

Danach sind folgende Nutzungszonen zu unterscheiden:

### Dorfgebiete (MD)

Die Dorfgebiete beschränken sich lediglich auf einen kleinen Bereich westlich der alten „Dorfmitte“ beidseitig der Dorfstraße, weil hier noch landwirtschaftliche Betriebe (im Neben- und Zuerwerb) ansässig sind.

### Mischgebiete (MI)

Die Mischgebiete befinden sich vorwiegend entlang der verkehrlichen Hauptachsen (z.B. Helmstedter Chaussee, Weizengrund und in einem Teilstück der Agrarstraße). Hier dominieren neben der Wohnnutzung Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kleingewerbe.

### Allgemeine Wohngebiete (WA)

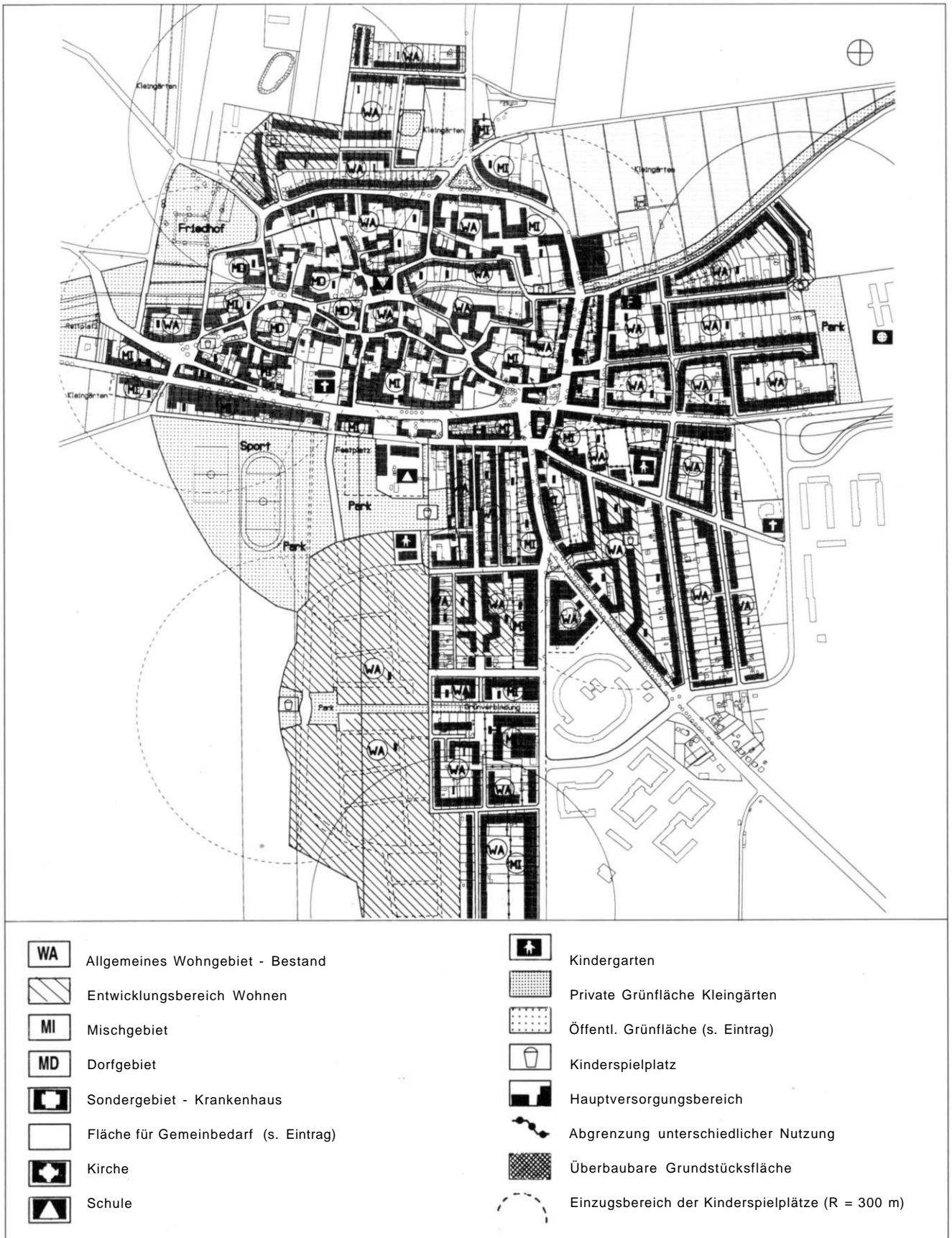
Die übrigen Baugebiete Olvenstedts sind vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschossigkeiten und Grundstücksgrößen weisen sie verschiedene bauliche Dichten auf, die jedoch zu den Ortsrändern hin abnehmen. Zusätzlich zu dem bereits erwähnten großen Wohnbau-Entwicklungsgebiet sind weitere kleinräumige Ergänzungen und Abrundungen von Allgemeinen Wohngebieten (WA) an den Ortsrändern bzw. innerhalb der heutigen Ortslage möglich. Diese befinden sich:

- im Nordwesten nördlich der Nordstraße
- am östlichen Ortsrand zwischen dem Hegewiesenweg und dem Oberen Sülzweg,
- sowie zwischen der Friedrich-Aue-Straße und der Blütengasse auf dem z.Zt. noch als private Kleingärten genutzten Gelände.

### Planungsvorschlag - Bauliche Verdichtung am Klusweg



## Nutzungskonzept



## Besondere Nutzungen

Innerhalb der Ortslage befinden sich einige besondere Nutzungsansätze, welche in erster Linie für die Versorgung des Stadtteiles von Bedeutung sind.

### SCHULE

Der bestehende Schulstandort an der Helmstedter Chaussee stellt als Grundschule und als Sekundarschule die örtliche Versorgung sicher. Die vorhandenen Flächen können für den absehbaren Bedarf der nächsten Jahre als ausreichend angesehen werden.

### SPORTHALLE

Die Sporthalle ist in Olvenstedt direkt dem Schulstandort zugeordnet. Sie entspricht in etwa dem nach Richtlinien anzusetzenden Bedarf von knapp 1000 m<sup>2</sup> Sportfläche.

### SPORTFLÄCHEN

Für den Vereinssport steht z.Zt. der Sportplatz an der Jahnstraße zur Verfügung. Aufgrund der Lage zwischen einer vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung sowie von fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten erscheint es sinnvoll, über eine Verlagerung des Sportareales nachzudenken. Dabei sollte auch künftig die Zuordnung zum Schulgelände angestrebt werden. Als Standort für eine Sportflächenentwicklung bietet sich der Bereich westlich der Sporthalle an. Hier könnten neben den erforderlichen Sportplatzanlagen auch weitere Sporteinrichtungen wie z.B. Tennisplätze errichtet werden.

### FEUERWEHR

Die Feuerwehr ist in einem Gebäude am Hegewiesenweg untergebracht. Der Standort bleibt vorerst erhalten.

### KINDERGÄRTEN

Die Kindergartenversorgung wird durch die vorhandene Einrichtung am Klusweg 7 (Kindergarten / -krippe) sowie durch einen zusätzlichen, neuen Standort südlich des Schul- und Parkgeländes im geplanten Wohnbaugebiet „Saures Tal“ gewährleistet. Durch diese beiden Einrichtungen kann die Grundversorgung mit Kindergartenplätzen aufgrund der derzeitigen statistischen Ermittlungen als sichergestellt angesehen werden.

### DORFGEMEINSCHAFTSHAUS

In der ehemaligen Dorfmitte am Dorfteich wird der Ausbau eines Dorfgemeinschaftshauses angestrebt, das vorrangig in einem alten, ansonsten gefährdeten Gebäude untergebracht werden soll. Die vorgesehenen Räumlichkeiten sollen für allgemeine Veranstaltungen und Versammlungen im Stadtteil sowie für verschiedene Vereinstätigkeiten zur Verfügung stehen.

### JUGENDEINRICHTUNGEN

Außer im vorgenannten Dorfgemeinschaftshaus wäre es wünschenswert, wenn für Jugendgruppen eigenständig nutzbare Räumlichkeiten vorhanden wären. Als geeigneter Standort ist der Bereich des geplanten Sportgeländes denkbar.

### KRANKENHAUS

Das städtische Krankenhaus liegt im Osten des Stadtteiles Olvenstedt und grenzt hier an das Untersuchungsgebiet an. Dieser Bereich stellt eine Sondergebietsnutzung mit einer gesamtstädtischen Bedeutung dar. Das Gelände wird gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung durch eine Parkanlage abgegrenzt.





