

# Neu Olvenstedt

## Charakteristik



Der Stadtteil Neu Olvenstedt im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg entstand zwischen 1981 und 1990 als jüngste Großwohnsiedlung der Stadt und wurde als modellhaftes Wohnungsbauprojekt der DDR konzipiert. Charakteristisch ist eine klar gegliederte städtebauliche Struktur mit vier- bis sechsgeschossiger Wohnbebauung, einer ausgeprägten funktionalen und verkehrlichen Trennung sowie nachbarschaftlich organisierten Quartiersbereichen.

Seit Mitte der 1990er-Jahre war der Stadtteil von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang sowie zunehmendem Wohnungsleerstand betroffen. In der Folge wurden umfangreiche Rückbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen eingeleitet, die eine schrittweise funktionale und städtebauliche Neuordnung bewirken. Ergänzend zur ursprünglichen Großwohnsiedlungsstruktur entstanden in Teilbereichen Einfamilienhausgebiete sowie zeitgemäßer Geschosswohnungsbau, wodurch sich eine zunehmend heterogene Siedlungsstruktur entwickelt. Verfügbare Freiflächen bieten darüber hinaus Potenziale für die Entwicklung kleinteiliger, klimaangepasster und nutzungsdurchmischter Wohnquartiere.

Eine bedeutende übergeordnete Funktion übernimmt das Klinikum Magdeburg im nördlichen Stadtteilbereich als akademisches Lehrkrankenhaus und zentraler Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer und regionaler Bedeutung.

Die städtebauliche Grundstruktur wird wesentlich durch die Verkehrsachse Bruno-Taut-Ring / Scharnhorststring geprägt, die den Stadtteil in einen östlichen und westlichen Teilraum gliedert. Zwischen den Haltestellen „Am Stern“ und „Brunnenstieg“ besteht auf einer Länge von rund 650 Metern lediglich eine Quermöglichkeit, wodurch die Achse eine erhebliche Barrierewirkung für den Fuß- und Radverkehr entfaltet und die innerstädtische Vernetzung einschränkt.

Der östliche Stadtteilbereich weist eine vergleichsweise hohe funktionale Dichte mit Angeboten der Nahversorgung, Bildung, Freizeit sowie medizinischer Infrastruktur auf. Ergänzend besteht ein zusammenhängender Grünzug, der in den Bereich des Floraparkgartens übergeht und wesentliche freiraum- und klimabezogene Funktionen übernimmt.

Demgegenüber ist der westliche Teil des Stadtteils durch eine geringere Funktionsdichte sowie Defizite in der Nahversorgung und Aufenthaltsqualität geprägt. Die Bereiche Olvenstedter Markt (Olven 1) und Marktbreite erfüllen ihre Funktion als Stadtteilzentrum derzeit nur eingeschränkt, insbesondere aufgrund unzureichender Aufenthaltsqualität und fehlender Nutzungsvielfalt.

Im Bereich nördlich der Marktbreite zwischen St.-Josef-Straße und Bruno-Taut-Ring besteht eine bedeutende Brachfläche mit hohem städtebaulichem Entwicklungspotenzial. Diese Fläche eignet sich für die Entwicklung eines neuen, qualitätsvollen und grün geprägten Stadtteilzentrums mit integrierten Wohn-, Versorgungs- und Freiraumfunktionen.

Der öffentliche Raum ist insgesamt stark durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Großdimensionierte Verkehrsflächen sowie ein hoher Anteil an Flächen für den ruhenden Verkehr führen zu einem hohen Versiegelungsgrad und beeinträchtigen die städtebauliche Qualität sowie die Aufenthaltsfunktion. Dies wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus und verstärkt die Anfälligkeit gegenüber Hitzeereignissen, Trockenperioden sowie Starkregenereignissen.

