

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT



Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren Magdeburg Zentrumsachse Lüneburger Straße / Lübecker Straße

WohnBund-Beratung Dessau
im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg

November 2009



Landeshauptstadt Magdeburg Integriertes Handlungskonzept

Zentrumsachse Lüneburger Straße / Lübecker Straße Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Auftraggeber

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Ansprechpartnerin:

Jeannette Dignonis

Auftragnehmer

WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Birgit Schmidt
Dipl.-Geogr. Monika Schulte
Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Kegler
Dr.-Ing. Holger Schmidt

in Kooperation mit

Georg Bandarau
Stadtmarketing „Pro Magdeburg“ e.V.
Haus der Romanik
Domplatz 1b
39104 Magdeburg

Gregor Schneider
RAUM391- Stadtplanung | Architektur
Werner-Heisenberg-Straße 3
39106 Magdeburg

Dessau-Rosslau, November 2009

Inhalt	Seite
0. Kurzfassung	4
1. Einleitung	6
1.1 Zielstellung und Rahmenbedingungen für das IHK	6
1.2 Akteure und Beteiligung der Öffentlichkeit	8
1.3 Arbeitsweise und Methodik	10
2. Vorhandene Planungen und Grundlagen	12
3. Problem- und Potentialanalyse	15
3.1 Alte Neustadt	15
3.2 Neue Neustadt	19
3.3 Vertiefung Zentrumsachse Lüneburger Straße/Lübecker Straße	34
3.3.1 Stadtteilzentrum Lübecker Straße	36
4. Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung der Lüneburger Straße / Lübecker Straße	45
4.1 Ziele	45
4.2 Handlungsschwerpunkte und Handlungsfelder	47
4.2.1 Stadtteilzentrum Lübecker Straße	47
4.2.2 Lüneburger Straße	51
5. Beschreibung einzelner Handlungsstrategien und Instrumente	54
6. Maßnahmen	61
7. Struktur Beteiligung und Vernetzung	64
8. Evaluation und Monitoring	67
9. Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan (MKFZ) und Maßnahmenkatalog	71

0. Kurzfassung

Die Zentrenbereiche in den Magdeburger Stadtteilen Alte und Neue Neustadt entlang der Lüneburger und Lübecker Straße wurden in das 2008 vom Bund aufgelegte Städtebau-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Das Programm mit einer Laufzeit bis 2015 (einschl. der letzten 5 HHJ) ist ein neues Städtebauförderprogramm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, die in ihrer Funktion bedroht und durch Leerstand gekennzeichnet sind.

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept für die Zentrumsachse Alte und Neue Neustadt (Lüneburger und Lübecker Straße) stellt auf der Grundlage einer Bestandsanalyse Entwicklungsziele, Handlungsbedarfe und -strategien dar und zeigt abgestimmte Maßnahmen auf, die in einem Finanzierungsplan zusammengefasst sind. Neben der Zusammenführung bereits bestehender sektoraler Handlungskonzepte und der Identifizierung zusätzlicher Bedarfe stellt die aktivierende Herangehensweise, mit der die stärkere Einbindung der Öffentlichkeit und der relevanten Akteure für eine integrierte Zentrenentwicklung bewirkt wurde, eine Besonderheit dar.

Laut Magdeburger Märktekonzept wird die Lübecker Straße als Stadtteilzentrum charakterisiert. Die Lüneburger Straße jedoch hat keine Bedeutung als Geschäftsstraße oder Zentrumsbereich, weder für die Alte Neustadt noch für die Gesamtstadt. Damit fehlt der Alten Neustadt ein Stadtteilzentrum. Funktionelle Ansätze dafür sind jedoch im Bereich Agnetenstraße als Nahversorgungsbereich vorhanden.

Die Neue Neustadt leidet unter ihrem schlechten Image und hat in den letzten 10 Jahren einen überdurchschnittlichen Einwohnerverlust (-16 %) zu verzeichnen. Die Arbeitslosigkeit im Stadtteil ist sehr hoch, insbesondere unter den Jugendlichen. Die negativen demographischen und sozialen Entwicklungen wirken sich auf das gewachsene Stadtteilzentrum aus. Zusammen mit dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel führt dies zu einer schleichenden Verschlechterung der zentralen Funktion. Die Veränderung im Branchenmix führt zu Niedrigpreis-Angeboten und Billigläden, zum Rückgang des Facheinzelhandels und zur Zunahme von Discountern und Filialisten.

Das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren verfolgt übergreifende Ziele für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche in den Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren der Stadtteile. Im vorliegenden Konzept werden die übergeordneten Ziele• Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

- Soziale Kohäsion
 - Aufwertung des öffentlichen Raumes
 - Stadtbaukultur
 - Stadtverträgliche Mobilität
 - Partnerschaftliche Zusammenarbeit
- an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Aus der funktionalen sowie baulich-räumlichen Analyse ergeben sich anhand der angepassten Ziele verschiedene Handlungsschwerpunkte und Handlungsfelder für die beiden Zentrenbereiche.

Stadtteilzentrum Lübecker Straße

Inhaltlich wird eine Neuordnung und Schärfung des Profils und der Aufgaben der verschiedenen Bereiche im Stadtteilzentrum vorgeschlagen, die sich gegenseitig ergänzen und zusammen eine Vielfalt an Angeboten und Qualität sichern sollen:

- Lübecker Straße von Mittagstraße bis Ritterstraße mit dem Achsenkreuz Lübecker/Moritzstraße und Nicolaiplatz als Geschäftsstraße mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Nicolaiplatz als zentralen Platz (Markt) des Stadtteils aufwerten, stärken und entwickeln
- Moritzplatz als Kultur-Wirtschafts-Standort ausprägen
- Bereich um Gesundheitsamt neu strukturieren und zum Standort mit den Themen Gesundheit, Betreuung, Sport und Wellness entwickeln.

Lüneburger Straße

Die Lüneburger Straße als Verbindung zwischen der Altstadt und der Lübecker Straße in der Neuen Neustadt hat ihre Funktion als Geschäftsstraße in weiten Teilen verloren. Da sie kein durchgehendes Stadtteilzentrum (mehr) ist, befinden sich hier einzelne Bereiche, die wie Perlen an einer Kette verschiedene Handlungsschwerpunkte und Handlungsfelder beschreiben:

- 1) Nahversorgungsbereich Agnetenstraße stärken
- 2) Sanierung Bahnhof Neustadt und Umfeld
- 3) Stabilisierung Bereich um die AOK
- 4) Flächenmanagement für die leer stehende Ladenzeile
- 5) Haus des Handwerks und Grünverbindung Haydnplatz - Nordpark

Für die verschiedenen Handlungsschwerpunkte werden Handlungsstrategien und Instrumente beschrieben. Vordringlich für die Zentrenachse ist die Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements, das sich neben der Projektentwicklung und Koordination von Maßnahmen auch um die Initiierung und die Koordination einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) der Händler und Gewerbetreibenden sowie Immobilieneigentümer der Geschäftsstraße kümmert. Das Geschäftsstraßenmanagement ist gemeinsam mit den Mitgliedern der ISG zuständig für den Aufbau und die Verwaltung eines Verfügungsfonds. Für das Stadtteilzentrum Lübecker Straße wird ein Stadtteilmarketing unter besonderer Berücksichtigung der Kultur als Standortfaktor und als Identifikation vorgeschlagen.

Zur Attraktivitätssteigerung des Umfeldes der Lübecker Straße sollen neue Wohnformen und Architekturqualität über verschiedene Instrumente und Maßnahmen gefördert werden (z.B. Modell Stadtwohnlotsen). Die Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes Neue Neustadt soll die Stabilisierung und Ergänzung der historischen Baustruktur sichern und durch eine Zwischennutzungsstrategie für Grundstücke und Häuser sollen funktionale Defizite des Umfeldes gezielt ausgeglichen werden.

Die Alte und Neue Neustadt sind Stadtteile mit wichtigen Arbeitsstätten, Unternehmen und zahlreichen innenstadtnahen Arbeitsplätzen. Zur Sicherung, Koordination und Bestandsbetreuung der ansässigen Unternehmen wird die Einrichtung eines Standortmanagements als Handlungsinstrument für das Gewerbegebiet in der Neustadt empfohlen.

Die für das Förderprogramm vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Maßnahmenkatalog näher beschrieben und sind im Vorhaben-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan zusammengefasst.

Für die Einbeziehung und Beteiligung der Akteure und Bewohner sowie die Vernetzung im Prozess werden verschiedene Arbeitsstrukturen vorgeschlagen. Die Maßnahmen werden durch eine Lenkungsrunde koordiniert. Diese sollte aus Vertretern des Dezernats III, Wirtschaftsförderung, der Industrie- und Handelskammer Magdeburg, des Stadtmarketings „pro Magdeburg“ e.V. und des Dezernats VI, Stadtplanungsamt und evtl. eines Vertreters der Handwerkskammer und des Gewerbevereins bestehen. Die Lenkungsrunde übernimmt darüber hinaus die Abstimmung mit der Stadtverwaltung sowie die Begleitung des Monitoring- und Evaluierungsprozesses.

Grundlage für die jährliche Fortschreibung der Projektanträge für die Zentrumsachse Lüneburger Straße / Lübecker Straße soll eine regelmäßige Evaluierung der realisierten Maßnahmen und Projekte sowie der Zentrumsentwicklung sein.

1. Einleitung

Die Zentrumsbereiche in den Magdeburger Stadtteilen Alte und Neue Neustadt entlang der Lüneburger und Lübecker Straße wurden in das 2008 vom Bund aufgelegte Städtebau-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Das Programm mit einer Laufzeit bis 2015 (einschl. der letzten 5 HHJ) ist ein neues Städtebauförderprogramm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche. Als zentrale Versorgungsbereiche werden kleine Ortskerne sowie Innenstadtzentren, Stadtteilzentren und Stadtteile mit Nahversorgungszentren bezeichnet. Als Standorte für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben haben diese Zentren eine wichtige Bedeutung für die künftige Entwicklung der Städte. In vielen Regionen sind sie jedoch in ihrer Funktion bedroht und durch Leerstand gekennzeichnet.

Mit dem neuen Programm sollen Maßnahmen zur Profilierung und zur Standortaufwertung gefördert werden, um dem Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche, gewerblichem Leerstand und sinkender Investitionsbereitschaft entgegenzuwirken. Dies soll durch eine neuartige Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen geschehen.

