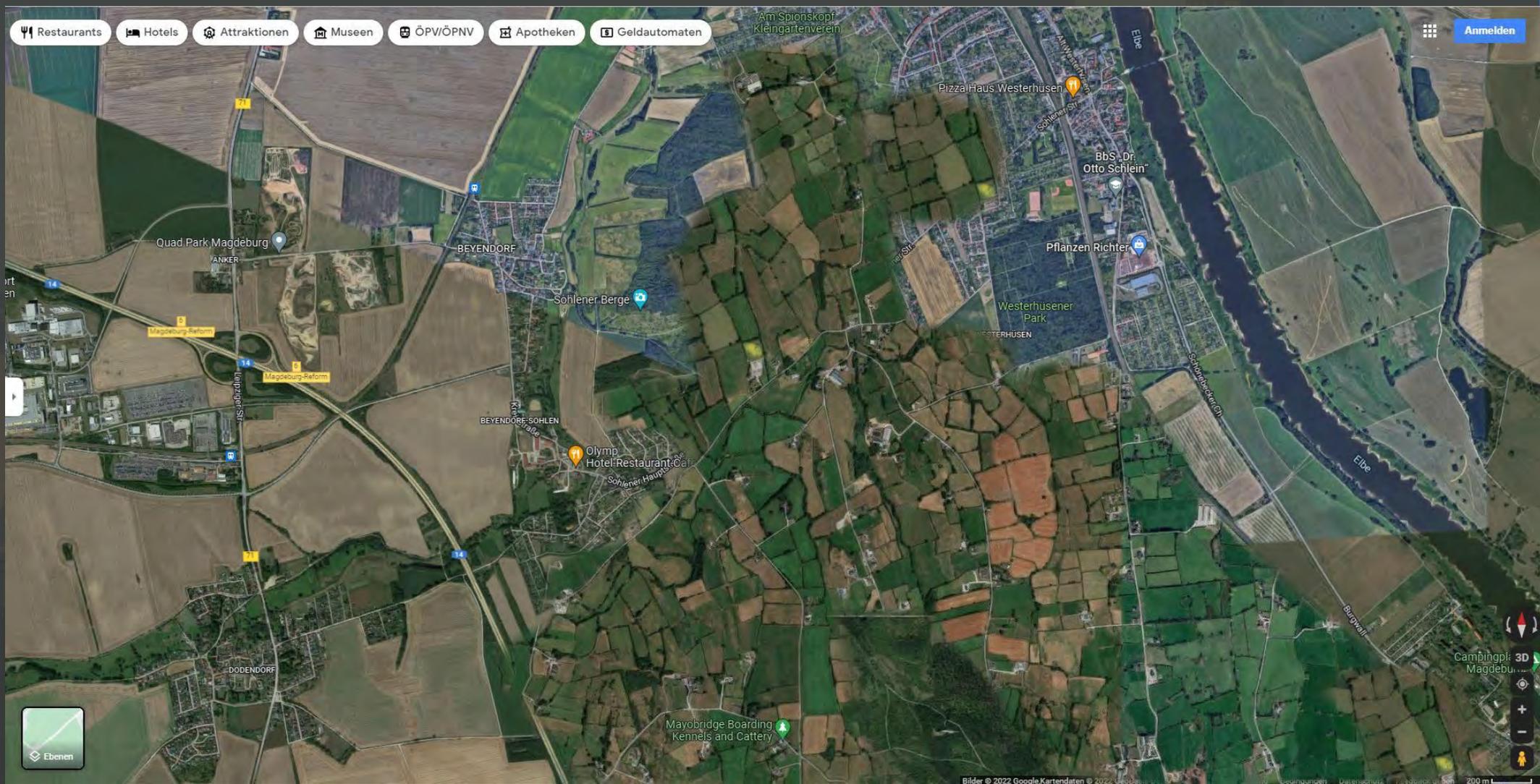
**Ein Vorhaben in Zusammenhang mit der Ansiedlung  
von Intel auf dem Eulenberg**



**Vertrocknete Baumschicht einer Hecke bei Gnadau**



**Raum für eine strukturelle Anreicherung durch gepflegte Hecken**



# Montage Sohlener Schweiz mit Heckenlandschaft in Nordirland



FT Financial Times

Why Britain's historic hedgerows should be conserved and cherished | Financial Times

Besuchen

Bilder sind in der Regel urheberrechtlich geschützt. Weitere Infos

Ähnliche Bilder

Mehr ansehen



Seedlip Nature Stories - The British Hed...  
seedlipdrinks.com



Ancient and species-rich hedgerows - Bu...  
buglife.org.uk



In praise of the humble hedgerow, bram...  
thetimes.co.uk



# 'Clear evidence' required for cutting hedges during closed period



William Kellett  
July 9, 2020 5:11 pm



Northern Irish farmers who wish to cut hedges during the closed

## Heckenmanagement



**Gepflegte Feldhecken in Burgund als Vorbild für die Heckenlandschaft  
Sohlener / Frohser Berge**



## Erste planerische Überlegungen für eine Heckenlandschaft Sohlener Schweiz - Gesamtüberblick



**Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm**  
**Leiter Stadtplanungsamt**

**Immobilienforum Magdeburg am 9. September 2022**

# **Entwicklungsimpulse für den Südostraum Magdeburgs**