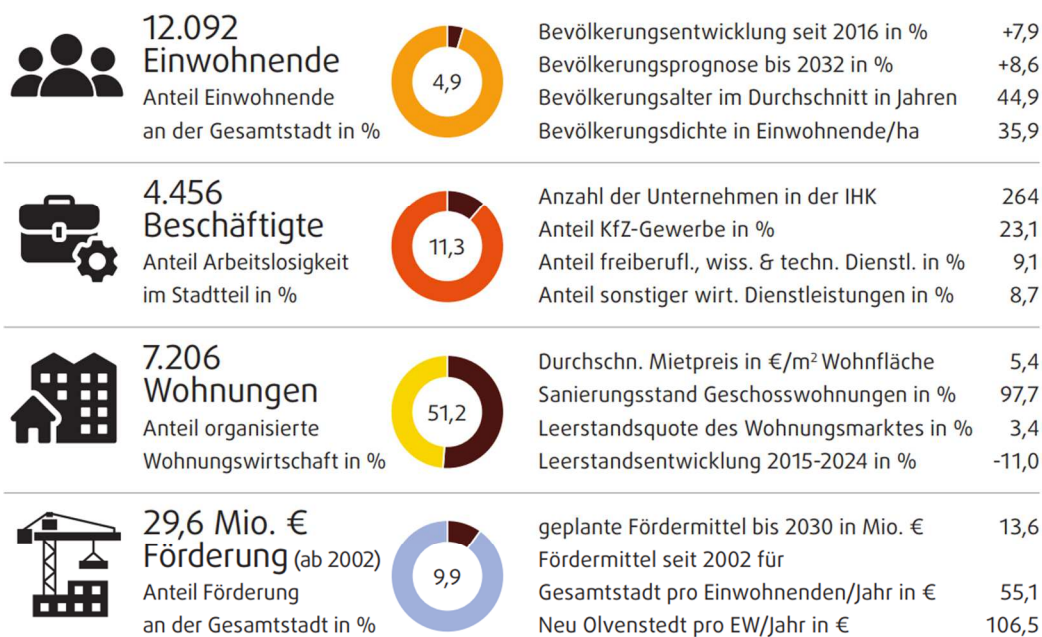
Insgesamt besteht ein erhebliches Potenzial zur qualifizierten Weiterentwicklung des Stadtteils durch die Stärkung der Zentrenstruktur, die Verbesserung der internen Vernetzung sowie die klimaangepasste Umgestaltung des öffentlichen Raums.

### Infrastruktur

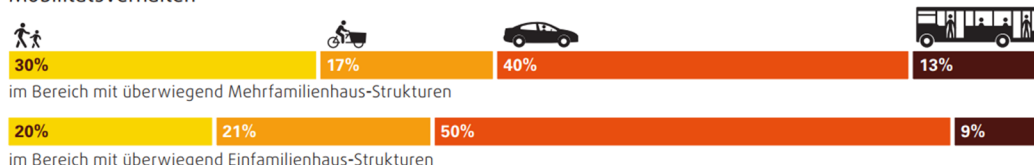
- Nahversorgungszentrum Olvenstedter Scheid, Nahversorgungslage Olvenstedter Stern, Nahversorgungsstandorte Roggengrund und St.-Josef-Straße
- 8 Kitas, 3 Horte, 4 Kinder- und Jugendeinrichtungen, 1 Seniorentreff, 9 Alten- und Pflegeheime, 1 Alten- und Servicezentrum, 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen, Freiwillige Feuerwehr
- 2 Grund-, 3 Förder- und 1 Gemeinschaftsschule, 1 Gymnasium
- Kulturstätte Döppler Mühle, Bauspielplatz
- ÖPNV-Anbindung - 3 Straßenbahnlinien, 3 Bus- und 2 Nachtlinien, 3 Regionalbuslinien
- Klinikums- und Feuerwehrstandort

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung – Wachstum und nachhaltige Erneuerung



#### Mobilitätsverhalten



## Neu Olvenstedt seit 2012 Maßnahmenbilanz

Mithilfe des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau Ost“ wurden die Strukturen der ehemaligen DDR-Großwohnsiedlung in Neu Olvenstedt in den vergangenen Jahren umfassend aufgewertet. Durch Rück- und Umbaumaßnahmen sowie ergänzenden Neubau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern konnte die Siedlungsstruktur gezielt an die veränderte Wohnraumnachfrage angepasst werden. Parallel dazu steigerten die Modernisierung und Sanierung von Bestandsgebäuden die Attraktivität der Wohnlagen. Mit dem Bau von Alten- und Pflegeheimen sowie altersgerechten Wohnangeboten wurde zudem eine stärkere Differenzierung des Wohnungsmarktes erreicht.