Zu den Zielen des Programms zählen:

- Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege Plätze)
- Förderung der Stadtbaukultur
- Stadtverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit
(u. a. mit Hilfe von Immobilien- und Standortgemeinschaften)

Mit dieser Zielstellung ergänzt das Zentrenprogramm die bestehenden Städtebauförderprogramme. Während sich das Programm „Soziale Stadt“ um die Verbesserung der Lebensbedingungen in benachteiligten Stadtquartieren kümmert, haben die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ die Anpassung, den Umbau und die Qualifizierung des städtebaulichen Bestands zur Aufgabenstellung. Die historischen Stadtkerne sollen mit Hilfe des „Städtebaulichen Denkmalschutz“ erhalten und revitalisiert werden und die „Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ dienen der Beseitigung städtebaulicher Missstände und einer städtebaulichen Neuordnung bzw. neuen Entwicklung.

1.1 Zielstellung und Rahmenbedingungen für das Integrierte Handlungskonzept

Am 10.09.2009 wurden die Fördergebietkulissen (DS0354/09) für das Programm im Stadtrat (Beschluss Nr. 064-003-(V)09) der Stadt Magdeburg beschlossen. Vom Stadtplanungsamt wurden zunächst drei integrierte Handlungskonzepte für die Zentrumsachsen benannt:

- Neustadt (Lüneburger Straße / Lübecker Straße),
- Sudenburg (Halberstädter Straße) und
- Stadtfeld (Olvenstedter Straße und Große Diesdorfer Straße).

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept für die Zentrumsachse Magdeburg Alte und Neue Neustadt (Lüneburger und Lübecker Straße) stellt auf der Grundlage einer Bestandsanalyse Entwicklungsziele, Handlungsbedarfe und -strategien dar und zeigt abgestimmte Maßnahmen auf, die in einem Finanzierungsplan zusammengefasst sind. Mit einer aktivierenden Herangehensweise wurde neben der Zusammenführung bereits bestehender sektoraler Handlungskonzepte und der Identifizierung zusätzlicher Bedarfe die stärkere Einbindung Dritter für eine integrierte Zentrenentwicklung bewirkt. Die Beteiligung der Immobilieneigentümer und Gewerbetreibenden und die Entwicklung von Immobilien- und Standortgemeinschaften wurden im Rahmen des Konzepts geprüft und erste Schritte für ein Unternehmer- und Händlernetzwerk initiiert.

Darüber hinaus ist das Integrierte Handlungskonzept die Basis für die Steuerung der weiteren Stadtteil- und Zentrenentwicklung und konkrete Entscheidungs- und Handlungshilfe für die Akteure in den Stadtteilen, den Stadtrat und die Stadtverwaltung.

1.2 Akteure und Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen erfolgte bereits die Bearbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Zentrumsachse Lüneburger Straße / Lübecker Straße unter Einbeziehung von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie von relevanten Akteuren in der Zentrumsachse.

Mittels unterschiedlicher Instrumente der Mitwirkung und Beteiligung (Ämter- und Dezernatsbeteiligung, Expertengespräche, Stadtteilforen, Händlerbefragung, Unternehmerrunde und Zentrumsspaziergang) wurde ein transparenter Planungsprozess gewährleistet und konnte eine gemeinsame, integrierte Beschreibung der Problemlagen, Chancen und Potenziale erreicht werden.

Dabei wurde eine Bürgerbeteiligung sowohl zur Zentrumsentwicklung als auch zur Stadtteilentwicklung über die Instrumente Stadtspaziergang Zentrum und Stadtteilforen sowie Pressearbeit erreicht.

Die Einbindung der Händler, Gewerbetreibenden, Unternehmen und Immobilieneigentümer entlang der Zentrumsachse erfolgte über Expertengespräche, Händlerbefragung und Einzelinterviews sowie die Unternehmerrunde.

Einbindung von Stadtteilexperten

Zunächst wurden Gespräche mit Stadtteilexperten nach einem teilstandardisierten Fragebogen durchgeführt. Als Experten wurden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung 15 Akteure ausgewählt, die ihren Wohn- und/oder Arbeitsmittelpunkt im Gebiet haben und durch ihre Tätigkeit eine spezielle Expertensicht haben. Die Liste der Akteure ist in der Anlage zu finden.

Die Auswertung der Gespräche ergab ein interessantes Meinungsbild zu den Problemlagen in der Alten und Neuen Neustadt sowie der Zentrumsachse. Viele Hinweise und Vorschläge der Stadtteilexperten sind in die Konzepterarbeitung direkt oder indirekt eingeflossen. Alle Stadtteilexperten wurden zu den Stadtteilforen und zum Zentrumsspaziergang eingeladen und nahmen an diesen Veranstaltungen zahlreich teil.

Expertengespräche lokale Wirtschaft

Zur Situation des Stadtteilzentrums sowie der lokalen Wirtschaft wurden darüber hinaus 16 Expertengespräche mit Unternehmen, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümern und Einzelhändlern geführt. Dabei ging es neben der Perspektive des jeweiligen Unternehmens insbesondere um die Einschätzung der Probleme sowie Handlungsansätze für die Zentrumsentwicklung in der Alten und Neuen Neustadt.

Einbeziehung der Händler der Zentrumsachse

Entlang der Lübecker Straße wurde zunächst die Situation des Einzelhandels erfasst (Branchen, Inhaber, Leerstand). Anschließend wurden mit 18 Händlern und Gewerbetreibenden der Zentrumsachse Einzelinterviews zur Einschätzung der Situation des Stadtteilzentrums und seinen Entwicklungsperspektiven geführt. Darüber hinaus wurde die Bereitschaft der Einzelhändler an weitergehenden Aktivitäten und einer Mitwirkung bei

der weiteren Zentrenentwicklung besprochen. Ein erster Unternehmer-Händlerstammtisch wurde noch während der Bearbeitungszeit des IHK einberufen.

Unternehmerrunde

Nach den Expertengesprächen mit den Vertretern der größeren und zum Teil langjährig im Stadtteil ansässigen Unternehmen wurde diese Akteursgruppe über eine Unternehmerrunde in die Erarbeitung des IHK eingebunden. Während des gesamten Erarbeitungsprozesses fanden drei Runden statt. Die einzelnen Aktivitäten sind im Anhang zusammengefasst. Diese Runde soll nach der Konzepterarbeitung weiter geführt werden, um einen Austausch zwischen den großen Unternehmen und der Stadtverwaltung sowie weiteren Akteuren zur Stadtteil-/Zentrumsentwicklung zu gewährleisten.

Lenkungsrunde

Zur Koordination der verschiedenen Beteiligungsformen sowie zur Diskussion und Interpretation der Analyseergebnisse sowie Handlungsansätze des Integrierten Handlungskonzeptes wurde der Erarbeitungsprozess durch eine „kleine“ Lenkungsgruppe begleitet. In der Lenkungsrunde arbeiteten Vertreter der Wirtschaftsförderung des Dezernates III, der Industrie- und Handelskammer, des Stadtplanungsamtes sowie des Stadtmarketings „pro Magdeburg“ e.V. mit.

Ämterrunde

Zur frühzeitigen Einbeziehung der Hinweise der relevanten Dezernate / Ämter / Fachbereiche in das Integrierte Handlungskonzept und zur verwaltungsinternen Abstimmung wurden zudem drei ämterübergreifende Abstimmungsrunden durchgeführt.

Zentrumsspaziergang

Im Rahmen der Planung wurde zu einem Zentrums- und zwei Stadtteilspaziergängen öffentlich eingeladen. Die Spaziergänge als Instrument der Bürger- und Akteursbeteiligung waren Gelegenheit, erste Planungsüberlegungen vor Ort vorzustellen und mit den Teilnehmern ins Gespräch zu kommen. Sie gaben für die Arbeit im Stadtteilforum und den Unternehmerrunden neue Impulse.

Stadtteilforum

Im Rahmen des Stadtteilforums wurde ein breiter Kreis an Beteiligten und Interessenten schon frühzeitig in die Konzepterarbeitung und insbesondere in die Überlegungen und Schlussfolgerungen für das IHK eingebunden.

Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Der gesamte öffentliche Prozess der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes wurde von einer regen Pressearbeit begleitet (s. Anlage). Über die einzelnen öffentlichen Aktivitäten erfolgte eine zeitnahe und umfangreiche Berichterstattung. Bei Bedarf wurden den Kollegen der Presse auf Nachfrage ergänzende Informationen zur Verfügung gestellt. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass sich die öffentliche Wahrnehmung der beiden Neustädte und den damit zusammenhängenden Fragen positiv entwickelt hat.

1.3 Arbeitsweise und Methodik

Die Arbeitsweise und Methodik bei der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes war sehr breit angelegt und vielfältig. Die Auswertung von Daten wurde verbunden mit einem diskursiven Planungsansatz. Im Einzelnen wurden bearbeitet:

Auswertung verfügbarer statistischer Daten

Die Daten der Einwohner- und Sozialentwicklung einschließlich der Bevölkerungsvoraus-schätzung für die Stadtteile wurden vom Amt für Statistik zur Verfügung gestellt. Die Daten beziehen sich, wenn nicht anders erwähnt, jeweils auf den 31.12. des genannten Jahres. Weitere Quellen zum Wohnungsleerstand wurden vom Stadtplanungsamt zur Verfügung gestellt und aus den Veröffentlichungen zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Stadt (Stadtteilreport, Reihe Magdeburg Sozial Band 5) gewonnen. Die räumlichen Darstellungen wurden auf der Grundlage der digitalen topographischen Stadtkarte 1:1.000 bzw. 1:10.000 hergestellt. Für alle nicht anders benannten Karten-Darstellungen gilt folgender Quellenhinweis: Fachbereich Geodienste und Baukoordinie-rung Magdeburg.

Auswertung vorhandener Planungen und Konzepte

Die Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über mehrere Konzepte und Planungen, die die Alte und Neue Neustadt betreffen, die unter dem Blickwinkel des Integrierten Hand-lungskonzeptes ausgewertet wurden.

Interviews mit ausgewählten Stadtteilexperten

Die Sichtweise von 15 Stadtteilexperten aus allen Bereichen der Alten und Neuen Neu-stadt wurde aufgenommen (siehe Anhang). Ihre Hinweise und Vorschläge sind in die Konzepterarbeitung direkt oder indirekt eingeflossen.

Expertengespräche lokale Wirtschaft

Darüber hinaus wurden 16 Expertengespräche mit Unternehmen, Gewerbetreibenden, Immobilieneigentümern und Einzelhändlern zur Einschätzung der Zentrumsentwicklung sowie der Situation der lokalen Wirtschaft geführt.

Erfassung des Geschäftsbestandes

Am 14.07. und am 10.08.2009 wurde eine Kartierung des Geschäftsbestandes an der Moritzstraße mit Moritzplatz sowie an der Lübecker Straße zwischen Mittagstraße und Kastanienstraße und den ersten Geschäften in den jeweils angrenzenden Straßen durch-geführt.

Kurzinterviews mit Händlern und Gewerbetreibenden

Mit 18 Händlern und Gewerbetreibenden der Zentrumsachse wurden Kurzinterviews geführt und ihre Einschätzung zu Branchenmix, Geschäftsumfeld und Gemeinschaftsakti-onen aufgenommen.

