

Alt Olvenstedt

Charakteristik



Alt Olvenstedt ist ein historisch gewachsener Stadtteil, dessen dörfliche Ursprünge als eigenständiges Bördedorf bis heute deutlich ablesbar sind. Die Siedlungsstruktur entspricht einem organisch entstandenen Haufendorf der Magdeburger Börde und prägt maßgeblich die stadträumliche Identität des Stadtteils. Die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Freiräume sind integraler Bestandteil der landschaftlichen Einbindung und unterstreichen den dörflich geprägten Charakter.

Der historische Ortskern nördlich der Helmstedter Chaussee ist durch kleinteilige, geschwungene Straßenräume sowie eine hohe Dichte ortsbildprägender, historischer Bausubstanz charakterisiert. Die Hofstellen sind vielfach unmittelbar an den öffentlichen Raum angebunden und werden teilweise durch bauliche Elemente oder Einfriedungen aus Naturstein gefasst. Die Helmstedter Chaussee übernimmt heute nur noch eine nachrangige verkehrliche Funktion als stadteinwärts führende Achse.

Im Bereich Weizengrund ist eine spätere Siedlungserweiterung aus dem späten 19. Jahrhundert erkennbar, die durch eine stärker geometrisch geprägte Blockstruktur gekennzeichnet ist. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung wurde im Zuge der Eingemeindung im Jahr 1979 sowie durch die angrenzende Entwicklung von Neu Olvenstedt und weiteren Einfamilienhausgebieten in die gesamtstädtische Struktur eingebunden, wodurch ein zunehmend zusammenhängender Siedlungsraum entstanden ist.

Alt Olvenstedt weist insgesamt eine hohe Wohnattraktivität, insbesondere für Familien mit Kindern, auf. Gleichzeitig besteht ein begrenztes Angebot an zeitgemäßem, differenziertem Mietwohnraum. Teile der älteren, eigentumsgeprägten Bausubstanz entsprechen hinsichtlich Wohnungszuschnitt, Flächeneffizienz und energetischer Standards nur eingeschränkt den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen.

Im historischen Ortskern bestehen Defizite in der barrierefreien Ausbildung der Gehweginfrastruktur sowie in der funktionalen Gestaltung des Straßenraums. Die bestehende Straßenraumorganisation führt in Teilbereichen zu Nutzungskonflikten und beeinträchtigt die sichere und selbstständige Mobilität insbesondere für Kinder, ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen. Zudem besteht im Bereich der Helmstedter Chaussee ein Sanierungs- und Aufwertungsbedarf hinsichtlich der stadträumlichen Qualität.

Die den Siedlungsbereich umgebenden landwirtschaftlichen Flächen unterliegen zunehmend erosionsbedingten Bodenverlusten infolge von Trockenperioden und Starkniederschlagsereignissen. Dies stellt eine langfristige Herausforderung für den Schutz der hochwertigen Bördedöden dar. Gleichzeitig übernehmen diese Freiräume wesentliche Funktionen im stadtklimatischen System, insbesondere durch die Kaltluftproduktion und den klimatischen Ausgleich angrenzender Siedlungsbereiche.

