

Kannenstieg 2025

Zielbild

Kannenstieg bildet eine ruhige, randstädtische Wohnlage. Während sich im Bereich des Zentrums und entlang des Magdeburger Rings preiswertes, verdichtetes Wohnen konzentriert, dünnt sich die Wohndichte Richtung Stadtrand aus.

Das Nahversorgungszentrum am Hanns-Eisler-Platz ist Versorgungsstützpunkt und sozialer Treffpunkt gleichermaßen. Die besonderen Infrastrukturangebote im benachbarten Stadtteil Neustädter See sind für die Bewohner des Kannenstiegs über barrierearme Querungen der Tangente gut erreichbar. In beiden Stadtteilen sind die Gemeinwesenangebote für die besonderen sozialen Integrationsleistungen qualifiziert.

Strategische Maßnahmen

Insbesondere im nordwestlichen Stadtteil wird die Wohndichte durch weitere Abrisse und Etagenrückbauten reduziert.

Für den „städtebaulichen Neuordnungsbereich“ am Neuen Sülzeweg, derzeit ein locker kleingewerblich genutztes Areal, ist mittelfristig die Entwicklungsperspektive zu klären.

Der hohe Bestand an Garagen ist hinsichtlich des Bedarfes zu überprüfen. Ggf. sollte eine Umwandlung in Wohnbauflächen entlang der Haupteinfahrstraßen erfolgen.

Der Bau des 6. Bauabschnitts der neuen Straßenbahntrasse, aus Richtung Neustädter Feld kommend.

Weiteres Vorgehen

In der Großsiedlung Kannenstieg sind durch die Wohnungsunternehmen weitere Abrisse geplant. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, wären im Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,73 EW/Haushalt gut 370 Wohnungen als Überhang zu bezeichnen.

Die Perspektiven der Quartiersentwicklung bis 2025 sind im Integrierten Handlungskonzept Magdeburg Kannenstieg –Neustädter See dargestellt. Sobald die Rahmenbedingungen es erfordern ist die Aufstellung einer Quartiersvereinbarung geplant.

Neustädter Feld

2. Stadtring



Das Neustädter Feld gliedert sich in die gleichnamige Großsiedlung im südlichen Stadtteil, ein großflächiges Eigenheimgebiet im Norden, die Siedlung Birkenweiler, und dort eingelagert in isolierter Lage kleinere Gruppen mehrgeschossiger Plattenbauten (Milchweg, Meseberger Weg). Das Zentrum der Großsiedlung wird gequert von einer Fußgängerachse, die bis zum Stadtteilzentrum der Neuen Neustadt am Nicolaiplatz reicht.

Ein Teil des Neustädter Felds gilt als gelungenes Modell eines komplexen Stadtumbaus in den zurückliegenden Jahren mit Abriss, Rückbau, Aufwertung und Neubauten, ergänzt durch Aktivitäten im Rahmen des Bund-Länder Förderprogramms Soziale Stadt.

Kennziffern zum 31.12.2014

9.662	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:54,3%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
18,1 / 35,4	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
48	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
- 21,8 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 3,0 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
60,5	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
332	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>2,1%</i>
5.193/689	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
8,2 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
80 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
110	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Krippe, 2 Kitas, Hort, Grundschule, Förderschule, 3 Kinder- und Jugendhäuser
- 2 Alten- und Pflegeheime, Wohnangebot für Menschen mit Behinderungen, Begegnungs- und Integrationsstätte für Menschen mit seelischen Behinderungen
- Mehrgenerationenhaus
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über Busverbindung, Straßenbahnanschluss in Planung

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Teilräumlich (Großsiedlung) Fördergebiet „Soziale Stadt“ (ausgelaufen 2012)

Stadtteilentwicklung seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Die Großsiedlung Neustädter Feld im gleichnamigen Stadtteil wurde 2001 als „Schrumpfungsbereich“ mit Kernbereich ausgewiesen, auf den sich die Förderwürdigkeit von Wohnungsmodernisierungen beschränkt. Die Einwohnerdichte sollte deutlich reduziert werden; die städtebauliche Grundstruktur, ausgehend von der Ost-West verlaufenden Grünachse, bewahrt bleiben.

Mit dem Rückbau/Abriss von gut 2.000 Wohnungen sollte sich das Angebot der Großsiedlung um fast 1/3 reduzieren.