Durchführung von Foren und Arbeitsgruppen

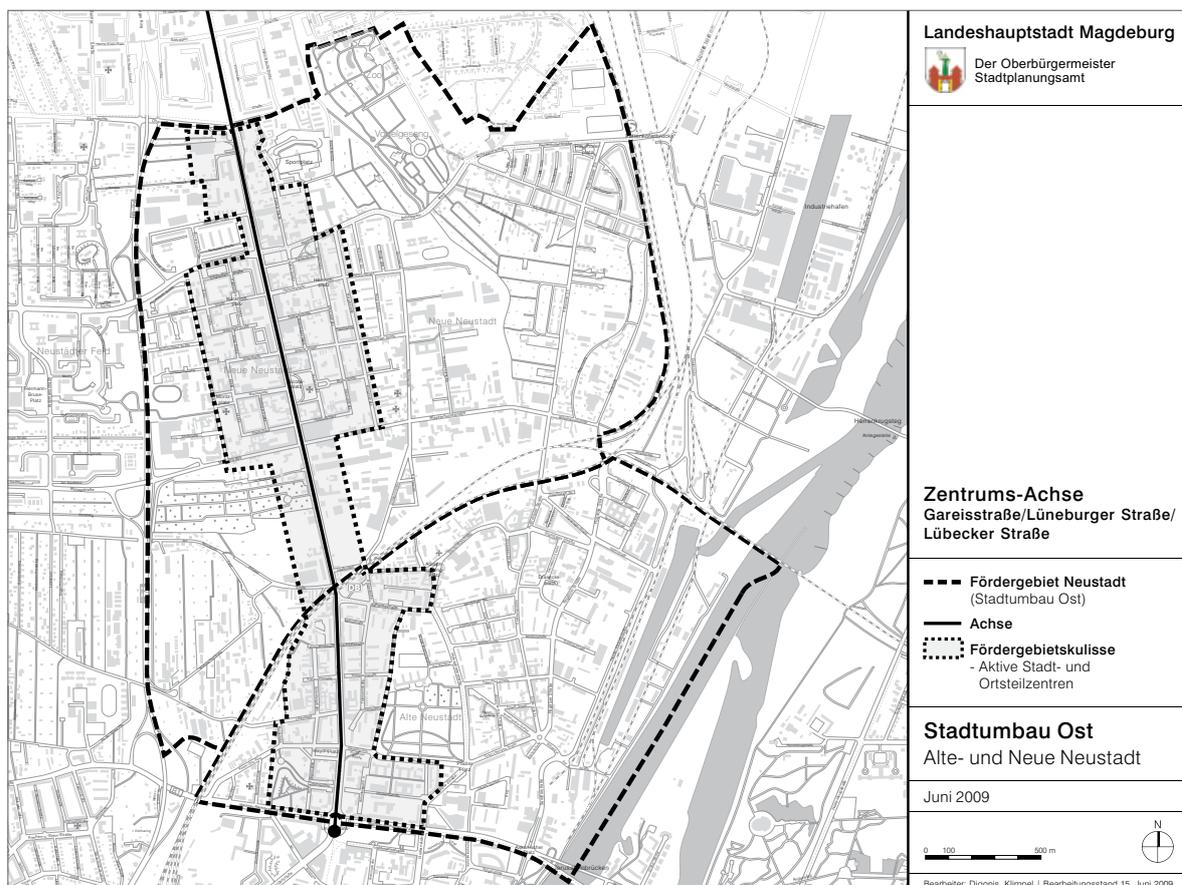
Das Stadtteilforum tagte zweimal in großer Runde, zudem gab es drei Unternehmer-
runden zum Gebiet. Hier wurden die Konzeptbausteine vorgestellt und Ideen und Anre-
gungen von den Teilnehmern öffentlich unterbreitet.

Öffentliche Vermittlung von wesentlichen Inhalten

Wesentliche Teilergebnisse und Zwischenschritte wurden parallel einer interessierten
Öffentlichkeit vermittelt. Als Medium dienten dazu die Foren und Stadtteilspaziergänge.

Zusammenführung der Ergebnisse in einem Abschlussbericht

Die Analyseergebnisse und Handlungsempfehlungen sowie die Ergebnisse der
Beteiligung der Öffentlichkeit werden in einem Bericht (IHK) zusammengefasst.

Fördergebietskulisse Neustadt / Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt

2. Vorhandene Planungen und Grundlagen

Folgende Planungen sind für die Zentrumsbereiche Lüneburger Straße / Lübecker Straße relevant.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP weist für den Zentrumsbereich entlang der Lübecker Straße vorwiegend gemischte Bauflächen aus und in den rückwärtigen Bereichen reine Wohnbauflächen mit ergänzenden Einrichtungen und Flächen für den Gemeinbedarf. Im Übergangsbereich zur Alten Neustadt befinden sich nördlich der Bahngleise gewerbliche Bauflächen. Die Bereiche entlang der Lüneburger Straße in der Alten Neustadt sind als reine Wohnbauflächen ausgewiesen, im Süden des Stadtteils befindet sich die Sonderbaufläche der Universität. Der Bereich um die Agnetenstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 136/1: Verkehrsbauvorhaben Lübecker/Kastanien-/Hundisburger Straße

Planungsziel: Herstellung eines leistungsfähigen innerstädtischen Verkehrsknotenpunktes und einer leistungsfähigen Verbindung zum Magdeburger Ring

Stand: rechtskräftig

Bebauungsplan Nr. 134-2: Gröperstraße

Planungsziel: nicht mehr aktuell

Stand: Offenlage ist erfolgt

Bebauungsplan Nr. 134-1: Insleber Straße

Planungsziel: Nutzung als Gewerbegebiet

Stand: Offenlage ist erfolgt, Aufhebung ist geplant

Bebauungsplan Nr. 165-3: Münchenhofstraße

Planungsziel: Nutzung als Gewerbegebiet

Stand: Offenlage ist erfolgt, Aufhebung ist geplant

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 133-1.1: Lübecker Str. 122/123

Planungsziel: Nutzung durch Selbstbedienungswarenhäuser

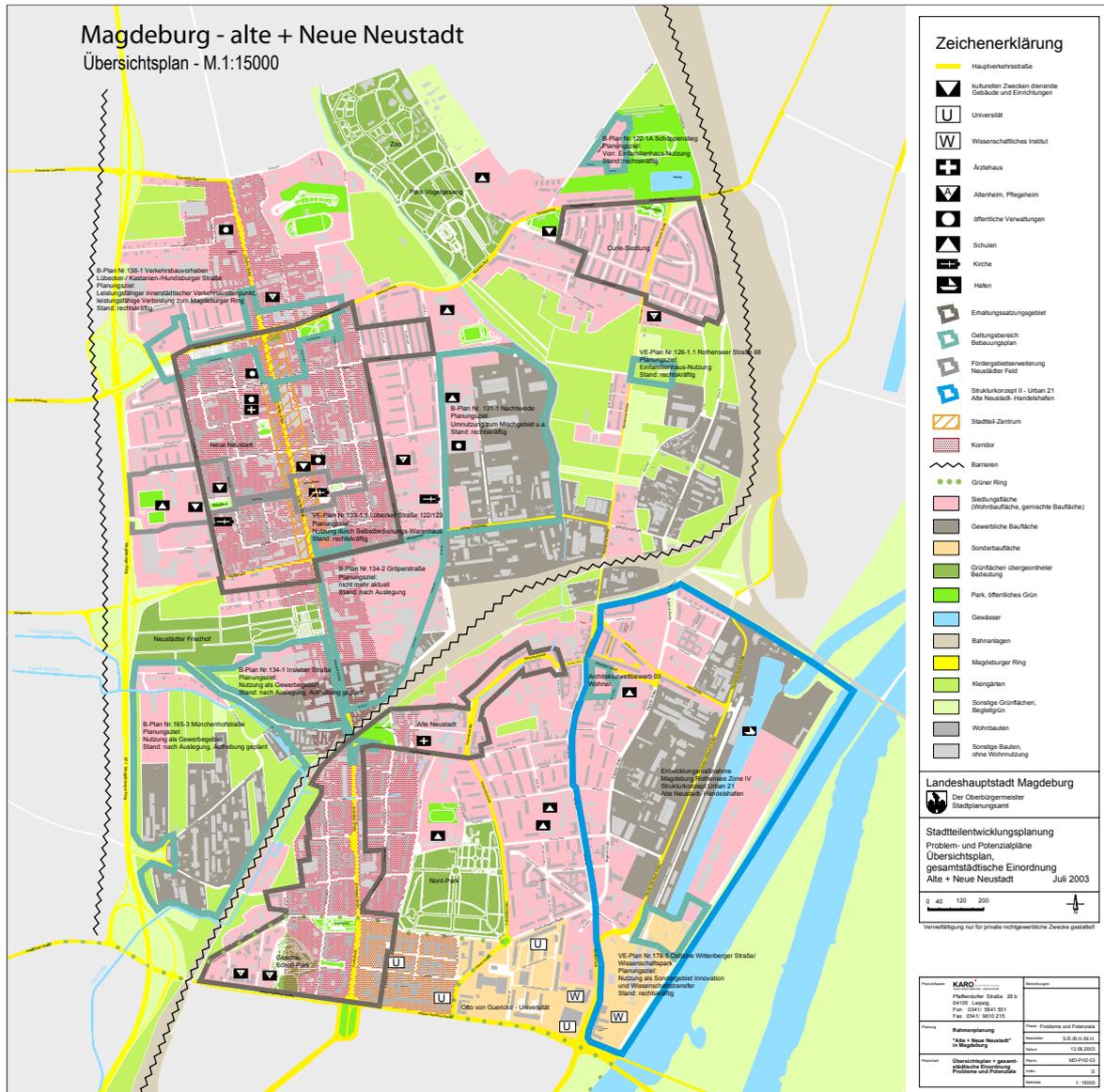
Stand: rechtskräftig

Bebauungsplan Nr. 174-3: Agnetenstraße

Planungsziel: Sicherung der Nahversorgungsfunktion und städtebauliche Neuordnung

Stand: Aufstellungsbeschluss, z.Z. Erstellung einer Städtebaulichen Studie

Auszug Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Alte und Neue Neustadt



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg - Alte und Neue Neustadt

Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg Alte und Neue Neustadt

Für das Fördergebiet Neustadt wurde im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau Ost“ - Aufwertung - in der Zeit von 2002-2005 eine Stadtteilentwicklungsplanung erarbeitet. Die Ergebnisse sind in der Schriftenreihe Nr. 66 des Stadtplanungsamtes “Magdeburg-Neue Neustadt, Alte Neustadt“ 2006 veröffentlicht worden. In diesem Konzept wird auf der Grundlage einer ausführlichen Bestandsanalyse ein Leitbild für die Neustadt entwickelt und Umbaukonzepte in konkreten Bereichen (Aktionsfelder und Initialmaßnahmen) empfohlen. Darüber hinaus werden die Entwicklung eines Flächenmanagements vorgeschlagen und Konzepte für Arbeitshilfen wie Brachflächen- und Nutzerwunschkataster entwickelt.

