

Beyendorf-Sohlen

Charakteristik



Der Stadtteil Beyendorf-Sohlen im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg ist durch eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur charakterisiert. Er setzt sich aus den beiden 2001 eingemeindeten Ortslagen Beyendorf und Sohlen sowie den umgebenden Landschaftsräumen der Sohlener Berge und des Sülzetals zusammen. Die naturräumlichen Gegebenheiten prägen den Stadtteil in besonderem Maße und bestimmen seine landschaftliche Identität.

Die historischen Dorfstrukturen sind in weiten Teilen erhalten geblieben. Während Beyendorf ursprünglich als Haufendorf entstand, weist Sohlen die Struktur eines Angerdorfes auf. Beide Ortslagen sind entlang der Sülze entwickelt und bilden zusammengewachsene, jedoch strukturell weiterhin ablesbare Siedlungskerne. Die dörflichen Hofstrukturen und historischen Gebäude sind überwiegend erhalten und werden durch nachträgliche Einfamilienhausbebauung punktuell ergänzt.

Historisch ist der Raum neben der Landwirtschaft auch durch gewerbliche Nutzungen der Salzindustrie geprägt. Diese Nutzungsgeschichte ist heute nur noch in einzelnen Spuren im Landschafts- und Siedlungsbild erkennbar.

Die verkehrliche Erschließung des Stadtteils ist durch eine ausgeprägte Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr gekennzeichnet. Ursachen hierfür sind die räumliche Lage am Stadtrand sowie eine unterdurchschnittliche ÖPNV- und Radverkehrsanbindung. Entsprechend ist der Motorisierungsgrad im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet erhöht. Seitens der Bevölkerung bestehen Bedarfe hinsichtlich einer Verbesserung des öffentlichen Verkehrsangebots, insbesondere durch Taktverdichtungen sowie ergänzende flexible Bedienformen (z. B. Rufbusse).

Zusätzlich wird die Erreichbarkeit der Innenstadt durch eine unzureichend ausgebaute Wegeverbindung entlang der Bahntrasse eingeschränkt. Der vorhandene Feldweg stellt zwar eine direkte Verbindung dar, ist jedoch aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit nur eingeschränkt nutzbar.

Die Bahntrassen der Deutschen Bahn sowie die unmittelbar angrenzende Bundesautobahn A14 stellen wesentliche Lärmbelastungsquellen dar und wirken als räumliche Barrieren im Stadtteilgefüge. Insbesondere im Bereich der Straßen „An den Gärten“ und „Zum Engel“ bestehen fehlende Querungsmöglichkeiten über die Bahntrasse, wodurch die innerörtliche Vernetzung eingeschränkt ist.

Die Sohlener Berge sowie die angrenzenden Landschaftsräume besitzen eine hohe Bedeutung für die Naherholung und die gesamtstädtische Freiraumstruktur. Sie fungieren zugleich als klimatisch wirksame Ausgleichsräume mit hoher Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die entstehenden Kaltluftströmungen werden über definierte Luftleitbahnen in nördlich gelegene Stadtteile transportiert und leisten einen wesentlichen Beitrag zur stadtklimatischen Entlastung, insbesondere im dicht bebauten Innenbereich bis nach Buckau.

Die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unterliegen zunehmenden klimatisch bedingten Belastungen. Häufige Trockenperioden sowie Starkniederschlagsereignisse führen zu Bodenerosion und einer langfristigen Abnahme der Bodenfruchtbarkeit. In der Folge kommt es verstärkt zu Stoffeinträgen in angrenzende Gewässer, wodurch ökologische Funktionen des Landschaftsraums beeinträchtigt werden.