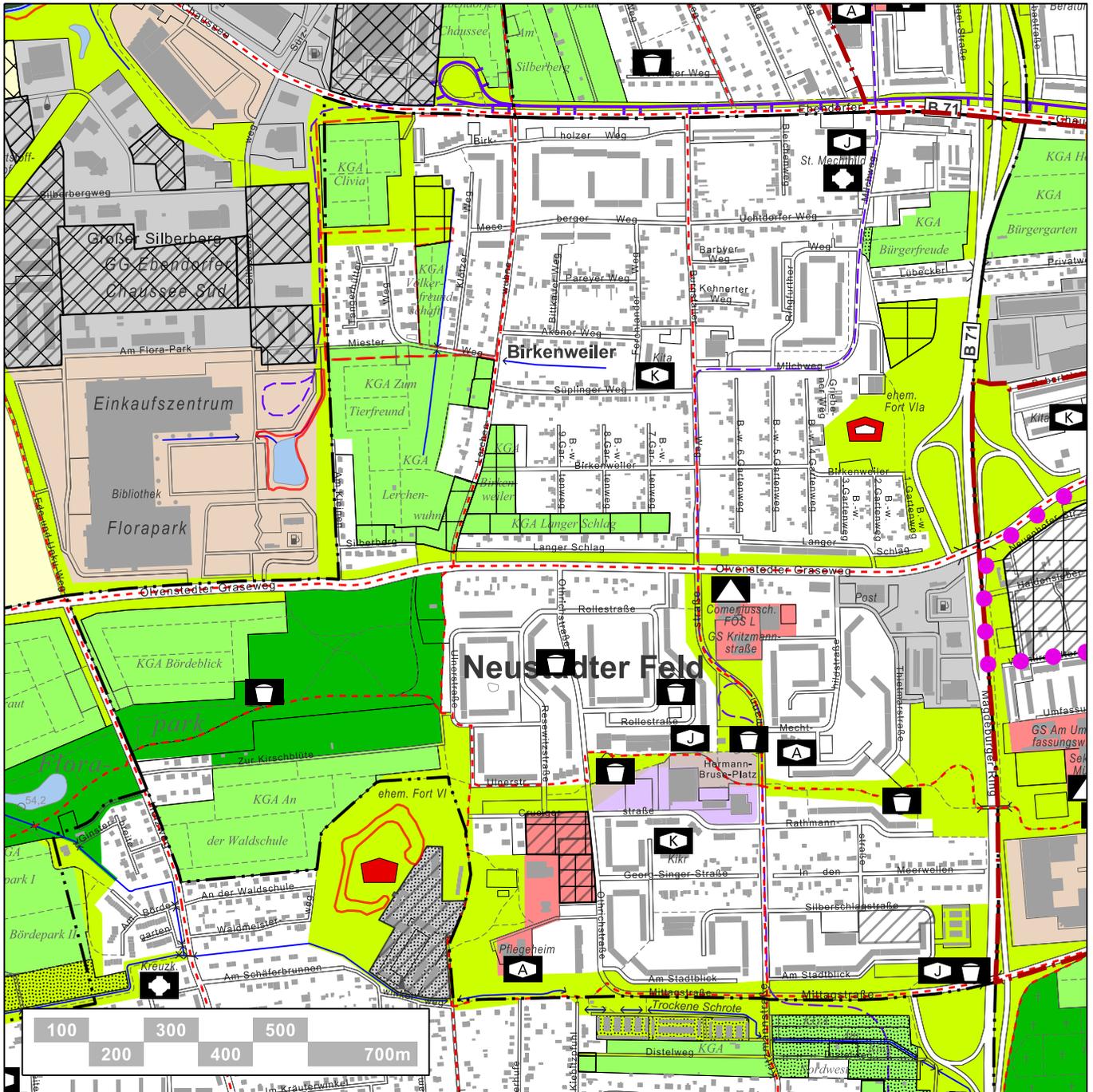
Maßnahmebilanz

Bis Ende 2012 wurden in der Großsiedlung 1.460 Wohnungen vom Markt genommen und gleichzeitig 864 T € Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost investiert. Die Kombination von Komplettabbrissen, Umbauten und Neubauten mit Wohnumfeldverbesserungen und Maßnahmen der Sozialen Stadt, mit Mitteln in Höhe von 4,3 Mio. Euro, haben zu einer deutlichen Aufwertung der Großsiedlung geführt. Das zeigt sich heute in einer größeren baulichen Vielfalt und einer stärkeren sozialen Stabilität.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none">▪ In Teilbereichen vielfältigere Architektur und Wohnungsangebote,▪ soziale Stabilisierung▪ enge Verzahnung von Mietgeschosswohnung und kleinteiligen Eigentum▪ Florapark und Grünzug bieten nordwestlichem Stadtteil hochwertige Naherholung▪ Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur▪ Gute Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none">▪ In Teilbereichen Großzahl uniformer Geschosswohnungen▪ Perforierte Stadträume▪ Städtebaulich isolierte Lage der Geschosswohnungen am Meseberger Weg
Potenziale:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none">▪ Abrisse einfacher Wohnlagen im Stadtumbau reduziert Baudichte▪ Neue Straßenbahntrasse verbessert Anbindung an Innenstadt▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau▪ Beräumte Flächen bieten Platz für Neuentwicklungen, langfristiges (Wieder-) Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none">▪ Bei gesamtstädtischem Wohnungsüberhang und Generationenwechsel steht Standort verstärkt in Konkurrenz zu anderen Lagen▪ Punktuelle Gebäudeabrisse perforieren Städtebau▪ Negative Ausstrahlung unsanierter Gebäude in städtebaulich prägender Lage (Bsp. Rollestraße)

Neustädter Feld



Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m²

Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Neustädter Feld 2025

Zielbild

Die Großsiedlung Neustädter Feld qualifiziert sich als Adresse mit vielfältigen Wohnangeboten, einer guten Versorgungslage, Freiflächenanbindung sowie Fuß- und Radverbindungen in das Stadtteilzentrum Neue Neustadt bzw. einer direkten Straßenbahnanbindung in die Stadtmitte oder zu den Naherholungsbereichen im Norden der Stadt. Das Gebietszentrum mit seiner grünen Achse bietet eine gesicherte Nahversorgung sowie kleinteilige Nischenangebote in Ergänzung zum nahen Florapark.