Folgende Leitthemen wurden für die Neustadt entwickelt:

Alte Neustadt: Bilden, Forschen und Wirtschaften als innenstadtnaher Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort

Neue Neustadt: Wohnen und Leben im Spannungsfeld von alter und neuer Geschichte

Die Lüneburger und Lübecker Straße sollen zu einer „Neustädtischen Achse“ entwickelt werden.

Weiterhin wurden im Gebiet der Neustadt drei **Erhaltungssatzungsgebiete** nach § 172 BauGB ausgewiesen, von denen die Satzungen für die Alte und die Neue Neustadt für die Zentrumsachse von Bedeutung sind. Beide haben zum Ziel, den Verfall und das Wegbrechen bestimmter Straßenzüge zu verhindern und über Lückenschließungen in den Quartiersrändern Struktur- und Funktionsmängel zu beheben. Zusätzlich soll in der Neuen Neustadt das Napoleonische Straßenraster geschützt werden.

Fördergebietserweiterung Neustädter Feld

Aufgrund inhaltlich-struktureller Zusammenhänge zwischen den Stadtteilen Neustädter Feld und Neue Neustadt wurde die Fördergebietskulisse der „Sozialen Stadt“ Neustädter Feld über den Magdeburger Ring hinaus korridorförmig ausgeweitet. So ist z.Zt. der Bereich um den Moritzplatz bis hin zum Nicolaiplatz im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Die soziale Stadt“ bereits Fördergebietskulisse. Mit dem Auslaufen des Programms im Neustädter Feld soll jedoch künftig die gesamte Neustadt ab dem Programmjahr 2011 (Haushaltsjahr 2012) in das Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ aufgenommen werden.

Die Alte und Neue Neustadt sind darüber hinaus Fördergebietskulisse im Programm „**Stadtumbau Ost**“. Beide Stadtteile sind als Umstrukturierungsgebiet mit Priorität ausgewiesen. Über das Programm sind sowohl die Aufwertung von Stadtquartieren oder Einzelmaßnahmen als auch der Rückbau von ungenutzter Wohnfläche möglich.

Im Mittelpunkt des **Magdeburger Märktekonzepts** in der Fassung von 2007, das als Steuerungsgrundlage für die Wirtschaftsgruppe Einzelhandel in der Landeshauptstadt dient, stehen die standort- und sortimentsbezogene Ausstattung, die Gegenüberstellung der Ausstattungswerte mit Einzelhandelsdaten vergleichbarer Städte sowie die Perspektiven des Einzelhandelsstandortes Magdeburg. Wesentliches Kernstück des Konzeptes sind das Standort- und Sortimentsleitbild. Mit dem Standortkonzept wird das Ziel verfolgt, Einzelhandelsbetriebe auf geeignete Lagen zu konzentrieren und damit die Entwicklung räumlich zu steuern. Das Märktekonzept weist dabei im Rahmen des Standortkonzepts für die Alte und Neue Neustadt die Lübecker Straße (Neue Neustadt) als eines von drei Stadtteilzentren in Magdeburg sowie die Agnetenstraße (Alte Neustadt) als Nahversorgungsbereich Typ B aus.

Ausgelöst durch die Bestrebungen von Projektentwicklern zur Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte in der Alten Neustadt, wurde zur Entscheidungsfindung eine **Nahversorgungsanalyse für den Stadtteil Alte Neustadt** in Auftrag gegeben. Als mögliche Standorte wurden dabei die Agnetenstraße und die Sieverstorstraße untersucht und bewertet.

Für die beiden Stadtteile Alte und Neue Neustadt soll die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die soziale Stadt“ zum Programmjahr 2011 beantragt werden. Dafür wurde parallel zu diesem IHK ein **Integriertes Handlungskonzept für das Förderprogramm Soziale Stadt** erarbeitet.

3. Problem- und Potentialanalyse

Im Folgenden werden die Rahmendaten für die beiden Stadtteile Alte und Neue Neustadt beschrieben (Kap. 3.1 und 3.2), in denen die Zentrumsbereiche Lüneburger Straße / Lübecker Straße eingeordnet sind. Weitergehende Analysen sind im Integrierten Handlungskonzept für das Programm Soziale Stadt Alte und Neue Neustadt sowie in einem für beide Konzepte geltenden Anlagenband dargestellt. (Diese Konzepte wurden parallel von der WohnBund-Beratung Dessau im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg erarbeitet.) Basis sind außer den Daten, die vom Amt für Statistik der Stadt Magdeburg zur Verfügung gestellt wurden, der Sozialreport 2007 der Stabsstelle V/02 - Jugendhilfe-, Sozial- und Gesundheitsplanung und die Daten zum Wohnungsbestand aus dem Stadtumbaumonitoring des Stadtplanungsamtes aus den Jahren 2006 und 2008. Genaue Daten für den Stadtteilzentrationbereich existieren nicht, da er nicht mit den statistischen Bezirken übereinstimmt.

Darüber hinaus wurden im Rahmen einer eigenen Begehung und Kartierung sowie einer Händlerumfrage in der Lübecker Straße weitere Daten erhoben. Sie sind Grundlage für eine Problem- und Potentialanalyse für die beiden Zentrumsbereiche Lübecker und Lüneburger-/Agnetenstraße (Kap. 3.3).

3.1 Alte Neustadt

Bevölkerungsentwicklung

- **Einwohnerzuwachs.** Im Jahr 2008 hatte die Alte Neustadt auf einer Fläche von 2,6 km² 9.641 Einwohner mit einem Durchschnittsalter von 42,9 Jahren. Nach Verlusten zu Beginn der 1990er Jahre (1991: 11.241 EW) ist die Einwohnerzahl in der Alten Neustadt in den Jahren von 1997 bis 2008 um 7% gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist die gesamtstädtische Einwohnerzahl jedoch gesunken.
- **Hoher Ausländeranteil.** Der hohe Ausländeranteil im Stadtteil (10,7%) resultiert im Wesentlichen aus der erheblichen Anzahl an ausländischen Studenten und wissenschaftlichen Mitarbeitern, die in der Alten Neustadt bzw. auf dem Unigelände wohnen.
- **Geringer Anteil an Kindern und Jugendlichen.** Auffällig ist der geringe Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 17 Jahren (8,6%), was sich auch in einer im Vergleich zur Gesamtstadt (18,3%) niedrigen Jugendquote (12,8%) ausdrückt.

Sozialstruktur

- **Niedrige Arbeitslosenquote.** Der Anteil der Arbeitslosen an der arbeitsfähigen Bevölkerung lag mit 6,7% im Dezember 2008 knapp unter dem städtischen Durchschnitt. Dies ist auch auf die große Anzahl an Studenten im Stadtbezirk, die von ihrem Alter her zur arbeitsfähigen Bevölkerung zählen, zurückzuführen.
- **Hoher Anteil an Bedarfsgemeinschaften.** Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch - SGB II) pro 1000 EW (115) lag im September 2008 über dem städtischen Durchschnitt (93).
- **Niedrige Anzahl erwerbsfähiger Hilfsbedürftiger.** Der Anteil der erwerbsfähigen Hilfsbedürftigen je 1000 EW lag jedoch mit 87 unter dem städtischen Durchschnitt (125). Das lässt vermuten, dass relativ viele Personen im Rentenalter Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten.
- **Geringer Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter.** Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an der arbeitsfähigen Bevölkerung ist in den vergangenen 10 Jahren zwar gestiegen, er lag jedoch im Dezember 2008 mit 43,6% noch weit unter dem städtischen Durchschnitt (50,8%). Auch hier macht sich der Anteil der Studenten an der Gesamtzahl der arbeitsfähigen Bevölkerung im Stadtteil bemerkbar.

Wohnungsbestand

- **Hoher Leerstand.** Im Jahr 2008 belief sich der Bestand an Wohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau in der Alten Neustadt auf 6.100 Wohnungen, von denen 28,3% leer standen. Prägend ist der Leerstand in der historischen Gebäudesubstanz (Denkmale) am Bahnhof und an der Sieverstorstraße und Brauerei.
- **Guter Sanierungsstand.** 67% der Wohnungen in der Alten Neustadt sind saniert. Aufgrund des guten Images des Stadtteils werden sanierte Wohnungen schnell vermietet.
- **Monostruktur an Wohnraum.** Etwa die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes (3050 WE) sind im Zeitraum von 1951 bis 1989 mit ähnlichen Bautypen errichtet worden. Die Grundrisse der Q6-Typenbauten haben vorwiegend kleine Wohnungen, sind nicht familienfreundlich und nur schwer an veränderte Anforderungen anzupassen.

Ökonomie und Versorgungssituation

- **Viel Industrie und Gewerbe, wenig Einzelhandel und Gastronomie.** Die Alte Neustadt ist historisch bedingt durch Gewerbegebiete, Hafen und Bahnhof ein Stadtteil mit hohem Anteil an Industrie und Gewerbe. Die Handels- und gastronomische Infrastruktur ist wenig ausgeprägt.
- **Wissenschaft und Forschung als Potenzial.** Universität, Forschungsinstitute und Wissenschaftshafen als prägende Arbeitsstätten sind Potenziale der Stadtteilentwicklung.

- **Fehlendes Stadtteilzentrum.** Ein richtiges Stadtteilzentrum ist in der Alten Neustadt nicht auszumachen. Funktionelle Ansätze dafür sind in der Agnetenstraße mit Kaufhalle, Apotheke, Ärztehaus, Friseur und Sparkasse zu finden (Nahversorgungsbereich Typ B mit Lebensmittel-Magnetbetrieb 400-800m² Verkaufsfläche). Die Lüneburger Straße ist als Geschäftsstraße nicht prägend. Auffällig ist hier der hohe Gewerbeleerstand im Ladenbereich.

Räumliche Struktur / Verkehr / Erreichbarkeit

- **Kurze Wege.** Nähe zur Innenstadt, zentrumsnahes Wohnen, Uni-Nähe - alles ist fußläufig erreichbar.
- **Verkehrssituation.** Gute Anbindung an ÖPNV in West- und Nordteil und Anbindung an Tangente. Im Bereich Rogätzer Straße zwischen Wittenberger Platz und Martinsplatz längere Zugangswege zum ÖPNV.
- **Barrierefreiheit.** Die Barrierefreiheit und behindertenfreundliche Gestaltung von öffentlichen Einrichtungen, Straßen und des ÖPNV ist im Zentrumsbereich weitgehend gegeben.
- **Lärmimmission** entlang der Bahn.
- **Schlechter Zustand des Bahnhofes** und seines Umfelds (wird von vielen Pendlern genutzt). Durch den geplanten Umbau des Bahnhofsvorplatzes / Schnittstelle Neustädter Bahnhof verbessern sich die Umsteigebeziehungen und die Zugangsmöglichkeiten zu den Bussen.