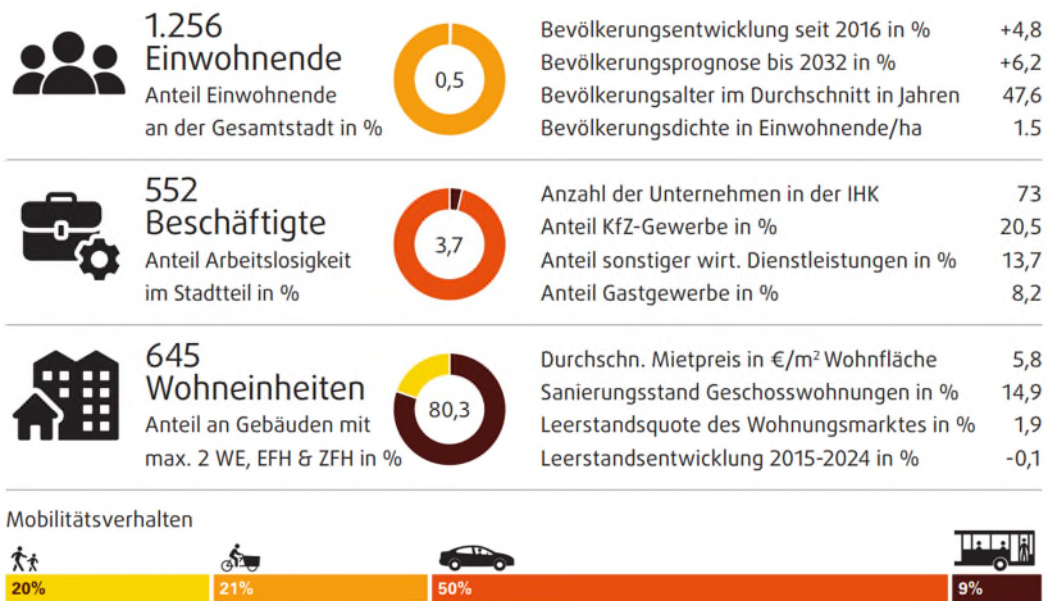
Insgesamt stellt Beyendorf-Sohlen einen landschaftlich und ökologisch hochwertigen, zugleich infrastrukturell und verkehrlich jedoch heterogen erschlossenen Stadtteil dar, dessen Entwicklung maßgeblich durch die Sicherung der naturräumlichen Qualitäten sowie die Verbesserung der Erreichbarkeits- und Vernetzungsstrukturen geprägt ist.

Infrastruktur

- 1 Kita, 1 Kinder- und Jugendeinrichtung, Soziokulturelles Zentrum, Freiwillige Feuerwehr
- soziale Infrastruktureinrichtungen – Versorgung durch benachbarte Stadtteile
- ÖPNV-Anbindung - 1 Buslinie, 2 Regionalbuslinien
- Bahnhof „Beyendorf“, Regionalverkehrsanschluss

Konzepte und Fördergebietskulisse

- kein Städtebaufördergebiet
- ELER-Gebietskulisse



Beyendorf-Sohlen seit 2012

Maßnahmenbilanz

Entsprechend der strategischen Zielsetzung wurden die historischen Ortskerne sowie die identitätsprägenden baulichen Strukturen erhalten. Diese Zielsetzung bleibt für Beyendorf-Sohlen auch künftig bestehen. Durch die Sanierung des soziokulturellen Zentrums im „Dodendorfer Weg“ wurde ein identitätsstiftender Ort gestärkt.

Mit der Sanierung der Spielplätze „Zauberwald“ in Sohlen sowie „Haus und Garten“ in Beyendorf konnte die Attraktivität der Wohnlagen insbesondere für Familien weiter erhöht werden.

Die angestrebte Etablierung eines Nahversorgungsstandortes im Stadtteil konnte bislang noch nicht umgesetzt werden. Das bestehende Nahversorgungsdefizit wird jedoch durch die ÖPNV-Anbindung an Versorgungszentren in benachbarten Stadtteilen teilweise kompensiert.

Der Stadtteil Beyendorf-Sohlen profitiert zudem von einer aktiven Bürgerschaft, die sich insbesondere im Verein „Bürger für Beyendorf-Sohlen“ organisiert und zur Entwicklung des Stadtteils als lebenswerte Wohnlage in Magdeburg beiträgt.

SWOT-Analyse

Stärken

- Naturraumnähe Sohlener Berge und Sülzetal
- kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstrukturen
- historische Dorf- und Hofstrukturen
- kleine Parkanlagen
- Hoher Anteil junger Haushalte und viele Familien
- niedrige soziale Belastungsindikatoren
- aktive Bürgerschaft
- soziokulturelles Zentrum

Schwächen

- Schwach ausgeprägte Nahversorgungsstruktur
- Eingeschränkte Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur für ein Verbleiben im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter
- Teilweise unzureichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Chancen

- Erhöhung der ÖPNV-Taktung sowie Umsetzung der Schnittstellenplanung für den Schienenverkehr
- Herstellung bzw. Ertüchtigung der Radverkehrsanlagen zur Kernstadt und Anbindung an den Elberadweg
- Begrenzte bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche
- Anpassung der Landschaftsstruktur durch Hecken, Baumreihen und Uferbegrünung zur Steigerung der Biodiversität

Risiken

- Verschlechterung der Lebensbedingungen für weniger mobile Menschen

Beyendorf-Sohlen bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Wohnen im Landschaftsraum

Die Ortslagen Beyendorf und Sohlen werden als dauerhaft eigenständige, ländlich geprägte Siedlungsstrukturen im Süden der Landeshauptstadt Magdeburg gesichert und behutsam weiterentwickelt. Die dörflichen Siedlungs- und Landschaftsstrukturen bilden dabei die maßgebliche Grundlage der räumlichen Identität und sind in ihrer Eigenständigkeit dauerhaft zu bewahren.