Der Stadtteilbereich nördlich des Olvenstedter Graseweg ist ein akzeptierter Eigenheimstandort mit kleinteiligen Nachverdichtungsoptionen. Die am nördlichen Stadtrand errichteten Gebäude des industriellen Wohnungsbaus werden entsprechend der Bedarfslage in ihrer Perspektive flexibel gehandhabt. Eventuell entstehende Abrissflächen werden parzelliert und als Wohnstandort für Einfamilienhaus- oder Geschosswohnungsbau vermarktet. Die uniformen Wohnangebote der Großsiedlung werden durch Um- und Neubau umgestaltet, um damit beispielsweise Angebote an barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum zu schaffen. Die im Zuge des frühen Stadtumbaus entstandene architektonische Vielfalt vor allem im westlichen Siedlungsbereich gilt dabei als anspruchsvolles Modell.

Strategische Maßnahmen

Bei der Entwicklung der ausgewiesenen Wohnbaupotenziale im Bereich Birkenweiler ist der derzeitige Freiflächenverbund zwischen dem Olvenstedter Graseweg bzw. dem Florapark und dem Grünzug der Großen Sülze als Biotopverbund und Freizeitband zu integrieren.

Realisierung der 2. Nord-Südverbindung der Straßenbahn, Bauabschnitte 4 und 5, Anschluss Neustädter Feld.

Weiteres Vorgehen

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist allerdings bis zum Jahr 2022 bei einer Haushaltsgröße von 1,70 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu rechnen.

Um die bisher erreichten Erfolge des Stadtumbaus nicht zu gefährden sowie auch im Neustädter Feld das Thema des gesamtstädtischen Wohnungsübergangs weiter zu reflektieren, wird die Gebietsentwicklung in Abstimmung der zentralen Akteure regelmäßig per Monitoring bewertet.

Nordwest

2. Stadtring



Nordwest ist ein mit Kleingartenanlagen durchsetztes Gebiet vorwiegend bestehend aus Einfamilienhausbebauung der Zwischen- und Nachkriegszeit mit einer entsprechend geringen Wohndichte in relativ zentraler Lage. Den Kern des Stadtteils bildet die Hugo-Junkers-Siedlung aus den Jahren 1936-1939. Eine zweigeschossige, schlichte Bebauung in größeren Wohnblöcken umgibt die Siedlung. Innerhalb dieser Bebauung wurden an Wohnstraßen verschiedene Haustypen realisiert, überwiegend eingeschossige Doppelhäuser. Alle Häuser der Siedlung sind mit einem steilen Satteldach versehen.