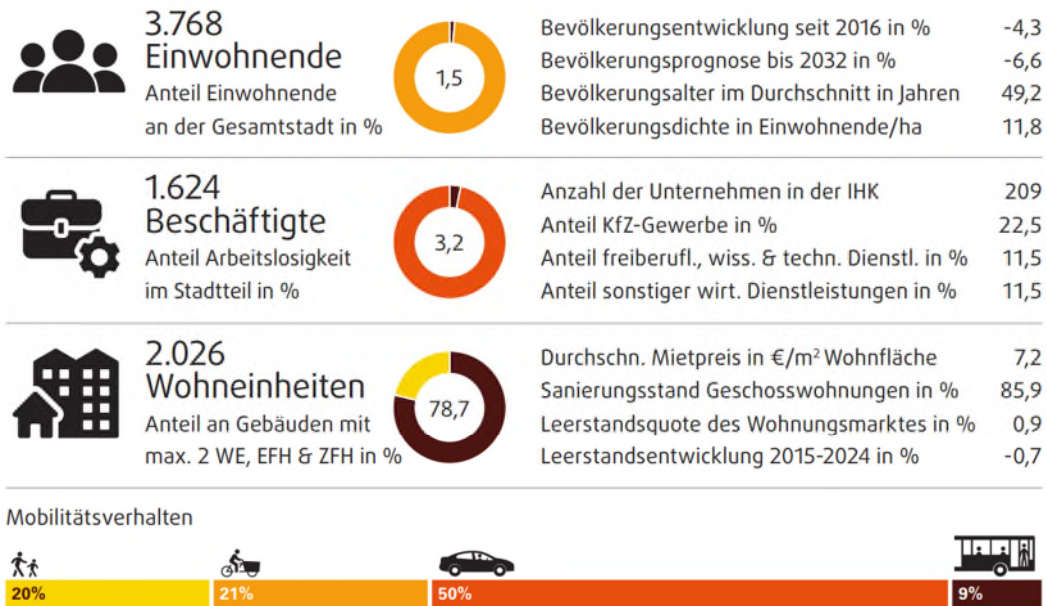
Der bestehende Stadtbaumbestand weist demgegenüber eine insgesamt stabile Entwicklung auf und trägt zur innerörtlichen mikroklimatischen Stabilisierung bei. Insgesamt ist Alt Olvenstedt als landschaftlich eingebetteter, dörflich geprägter Stadtteil mit hoher Wohnqualität zu charakterisieren, dessen Entwicklung durch den Erhalt der historischen Siedlungsstruktur sowie die Sicherung seiner freiraum- und klimabezogenen Funktionen geprägt ist.

Infrastruktur

- 1 Kita, 1 Hort, 1 Offener Treff (Bürgerhaus), 1 Kinder- und Jugendeinrichtung, 1 kirchliche/religiöse Einrichtung
- 1 Grundschule
- ÖPNV-Anbindung - 1 Buslinie, 1 Nachtlinie, 3 Regionalbuslinien
- Kulturscheune, DRK Bürgerhaus Alt Olvenstedt

Konzepte und Fördergebietskulisse

- kein Städtebaufördergebiet



Alt Olvenstedt seit 2012

Maßnahmenbilanz

Alt Olvenstedt wurde aufgrund seiner eigenständigen und positiven Entwicklung lange Zeit als Stadtteil ohne besonderen Handlungsdruck betrachtet. Inzwischen zeigen sich jedoch verschiedene strategische Handlungsfelder, die eine gezielte Weiterentwicklung erforderlich machen.

Der Stadtteil bleibt ein beliebter, dörflich geprägter Wohnstandort. Gleichzeitig ist in den vergangenen zehn Jahren ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der insbesondere auf die Altersstruktur zurückzuführen ist. Mehr als 60 Prozent der Bewohnerschaft sind über 45 Jahre alt, rund 25 Prozent über 65 Jahre.

Positiv hervorzuheben ist der Erhalt der stadtbildprägenden Strukturen sowie der historischen Gestaltungsmerkmale des alten Ortskerns. Auch die jüngeren Siedlungserweiterungen wurden insgesamt gut in das bestehende Ortsgefüge integriert und ergänzen den historischen Kern sinnvoll.

Im Zuge der Erweiterung des Einfamilienhausgebiets im statistischen Bezirk Olvenstedter Rötze konnte zudem die Biodiversität durch die Anlage privater Grünflächen erhöht werden.

Mit der Kulturscheune Olvenstedt verfügt der Stadtteil über ein etabliertes soziokulturelles Zentrum. Ergänzend dazu bietet das DRK-Bürgerhaus Alt Olvenstedt in der Poststraße einen offenen Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und Familien und stärkt damit das soziale Miteinander im Stadtteil.