Die historischen Dorfkerne bleiben in ihrer städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und räumlichen Ablesbarkeit erhalten. Eine weitere bauliche Siedlungsentwicklung über den bestehenden Siedlungsbestand hinaus sowie die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sind nicht vorgesehen. Die klare räumliche Trennung zur Kernstadt wird durch die Sicherung der umgebenden Grün- und Ackerflächen gewährleistet und als prägender landschaftlicher Übergangsraum langfristig stabilisiert.

Die umgebenden Landschaftsräume, insbesondere im Bereich der Sohlener Berge und des Sülzetales, werden in ihrer naturräumlichen Qualität gesichert, gepflegt und weiterentwickelt. Sie übernehmen wesentliche Funktionen für Naherholung, Landschaftsbild sowie Klimawirkung und sind in ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung wird unter Berücksichtigung der ländlichen Struktur weiterentwickelt. Ziel ist die Sicherung einer angemessenen Erreichbarkeit durch umweltverträgliche Mobilitätsformen sowie die Stärkung alternativer und flexibler Verkehrsangebote. Dabei ist sicherzustellen, dass die Eigenständigkeit und der dörfliche Charakter des Stadtteils nicht beeinträchtigt werden.

Insgesamt wird Beyendorf-Sohlen als landschaftlich geprägter, ökologisch wertvoller und dauerhaft eigenständiger Stadtraum entwickelt, dessen ländliche Identität bewahrt und als besonderer Bestandteil der gesamtstädtischen Struktur langfristig gesichert wird.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Der Dorfplatz ist als zentrale Stadtteilmitte zu erhalten und gegebenenfalls weiter zu qualifizieren.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Es ist zu prüfen, ob das bestehende ÖPNV-Angebot durch eine Taktverdichtung oder den Einsatz von Rufbussen ergänzt werden kann. Darüber hinaus sind die Schnittstellen zwischen Schienen- und Busverkehr zu stärken. Insbesondere der Anschluss des Bahnhofs Beyendorf an das Busliniennetz kann zur Aufwertung des ÖPNV-Angebots und zur Förderung klimafreundlicher Mobilität beitragen. Dabei sind mögliche Vor- und Nachteile, wie zusätzlicher Aufwand oder Fahrzeitverlängerungen, gegeneinander abzuwägen. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Bahnhofs Beyendorf für den Ortsteil Sohlen kann zudem die Einrichtung einer „Mobilitätsstation“ mit E-Mobilitäts- oder Sharing-Angeboten beitragen. (VEP lfd. MN 60, 111)

Zwischen den Straßen „An den Gärten“ und „Zum Engel“ ist eine barrierefreie Quermöglichkeit herzustellen. (VEP lfd. MN 37)

Zur Verbesserung der Radverkehrsanbindung an die Kernstadt kann der Feldweg entlang der Bahngleise zu einem befestigten Radweg ausgebaut werden. Alternativ ist die Anlage eines neuen Radwegs entlang der Sülze möglich, der in seiner Verlängerung an den Elberadweg sowie an regionale Radschnellverbindungen angeschlossen wird. Dieser sogenannte „Sülzeradweg“ würde eine komfortable Radverkehrsverbindung zur Innenstadt schaffen und zugleich die Sohlener Berge besser an den Elberadweg anbinden und als Naherholungsgebiet für die Gesamtstadt erschließen. (VEP lfd. MN 117)

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Zur Reduzierung von Bodenerosion und zur Förderung der Biodiversität können entlang von Wirtschaftswegen sowie auf großflächigen Ackerflächen gezielt Hecken und Baumreihen als klimaaktive Strukturen angelegt werden. (Klimaanpassungskonzept)

Die Sülze kann im Rahmen der Gewässerunterhaltung durch zusätzliche Uferbegrünung zu einem Biodiversitätskorridor entwickelt werden. Durch die Erweiterung der Grünstrukturen entstehen neue Lebensräume für vielfältige Tier- und Pflanzenarten. (Klimaanpassungskonzept)

Polderflächen sind freizuhalten. (Klimaanpassungskonzept)

Im Rahmen der Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der gesamte Stadtteil als Einzelversorgungsgebiet ausgewiesen. Der Wärmebedarf ist überwiegend durch Luft/Wasser-Wärmepumpen zu decken, gegebenenfalls ergänzt durch Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Sicherstellung und Weiterentwicklung einer (mobilen) Nahversorgungsstruktur als Grundlage für die Versorgung weniger mobiler Bevölkerungsgruppen

Unterstützung und Stärkung der aktiven Bürgerschaft, insbesondere des Vereins „Bürger für Beyendorf-Sohlen“