Die großflächigen Kleingartenanlagen finden sich vor allem im Verlauf der „Faulen Renne“. Diese bilden in ihrer Gesamtheit eine wichtige Frischluftschneise für die innerstädtischen Stadtteile.

Kennziffern zum 31.12.2014

4.744	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:63,1%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
20,4 / 36,1	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
17	Einwohner / ha	<i>MD Ø 16</i>
+ 4,8 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 8,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
5,9	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
239	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,5%</i>
761/1.581	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
1,5 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
18 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
310	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- 2 Kitas, Hort, Grundschule, Berufsbildende Schule,
- Offener Treff für Senioren
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anschluss über Busverbindung, Straßenbahnanschluss in Planung

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Teilräumlich Stadtumbau Ost (als Teilgebiet des Fördergebietes Stadtfeld)

Stadtteilentwicklung Nordwest seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Der Stadtteil Nordwest wurde im Stadtumbaukonzept 2001 den Siedlungen des 2. Rings mit überwiegend individuellem Eigenheimbau zugeordnet. Summarische städtebauliche Zielstellung für diesen Siedlungstyp war, diese Gebiete in ihrer Qualität zu erhalten und zum Teil auch zu erweitern, z.B. in Schrumpfungsbereiche hinein. Das Stadtumbaukonzept ging davon aus, dass sich diese Siedlungen aus eigener Kraft entwickeln und daher keine Fördergebietskulisse im Stadtumbau benötigen.

Maßnahmebilanz seit 2000

Im vergangenen Jahrzehnt sind im Stadtteil Nordwest keine Maßnahmen des Stadtumbaus bzw. größere städtebauliche Vorhaben durchgeführt worden. Umgesetzt worden ist der Abriss der Schule an der Hugo-Junkers-Allee und ein Ersatzneubau.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:

- Kleinteilige, aufgelockerte Bebauung
- selbstgenutztes Wohneigentum
- Klimaverbessernder Grünzug entlang der Faulen Renne,
- durchgrünte Siedlung
- Innenstadtnähe, Landschaftsnähe
- Geringe soziale Belastung
- Hohe Auslastung der Kleingartenanlagen

Schwächen:

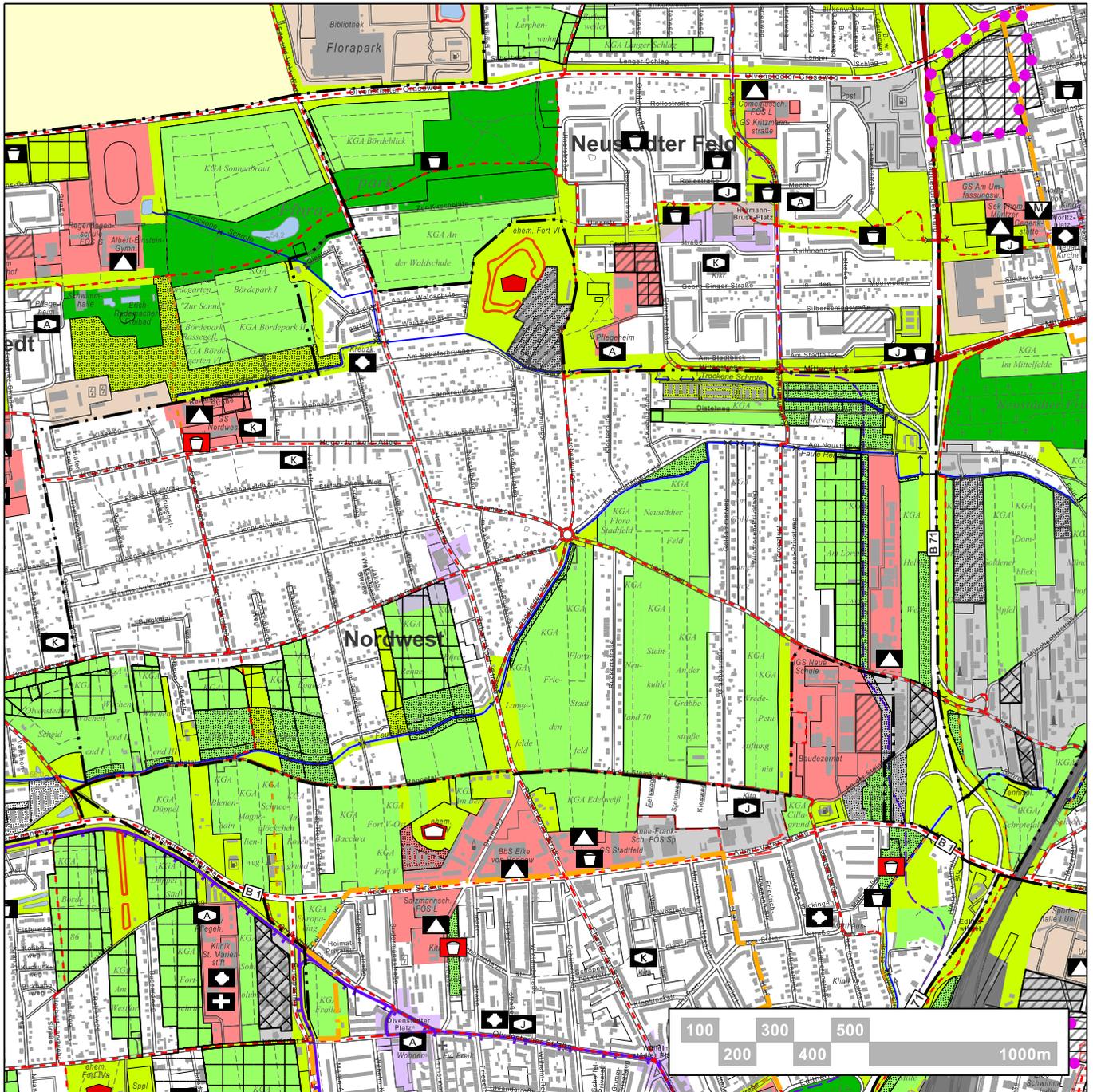
- Begrenzte bauliche Entwicklung, ökologischer Baubeschränkungsbereich

Potenziale:

- Ausprägung eines prägnanteren Images als grüner Stadtteil in Innenstadtnähe
- Bessere Nahverkehrsanbindung im Osten durch Straßenbahnnetz-Erweiterung

Risiken:

- Verdrängung der Kleingartenanlagen zugunsten weiterer Wohnbauflächen
- Behinderung der Frischluftschneise durch bauliche Entwicklung



Bestand

-  Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
-  Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
-  gewerbliche Fläche / Bahnfläche
-  Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
-  Gemeinbedarf, Sportanlagen
-  Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
-  Biotop / Brache
-  Grünlandfläche / Gewässer
-  Ackerfläche / Wald
-  Straßenbahn / Hauptradwegenetz
-  Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

-  Schule
-  Alten- und Pflegeheim
-  Alten- und Service-Zentrum
-  Kinder- und Jugendhaus
-  Kindergarten
-  Museum
-  Theater
-  sonstige kulturelle Einrichtung
-  Kirche / religiöse Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Spielplatz > 1.000 m²

Planung

-  rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
-  Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
-  Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
-  Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
-  Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
-  geplante Straße / Radwegplanung
-  Spielplatz > 1.000 m²
-  Fördergebiet Stadtumbau Ost
-  Soziale Stadt
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
-  Sanierungsgebiet
-  Städtebaulicher Denkmalschutz
-  Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Nordwest 2025

Zielbild

Der Stadtteil Nordwest ist ein stabiler und innenstadtnaher Wohnstandort im Grünen, vorwiegend geprägt durch Einfamilienhäuser. Noch vorhandene Wohnbauflächenpotenziale am Lorenzweg werden unter Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters und Beachtung der Anforderungen der Frischluftbahnwirkung des Grünzugs entlang der Faulen Renne entwickelt. Der Grünzug mit seinen ausgedehnten Kleingartenanlagen wird wegen seiner Klimafunktion geschützt und mittels Durchwegung für die Bewohner besser erlebbar gemacht.

Strategische Vorhaben

Der Schulkomplex am Lorenzweg wird für einen künftigen städtischen, gymnasialen Schulstandort saniert und umgestaltet.