Zur langfristigen Sicherung einer familienorientierten Bildungs- und Freizeitinfrastruktur wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen insbesondere der Neubau der Förderschule „Am Sternsee“ sowie der Grundschule „Am Fliederhof“, die in den Jahren 2020 und 2023 in Betrieb genommen wurden. Ergänzend dazu erfolgte die Sanierung der Kindertagesstätten „Fliederhof I“ und „Fliederhof II“.

Auch im Wohnumfeld wurden gezielte Aufwertungen vorgenommen: Entlang des Carl-Krayl-Rings und im Bereich Fliedergrund – insbesondere in den neu entstandenen Wohnquartieren – wurde der Spielplatz „Wiesenspektakel Fliedergrund“ grundlegend saniert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Die Umsetzung orientierte sich an den Vorgaben der Spielplatzflächenkonzeption der Landeshauptstadt Magdeburg. Darüber hinaus entstanden mit dem Skaterpark in der Johannes-Göderitz-Straße und dem Spielplatz in der Hans-Grade-Straße weitere attraktive Freizeitangebote.

Im Bereich der Nahversorgung konnte sich mit der Ansiedlung verschiedener Einzelhändler und Dienstleister im Nahversorgungszentrum Olvenstedter Scheid ein leistungsfähiges Angebot für den täglichen Bedarf etablieren. Für die große Brachfläche nördlich der Marktbreite zwischen St.-Josef-Straße und Bruno-Taut-Ring werden derzeit zukünftige Nutzungs- und Bebauungsperspektiven entwickelt.

Insgesamt gilt Neu Olvenstedt heute als gelungenes Beispiel für die zukunftsfähige Weiterentwicklung einer ehemaligen DDR-Großwohnsiedlung. Unterstützt wurde dieser Prozess auch durch die Einrichtung eines Stadtteilmanagements, das zahlreiche kleinere Projekte, Maßnahmen und Veranstaltungen initiiert hat und damit zur Stabilisierung und Belebung des Stadtteils beiträgt.

Seit 2002 konnten im Fördergebiet Neu Olvenstedt im Rahmen der Städtebauförderung Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 29,6 Millionen Euro realisiert werden. Davon entfallen etwa 6,46 Millionen Euro auf das aktuelle

Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Bezogen auf das vorgesehene Gesamtvolumen dieses Programms entspricht dies einem bisherigen Umsetzungsstand von 34 Prozent.

Fazit:

Zur weiteren Umsetzung der strategischen Maßnahmen und zur Erreichung der langfristigen Entwicklungsziele sollte die Gebietskulisse mindestens bis zum Jahr 2035 fortgeführt werden.

## SWOT-Analyse

### Stärken

- Vielfältig ausgebaute Infrastruktur mit Angeboten in den Bereichen Gemeinwesen, Sport, ÖPNV, Nahversorgung sowie medizinischer Versorgung und Pflege im Alter
- Ausgeprägte Selbstorganisation und hohes bürgerschaftliches Engagement der Bewohnerschaft (z. B. BI Olvenstedt, GWA, ASZ)
- Preisgünstiger und teilweise modernisierter Wohnraum im Geschosswohnungsbau
- Prägende zentrale Grünverbindung mit strukturierender Funktion für den Stadtteil
- Vielfältige Freiflächen und wohnortnahe Naherholungsangebote
- Überwiegend barrierearmer öffentlicher Raum mit klarer Trennung von motorisiertem und nicht-motorisiertem Verkehr

### Schwächen

- Westlich der Straßenbahntrasse stark aufgelockerter bzw. fragmentierter Städtebau
- Erhöhte soziale Belastungslagen, erkennbar an entsprechenden Indikatoren
- Funktions- und Bedeutungsverlust des Bereichs Olven 1 infolge der Verlagerung des Stadtteilzentrums hin zu den Discountmärkten