Grün- und Freibereiche

- **Nordpark** als grüne Mitte wird von unterschiedlichen Zielgruppen genutzt.
- **Grünes Umfeld** durch Nordpark und Geschwister-Scholl-Park sowie grüne Innenhöfe.
- **Fehlende Freiflächen** für Jugendliche und Jugendeinrichtungen. Trotz rechnerisch ausreichender Fläche werden von den Bewohnern und Akteuren fehlender öffentlich nutzbarer Freiraum und Angebote für verschiedene Zielgruppen im Stadtteil: Alte, Familien, Jugendliche konstatiert.

Soziale und kulturelle Infrastruktur, Gemeinwesen

- **AG Gemeinwesenarbeit (AG GWA)** als zentrales Gremium funktioniert gut, sie ist gut organisiert und aktiv, z.B. wurden die Feierlichkeiten zum 800-jährigen Bestehen der Neustadt von der AG GWA organisiert. Jedoch beteiligen sich nur wenige Akteure und Bewohner regelmäßig an den Sitzungen der AG.
- **Wenig ausgeprägtes Gemeinwesen.** Die alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohner haben noch eine starke Identifikation mit dem Stadtteil. Bei den Jüngeren ist dies nicht mehr festzustellen. Das Zusammenleben der unterschiedlichen

Bevölkerungsgruppen in der Alten Neustadt ist eher von einem Nebeneinander gekennzeichnet. Aufgrund von vergleichsweise wenig Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur (vgl. Karte Infrastruktur) fehlen potenzielle Räume, Partner und Ressourcen zur Gestaltung eines gemeinsamen Miteinanders. Wenig ausgeprägt sind auch die Strukturen der Kooperation zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern, Vereinen, gemeinnützigen Organisationen und Unternehmen.

- **Fehlende soziale, kulturelle und Freizeitangebote.** Nach Einschätzung der Stadtteilexperten fehlen besonders Einrichtungen mit kulturellen, sozialen und Freizeitangeboten für verschiedene Zielgruppen. Es gibt kein Begegnungs- und Stadtteilzentrum als identitätsstiftende Mitte mit Räumen und Angeboten für und von Stadtteilbewohnern.
- **Nebeneinander von Wohnen (Bewohnern) und öffentlichen Einrichtungen (anderen Akteuren).** Trotz Campus-Nähe wird die Universität bisher kaum im Stadtteil wirksam und selbst wiederum von den Bewohnern nicht ge-/benutzt. Das Potenzial, das die Studenten für die Struktur und soziale Durchmischung des Stadtteils darstellen, ist bislang wenig wirksam.
- **Rechtsextremismus.** In der Alten Neustadt haben sich in den zurückliegenden Jahren rechtsextreme Akteure angesiedelt und über mehrere Monate einen rechtsextremen Treffpunkt mit überregionaler Ausstrahlung im Stadtteil betrieben. Die Alte Neustadt wird als Aktions- und Rückzugsraum für Rechtsextreme eingeschätzt. Vor dem Hintergrund des rechten Treffs in der Sieverstorstraße hat es 2007 ein Stadtteilstreffen unter dem Motto „Besser leben ohne Nazi-Nachbarn“ gegeben.

Alte Neustadt: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
Ruhiger Wohnstadtteil direkt neben der City	Monostruktur an Wohnraum und Tendenz zu Überalterung
Nordpark als grüne Mitte	Wenig Attraktivität für junge Familien und hoch qualifizierte Beschäftigte („Schlafstadt“)
Universität, Institute und Wissenschaftshafen als prägende Arbeitsstätten und Potenziale der Stadtteilentwicklung	Am Rande des Stadtteils gelegene Gewerbe, Institute und die Universität werden bisher nicht für den Stadtteil wirksam.
Nähe zur Elbe - aber Verbindung dorthin verbaut	Geringe Anzahl und Vielfalt an sozialer und kultureller Infrastruktur
	Fehlender öffentlich nutzbarer Freiraum und Angebote für verschiedene Zielgruppen: Alte Menschen, Familien, Jugendliche

3.2 Neue Neustadt

Bevölkerungsentwicklung

- **Einwohnerverlust.** Im Jahr 2008 hatte die Neue Neustadt 13.757 Einwohner mit einem Durchschnittsalter von 45,6 Jahren auf einer Fläche von 4,6 km². Die Zahl der Einwohner ist in den Jahren 1997 bis 2008 um 16,3% zurückgegangen, was weit über dem städtischen Durchschnitt von -6,6% im gleichen Zeitraum liegt.
- **Tendenz zur Überalterung.** Die Altenquote und der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegen leicht über dem städtischen Durchschnitt.
- **Höherer Ausländeranteil.** Der Ausländeranteil von 4,1% liegt über dem Gesamtdurchschnitt der Stadt von 3,4%.

Sozialstruktur

- **Hohe Arbeitslosenquote.** Anteil der Arbeitslosen an der arbeitsfähigen Bevölkerung lag im Dezember 2008 mit 12,6% über dem städtischen Durchschnitt von 7,0%.
- **Hohe Jugendarbeitslosigkeit.** Auffällig ist insbesondere der überdurchschnittlich hohe Anteil der Arbeitslosen unter 25 Jahren an der arbeitsfähigen Bevölkerung.
- **Hoher Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften.** Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften (nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch - SGB II) pro 1000 EW lag mit 133 weit über dem städtischen Durchschnitt von 93. Bereits im Stadtteilreport von 2007 war in der Neuen Neustadt die höchste Quote von Empfängern von Hilfen zum Lebensunterhalt in der gesamten Stadt festgestellt worden.
- **Abnahme der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter.** Obwohl die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Neuen Neustadt überdurchschnittlich stark gesunken ist, liegt ihr Anteil an der arbeitsfähigen Bevölkerung mit 50,0% noch im gesamtstädtischen Durchschnitt von 50,8%.
- **Zunahme von Suchtproblematik.** Die Treffpunkte von Personen mit Suchtproblematik (Alkohol) im öffentlichen Raum haben zugenommen. Besonders beliebte Treffpunkte sind der Nicolai-Platz und der Platz vor dem Gesundheitsamt.
- **Konzentration von Problemlagen.** In der Magdeburger Neuen Neustadt konzentrieren sich soziale, räumliche und bauliche Problemlagen. Insbesondere im Quartier Umfassungsstraße wohnen viele Migranten, Spätaussiedler, Personen in Bedarfsgemeinschaften, Arbeitslose sowie Kinder und Jugendliche. Diese räumliche Konzentration und das Zusammenkommen verschiedener Kriterien an einzelnen Personen werden als problematisch angesehen. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine deutliche Tendenz zur sozialen Segregation in der Neuen Neustadt und führt nicht nur zu sozialen Konflikten sondern auch zu wirtschaftlichen Problemen, da eine verringerte Kaufkraft der Bewohner den kleinteiligen Gewerbe- und Einzelhandelsbestand im Gebiet und insbesondere im Stadtteilzentrum Lübecker Straße gefährdet.

Wohnungsbestand

- Hoher Leerstand. Im Jahr 2008 belief sich der Bestand an Wohnungen in der Neuen Neustadt auf 9.924 WE. Der Leerstand von über 29% konnte trotz Reduzierung der Wohneinheiten um 474 WE zwischen 2006 und 2008 kaum gesenkt werden.
- Schlechter Sanierungsstand. In der Neuen Neustadt sind nur ca. 43 % der Bestände voll saniert. Dieser Anteil liegt weit unter dem städtischen Durchschnitt von 64%. Festzustellen ist, dass die unsanierten Viertel nicht immer deckungsgleich mit den am meisten vom Leerstand betroffenen Bereichen sind. Das lässt darauf schließen, dass es einen Bedarf an preiswertem Wohnraum gibt. Die Vermietungssituation ist insgesamt schwieriger als in der Alten Neustadt.
- Heterogene Strukturen als Qualität. Der Stadtteil ist durch unterschiedliche Bau- und Wohnformen geprägt, die eine besondere Qualität darstellen. Im Ostteil, der insgesamt ein besseres Image hat als der Westteil, sind erste Ansätze von moderner Architektur im sanierten Altbau und im Neubau von Stadthäusern zu erkennen.
- Die historische Curiesiedlung stellt mit ihren spezifischen Strukturen und Problematiken einen eigenständigen Wohnstandort dar.
- Aus Sicht der Wohnungsunternehmen haben die Wohnungsbestände der östlichen Neuen Neustadt eine klare Perspektive. Für Bestände der westlichen Neuen Neustadt gibt es bei einigen Eigentümern Überlegungen, den Bestand zu reduzieren. (Verkäufe, Abrisse)

Ökonomie und Versorgungssituation

- Stadtteilzentrum Lübecker Straße. Das Stadtteilzentrum Lübecker Straße ist eines von drei Stadtteilzentren von Magdeburg mit Bedeutung für den gesamten Nordteil der Stadt.
- Gute Grundversorgung. Die Zentrumsachse mit ihren Geschäftslagen bietet eine fußläufig erreichbare gute Grundversorgung für den Stadtteil.
- Downgrading des Einzelhandels. Die Qualität der Angebote des Stadtteilzentrums macht eine schleichende Verschlechterung in den letzten 15 Jahren durch. Die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel und im Kaufverhalten werden durch die Konkurrenz zu Flora-Park und City und zusätzlich durch die negative soziale Entwicklung im Umfeld verschärft. Das hat zur Folge, dass es viele gleiche Angebote an der Lübecker Straße gibt. Die Veränderung im Branchenmix führt zu Niedrigpreis-Angeboten und Billigläden, einem Rückgang des Facheinzelhandels und zur Zunahme von Discountern und Filialisten.
- Moritzhof ist als Kultureinrichtung ein Magnet für gesamt Magdeburg. Jedoch wird er gerade im Stadtteil noch nicht entsprechend seiner Potentiale angenommen und könnte besser vermarktet werden.
- Innenstadtnaher Gewerbestandort. Zusätzlich zum Stadtteilzentrum Lübecker Straße befinden sich viele innerstädtische Gewerbestandorte mit wichtigen Ar-

beitgebern der Stadt in der Neuen Neustadt. Aufgrund ihrer gemischten Struktur bietet die Neue Neustadt eine Vielzahl an (wohnortnahen und gut erreichbaren) Arbeitsplätzen und wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen.