## Geplante Nutzungsstruktur

Als wichtigste Zielsetzungen bezüglich der Nutzungsstruktur im Stadtteil ergeben sich zusammengefaßt:

- Erhaltung und Stärkung des gewachsenen Versorgungszentrums im Bereich Weizengrund / Agrarstraße / Freiheitsplatz.
- Sicherung und Ergänzung weiter Teile des Dorfbereiches als Wohnstandort mit Gestaltung eines historisch geprägten, hochwertigen Wohnumfeldes.
- Schaffung von zusätzlichen Bauflächen für den Wohnungsbau im Süd / Westen der heutigen Ortslage (B-Plan Saures Tal) und kleinerer Abrundungen der bestehenden Baustruktur (Bereich ehemalige LPG an der Nordstraße und Verlängerung Hägewiesen / Oberer Sülzeweg)
- Verlagerung des bestehenden Sportplatzes und Schaffung eines Sportzentrums mit Erweiterungsmöglichkeiten südlich der Helmstedter Chaussee. Das alte Sportplatzgelände soll danach als Wohnbaufläche genutzt werden.
- Erhaltung und Neuschaffung von Freiraum- und Grünanlagen im Dorfzentrum (Dorfplatz) und im Zusammenhang mit der Schule / Sporthalle.
- Sicherung einer Erweiterungsfläche für den Friedhof.
- Begrenzung der Bauzonen auf den Grundstücken zur Sicherung privater Freiräume.
- Reduzierung der Geschossigkeit auf max. 2 Vollgeschosse, in den Randzonen auf 1 Vollgeschosß.

## Planungsvorschlag - Sportpark westlich der Schule



## FREIHEITSPLATZ

Der Freiheitsplatz soll durch wenige und einfache Gestaltungselemente in seiner Nutzbarkeit erhöht werden und neben einer verbesserten Aufenthaltsqualität auch Möglichkeiten für die Abhaltung z.B. eines Wochenmarktes aufweisen.

Nach dem Gestaltungsvorschlag wird dazu der rechteckige Platz im wesentlichen in zwei Teilbereiche untergliedert, einen größeren mit Natursteinpflaster befestigten Teil und einen kleineren, als Rasenfläche gestalteten Teil.

Die gepflasterte Fläche orientiert sich im wesentlichen zur Helmstedter Chaussee. Um die Ausdehnung der Platzfläche zu verdeutlichen und eine Zweckentfrem-

dung als Parkplatz zu unterbinden, wird die räumliche Begrenzung zu dem hier verlaufenden Gehweg durch die unterschiedlichen Befestigungsmaterialien und durch eine Pollerreihe markiert. Als besonderes Gestaltungselement auf dem Platz könnte ein Brunnen oder alternativ ein Einzelbaum (Dorflinde) aufgestellt bzw. gepflanzt werden. Hierzu könnten mehrere Sitzbänke gruppiert werden.

Als Pendant zu dem Brunnen auf der Pflasterfläche ist das vorhandene Krieger - Ehrenmal anzusehen, das am bestehenden Standort verbleiben kann und in die kleinere Rasenfläche integriert wird. Die Längsseiten dieser Rasenfläche, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen werden durch Baumreihen optisch deutlich abgegrenzt. Gleichzeitig wird die vorgeschlagene Parkplatzeihe an der Dorfstraße gegliedert.

## Planungsvorschlag - Neugestaltung des Freiheitsplatzes





## GESTALTUNGSKONZEPT

Die Grundlage des Gestaltungskonzeptes ist die Erhaltung, Sicherung, Instandsetzung und Modernisierung vorhandener Gebäude, die den Gesamteindruck Olvenstedts prägen. Neben der Sanierung des Bestandes gilt es gleichzeitig, weite Bereiche durch eine neue Bebauung in den Stadtgrundriß so einzufügen, daß kein Bruch in der Ortsstruktur entsteht.

Die Neubebauung, insbesondere im alten Dorfkern, soll sich in der typischen Kleinteiligkeit entwickeln, d.h. es sollen selbständige gestalterische Einheiten in den historisch vorgegebenen Breiten- und Höhenmaßen entstehen. Die bestehende und auch beabsichtigte Gliederung der Straßenrandbebauung soll natürlich weiterhin durch die typischen Mauern erzielt werden.

### Historischer Dorfkern

Vorrangiges Ziel dieser Planung ist es, den mittelalterlichen Dorfgrundriß zu erhalten. Hierzu ist in erster Linie der Zerstörung des historischen Gebäudebestandes durch fortschreitenden baulichen Verfall vorzubeugen. Dieses gilt vor allem für die vielen z.Zt. ungenutzten Gebäude, bei denen sich ohne umgehende Sicherungsmaßnahmen eine Sanierung immer schwieriger und kostenintensiver darstellen wird. Dabei soll insgesamt jedoch kein musealer Charakter entstehen. Im Rahmen der bestehenden Ortsstrukturen muß der Ersatz nicht mehr haltbarer Bausubstanz durch sich in das Ortsbild einfügende Neubauten ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang sind bei der Sanierung und dem Neubau von Gebäuden wesentliche gestalterische Kriterien zu berücksichtigen:

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung geschlossener Raumkanten,

- Einhaltung historischer Baufluchten, keine Vorgärten, da sie im alten Dorfkern ein untypisches Gestaltungselement sind. Vorgärten kommen als zusätzliches Element nur abschnittsweise in den Randbereichen vor.
- Schließen der Baulücken unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baukörperanordnungen und -abmessungen,
- Restaurierung traditioneller Hausfassaden, insbesondere deren plastische Gliederung und Fensterteilung,
- Höhenbeschränkung der Wohngebäude auf max. 2 Vollgeschosse, da im historischen Bestand 3-geschossige Gebäude die Ausnahme sind. Ein mögliches drittes Vollgeschoß (im Sinne der Bauordnung) sollte deshalb nur innerhalb der Dachzone realisiert werden.
- Beschränkung der möglichen Dachformen auf symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40 bis 60 Grad. Dabei sollte entsprechend den historischen Vorbildern auch die Ausbildung des Traufpunktes in die Fassadengestaltung mit einbezogen werden.
- Sicherung der großen, bisher ungestörten Dachflächen. Dazu sollte die Anzahl und Größe der zulässigen Dachaufbauten eingeschränkt werden.
- traufständige Anordnung der Gebäude zum Straßenraum,
- gradlinige und regelmäßige Anordnung der straßenseitigen Gebäudefronten; Erker, Balkone, Auskragungen stellen im historischen Bestand die Ausnahme dar.

*Bauernvilla in der Hirtenstraße*



*Typische Fassaden- und Fenstergliederung*



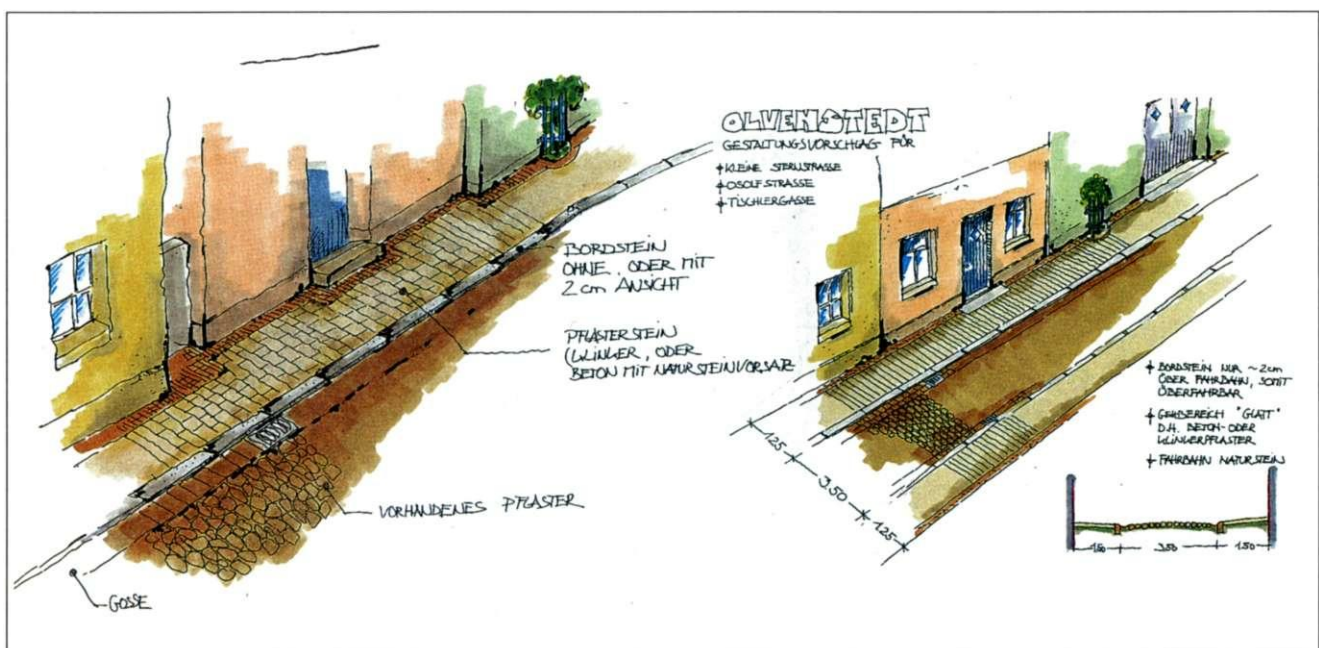
- Sicherung und Wiederherstellung vorhandener Hof- und Garteneinfriedungen aus hohen Bruchsteinmauern und verputztem Mauerwerk (H = mind. 1,80 m) zum öffentlichen Straßenraum hin, auch in Kombination mit Holzzäunen und -toren.
- Festlegung auf stehende Fensterformate mit deutlicher Gliederung (z.B. Kämpfer, Sprossen) bei Alt- und Ersatzbauten. Sind zusätzliche Fensterflächen (z.B. für Läden o.ä.) erforderlich, sollten nur kleinteilige differenzierte Fassadenveränderungen zugelassen werden.
- symmetrische Türgliederung bei Altbauten und farblich passender Anstrich zur Fassade,
- Beschränkungen für Werbeanlagen auf die unteren Gebäudezonen (Erdgeschoß) und hinsichtlich der Dimensionierung und Farbgebung.