Im Zuge der Herstellung der zweiten Nord-Südverbindung der Straßenbahn wird der 4. Bauabschnitt neu gebaut.

Weiteres Vorgehen

Potentiale einer zukünftigen Wohnbaulandentwicklung sind mit den Belangen des Kleingartenwesens auf der Grundlage des Kleingarten- und Klimakonzeptes abzugleichen.

Die städtebaulich bedeutsame Fortanlage im Norden ist entsprechend des gesamtstädtischen Konzepts zur Entwicklung der Fortstandorte unter Berücksichtigung des Naturschutzes zu bewahren und zu nutzen. Flächen südlich des Forts sind Grünflächenpotential. Auf Teilflächen kann gegebenenfalls eine Bebauung mit Einfamilienhäusern erfolgen.

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,03 EW/Haushalt mit einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt zu rechnen.

Alt Olvenstedt

2. Stadtring



Alt Olvenstedt gehört zu den am frühesten genannten Orten im Raum Magdeburg. Der historische Ortskern weist heute noch die charakteristischen Strukturen eines für die Börde typischen, organisch über Jahrhunderte gewachsenen Haufendorfes auf. In diesem Bereich nördlich der Hemstedter Chaussee prägen die geschwungenen Straßenführungen mit z.T. sehr geringen Wegbreiten und der ursprünglichen Plasterung das Erscheinungsbild. Restliche Hofanlagen und Gehöfte liegen oft unmittelbar an der Straße und werden von dieser durch die Gebäude und hohe Bruchsteinmauern abgeschirmt. Die Siedlungserweiterung aus dem Ende des 19. Jahrhundert im Bereich der Agrarstraße wird charakterisiert durch geometrisch strengere Blockstrukturen. Durch die Eingemeindung 1979 und die Entwicklung des Neubaugebietes Neu-Olvenstedt wird die bis dato räumliche Abgrenzung zum Stadtgebiet von Magdeburg aufgehoben und der eigenständige dörfliche Charakter nachhaltig verändert.

In den 90er Jahren entstanden entlang der Hauptverkehrsstraßen erhebliche Siedlungserweiterungen mit Einfamilienhausbebauung.

Kennziffern zum 31.12.2014

3974	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:63,2%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
23,4 / 24,1	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
34	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
+26,2 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 15.6 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
8,6	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
265	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,7%</i>
394/1.511	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
1,6 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
2 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
70	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Nahversorgungsbereich
- Kita, Hort, Grundschule, selbstverwalteter Jugendraum
- Bürgerhaus Alt Olvenstedt
- Kulturscheune
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- ÖPNV-Anbindung mit Bus im Grundnetz

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt 1998

Stadtteilentwicklung seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Alt Olvenstedt wurde aufgrund seiner dörflichen im Stadtumbaukonzept 2001 nicht näher betrachtet. Diese Randlagen galten als Gebiete ohne Handlungsdruck.

Stadtumbaumaßnahmen wurden nicht festgelegt.