### Chancen

- Entwicklung eines Parkraumkonzepts zur gezielten Steuerung des ruhenden Verkehrs
- Reduzierung der Trennwirkung der Verkehrsachse Bruno-Taut-Ring/Scharnhorststring
- Ausbau der Straßenraumbegrünung durch klimaresiliente Stadtbäume zur Verbesserung des Mikroklimas
- Schaffung moderner, kleinteiliger Wohnquartiere mit guten fußläufigen Verbindungen und klimaaktiven Aufenthaltsflächen
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur zur Förderung umweltfreundlicher Mobilität
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

### Risiken

- Ausbau ebenerdiger Stellplatzflächen
- Rückgang der Zentrenvielfalt sowie der Angebots- und Nutzungsqualität

## Neu Olvenstedt bis 2035+

# Leitbild und strategische Maßnahmen

### Leitbild

#### Vernetzt, grün und vielfältiges Leben

Neu Olvenstedt entwickelt sich als stabiler, sozial durchmischter und integrierter Stadtteil mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität im Nordwesten der Landeshauptstadt Magdeburg. Die differenzierten Quartiersstrukturen bieten ein vielfältiges Wohnraumangebot in unterschiedlichen Baualtersklassen sowie Eigentums- und Wohnformen und tragen zur sozialen Stabilität des Stadtteils bei.

Die Transformation der ehemals monostrukturierten Großwohnsiedlung eröffnet Entwicklungsspielräume für die Ausbildung kleinteiliger, zeitgemäßer und klimaresilienter Wohnquartiere mit erhöhter Aufenthaltsqualität. Ziel ist die weitere qualitative Aufwertung des Stadtteils durch eine bedarfsgerechte Anpassung der baulichen Strukturen sowie die Stärkung der Nutzungsvielfalt.

Die Sicherung einer wohnortnahen, kleinteiligen Versorgungsstruktur sowie einer leistungsfähigen Bildungs- und Freizeitinfrastruktur gewährleistet die Alltagsversorgung aller Bevölkerungsgruppen und stärkt insbesondere die Erreichbarkeit für weniger mobile Nutzerinnen und Nutzer. Die gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt bleibt dabei ein wesentlicher Standortvorteil.

Ein durchgängiges, qualitätsvoll gestaltetes und weitgehend vernetztes Grün- und Wegenetz verbindet die Teilräume des Stadtteils miteinander und mit den angrenzenden Freiräumen. Es schafft sichere und attraktive Räume für Fuß- und Radverkehr, Bewegung sowie soziale Interaktion und trägt zur funktionalen Gliederung des Stadtteils bei.

Durch Maßnahmen der Entsiegelung, gezielten Begrünung und klimaangepassten Freiraumgestaltung werden die stadtklimatischen Belastungen reduziert und das Mikroklima nachhaltig verbessert. Die Weiterentwicklung des öffentlichen Raums erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Anpassung an klimatische Veränderungen.

Insgesamt positioniert sich Neu Olvenstedt als zukunftsfähiger, attraktiver und familienfreundlicher Wohnstandort, der Wohnen, Versorgung, Mobilität und Freiraum in einem integrierten Stadtteilgefüge in Einklang bringt.

### Strategische Maßnahmen

#### Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Die Städtebauförderung ist zu evaluieren. Dabei sind die erzielten Wirkungen zu ermitteln und mit den Zielen des Programms abzugleichen. Der Abschluss der Gebietskulisse sollte spätestens bis zum Jahr 2035 angestrebt werden.

Im städtebaulichen Neuordnungsbereich westlich des Scharnhorstrings ist eine geordnete, klimaangepasste und moderate Nachverdichtung der Bebauung planerisch zu begleiten und weiterzuentwickeln.

Der im Norden des Stadtteils gelegene, überregional bedeutsame Standort des Klinikums und der Feuerwehr ist weiterhin zu sichern und gezielt zu stärken.

---

#### Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Es ist zu prüfen, ob zwischen den Wohnquartieren, den Nahversorgungsstandorten, Schulen, Ärztehäusern sowie den Naherholungsflächen zusätzliche sichere, barrierefreie und komfortable Wegeverbindungen geschaffen werden können (VEP lfd. MN 81, 86).