### Straßenraumgestaltung

Neben den besonderen Gestaltungsanforderungen an die Gebäude, ist weiterhin auch die Erhaltung und materialgerechte Ergänzung der vorhandenen Natursteinbeläge in den Straßen und auf den Fußwegen zur Wahrung des Ortsbildes notwendig. Für die historischen Straßenzüge des Dorfkernes kann aufgrund der relativ geringen Belastung auf der gesamten Straßenbreite von einem niveaugleichen Verkehrsflächenausbau ausgegangen werden. Das überwiegend noch vorhandene Natursteinpflaster sollte dabei möglichst erhalten bzw. bei Straßenbauarbeiten wiederverwendet werden. Für die vorrangig durch Fußgänger genutzten seitlichen Straßenabschnitte entlang der Grundstücksgrenzen könnte abweichend davon jedoch ein Befestigungsmaterial mit etwas glatterer Oberfläche gewählt werden, wie z.B. Klinkersteine, Kleinpflaster, um die Begehrbarkeit zu verbessern. Als Abgrenzung zwischen Geh- und Fahrfächen sollte parallel zur Gosse ein tief liegendes Bordstein-Band verlegt werden, so daß optisch der ursprüngliche Straßenraum beibehalten wird.

In Straßenabschnitten mit sehr geringen Breiten müssen diese „Gehweg-Streifen“ bei Begegnungsverkehr im Bedarfsfall auch eingeschränkt befahrbar sein. Dies ist aufgrund der minimalen Verkehrsbelastung auf den „Dorfstraßen“ akzeptabel.

### Planungsvorschläge zur Straßenraumgestaltung





## Übrige Baugebiete

Auch in den neueren Baugebieten sollten entsprechend den vorhandenen Gestaltelementen bei der Sanierung und Neuplanung von Gebäuden besondere, im Umfang jedoch reduzierte Einzelaspekte berücksichtigt werden. Dazu gehören grundsätzlich folgende Elemente:

- geringe Geschossigkeit aufgrund der engen Straßenräume (max. 2),
- schlichte Fassadengliederung,
- Putzfassaden mit hellen Farbanstrichen,
- symmetrisch geneigte Satteldächer (40 bis 60 Grad) und flach geneigte Pultdächer für Nebenanlagen (mind. 20 Grad),
- stehende (quadratische) Fensterformate.
- Umgestaltung der Straßenräume mit ortstypischen Materialien und unter Sicherung von Gehbereichen, die nur im Bedarfsfall (bei Gegenverkehr) überfahren werden dürfen.

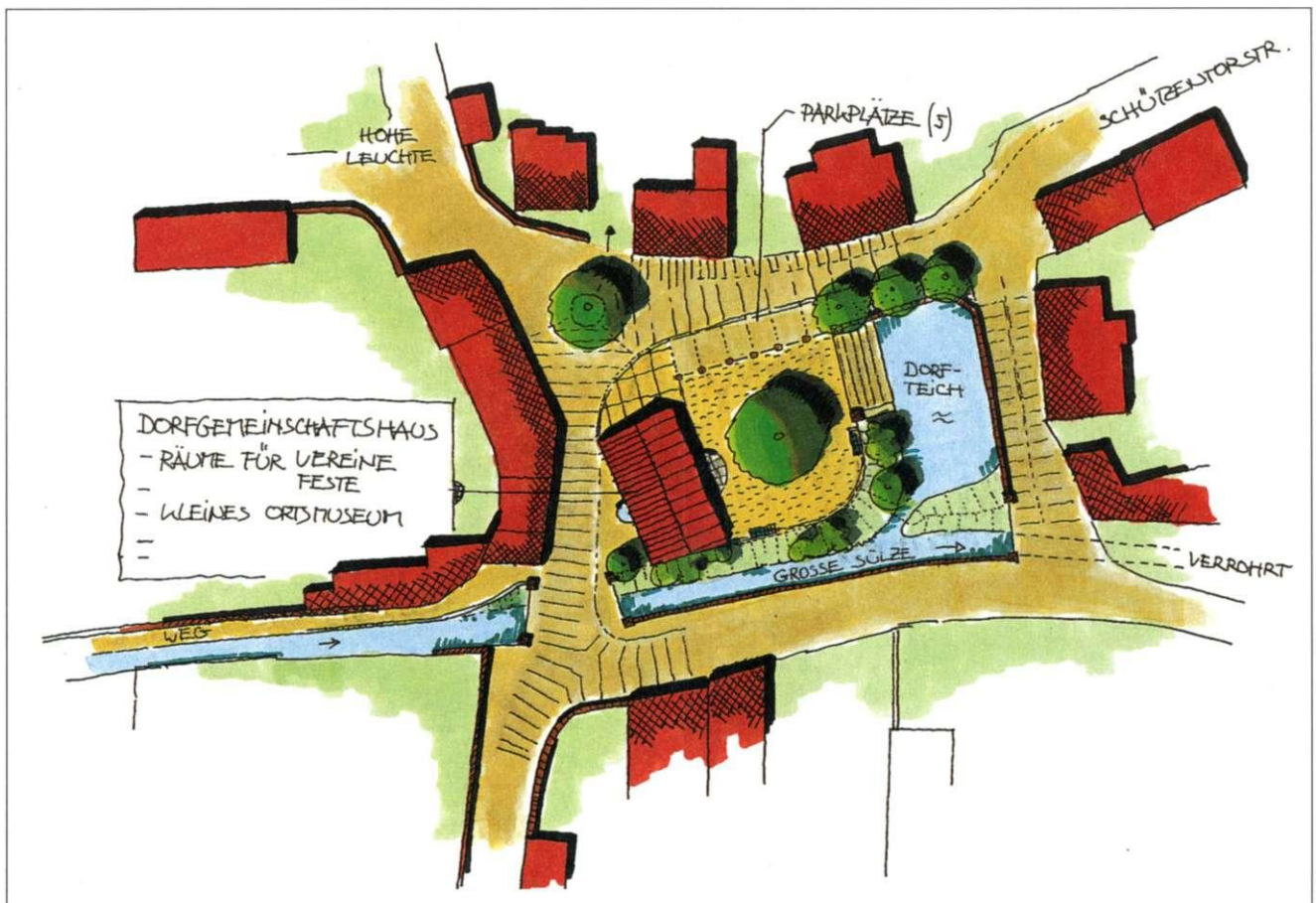
## Platzbereiche

Neben der Umgestaltung von Straßenzügen im Untersuchungsbereich sind in Olvenstedt auch einige Platzbereiche von besonderer Wichtigkeit. Diese sind:

- der Freiheitsplatz, der durch wenige, einfache Gestaltungsmerkmale in seiner Nutzbarkeit erhöht werden und neben einer Aufenthaltsqualität auch Möglichkeiten für einen Wochenmarkt aufweisen sollte.
- der Dorfplatz „Am Teich“, der als Aufweitung im Mittelpunkt des alten Dorfstraßennetzes liegt und so seit jeher eine zentrale Situation darstellt. Entsprechend dieser Bedeutung ist eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Platzbereiches notwendig.

Die Funktion eines kommunikativen Ortsmittelpunktes soll durch die Anordnung eines Dorfgemeinschaftshauses mit Räumen für Vereine, Feste und / oder kleinem Ortsmuseum mit Cafe u.ä. gefördert werden.

## Planungsvorschlag zur Dorfplatzgestaltung „Am Teich“





Diese gebäudeinternen Nutzungen können sich auch in Abhängigkeit von der Witterung auf den Außenbereich ausdehnen.

Hinsichtlich der Freiraumgestaltung würde der Bereich durch die Öffnung des ehemaligen Teiches und der „Großen Sülze“ eine wesentliche Aufwertung erfahren. Gleichzeitig sollte der Platz vor dem Dorfgemeinschaftshaus als durchgängige mit Pflaster gestaltete Fläche Möglichkeiten zum Verweilen bieten. Verbindendes Element zwischen Wasser- und Pflasterfläche ist einerseits eine begrünte Böschung und andererseits eine Treppeanlage mit breiten Sitzstufen. Ansonsten wird es notwendig, die Wasserflächen durch schlichte Geländer entlang der Straßenflächen abzugrenzen.

