

Ottersleben

Charakteristik



Der Stadtteil Ottersleben im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg ist historisch aus den zusammengewachsenen Ortslagen Groß-Ottersleben, Klein-Ottersleben und Benneckenbeck hervorgegangen. Vor seiner Eingemeindung im Jahr 1952 galt Ottersleben als das größte Dorf der DDR und bildet bis heute einen eigenständigen, dörflich geprägten Stadtteil innerhalb des Stadtgebiets.

Der historische Ortskern stellt das räumliche und funktionale Zentrum dar und bildet den Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung. Die ursprüngliche dörfliche Struktur wurde im Zuge verschiedener Bauphasen überprägt und erweitert. Neben dem historischen Kern prägen insbesondere Einfamilienhausgebiete sowie ergänzende Wohnquartiere mit städtischem Charakter das heutige Siedlungsbild. Letztere entstanden bereits ab dem späten 19. Jahrhundert im Kontext der industriellen Entwicklung Magdeburgs und wurden nach der deutschen Einheit durch weitere Wohnbauentwicklungen ergänzt. Insgesamt weist der Stadtteil eine hohe Wohnattraktivität und eine weiterhin positive Einwohnerentwicklung auf, wenngleich sich das Wachstum in jüngerer Zeit verlangsamt hat.

Die zukünftige Entwicklung Otterslebens ist maßgeblich durch das Spannungsfeld zwischen der Sicherung des dörflich geprägten Siedlungscharakters und der großräumigen Gewerbeentwicklung im Umfeld des „High-Tech-Parks Eulenberg“ geprägt. Die Ansiedlung von Unternehmen mit überregionaler Bedeutung wird erhebliche Auswirkungen auf den Stadtteil und die gesamte Landeshauptstadt haben. Im Gewerbegebiet „Werner-von-Siemens-Ring“ bestehen zudem kurz- und mittelfristig aktivierbare Potenzialflächen für gewerbliche Entwicklungen.

Die verkehrliche Infrastruktur des Stadtteils ist derzeit nur eingeschränkt auf die zu erwartenden zusätzlichen Pendlerverkehre im Zusammenhang mit dem „High-Tech-Park Eulenberg“ ausgelegt. Insbesondere ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens in allen Verkehrsträgern zu rechnen. Eine einseitige Konzentration auf den motorisierten Individualverkehr entlang der Halberstädter Chaussee birgt die Gefahr zusätzlicher Belastungen der innerörtlichen Wohngebiete sowie einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität.

Ottersleben ist von großflächigen landwirtschaftlich genutzten Freiräumen umgeben, die wesentliche Funktionen für Landschaftsbild, Klimawirkung und Naherholung übernehmen. In den Siedlungsrandbereichen können windbedingte Erosionsprozesse auftreten, die insbesondere bei Trockenheit zu einem Abtrag wertvoller Bördeböden führen und damit die landwirtschaftliche Produktionsgrundlage beeinträchtigen.

Zusätzlich ist der Stadtteil in Teilbereichen durch Verkehrslärm der Bundesautobahn A14 sowie der Bundesstraße B71 (Magdeburger Ring) belastet. Diese Infrastrukturtrassen wirken als übergeordnete Lärmquellen und stellen relevante Rahmenbedingungen für die weitere Siedlungsentwicklung dar.