SWOT-Analyse

Stärken

- Durchgrünte, dörflich und vorstädtisch geprägte Siedlungsstrukturen im Übergang zur Landschaft
- Vergleichsweise junge und familiengeprägte Bewohnerschaft
- Etablierte generationsübergreifende Gemeinwesenarbeit in der Kulturscheune
- Gute verkehrliche Anbindung des Stadtteils

Schwächen

- Homogene Altersstruktur in den Einfamilienhausgebieten
- Unterschiedlich ausgeprägte städtebauliche und identitätsprägende Strukturen zwischen historischem Ortskern und Siedlungserweiterungen
- Eingeschränkte, jedoch grundsätzlich vorhandene Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur für einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter
- Teilweise sanierungsbedürftiger bzw. verfallender Gebäudebestand im Altbaubereich
- Versorgungsdefizite im Bereich der wohnortnahen Nahversorgung

Chancen

- Sanierung der Gehwege im historischen Ortskern unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit sowie verschattender und klimaangepasster Begrünung
- Aufwertung des Straßenraums durch versickerungsfähige Flächen und natürliche Verschattung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des dörflichen Charakters mit historischem Dorfkern und ortsbildprägenden Gebäuden
- Anpassung der angrenzenden Landschaftsstrukturen durch Hecken, Blühstreifen und Baumpflanzungen zur Förderung von Biodiversität und Strukturvielfalt
- Ergänzung und Qualifizierung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur zur Stärkung umweltfreundlicher Mobilität
- Sanierung und Wiedernutzung leerstehender sowie sanierungsbedürftiger Gebäude zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Aktivierung von Flächenpotenzialen

Risiken

- Identitätsverlust durch Abrissmaßnahmen im historischen Ortsteil
- Zunehmende Zersiedlung zulasten landwirtschaftlich geprägter und klimatisch ausgleichender Freiflächen

Alt Olvenstedt bis 2035+

Leitbild und strategische Maßnahmen

Leitbild

Das Generationendorf

Alt Olvenstedt entwickelt sich als eigenständiger, dörflich geprägter Stadtteil mit einem dauerhaft gesicherten, ortsbildprägenden historischen Ortskern. Die gewachsene Siedlungsstruktur bleibt in ihrer Maßstäblichkeit und räumlichen Identität erhalten und bildet die Grundlage für eine behutsame, Ortsverträgliche Weiterentwicklung durch maßvolle bauliche Ergänzungen und Innenentwicklung.

Der Stadtteil stärkt seine Funktion als vielfältiger und generationenübergreifender Wohnstandort. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnqualität erfolgt unter besonderer Berücksichtigung sozialer Stabilität, städtebaulicher Identität und eines ausgewogenen Angebots an Wohnformen für unterschiedliche Lebenslagen.

Eine durchgängige, barrierearme und qualitativ gestaltetete Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur bildet die Grundlage für eine sichere, selbstbestimmte und nachhaltige Mobilität im Alltag. Ziel ist die Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung sowie die Stärkung umweltfreundlicher Verkehrsformen.

Die öffentlichen Räume werden konsequent klimaangepasst weiterentwickelt und in ihrer Aufenthaltsqualität gestärkt. Gleichzeitig werden die umgebenden Landschafts- und Freiraumstrukturen gesichert, funktional vernetzt und in ihrer ökologischen Wertigkeit aufgewertet. Dadurch entwickelt sich Alt Olvenstedt zu einem klimaresilienten, biodiversitätsfördernden und hochwertigen Wohnstandort mit klarer dörflicher Identität.

Strategische Maßnahmen

Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Die Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung neuen Wohnbaulands auf dem ehemaligen LPG-Gelände im Bereich „Unterer Hohenwarsleber Weg“ sowie südlich der „Poststraße“ ermöglichen eine behutsame und moderate Weiterentwicklung der Ortslage.

Zur nachhaltigen Aufwertung des historischen Ortsbildes sollte die Sanierung leerstehender und sanierungsbedürftiger Gebäude durch private Eigentümerinnen und Eigentümer weiter vorangetrieben werden.

Gemäß der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) ist der Spielplatz „Zur Tonkuhle / Auf der Grauwacke“ kurzfristig zu sanieren und dabei an die Anforderungen des Klimawandels anzupassen.