Die Grüngestaltung auf dem Platz sollte sich auf wenige Bepflanzungen beschränken und die Platzmitte durch einen Solitärbaum (z.B. Linde, Eiche) markiert werden.

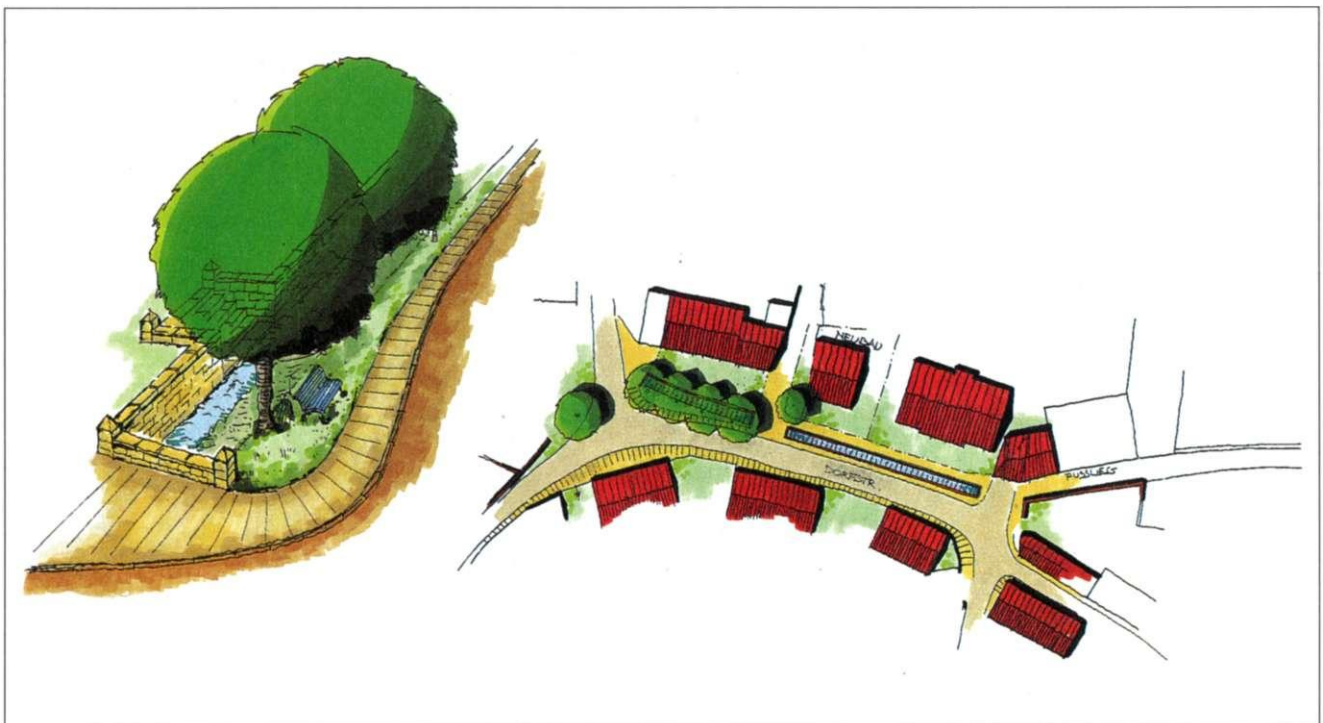
Um den Platz optisch zu vergrößern, wird die Einbeziehung der umlaufenden Verkehrsflächen bis zu den Grundstücksgrenzen bzw. Gebäudefronten in diese Gesamtmaßnahme vorgeschlagen.

- eine räumliche Aufweitung im Verlauf der Dorfstraße, welche durch die Wiederöffnung des verrohrten Verlaufes der Großen Sülze zu einem Aufenthaltsbereich werden könnte.

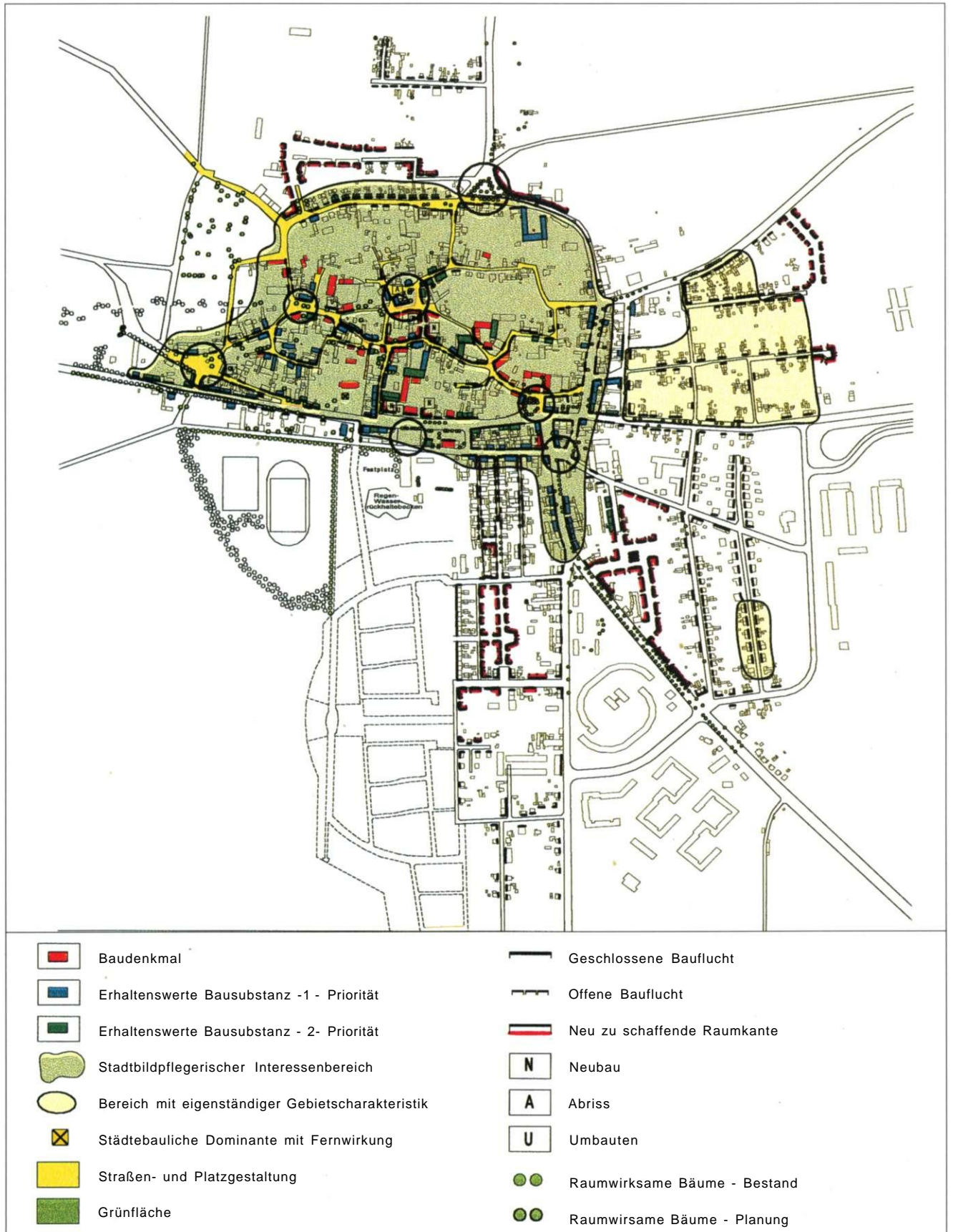
- der Stefan-Schütze-Platz, der sich heute als großflächiger Freibereich ohne Gestaltungsmerkmale darstellt.
- der Sporthallen - Vorplatz, der z.Zt. lediglich als Parkplatz genutzt wird und durch eine Umgestaltung an dieser sehr frequentierten Stelle (Sporthalle - Schule) zu einem Platz mit Aufenthaltsqualität werden könnte.
- der Einmündungsbereich des Klusweges in den Weizengrund, welcher für die notwendigen Verkehrsbewegungen viel zu groß dimensioniert ist. Durch einen Rückbau könnten hier die Gehwegbereiche für eine Nutzung durch anliegende Einrichtungen (Gaststätte) attraktiver gestaltet werden.

Zusätzlich zu den bereits angeführten besonderen Punkten mit Platzwirkung ist insgesamt die Freiraumgestaltung ein wichtiges Ziel der Stadtteilplanung. Neben einer stärkeren Durchgrünung der Ortslage ist als für das Ortsbild nachhaltigste Maßnahme eine möglichst umfassende Wiederöffnung des innerhalb des Dorfes verrohrt fließenden Bachlaufes der Großen Sülze zu nennen. Diese Renaturierungsmaßnahme kann in unterschiedlichen Formen erfolgen, indem zum einen eine naturnahe Uferausbildung (Grüne Gasse) und zum anderen, in engeren Straßenbereichen, eine stärkere Fassung durch Mauern vorgenommen wird.