Räumliche Struktur / Verkehr / Erreichbarkeit

- Historische städtebauliche Struktur. Das historische napoleonische Straßenraster und die noch vorhandenen historischen Baustrukturen stellen ein Potenzial als Identifikationsträger und Unterscheidung zu Nachbarstadtteilen dar. Sie prägen den spezifischen Charakter des Stadtteils, sind aber kaum wahrnehmbar. Mit der Weiterentwicklung dieser städtebaulichen Merkmale und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche kann die Neue Neustadt ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb von Magdeburg wiedergewinnen.
- Brüche in der Baustruktur, Brachen und Leerstand. Aufgrund der starken Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und den folgenden wechselvollen stadtbildprägenden Veränderungen, die von Abriss, Vernachlässigung und Maßstabsvergrößerung geprägt waren, weist die Neue Neustadt heute viele Brüche in der ehemals historisch geschlossenen Baustruktur auf. Auffällig viele Bereiche sind heute von Mindernutzung, Brachen und Leerstand gekennzeichnet. (siehe Karte Mindernutzung/Brachen)
- Flächen- und Raumpotential. Diese Vielzahl an Brachen und mindergenutzten Flächen in der Neuen Neustadt sind interessant für eine Neubebauung und stellen ein Potenzial für Gewerbe, Freiräume und Neue Wohnformen dar.
- Gute Fernverkehrs- und ÖPNV-Anbindung. Die Anbindung der Neuen Neustadt an den Fernverkehr und ÖPNV ist sehr gut. Was vor allem für die großen, überregional tätigen Unternehmen ein Standortvorteil ist, führt für die Anwohner zur Verlärmung speziell im Bereich der Lübecker Straße, der Kastanienstraße und entlang der Tangente.
- Begrenzte Erreichbarkeit durch ungünstige Verkehrsführung. Innerhalb der Neuen Neustadt ist die Verkehrsführung durch Einbahnstraßen und geführte Rechtsabbiegespuren auf die Lübecker Straße als ungünstig einzuschätzen. Für die Kunden der Händler an der Lübecker Straße fehlen einfach und schnell erreichbare Kurzzeitparkplätze und straßenbegleitende Parkplätze.
- Eingeschränkte Alten- und Behindertenfreundlichkeit. Die barrierefreie Gestaltung der Verkehrswege, des ÖPNV und der öffentlichen Einrichtungen in der Neuen Neustadt ist differenziert zu betrachten. Eine kleinteilige wohnquartiersbezogene Sachstandsanalyse zur Barrierefreiheit wurde nicht vorgenommen. Während in der Nähe der Hauptachse (Lübecker Str.) eine z. T. barrierefreie Infrastruktur vorhanden ist (ÖPNV-Haltestellen, großflächige Handelseinrichtungen, Freizeiteinrichtungen/Kulturzentren, Altenpflegeheime, Einrichtungen des Servicewohnens, Friedhof usw.), stellt sich die Situation in den Randbereichen schwieriger dar. Die Straßenbahnhaltestelle Kastanienstraße ist aufgrund ihrer Funktion als Doppelhaltestelle für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen kaum geeignet. Die Haltestel-

le Neustädter Friedhof ist für Benutzer der Busse nicht barrierefrei. Die Straßen, Rad- und Gehwege sind in großen Teilen instandgesetzt und barrierefrei nutzbar. Die Arztpraxen sind weitgehend barrierefrei erreichbar und bei Schulen und Kindergärten besteht ebenfalls kein weiterer Handlungsbedarf.

- Fehlende Fahrradstellplätze. Die Zählungen der im öffentlichen Raum an der Lübecker Straße abgestellten Fahrräder vom Oktober 2006 und Dezember 2007 zeigen deutlich, dass in diesem Bereich Handlungsbedarf besteht. Vor allem die fehlenden Abstellmöglichkeiten auf der Westseite der Straße sind problematisch und führen zu einer Einschränkung des öffentlichen Raums vor den Geschäften.

Grün- und Freibereiche

- Erhebliches Naherholungspotential. Mit seiner Nähe zum Zoo, zum Vogelgesangspark, dem Schrote-Bachlauf, zum Neustädter See und zu mehreren Kleingartenanlagen verfügt der Stadtteil Neue Neustadt über ein großes Naherholungspotenzial.
- Gute Sportmöglichkeiten. Das Naherholungspotenzial wird noch ergänzt durch verschiedene Sportmöglichkeiten in Hallen und auf Plätzen. Traditionsreiche Vereine, wie z.B. TUS Neustadt haben hier ihren Sitz.
- Bedarf an Spiel- und Freizeitflächen. Nach dem Spielplatzkonzept 2009 ist der Gesamtbestand an Spiel- und Freizeitflächen für den Stadtteil Neue Neustadt ausreichend. Trotzdem gibt es Bedarfe für zielgruppenspezifische Freizeitangebote auf öffentlich zugänglichen Flächen. So fehlen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche (z.B. Bolzplatz, Skaterflächen) oder Angebote für Senioren und Familien.

Soziale und kulturelle Infrastruktur, Gemeinwesen

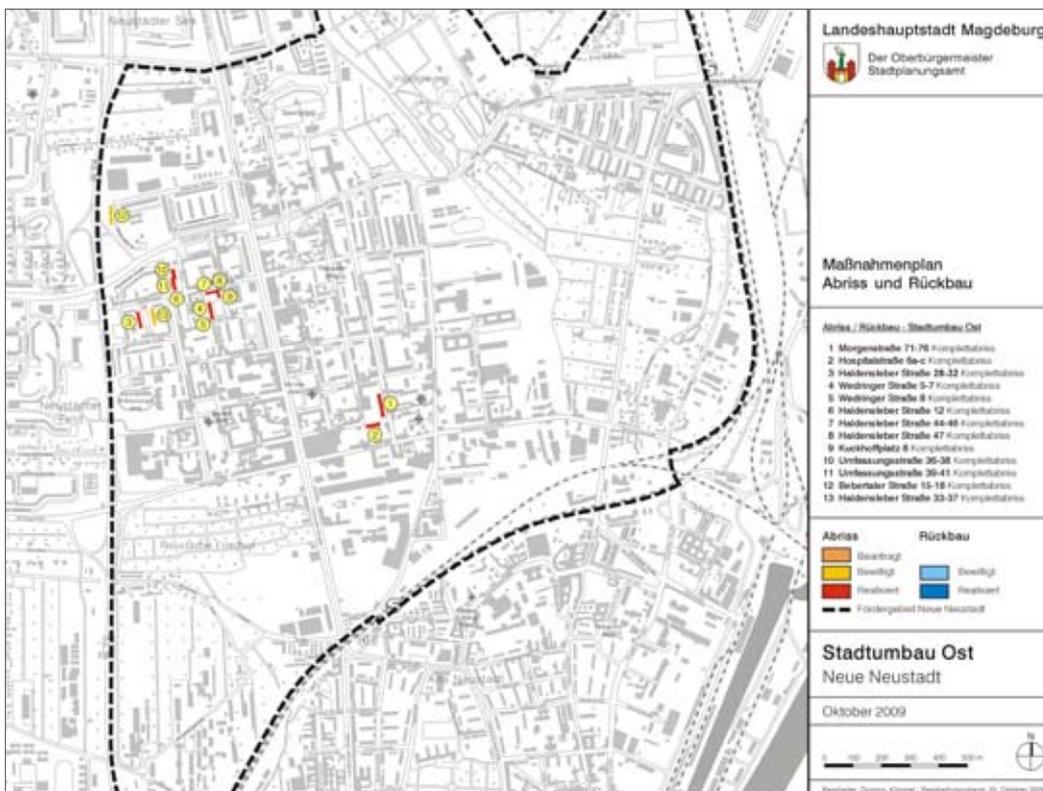
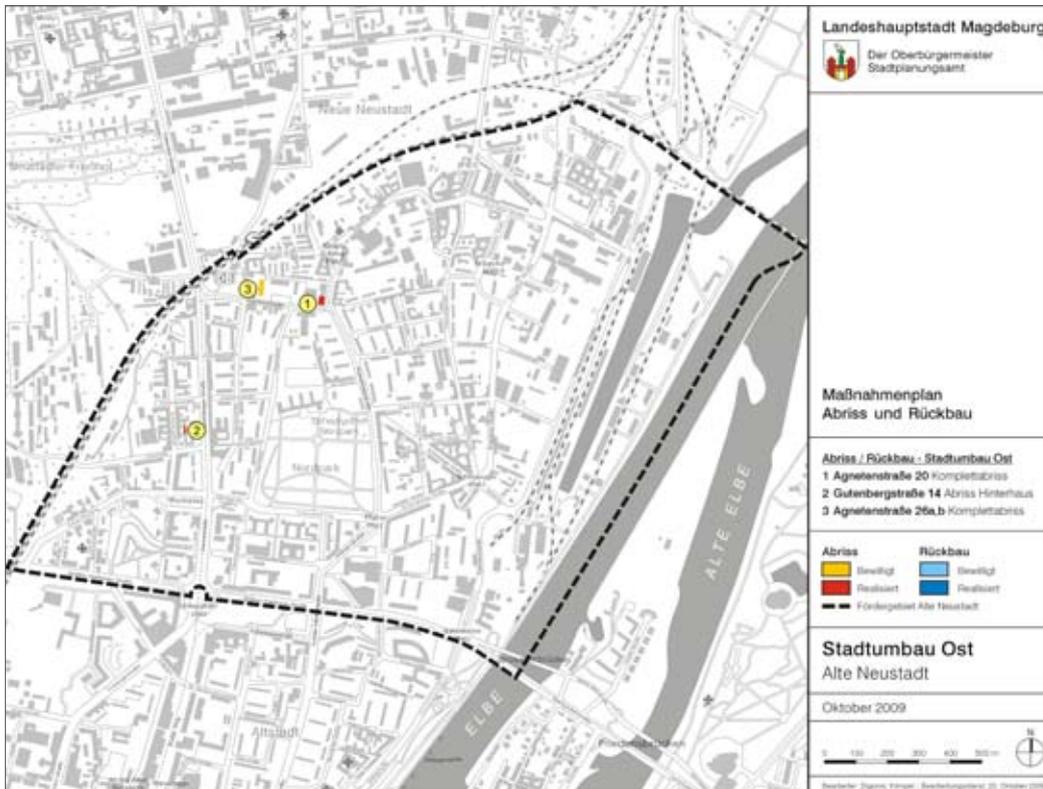
- Differenziertes Angebot an sozialer Infrastruktur. Die Neue Neustadt verfügt über ein differenziertes Angebot an sozialer Infrastruktur. Einrichtungen für die schulische und vorschulische Bildung sind hinreichend vorhanden. Neben neun Kindertageseinrichtungen existieren drei Grundschulen, davon eine in freier Trägerschaft, eine Sekundarschule sowie ein Gymnasium in freier Trägerschaft. Ergänzt wird das Angebot durch Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, offene Treffs für Senioren und verschiedene Beratungsstellen. (s. Karte Infrastruktur)
- Kulturangebot mit gesamtstädtischer Bedeutung. Mit dem Moritzhof, dem Studio kino und der Urania hat der Stadtteil drei Kultur- und Bildungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung vorzuweisen. Das Stadtteilkulturangebot ist hingegen noch ausbaufähig.
- Große Anzahl an sozialen und kulturellen Einrichtungen und Akteuren. Die Neue Neustadt zeichnet sich durch eine große Zahl an sozialen und kulturellen Einrichtungen aus, denen aber oftmals genaue Kenntnis voneinander fehlt. Das äußert sich u.a. darin, dass die Akteure unzureichend miteinander vernetzt sind und das Angebot wenig aufeinander abgestimmt ist. Darüber hinaus existiert auch keine koordinierte Information für die Öffentlichkeit.