Langfristig soll durch die Verlagerung des ruhenden motorisierten Individualverkehrs in Quartiersgaragen die Umnutzung, Entsiegelung und Begrünung überdimensionierter Stellplatzflächen ermöglicht werden, um insbesondere die Bildung von Hitzeinseln wirksam zu reduzieren. Kurzfristig sind die bestehenden großflächigen Parkplätze bedarfsgerecht anzupassen und entsprechend der Stellplatzbegrünungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg aufzuwerten. Ergänzend ist langfristig ein Parkraumkonzept zu erarbeiten, das den ruhenden Verkehr systematisch steuert (VEP lfd. MN 60, 80, 108).

Durch die Streckenverlängerung der Straßenbahn in Richtung Neuer Rennweg mit der Haltestelle Drosselsteig sowie der Wendeanlage Neuer Rennweg südwestlich Kümmelsberg soll das ÖPNV-Angebot nachhaltig verbessert werden (VEP lfd. MN 27).

Die Radverkehrsverbindung zwischen Olvenstedter Chaussee und Olvenstedter Platz ist zu qualifizieren und funktional aufzuwerten (VEP lfd. MN 70).

Darüber hinaus ist die Radwegführung entlang des Scharnhorstrings zu verbessern und verkehrlich zu qualifizieren (VEP lfd. MN 95).

---

#### Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Das Stadtbild soll durch die Sanierung weiterer Wohngebäude sowie durch gestalterische Maßnahmen an Fassaden nachhaltig aufgewertet werden. Dabei stehen insbesondere Energieeinsparmaßnahmen, der Einsatz klimaschonender Baustoffe sowie Bauwerksbegrünungen im Einklang mit den städtebaulichen Entwicklungszielen.

Das Wohnumfeld der Quartiere ist durch die Ergänzung von Stadtmobiliar und Stadtgrün qualitativ zu verbessern. Zur Stärkung des Stadtteils als familienfreundlicher Wohnstandort sind die Quartiere verkehrsberuhigt zu gestalten (Klimaanpassungskonzept).

Gemäß der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) ist der Spielplatz St.-Josef-Straße grundhaft zu sanieren. Dabei sind gezielte Maßnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere zur Minderung von Hitzebelastungen, umzusetzen.

Auch die Schulhöfe im Stadtteil sind im Rahmen der Klimaanpassung deutlich stärker zu begrünen, um den Hitzeschutz zu verbessern (Klimaanpassungskonzept).

Der Grüngürtel im Bereich Bruno-Beye-Ring, Sternsee, Olvenstedter Markt (Olven 1) und Marktbreite ist umfassend zu sanieren und aufzuwerten. Zur besseren Vernetzung mit dem Floraparkgarten soll auf der B-Plan-Fläche zwischen Bruno-Taut-Ring und St.-Josef-Straße ein klimaaktiver Grünstreifen entwickelt werden. Neue Wege- und Grünstrukturen können zudem die Orientierung im Quartier verbessern (Klimaanpassungskonzept).

Im Sinne der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist eine Verdichtung des bestehenden Fernwärmenetzes anzustreben.

Der Stadtteil wird von Norden und Westen durch mehrere Kaltluftbahnen durchzogen. Der Bereich der südlichen Kleingartenanlagen ist als Baubeschränkungsbereich ausgewiesen und von zusätzlicher Bebauung freizuhalten (FNP-Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche“).

---

#### Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Mit der Fortführung des Quartiersmanagements soll das Fördergebiet Neu Olvenstedt weiterhin zu einem Stadtteil mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dabei sind die Aspekte Sicherheit, Ordnung, Sauberkeit und soziale Inklusion sowie die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Akteursgruppen in ausgewogener Weise miteinander zu verbinden. Im Rahmen der Evaluierung des Integrierten Handlungskonzepts ist die Weiterführung des Quartiersmanagements zu prüfen.

Durch die Sanierung von Freizeit- und Grünflächen, die Erweiterung konsumfreier Aufenthalts- und Aktivitätsangebote sowie die generelle Aufwertung der Aufenthaltsqualität sollen attraktive Begegnungs- und Bewegungsräume geschaffen werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungsanforderungen der Grünflächen zu berücksichtigen und integrierend zu planen, beispielsweise durch ausgewiesene Hundeauslaufbereiche, Grillzonen oder offene Flächen für Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten im Freien.