### Planungsvorschlag zur Öffnung der „Großen Sülze“



## Gestaltungskonzept





## Örtliche Bauvorschrift

Für den Dorfkern von Olvenstedt liegt der Entwurf einer örtlichen Bauvorschrift aus dem Jahre 1993 vor. Das Aufstellungsverfahren der Satzung ruht seitdem.

Dieser Satzungsentwurf legt zur Erhaltung des örtlichen Erscheinungsbildes im Dorfkernbereich Regelungen zu allen wesentlichen Einzelbauteilen fest. Dazu gehören:

- die Natursteinbeläge von Straßen und Fußwegen,
- die Materialien der Außenwände,
- die Einschränkungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie der Materialien zur Eindeckung,
- die Fensterformate und -gliederungen,
- die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen,
- Werbeanlagen, und
- die Eingrenzung der Farbauswahl für Außenwände, Dächer und Werbeanlagen.

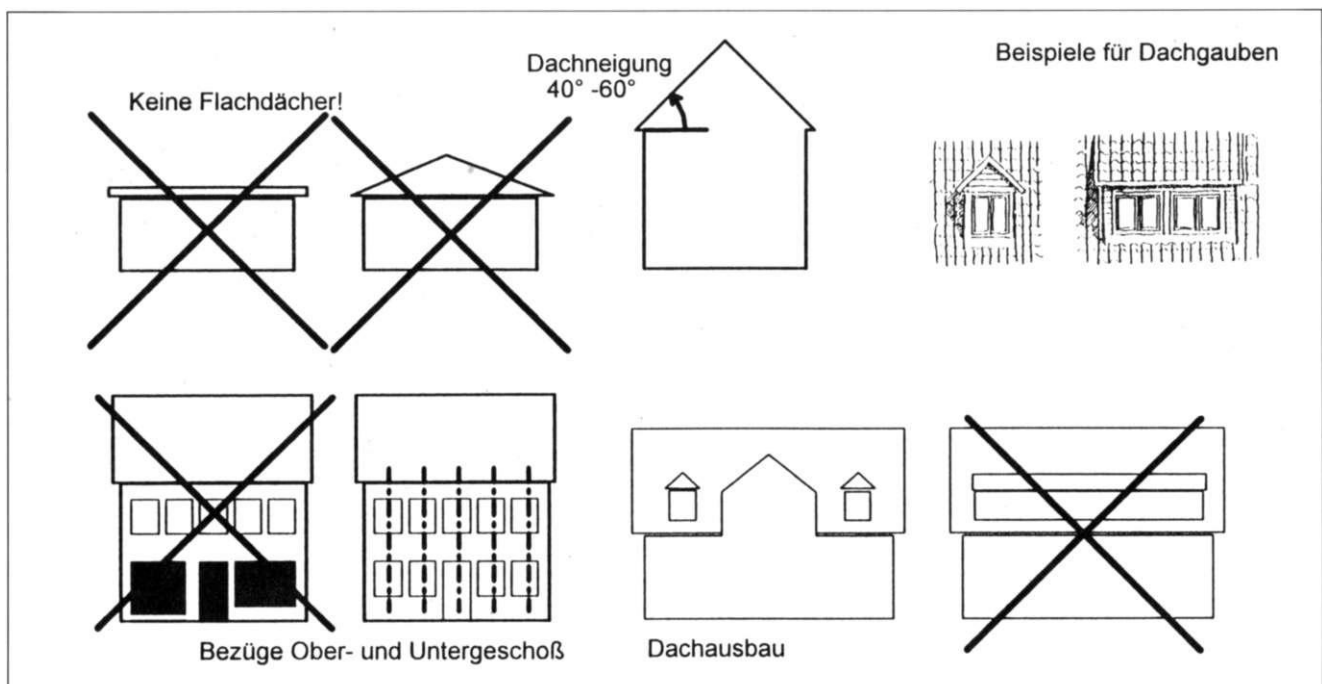
Bei den Festlegungen zu den einzelnen Gestaltungsaspekten in einer Satzung ist zu berücksichtigen, daß insgesamt ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ansteht. Aus diesen notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen kommen natürlich für jeden Eigentümer bereits Baukosten zu, welche nicht durch gestalterisch besonders aufwendige Bauformen und Materialien unnötig erhöht werden sollten. Trotzdem sind

zur Erhaltung des noch sehr geschlossenen Erscheinungsbildes im Dorfkern und in einigen angrenzenden Bereichen Gestaltungsvorschriften notwendig, um einen Rahmen bei den heute in jeder Art und Form erhältlichen Baumaterialien und Bauteilen zu setzen.

Aufgrund der Bestandsanalysen sollte der Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung über den eigentlichen Ortskern etwas hinaus erweitert werden. Mit einzubeziehen wäre die Nordstraße mit ihren einheitlichen Baukörpern auf der nördlichen Straßenseite sowie der Bereich Poststraße/Weizengrund, da hier ebenfalls Gebäude vorzufinden sind, welche für das ursprüngliche Erscheinungsbild Olvenstedts von Bedeutung sind. Die Inhalte der im einzelnen zu regelnden Gestaltungsbelege sind dabei für die verschiedenen Bereiche unterschiedlich zu entwickeln.

Zusätzlich wäre es sinnvoll, für kleinere Bereiche im Gebäudebestand ebenfalls Gestaltungshinweise zu erarbeiten, da diese aufgrund ihrer ursprünglich gleichartigen Bebauung als Siedlungsbereich eine eigenständige Gestaltungsqualität aufweisen. Diese könnte durch individuell unterschiedliche An- und Umbauten schnell verloren gehen. Es handelt sich um den Doppelhausbereich nördlich der Birkenallee und um eine Siedlungsbebauung aus den 30er Jahren in der Wisninger Straße.

## Grundsätzliche Gestaltungskriterien



## GRÜNORDNUNGSKONZEPT

### Allgemeine Zielsetzungen zur Grünordnung

Innerhalb des Untersuchungsbereiches ergeben sich für die grünplanerische Grobkonzeption im wesentlichen folgende Zielvorgaben:

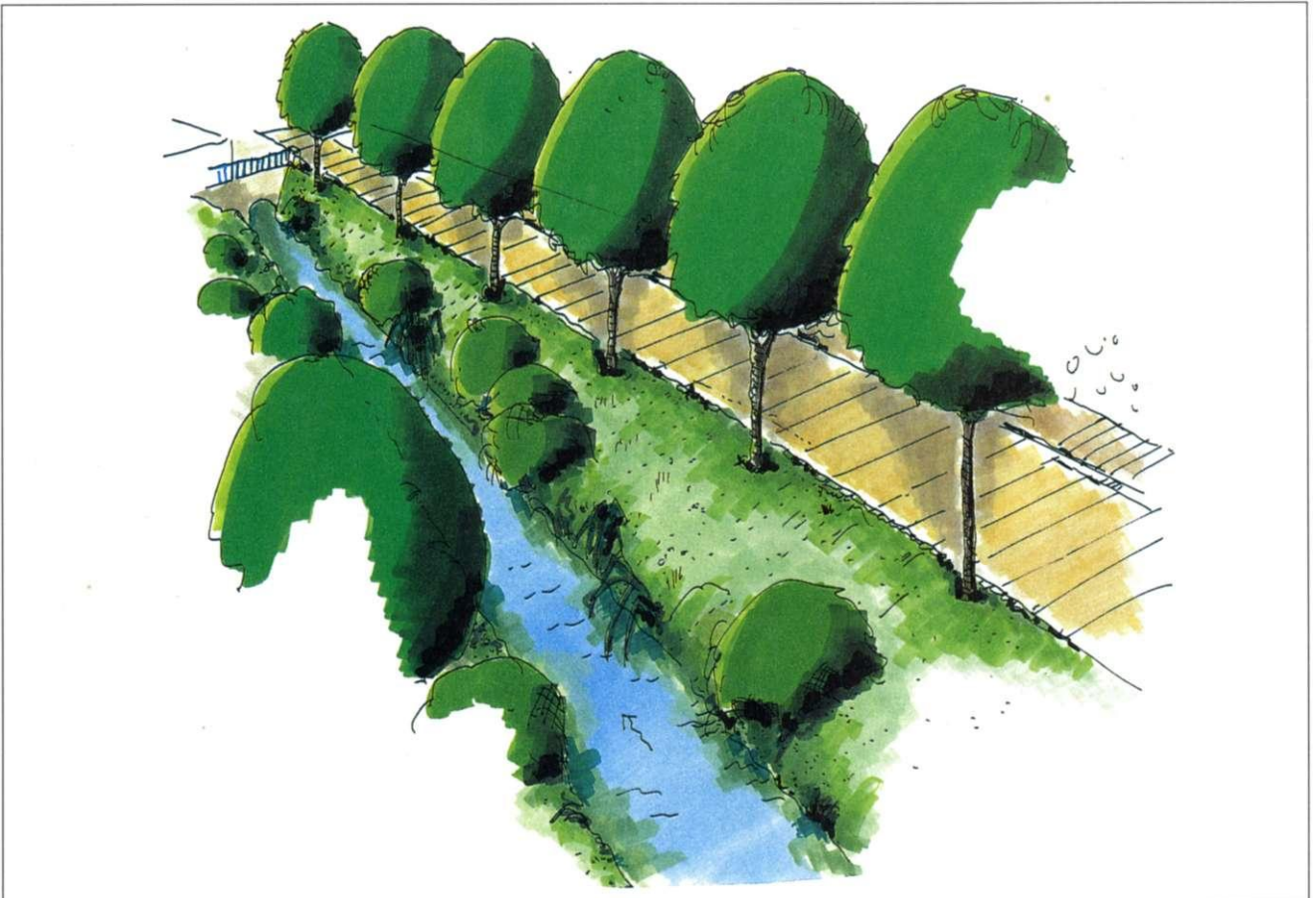
- vorhandene, das Ortsbild positiv beeinflussende Grünelemente sind zu erhalten,
- erhaltenswerte Grünelemente und -bereiche sind räumlich oder optisch miteinander zu verknüpfen,
- Schaffung von Grünbereichen mit Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit im öffentlichen Straßenraum,
- Renaturierung der Großen Sülze
- Schaffung neuer Grünanlagen südlich des ehemaligen Rathauses in Verbindung mit dem Wohnbaugelände „Saures Tal“
- Sicherung von Kleingartenanlagen