- Fehlende Einbindung/Vernetzung von Akteuren der lokalen Ökonomie und sozialen/kulturellen Akteuren. Neben der fehlenden Vernetzung der sozialen und kulturellen Akteure untereinander existiert auch keine Vernetzung dieser Einrichtungen mit den Akteuren der lokalen Ökonomie. Der Moritzhof mit gesamtstädtischer Bedeutung ist z.B. vielen Gewerbetreibenden im Stadtteil nicht bekannt.
- Arbeitsgruppe Gemeinwesenarbeit (AG GWA) wird bisher zu wenig als Vernetzungs- und Kooperationsgremium genutzt, nur wenige soziale Einrichtungen sind in der AG aktiv. Außerdem fehlt bisher die Verbindung zur Stadtteilentwicklung.
- Fehlende Stadtteilöffentlichkeit. In der Neuen Neustadt existiert bislang kein Ort, an dem sich Stadtteilöffentlichkeit entwickeln kann.
- Tendenz zur sozialen Segregation. In der Neuen Neustadt werden zunehmend sozial-räumliche und kulturelle Trennungen deutlich. Dies zeichnet sich durch fehlende Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, von Menschen mit Suchtproblemen oder sozial Benachteiligten aus. Integrative Projekte und Angebote sowie multikulturelle Begegnungsstätten und -orte fehlen. Darüber hinaus gibt es trotz hohem Ausländer- und Spätaussiedleranteil kaum mehrsprachige Angebote.

Neue Neustadt: Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

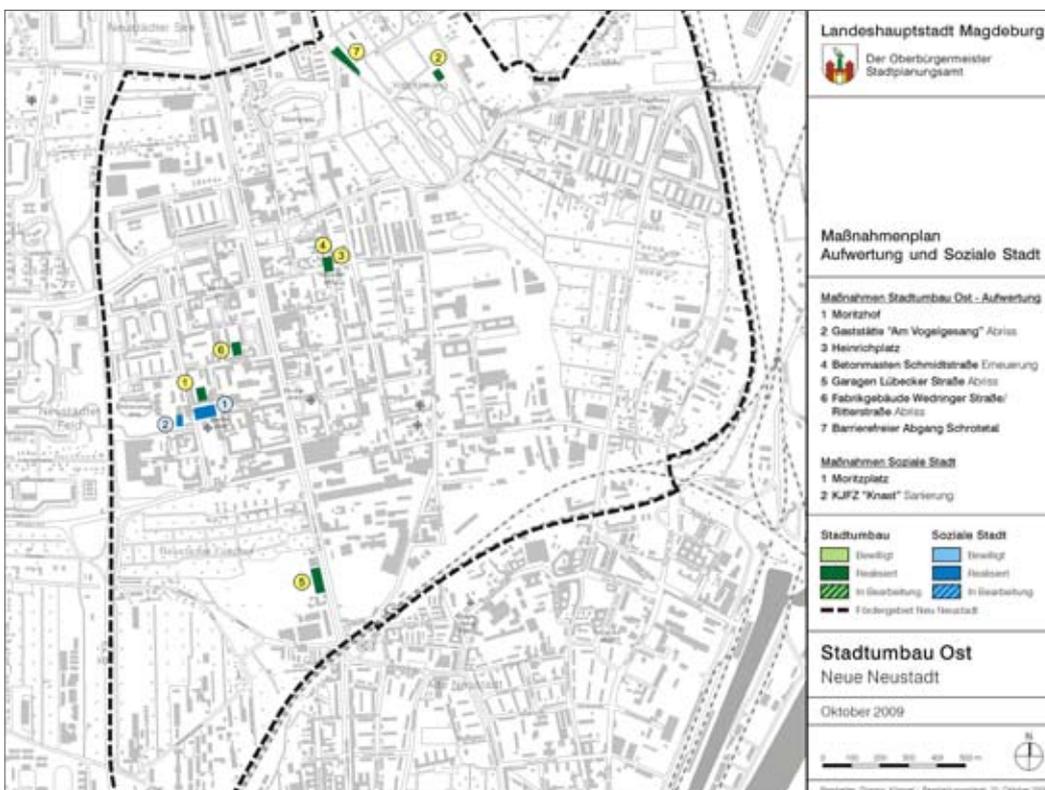
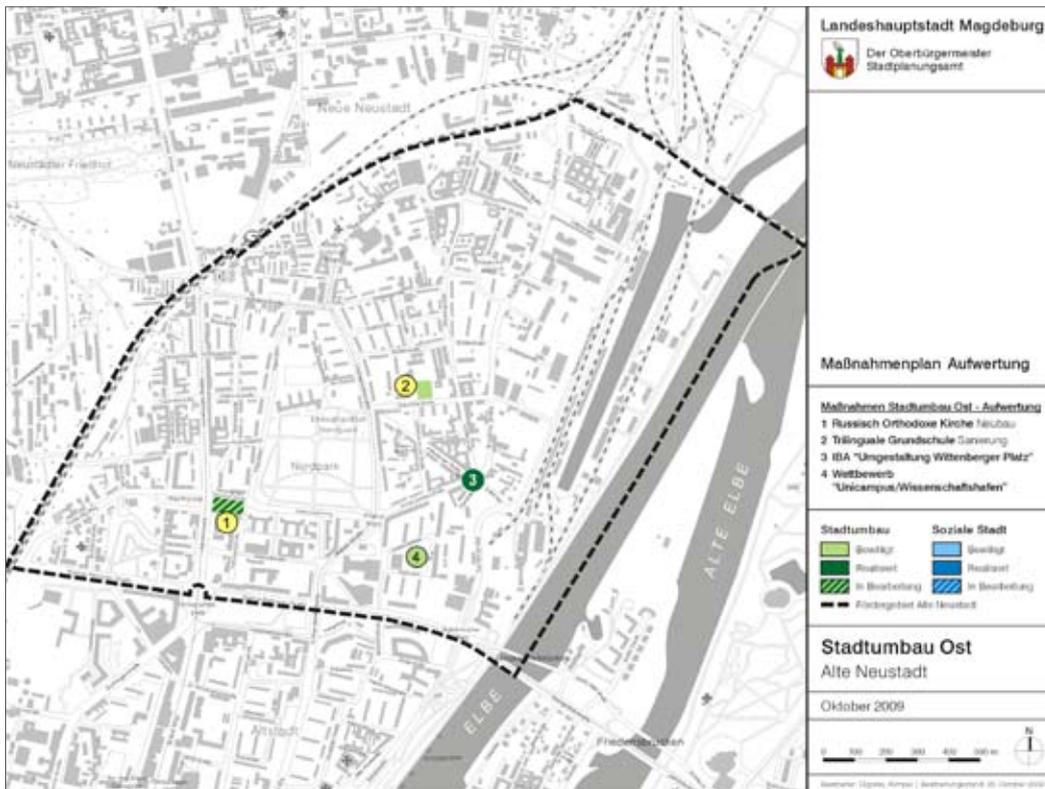
Stärken	Schwächen
Historische städtebauliche Struktur: Vielfalt der Bau- und Wohnformen als Qualität	Schleichende Verschlechterung des Stadtteilzentrums in letzten 15 Jahren durch: <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Entwicklungen im Einzelhandel und Kaufverhalten - Konkurrenz zu Flora-Park und City - verschärft durch negative soziale Entwicklung im Umfeld (Quartier)
Historische Baustrukturen als Identifikationsträger und Unterscheidung zu Nachbarstadtteilen - könnte Alleinstellungsmerkmal sein	Schlechtes Image, Teilung in Ost- und Westteil mit unterschiedlichem Image
Stadtteilzentrum Lübecker Straße als eines von drei Stadtteilzentren in Magdeburg mit Bedeutung für gesamten Nordteil der Stadt	Sozialer Brennpunkt/soziale Segregation
Brachen als Potenzial für Neubebauung	Viele Brachen, Leerstand, vernachlässigte Bereiche