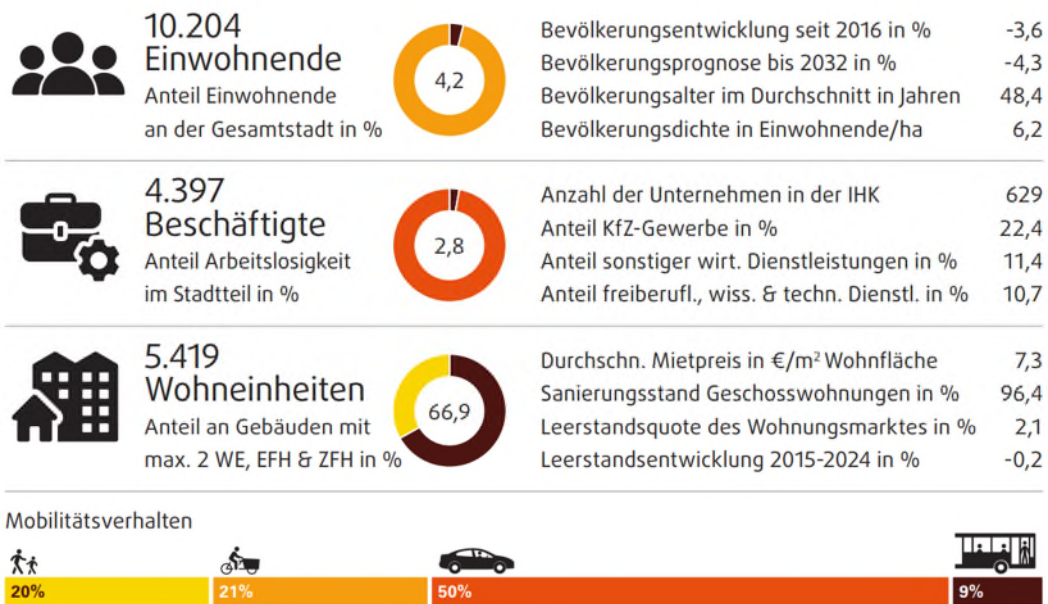
Insgesamt ist Ottersleben als dynamisch entwickelnder, zugleich ländlich geprägter Stadtteil mit hoher Wohnattraktivität zu charakterisieren, dessen zukünftige Entwicklung wesentlich von der Balance zwischen Wohnfunktion, gewerblicher Entwicklung, Verkehrsinfrastruktur und Freiraumsicherung bestimmt wird.

Infrastruktur

- Nahversorgungszentrum an der Halberstädter Chaussee sowie ein Nahversorgungsstandort in der Königsstraße
- 2 Kindertagesstätten, 1 Hort, 1 Kinder- und Jugendeinrichtung, 1 Alten- und Pflegeheim, 5 kirchliche bzw. religiöse Einrichtungen sowie eine Freiwillige Feuerwehr
- 1 Grundschule und 1 Gemeinschaftsschule
- ÖPNV-Anbindung durch 2 Buslinien, 1 Nachtlinie sowie 2 Regionalbuslinien
- High-Tech-Park
- Gewerbegebiete Werner-von-Siemens-Ring und Eulenberg

Konzepte und Fördergebietskulisse

- kein Städtebaufördergebiet



Ottersleben seit 2012 Maßnahmenbilanz

Ottersleben hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt und konnte als familiengerechter Stadtteil weiter gestärkt werden. Mit der Erschließung neuer Einfamilienhausgebiete in der Niendorfer Straße sowie im Teilbereich Frankfelde Ost wurde auf die gestiegene Nachfrage nach Eigenheimen reagiert. Mit Ausnahme der Freiflächen im Königsweg und westlich der Osterweddingener Straße sind die ausgewiesenen Wohnbauflächenpotenziale im Stadtteil weitgehend ausgeschöpft. Mit der Ausdehnung der Einfamilienhausbebauung setzte sich zugleich die Zersiedlung und Flächenversiegelung der Landeshauptstadt Magdeburg fort. Die identitätsstiftenden baulichen Strukturen im Ortskern sowie die Qualität der Nahversorgungsstandorte konnten jedoch erhalten werden.

Aufgrund des Zuzugs von Familien mit Kindern wurde die soziale Infrastruktur entsprechend ausgebaut. So wurden die Kapazitäten der Grundschule Ottersleben durch einen Erweiterungsbau erhöht. Die Bauarbeiten wurden im Mai 2025 mit einem Investitionsvolumen von 8,75 Mio. Euro abgeschlossen. Ergänzend wurde das Angebot des Sportvereins VfB Ottersleben e.V. durch den Bau eines Soccer-Courts erweitert. Zudem verfügt Ottersleben über eine aktive Bürgerschaft, die das kulturelle Leben bereichert und sich aktiv in die Stadtteilentwicklung einbringt.

Die Spielplätze „Auf den Höhen/Lavendelweg“, „Frankfelde/Knochenpark“ sowie in der St. Maria-Hilf-Straße wurden saniert und aufgewertet.

Auch die Verkehrsinfrastruktur wurde verbessert, unter anderem durch den Ausbau von Radwegen sowie die Erneuerung der Fahrbahn in der Königsstraße. Insgesamt wurde damit die umweltverträgliche Mobilität im Stadtteil gestärkt.