Zur Realisierung dieser konzeptionellen Vorgaben sollen gezielt Einzelmaßnahmen vorrangig im öffentlichen Raum durchgeführt werden, von denen auch auf die umgebende räumliche Situation und die Privatgrundstücke eine gewisse Initialwirkung ausgehen wird. Im einzelnen sind dies insbesondere die folgenden Maßnahmen, zu denen im Arbeitskreis auch Entwurfsentwürfe oder -alternativen ausgearbeitet und die z.T. auch bereits in den anderen Kapiteln zur Planungskonzeption näher erläutert wurden:

- Öffnung und Renaturierung des verrohrten Bachlaufes der „Großen Sülze“ als durchgängiges Grünband durch den ehemaligen Dorfkern

Dazu wird zumindest in Teilabschnitten die Neu - Modellierung des Bachbettes und der Uferzonen sowie deren Neubepflanzung mit standorttypischen Gehölzen und bodendeckenden Bepflanzungen erforderlich. Für die Pflanzenauswahl sind Aspekte der Lebensdauer und des Pflegeaufwandes von vorrangiger Bedeutung, um einerseits eine natürliche sukzessive Eigenentwicklung der Plantagen zu ermöglichen und andererseits den Kostenfaktor zu minimieren.

### Renaturierung der Großen Sülze (Anpflanzungen zwischen Großer Sülze und Grüner Gasse)





Als Gestaltungselemente werden z.B. in dem Abschnitt der Grünen Gasse begleitend zum Fußwegverlauf die Anpflanzung einer einheitlichen Baumreihe und beidseitig des Wasserspiegels Gräser und vorwiegend kleinwüchsige Sträucher in Gruppen vorgeschlagen. Hierin eingebunden sollte die Anordnung von kleineren und größeren Flußkieseln und Findlingen erfolgen, die an speziell ausgesuchten Einzelstellen (z.B. in der Nähe von Bankstandorten) auch als Tritt- oder Sitzsteine fungieren könnten. Dadurch würde sich der Spiel- und Erlebniswert des Bachlaufes zusätzlich erhöhen.

- Umgestaltung und Erweiterung des Friedhofes
- Umgestaltung des Dorfplatzes mit Öffnung der großen Sülze und Anlage eines Dorfteiches
- Umgestaltung des Stephan-Schütze-Platzes mit Kinderspielplatz und Bushaltestelle
- Umgestaltung des Freiheitsplatzes mit Grün- und befestigten Bereichen sowie Sitzmöglichkeiten vor dem Denkmal

- Erweiterung und Neubau eines Freizeitbereiches mit Sportplatz und Wegeverbindung zwischen dem ehemaligen Dorfkern und dem Wohnentwicklungsgebiet „Saubes Tal“

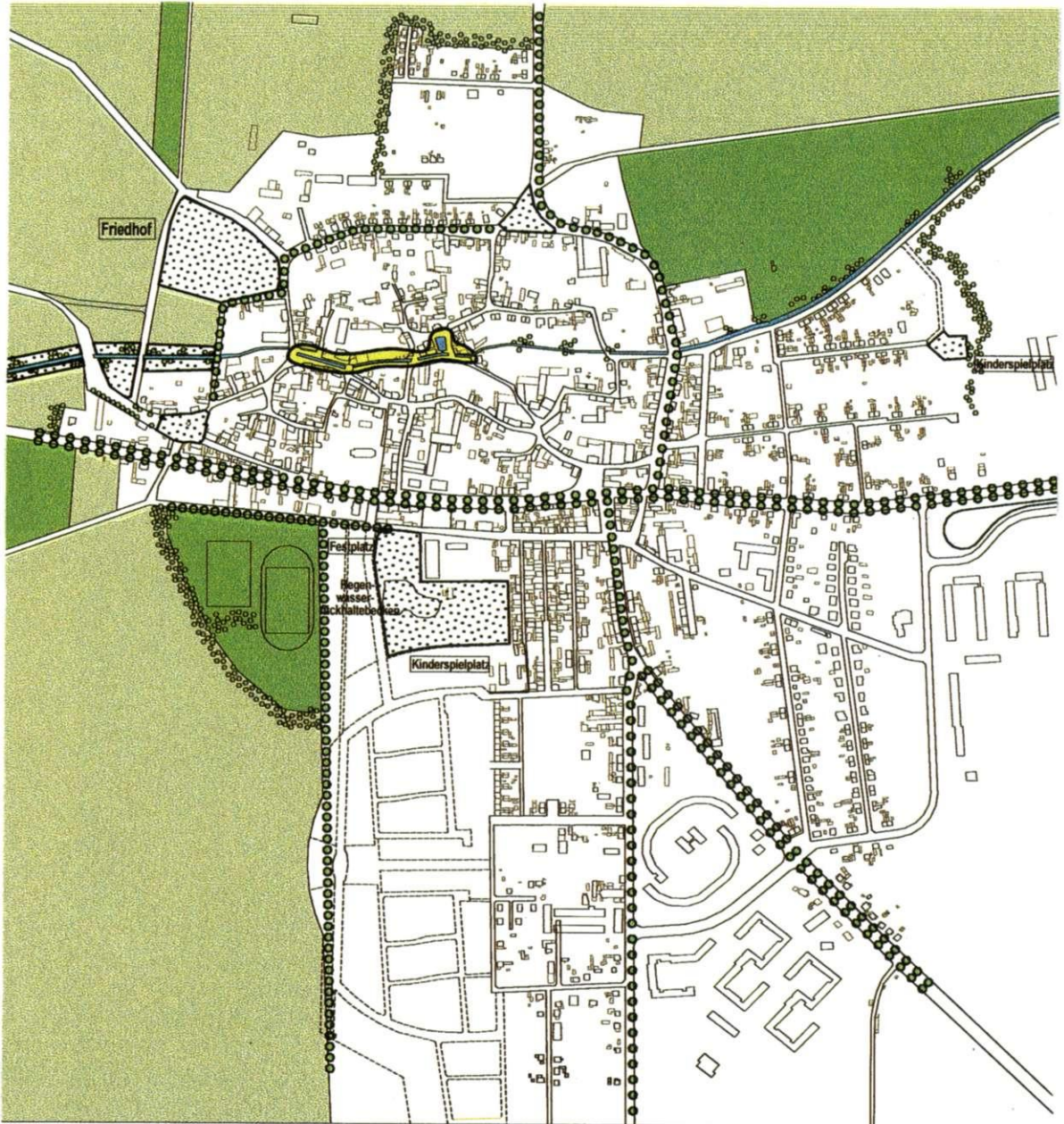
- Anpflanzen von straßenbegleitenden Baumalleen und -reihen entlang der wesentlichen Erschließungsstraßen

Durch die Anordnung von Straßenbäumen wird es möglich, unterschiedliche Nutzungsbereiche (z.B. Gehweg/Fahrbahn) deutlich gegeneinander abzugrenzen und Parkstreifen zu gliedern, andererseits können z.B. besondere Blickbeziehungen betont oder Straßenabmessungen optisch reduziert werden. Wichtig ist dabei nicht nur die Stellung der Bäume, sondern auch Form und Größe der Kronenausbildung. Weiterhin ist die um den Baum herum geplante Flächennutzung mit zu beachten. So sollten z.B. in Kombination mit Parkplätzen keine Bäume gewählt werden, die sehr klebrige Rückstände auf den Fahrzeugen hinterlassen und an Straßen mit starkem LKW-Verkehr sind ausladende Baumkronen und niedrige Kronenansätze zu vermeiden.