Abriss und Rückbau Alte und Neue Neustadt im Programm Stadtumbau Ost



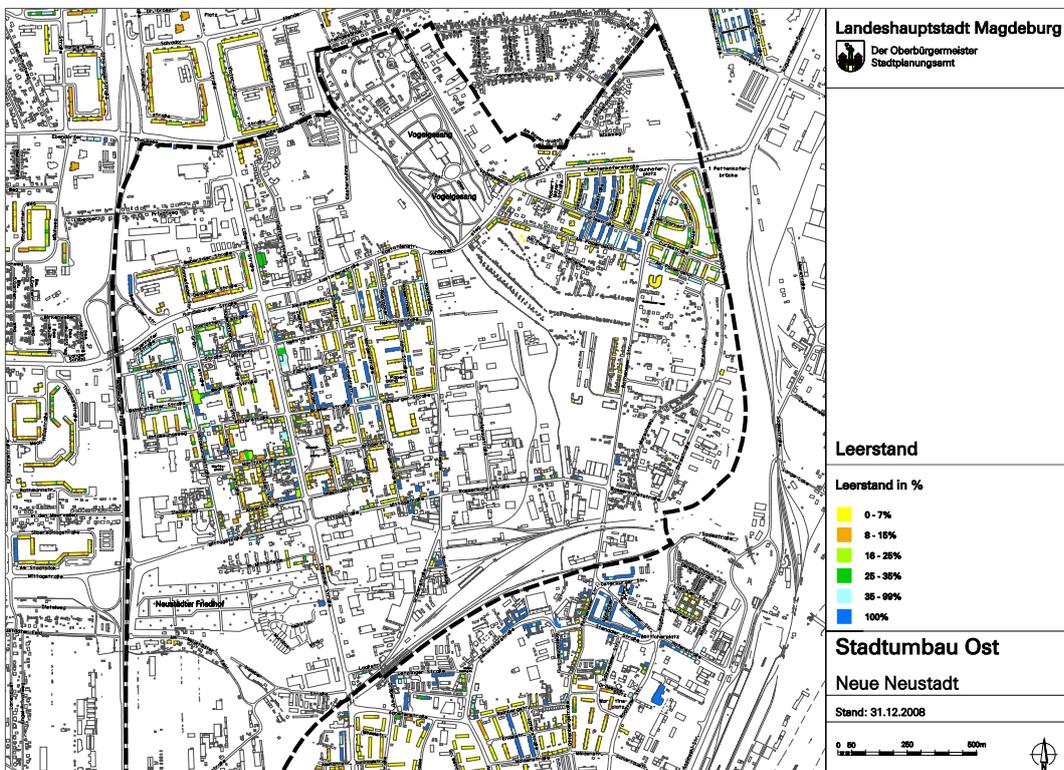
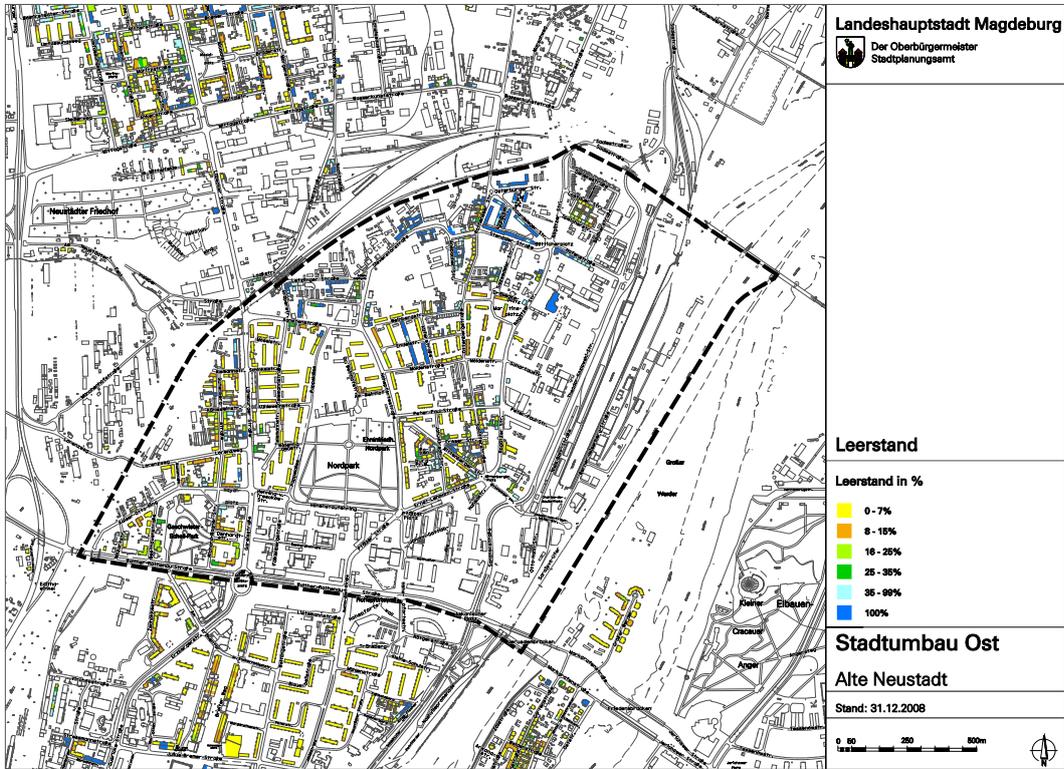
Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt

Maßnahmenpläne Aufwertung Alte und Neue Neustadt im Programm Stadtumbau Ost



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt

Leerstand in der Alten und Neuen Neustadt



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt

Ausgewählte Daten (weitere Daten siehe Anlagenband, Alte und Neue Neustadt Kap. 1)*Bevölkerung / Bewohnerdichte 2008*

	Alte Neustadt	Neue Neustadt	Magdeburg gesamt
Einwohner gesamt	9.641	13.757	229.233
Einwohnerdichte pro ha	37,6	30,3	11,4
Durchschnittsalter	42,9	45,6	45,5
Jugendquote	12,8	17,4	18,3
Altenquote	35,1	37,4	36,4
Ausländeranteil	10,7%	4,1%	3,4%
Einwohnerentwicklung 1997-2008	7,0%	-16,3%	-6,6%
Einwohnerprognose 2008-2020	3%	-7%	-7%

Arbeitslose 2008

	Alte Neustadt	Neue Neustadt	Magdeburg gesamt
Arbeitsfähige Bevölkerung	6.653	9.139	152.316
Arbeitslose insgesamt	446	1.156	14.508
Anteil an arbeitsfähiger Bevölkerung	6,7%	12,6%	9,5%
davon Männer	246	631	7.724
Anteil Männer	7,0%	13,3%	10,0%
davon Frauen	200	525	6.784
Anteil Frauen	6,3%	12,0%	9,0%
davon unter 25 Jahre	44	145	1.704
Anteil der unter 25-Jährigen	0,7%	1,6%	1,1%
davon über 55 Jahre	43	131	1.933
Anteil der über 55-Jährigen	0,7%	1,4%	1,3%

Sozialdaten 2008 (September)

	Alte Neustadt	Neue Neustadt	Magdeburg gesamt
Bedarfsgemeinschaften Anzahl insgesamt	619	1.832	21.343
Personen in Bedarfsgemeinschaften*) insgesamt	1.114	3.024	37.010
Personen in Bedarfsgemeinschaften*) pro 1000 EW	115	133	93
Erwerbsfähige Hilfsbedürftige nach SGBII	842	2.414	28.738

Erwerbsfähige Hilfsbedürftige nach SGBII pro 1000 EW	87	175	125
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Dezember 2008)	6.653	9.139	152.316
Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1998-2008	+9,4%	-17,2%	-12,6%
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an arbeitsfähiger Bevölkerung (Dezember 2008)	43,6%	50,0%	50,8%

*) nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Wanderungsbewegung 2008

	Alte Neustadt	Neue Neustadt	Magdeburg gesamt
Zugezogene Personen	1.123	638	10.256
Weggezogene Personen	983	563	10.507
Saldo	140	75	- 251
Innerstädtische Zuzüge	1.286	1.667	Innerstädtische Umzüge: 22.307
Innerstädtische Wegzüge	1.366	1.582	-
Saldo	- 80	85	-

Wohnungen 2008 *)

	Alte Neustadt	Neue Neustadt	Magdeburg gesamt
Wohnungen insgesamt	6.107	9.924	125.145
Wohnungen belegt	4.378	6.962	98.988
Wohnungen leer	1.729	2.905	26.157
Leerstand %	28%	29%	21%
Voll saniert	67%	43%	64%
Teilsaniert	12%	29%	18%
Unsanziert	21%	28%	18%

*) Im mehrgeschossigen Wohnungsbau

Handwerk und Gewerbe 2008

	Alte Neustadt	Neue Neustadt	Magdeburg gesamt
Anzahl Handwerksbetriebe/ Handwerksähnliche Betriebe	73	217	2.401
Gewerbebeanmeldungen	116	186	2.328
Gewerbeabmeldungen	80	166	2.026

Quelle: Handwerkskammer Magdeburg, Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Statistik

Gewerbean- und -abmeldungen

Alte Neustadt	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gewerbeanmeldungen	127	111	122	100	82	84	86	84	102	98	116
Gewerbeabmeldungen	114	131	134	107	100	85	79	86	74	85	80

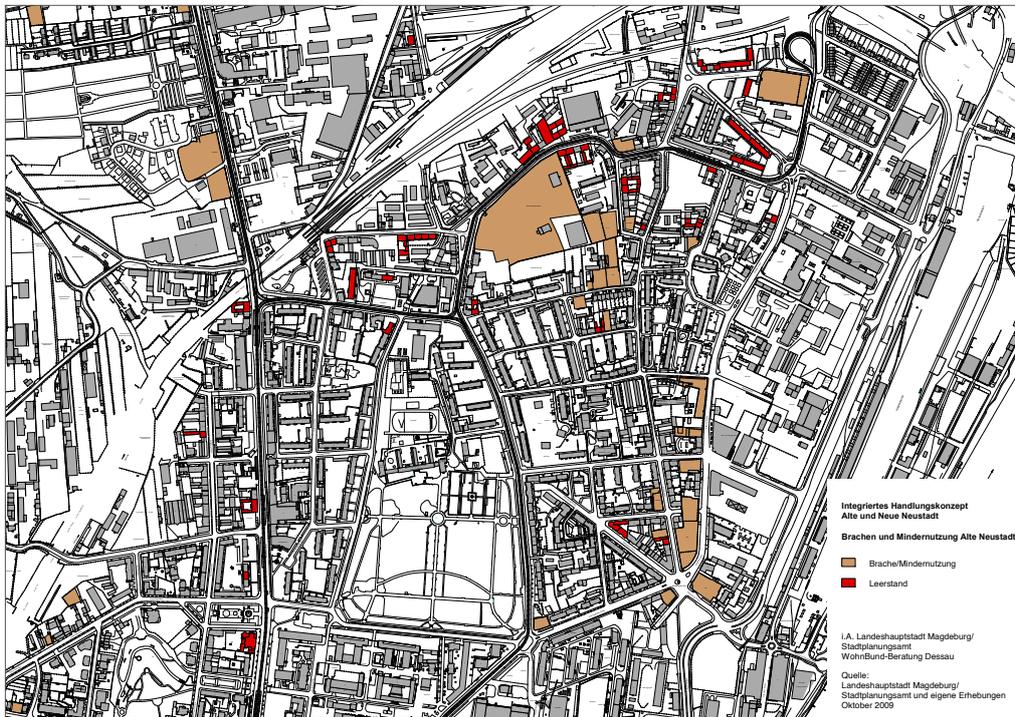
Neue Neustadt	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gewerbeanmeldungen	219	204	179	181	149	146	247	198	191	174	186
Gewerbeabmeldungen	205	193	211	203	218	159	169	176	195	185	166

Anzahl der IHK-Firmen März 2008

	Wirtschaftsbereiche										gesamt
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Alte Neustadt	.	.	17	.	13	92	20	28	20	243	437
Neue Neustadt	6	.	30	.	36	246	51	40	59	370	842
Gesamtstadt	85	6	354	58	381	3391	661	632	1008	5588	12.164

- 0 - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fischzucht
1 - Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden und Gebrauchsgütern
2 - Verarbeitendes Gewerbe
3 - Energie- und Wasserversorgung
4 - Baugewerbe
5 - Handel, Instandhaltung, Reparatur von Kraftfahrzeugen
6 - Gastgewerbe
7 - Verkehr und Nachrichtenübermittlung
8 - Kredit- und Versicherungsgewerbe
9 - Sonstiges

Brachen und Mindernutzung in der Alten Neustadt



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt und eigene Erhebungen

Brachen und Mindernutzung in der Neuen Neustadt



Quelle: Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt und eigene Erhebungen