Im Quartier Alt Olvenstedt Dorf ist darüber hinaus eine Fläche von etwa 1.500 m² für den Neubau eines Spielplatzes vorzuhalten.

Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Umweltfreundliche Mobilitätsformen sollen durch die Sanierung von Gehwegen, die Anlage von Querungshilfen sowie die Integration von Radverkehrsanlagen gezielt gefördert werden. Im Zuge entsprechender Maßnahmen sind zudem versickerungsfähige Flächen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser sowie eine natürliche Verschattung durch klimaangepasste Stadtbäume herzustellen. Dabei sind die historischen Dorfstrukturen mit den Anforderungen an die Barrierefreiheit in Einklang zu bringen (VEP lfd. MN 37, 81).

Die Wegeverbindungen zwischen den Wohnlagen, der Grundschule Alt Olvenstedt sowie dem Bürgerhaus in der Poststraße sind sicher, barrierefrei und klimaangepasst zu gestalten, um eine hohe Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten (VEP lfd. MN 81).

Die durch Alt Olvenstedt verlaufende Radschnellverbindung in Richtung Ebendorf ist entsprechend des vorgesehenen Trassenverlaufs zu ertüchtigen. Ihre Attraktivität kann durch begleitende Maßnahmen, insbesondere durch die Pflanzung klimaresilienter Grünstrukturen, weiter gesteigert werden (VEP lfd. MN 86).

Darüber hinaus ist die Radverkehrsanbindung an die angrenzenden Stadtteile Neu Olvenstedt und Nordwest in Richtung Innenstadt und Neustädter Bahnhof weiter zu qualifizieren und zu stärken (VEP lfd. MN 86).

Ergänzend kann der Ortsteil Hermsdorf der Gemeinde Hohe Börde westlich von Magdeburg über einen regionalen Radweg in das übergeordnete Radverkehrsnetz des Stadtteils eingebunden werden (VEP lfd. MN 86).

Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Die zunehmende Bodenerosion auf den Ackerflächen des Stadtteils erfordert eine Anpassung und ökologische Aufwertung der bestehenden Landschaftsstrukturen. Insbesondere Hecken- und Baumreihen entlang von Wirtschaftswegen – etwa im Bereich zwischen Schnarsleber Weg und Olvenstedter Röthe sowie im westlichen Abschnitt der Großen Sülze – können den Bodenabtrag wirksam reduzieren und gleichzeitig die Biodiversität der Kulturlandschaft erhöhen (Klimaanpassungskonzept).

Auch im öffentlichen Raum der Wohngebiete sind Maßnahmen zur Stärkung von Biodiversität und Klimaresilienz erforderlich. Durch gezielte Baumpflanzungen, Entsiegelungsmaßnahmen sowie vielfältige Begrünungen soll das Stadtklima verbessert und die ökologische Qualität erhöht werden (Klimaanpassungskonzept).

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Magdeburg ist der gesamte Stadtteil als Einzelversorgungsgebiet eingestuft. Der zukünftige Wärmebedarf soll überwiegend über Luft-Wasser-Wärmepumpen sowie ergänzend über Biomasse oder grüne Gase im bestehenden Gasnetz gedeckt werden.

Die Kaltluftschneise entlang der B1 und der Olvenstedter Röthe ist als Baubeschränkungsbereich ausgewiesen und von zusätzlicher Bebauung freizuhalten, um ihre klimatische Ausgleichsfunktion dauerhaft zu sichern (FNP-Beiplan „Stadtklimatische Baubeschränkungsbereiche“).

Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Der Nahversorgungsstandort an der Birkenallee soll als sozialer Treffpunkt erhalten und durch die Ansiedlung eines Nahversorgers gestärkt werden.

Ergänzend können im alten Ortskern ein Bürgerhaus sowie ein Spielplatz als zentrale Orte der Begegnung entwickelt werden, die den Austausch zwischen den Generationen fördern und die Dorfgemeinschaft nachhaltig stärken.