#### Beispiel: Poststraße (Umgestaltung der Verkehrsfläche / Anpflanzen von Straßenbäumen)



## Grünordnungskonzept



Kleingärten



Straßenbaumanpflanzung



Grünbereich mit besonderer Nutzung (s. Planeintrag)



Wasserfläche, Bachverlauf



Renaturierungsmaßnahmen geplant  
(Öffnung der Großen Sülze)



Ortsrandeingrünung



*Bruchsteingiebel in der Dorfstraße*



## DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

Das Durchführungskonzept faßt alle in den Einzelkonzepten dargestellten Planungen zusammen. Wichtig ist, daß es sich bei der aufgezeigten Stadtteilentwicklungsplanung um eine langfristige Zielplanung handelt, welche aufgrund der sehr umfassenden Anzahl von Maßnahmen nur schrittweise und nur bei einer gesicherten Finanzierung der Einzelvorhaben durchgeführt werden kann.

In der nachfolgenden Maßnahmen-Tabelle sind alle Einzelmaßnahmen aufgeführt, kurz beschrieben und hinsichtlich ihrer Dringlichkeit in eine Prioritätenliste eingefügt (a, b, c). Jeder Maßnahme ist eine Ordnungsnummer zugeordnet, welche nicht die Dringlichkeit, sondern lediglich den Bezug zu der dazugehörigen Übersichtskarte herstellt.

Diese Maßnahmenliste ist nicht als statisch und unveränderbar zu betrachten. Sie soll in erster Linie Anhaltspunkte für die Reihenfolge und den zeitlichen Rahmen zur Realisierung der Planungen geben. Beides kann sich jedoch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen oder bislang nicht absehbarer planerischer Zusammenhänge im Laufe der kommenden Jahre verschieben.

Bei den Prioritäten wird von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen ausgegangen, die sich grob in einen zeitlichen Rahmen von

- (a) kurzfristig - bis zu 5 Jahren,
- (b) mittelfristig - bis zu 10 Jahren und
- (c) langfristig - bis zu 15 Jahren

einordnen lassen. Eine solche Zeitspanne ist für eine grundlegende Sanierung und einen umfassenden Stadtumbau unbedingt notwendig und kann sich aufgrund der allgemein angespannten Haushaltslage der öffentlichen Kassen auch noch weiter ausdehnen.

Bei den einzelnen vorgeschlagenen Planungen können weiterhin folgende Unterscheidungen gemacht werden:

- Planungen, welche zu funktionalen Verbesserungen im Ort führen (z.B. Straßenausbau, Beleuchtung u.a.),
- Planungen, welche zu einer verbesserten Ortsgestalt führen (z.B. Platzgestaltung),
- Planungen, welche für die Ortsentwicklung von Bedeutung sind (z.B. neue Baugebiete).

Viele der aufgeführten Bereiche können nicht eindeutig auf eine der o.g. Anlässe reduziert werden, da sie sich zum Teil auch aus verschiedenen Einzelabschnitten zusammensetzen. So stehen gerade im alten Dorfkern Olvenstedts z.B. bei allen funktionalen Verbesserungen auch immer die gestalterischen Aspekte mit im Vordergrund.

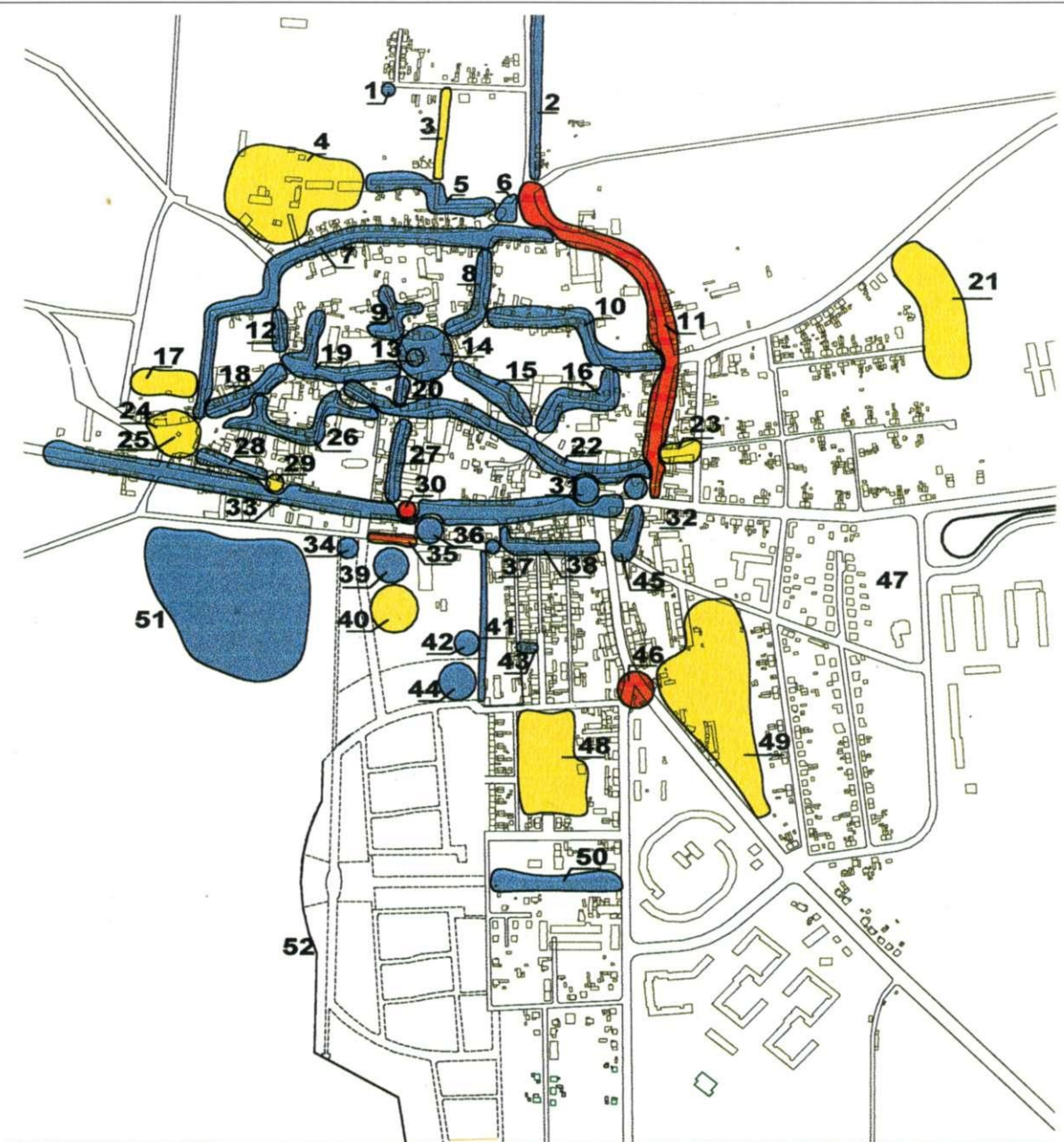
Für die geplanten Maßnahmenbereiche wurden exemplarisch mehrere Entwurfsvorschläge erarbeitet, die thematisch den einzelnen Konzepten zugeordnet und dort näher beschrieben sind. Sie zeigen beispielhaft auf, wie die zuvor beschriebenen Zielsetzungen umgesetzt werden und die einzelnen Maßnahmen aussehen könnten, wobei sie sich einerseits in die historische Umgebung einfügen und andererseits neue Akzente für die künftige Stadtteilentwicklung setzen sollen.