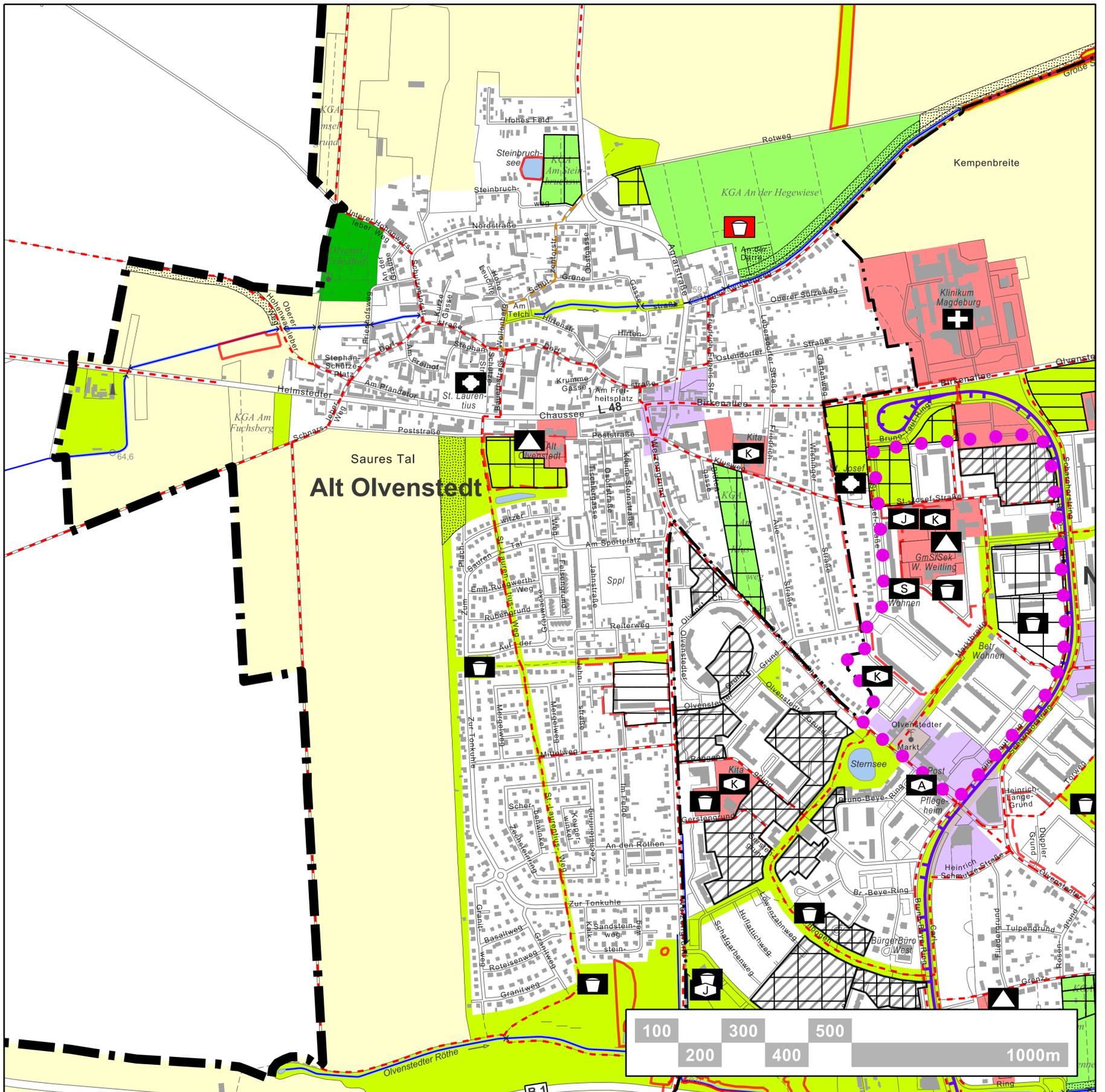
Maßnahmebilanz seit 2000

Bislang wurden im Programm Stadtumbau Ost keine Maßnahmen realisiert.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none">▪ Durchgrünte dörfliche und vorstädtische Siedlungsstrukturen an der Landschaft▪ Junge Bewohnerschaft▪ Generationsübergreifende Gemeinwesenarbeit in der Kulturscheune	<ul style="list-style-type: none">▪ Homogene Alterstruktur in den Einfamilienhaussiedlungen▪ Unterschiedliche Identitäten im alten Ortskern und den Siedlungserweiterungen▪ Tragfähigkeit der unterstützenden Infrastruktur, die einen Verbleib im Stadtteil bei Hilfe- und Pflegebedarf im Alter ermöglicht
Potenziale:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none">▪ Profilierung des historischen Ortskerns und Ausbau des Nahversorgungsbereichs▪ Verbesserung der ÖPNV-Anbindung▪ Aktive Bürgerschaft im alten Ortskern	<ul style="list-style-type: none">▪ Verlust der Identität durch Abrisse im alten Ortsteil

Alt Olvenstedt (Ausschnitt)



Bestand

	Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
	Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
	gewerbliche Fläche / Bahnfläche
	Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
	Gemeinbedarf, Sportanlagen
	Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
	Biotop / Brache
	Grünlandfläche / Gewässer
	Ackerfläche / Wald
	Straßenbahn / Hauptradwegenetz
	Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

Planung

	Schule		rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
	Alten- und Pflegeheim		Wohnbauflächenpotential Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
	Alten- und Service-Zentrum		Mischbauflächenpotential / Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
	Kinder- und Jugendhaus		Städtebaulicher Neuordnungsbedarf / Grünflächenpotential
	Kindergarten		Straßenbahnplanung / geplante Bahnanlagen
	Museum		geplante Straße / Radwegplanung
	Theater		Spielplatz > 1.000 m ²
	sonstige kulturelle Einrichtung		Fördergebiet Stadtumbau Ost
	Kirche / religiöse Einrichtung		Soziale Stadt
	Krankenhaus		Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
	Spielplatz > 1.000 m ²		Sanierungsgebiet
			Städtebaulicher Denkmalschutz
			Entwicklungsbereich
			Anpassungsgebiet