Mit der Ausweisung des neuen Gewerbegebiets Eulenberg im Jahr 2020 wurde die Grundlage für die Entwicklung des High-Tech-Parks geschaffen. Das neue Gewerbegebiet fördert die Ansiedlung nationaler und internationaler Unternehmen und stärkt damit den Wirtschaftsstandort nachhaltig.

SWOT-Analyse

Stärken

- Kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstrukturen in landschaftlicher Lage
- Gute Nahversorgungsstrukturen sowie eine insgesamt ausreichende soziale Infrastruktur
- Historische Dorf- und Hofstrukturen, insbesondere in Alt Ottersleben, ergänzt durch kleinere Parks
- Junger Stadtteil mit vielen Familien und niedrigen Indikatoren sozialer Belastung

Schwächen

- Der Nahversorgungsbereich ist als funktionaler Ortskern nur schwach ausgebildet
- Neue Baustrukturen sind für das Ortsbild und die Identität wenig prägnant
- Fehlende Straßenbahnanbindung entlang der Halberstädter Chaussee
- Hohe Verkehrsbelastung auf der Ortsdurchfahrt Halberstädter Chaussee und der Königstraße

Chancen

- Neuentwicklung des Gewerbegebiets Eulenberg
- Anbindung an das Straßenbahnnetz (Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplans VEP 2030 plus)
- Ausbau der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur zur Stärkung umweltfreundlicher Mobilität
- Begrenzte bauliche Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche
- Infrastrukturelle Qualifizierung des Gewerbegebiets Werner-von-Siemens-Ring
- Anlage eines Grüngürtels um die Wohnbebauung als klimaaktives Naherholungsgebiet

Risiken

- Homogene Altersstruktur der Bevölkerung in den neuen Einfamilienhausgebieten mit anstehendem Generationenwechsel
- Wechselnde Auslastung der sozialen Infrastruktur
- Lärmimmissionen durch den Ausbau des Flugplatzes
- Zunahme des Durchgangsverkehrs

Ottersleben bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Altes Dorf und neues Wohnen

Ottersleben entwickelt sich als eigenständiger, dörflich geprägter Stadtteil im Südwesten der Landeshauptstadt Magdeburg im Spannungsfeld zwischen historisch gewachsener Siedlungsstruktur, etabliertem Wohnstandort und zunehmender gewerblicher Dynamik. Ziel ist die langfristige Sicherung des prägenden Dorfcharakters bei gleichzeitiger Integration neuer funktionaler Anforderungen aus Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Freiraum.

Der historische Ortskern bildet das identitätsstiftende Zentrum des Stadtteils und ist in seiner baulichen Struktur, Maßstäblichkeit und stadträumlichen Qualität zu sichern und behutsam weiterzuentwickeln. Die ergänzenden Wohngebiete unterschiedlicher Entwicklungsphasen prägen ein heterogenes, zugleich attraktives Wohnumfeld, welches im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung maßvoll weiterentwickelt werden kann. Einer weiteren zersiedelten Siedlungsentwicklung wird entgegengewirkt; die zukünftige Stadtentwicklung orientiert sich an einer flächensparenden, kompakten und integrierten Strukturentwicklung.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Eulenberg“ (High-Tech-Park) sowie der Aktivierung gewerblicher Potenziale im

Bereich Werner-von-Siemens-Ring gewinnt Ottersleben zunehmend an Bedeutung als integrierter Wohn- und Arbeitsstandort. Diese Entwicklung bietet wirtschaftliche Entwicklungschancen, erfordert jedoch zugleich eine abgestimmte und verträgliche Steuerung der zusätzlichen Verkehrs- und Pendlerverflechtungen. Die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen mit Schwerpunkt auf ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr ist hierfür zentral.

Die soziale und technische Infrastruktur sowie die Wohn- und Lebensqualität werden bedarfsgerecht weiterentwickelt, um den Stadtteil als familienfreundlichen und stabilen Wohnstandort zu sichern. Das funktionale Gleichgewicht zwischen Wohnen, Arbeiten und Landschaft bildet dabei den übergeordneten Entwicklungsrahmen.

Die umgebenden Freiräume sowie die landwirtschaftlich geprägten Landschaftsräume sind als prägende Bestandteile der stadträumlichen Identität zu sichern und in ihrer Funktion als Puffer-, Klima- und Erholungsräume dauerhaft zu erhalten. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung und zur ökologischen Stabilität des Stadtteils.