**Übersicht der geplanten Maßnahmen**


Ord. Nr.	Bereich	geplante Maßnahme	Priorität
1	Hohes Feld	Anlage eines Wendebereiches	b
2	Agrarstraße	Bau eines Radweges ab Ortsausgang in Richtung Ebendorf	b
3	Zw. Hohes Feld u. Steinbruchsweg	Bau einer Fußwegverbindung	c
4	ehem. LPG Gelände	Umstrukturierung zum Wohngebiet	c
5	Steinbruchsweg	Erstausbau	b
6	Am „Pflugplatz“	Veränderung der Befahrbarkeit (Richtungsverkehr)	b
7	Nordstraße / Friedhofsweg	tw. Ausbau, Ausbesserungen Oberflächenbelag	b
8	Schützentorstraße	Ausbesserungen	b
9	Hohe Leuchte	tw. Erstausbau, Ausbesserungen Oberflächenbelag	b
10	Grüne Gasse	Ausbesserungen	b
11	Agrarstraße	Anlage eines Radweges, Ausbesserungen Begrünung	a
12	Schulzentorstraße	Ausbesserungen Oberflächenbelag	b
13	Am Teich	Sanierung / Neubau Dorfgemeinschaftshaus	a
14	Am Teich	Dorfplatzgestaltung mit Teichöffnung	b
15	Hirtenstraße (West)	Ausbesserungen unter besonderer Berücksichtigung des historischen Pflasters	b
16	Hirtenstraße (Ost)	Ausbesserungen Oberflächenbelag	b
17	östl. Friedhofsweg	bauliche Abrundung (Wohnen)	c
18	Teil Dorfstraße	Ausbesserungen Oberflächenbelag	a
19	Teil Dorfstraße	Ausbesserungen / Freilegung der Großen Sülze	b
20	Wellenberg	Ausbesserungen Oberflächenbelag	b
21	nördl. Krankenhaus	bauliche Abrundung (Wohnen)	c
22	Teil Dorfstraße	Ausbesserungen Oberflächenbelag	b
23	Teil Ostendorfstr.	Ausbesserungen, Veränderung d. Straßenbreite	c
24	St.-Schütze-Platz	Platzgestaltung	c
25	St.-Schütze-Platz	Anlage Bushaltestelle	a
26	Am Freihof	Ausbesserungen Oberflächenbelag, Beseitigung Engstelle	b
27	Bauernstraße	Ausbesserungen Oberflächenbelag	b
28	Pfändetur	Ausbesserungen Oberflächenbelag, Begrünung	b
29	Pfändetur/B1	Platzgestaltung	c
30	Helmstedter Ch.	Bedarfs-Fußgängerampel	a
31	Freiheitsplatz	Platzgestaltung	a
32	ehem. Post	Anlage eines öffentl. Parkplatzes	a
33	Helmstedter Ch.	Anlage von Fuß- u. Radwegen, Bepflanzung	b
34	südl. Polizei	Anlage einer Bushaltestelle	a
35	Teil Poststraße	Bau eines befestigten Fußweges	a
36	Vorplatz Halle	Platzgestaltung	b
37	Poststraße / Eingang Schule	Gestaltung des Eingangsbereiches	b
38	Poststraße	Ausbesserungen am Oberflächenbelag	b
39	Südl. der Polizei	Bau von Parkplätzen als Ergänzung bzw. Ersatz der Parkplätze vor der Sporthalle	b
40	Saures Tal	Anlage eines Festplatzes	c
41	Zw. Poststr. u. Am Sportplatz	Bau einer Fußwegverbindung	b
42	Südl. der Sporthalle	Bau eines Kinderspielplatzes	b
43	Tischlergasse	Herstellung einer Fahrverbindung zur Osolfstraße	b
44	Saures Tal	Vorhaltung eines KIGA-Grundstückes	c
45	Heutiger ZOB	Verlagerung der Endhaltestelle, Straßenumbau	b
46	Einmündung Oliv. Ch.	Veränderung d. Kreuzungsbereiches Verlagerung der Tankstelle	a
47	Endsta. Straßenbahn	Bau eines Park & Ride Parkplatzes	b/c
48	Alter Sportplatz	Bauliche Verdichtung (Wohnen)	c
49	Kleingärten	Bauliche Verdichtung (Wohnen)	c
50	OTM-Gelände	Anlage einer Grünachse	c
51	Saures Tal	Anlage eines Sportzentrums	b
52	Saures Tal	Entwicklung eines Wohngebietes	b

## Durchführungskonzept



 Maßnahmen 1. Priorität

 Maßnahmen 2. Priorität

 Maßnahmen 3. Priorität

**1-52** Übersichtsnummern (s. Maßnahmentabelle)



## Bürgerbeteiligung schafft neues Engagement

Aus der Kommissionsarbeit „Erhaltung und Gestaltung des alten Dorfes Olvenstedt“

Die Bewohner von Olvenstedt fühlten sich seit der Eingemeindung nach Magdeburg im Jahr 1979 durch die Stadt vernachlässigt. So waren wir erfreut über die nun gewonnene Aufmerksamkeit die mit der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für das alte Dorf Olvenstedt durch die Stadtverwaltung bekundet wurde. Eine Bürgerversammlung war der Auftakt für die nachfolgende zweijährige Arbeit zu den entsprechenden Problemen.

Eine Gruppe interessierter Bürger aus Olvenstedt traf sich fast monatlich mit dem Verantwortlichen Vertreter des Stadtplanungsamtes, Herrn Karl und dem beauftragten Planer, Herr Petersen aus Hannover, sowie hinzugezogene „Fachämter“ um die vielfältigen Probleme des Stadtteils und seiner Entwicklung zu beraten.

Fragen des Verkehrs, des Denkmalschutzes, der Grünstaltung, der sozialen und technischen Versorgung etc. wurden konstruktiv, teils kontrovers aber immer sehr engagiert diskutiert und zu einer tragfähigen Lösung geführt. Somit wurde auch die Basis für eine bürgernahe, konstruktive und kontinuierliche Arbeit geschaffen. Zukunftsvisionen, aber auch brennende Tagesprobleme standen zur Diskussion. Die dazu jeweils übergebenen fundierten Materialien forderten alle Arbeitskreismitglieder zu engagierter Mitarbeit heraus. Ein gemeinsam erstellter Prioritätenkatalog gab eine Übersicht zur Wertung und Einordnung der vielfältigen Aufgaben.

Die Vorschläge zur Durchsetzung einer 30 km/h-Zone

für den Dorfkern und die Installation einer weiteren Fußgängerampel im Bereich der Schule konnten zwischenzeitlich realisiert werden. Die Arbeit in diesem Arbeitskreis vermittelte uns allen einen erheblichen Informations- und Wissenszuwachs, schärfte den Blick und die realistische Einschätzung für unsere „dörfliche“ Umgebung. Sie fundierte unser Urteilsvermögen und brachte uns allen Freude bei dieser Mitwirkung. Und so ist es eigentlich eine logische Schlußfolgerung, diesen Grundgedanken zur Erhaltung und Gestaltung des alten Dorfes im Rahmen einer Bürgerinitiative fortzuführen, wenn uns auch bewußt ist, daß ein langer, steiniger Weg vor uns liegt.

Unser zukünftiges Engagement basiert auf der vorangegangenen Arbeit und resultiert aus der Herausforderung, uns für sinnvolle Lösungen bei der Gestaltung des alten Dorfes einzusetzen. Wir wollen die notwendigen Informationen an die Bürger weiterreichen, die Schwerpunkte im Alltag der Bewohner bündeln und im Rahmen unserer Möglichkeiten auf Lösungen Einfluß nehmen.

Die Bürgerinitiative Olvenstedt wird nach Abklärung der Struktur und Arbeitsweise, nach Fixierung der Zielstellung und konkreten Arbeitsschwerpunkte Kontakte zu geeigneten Institutionen, Interessengruppen und zuständigen Abgeordneten knüpfen. Eine zielstrebige Öffentlichkeitsarbeit soll angestrebt werden, um möglichst viele Bürger anzusprechen, um auch von ihnen Impulse zu erhalten.

Arbeitskreis Alt-Olvenstedt

Der Arbeitskreis



...bei der Beratung





Tausendjahrfeier 1957\*



Der "Stern" als Badeanstalt 1931

Umzug zur Tausendjahrfeier 1957



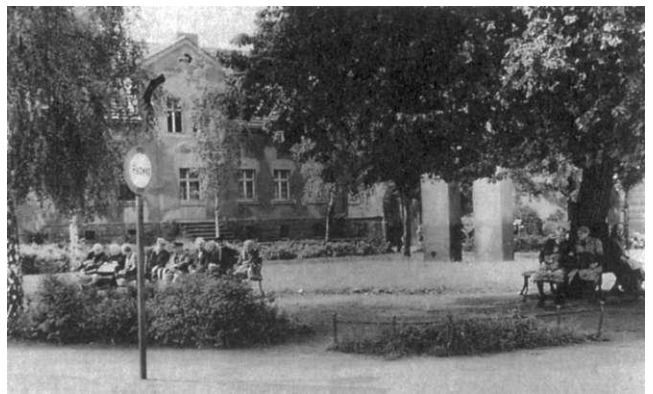




Frankes Mühle am Bernsdorfer Bruch\*  
(existiert nicht mehr)



Poststraße unter Wasser, 1931



Neu aufgestellte Bänke, Juli 1956

Am Teich, Alte Schmiede (abgebrochen)\*



Ein Teil der Postkarten sind für diese Dokumentation von



die Fotos auf den Seiten 95 / 96  
sind von B. Borowski  
W. Hasenkrug  
B. Güttier  
zur Verfügung gestellt worden.

Impressum:

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Büro für Öffentlichkeitsarbeit  
und Protokoll  
39090 Magdeburg

Auftragnehmer:  
Planungsbüro Petersen  
Am Uhrturm 3  
30519 Hannover

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Petersen  
Dipl.-Ing. Silvia Petersen  
Dipl.-Ing. Simone Strohmeier  
cand. arch. Annette Wilken  
cand. arch. Susanne Reuter  
cand. arch. Svenja Kölling

Grünordnung mit  
Dipl.-Ing. Klaus Freese,  
Landesarchitekt

Koordination:  
Herr Dipl.-Ing. Karl,  
Stadtplanungsamt Magdeburg

Grafik-Design:  
Ateliergemeinschaft  
Rudolf Purke / Karl-Heinz Art  
VBK/BBK

Herstellung:  
Magdeburger Druckerei GmbH  
Nachtweide 36-43  
39124 Magdeburg

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg



Umschlag gedruckt auf  
chlorfrei gebleichtem Papier  
Gedruckt auf Recycling-Papier