Ottersleben entwickelt sich damit zu einem nachhaltig ausgerichteten, eigenständigen und resilienten Stadtteil, der seine dörfliche Identität bewahrt und zugleich den Anforderungen einer wachsenden Stadtregion integriert begegnet.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Für den Stadtteil sollten keine neuen Wohnbauflächenpotenziale ausgewiesen werden. Flächenpotenziale bestehen noch im Bereich Osterweddingener bzw. Egelner Straße. Diese sind jedoch nachrangig einzustufen, dienen also als Reserveflächen, sollten andere Flächenpotenziale ausgeschöpft sein.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordosten des Stadtteils sind als Puffer zur Kernstadt zu sichern und zu erhalten.

Das Gewerbegebiet „Werner-von-Siemens-Ring“ soll im Rahmen eines Qualifizierungsprozesses durch infrastrukturelle Verbesserungen unterstützt werden. Dazu zählen insbesondere der Ausbau des Glasfaser- und Breitbandnetzes, eine verbesserte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Um Ottersleben als ruhigen Wohnstandort zu sichern und den innerstädtischen Verkehrsfluss nicht zusätzlich zu belasten, ist der Pendlerstrom des motorisierten Individualverkehrs zwischen dem Gewerbegebiet „Eulenberg“ und der Kernstadt auf dem Magdeburger Ring zu bündeln (VEP lfd. MN 51).

Die Anbindung an das neue Gewerbegebiet ist daher mit einem Schwerpunkt auf den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Radverkehr auszubauen, um eine klimafreundliche Mobilität zu ermöglichen. Dies erfordert sowohl die grundhafte Erneuerung einzelner Straßenabschnitte als auch die Verlängerung der Straßenbahn von der Halberstädter Straße bis Ottersleben (VEP lfd. MN 7).

Ergänzend sind im südlichen Verlauf Radwege zu verlängern und zusätzliche Querungsmöglichkeiten im Ortskern herzustellen (VEP lfd. MN 67).

Die Anbindung des Gewerbegebiets „Eulenberg“ an das S-Bahn-Netz sowie den Regionalverkehr ist im Rahmen der Neuentwicklung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob zwischen den Wohngebieten in Ottersleben und den Schulstandorten im Stadtteil Reform eine barrierefreie und sichere Fuß- und Radverkehrsverbindung geschaffen werden kann (VEP lfd. MN 86).

Entlang der Wanzleber Chaussee, der Halberstädter Chaussee und der Osterweddingener Chaussee sind straßenbegleitende Radverkehrsanlagen herzustellen (VEP lfd. MN 78).

Das Radverkehrsnetz ist zusätzlich durch eine Anbindung des Stadtwegs an die Straße „Unter der Georgshöhe“ sowie des Kreisels „Hohendodeleber Chaussee“ an die Osterweddingener Chaussee zu erweitern (Vertrag zwischen dem Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. und der LH MD vom 28.08.2025, Beschluss-Nr. 648-018(VIII)25).

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Die Baumallee der Halberstädter Chaussee soll vervollständigt und über den gesamten Verlauf fortgeführt werden. Dadurch wird einer starken Aufheizung des Straßenraumes durch natürliche Verschattung entgegengewirkt (Vertrag zwischen dem Bürgerverein „Bürger für Ottersleben“ e.V. und der LH MD vom 28.08.2025, Beschluss-Nr. 648-018(VIII)25).

Zur Abschirmung der Wohngebiete gegenüber den angrenzenden Ackerflächen und der Autobahn ist um die Wohnbebauung ein klimaaktiver Grüngürtel mit integriertem Fuß- und Radweg anzulegen. Dieser neue Grünraum trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei und stärkt die Biodiversität im Stadtteil. Der Grüngürtel soll zwischen den Wiesengraben sowie entlang der Straßen Thauberg, Wanzleber Chaussee und Am Costerberg bis zur Klinke verlaufen (Klimaanpassungskonzept).

Im Rahmen der Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der gesamte Stadtteil als Einzelversorgungsgebiet

festgelegt. Der Wärmebedarf soll dabei überwiegend über Luft-/Wasser-Wärmepumpen sowie gegebenenfalls durch Biomasse oder grüne Gase über das bestehende Gasnetz gedeckt werden.

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Unterstützung des Bürgervereins „Bürger für Ottersleben“ e.V.