Alt Olvenstedt 2025

Zielbild

Die ortsbildprägenden Strukturen und historischen Gestaltungsmerkmale des alten Ortskerns mit denkmalgeschützten Gebäuden und baulichen Anlagen werden erhalten. Dabei kann eine angepasste bauliche Verdichtung entsprechend der Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt erfolgen. Die Siedlungserweiterungen der jüngeren Zeit werden besser integriert. Die vorhandene soziale Infrastruktur wird erhalten und an den Bedürfnissen und Anforderungen der Einwohner ausgerichtet. Mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Einrichtungen kann dabei auf Änderungen der Bewohnerstruktur reagiert werden.

Strategische Maßnahmen

Für relevante Entwicklungsgebiete liegen rechtsverbindliche B-Pläne vor, so dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Unterstützung der Gemeinwesenarbeit der „Kulturscheune Olvenstedt e.V.“, welche sich zum Ziel gesetzt hat, die denkmalgeschützte Scheune in der Dorfmitte zu erhalten und Kleinkunst und dörfliches Kulturerbe zu sammeln und bewahren.

Weiteres Vorgehen

Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 2,27 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von gut 300 Wohnungen zu rechnen.

Neu Olvenstedt

2. Stadtring



Neu Olvenstedt, erbaut zwischen 1981 und 1990, ist die jüngste Magdeburger Großwohnsiedlung. Ihre Konzeption sollte als Modellvorhaben für den zukünftigen komplexen Wohnungsbau der DDR dienen. Verkehrstrennung, 4- bis 6-geschossige Wohnbebauung, auf Nachbarschaft ausgelegte Quartiere und ein hoher gestalterischer Anspruch prägten die Struktur.

Mitte der 1990er Jahre setzte ein vor allem sozial geprägter Wegzug aus Neu Olvenstedt ein. Dieser hält bis heute vermindert an. Olvenstedt wurde in den letzten 10 Jahren das wichtigste Stadtumbaugebiet der Landeshauptstadt bei der Reduzierung des Wohnungsüberhangs. Neben der in sechs Quartiere gegliederten Großsiedlung gehört das „Klinikum Magdeburg“ als akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Magdeburg nördlich der Großsiedlung zum Stadtteil.

Kennziffern zum 31.12.2014

10.556	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:49,2%</i> <i>MD Ø 55,3 %</i>
19,5 / 28,7	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>MD Ø 20,1 / 37,5</i>
31	Einwohner / ha	<i>MD Ø 11</i>
- 45,6 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD + 1,5 %</i>
- 11,9 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
91,8	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung</i> <i>0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
307	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt</i> <i>1,9%</i>
6.880/431	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	
15,3 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
68 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
550	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- 2 Nahversorgungsbereiche
- 7 Kitas, 2 Horte, 2 Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Gymnasium, 2 Förderschulen, 3 Kinder- und Jugendhäuser, betreuter Abenteuerspielplatz,
- Offener Treff für Senioren, Alten- und Service-Zenter, 5 Alten- und Pflegeheime
- Stadtteilbüro, Bürgerbüro
- Öffentliche Schwimmhalle und Freibad
- Klinikum Magdeburg
- Freiwillige Feuerwehr
- kirchliche/religiöse Einrichtung
- Straßenbahnanschluss

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Vorliegende Teilraumkonzepte: Strategisches Leitbild und „Quartiersvereinbarung“ 2008 sowie z.T. Quartiersentwicklungskonzepte 2009/2010,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost

Stadtteilentwicklung seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Neu Olvenstedt gilt seit dem Stadtumbaukonzept von 2001 als „Schrumpfungsbereich“ und sollte aufgrund der sehr starken Bevölkerungsabwanderung in seinem Wohnungsbestand deutlich reduziert werden. In einem definierten Kernbereich mit der durchgängigen Fußgängerachse als Mittelachse sollte eine funktionsfähige Siedlung erhalten bleiben. Unter städtebaulichen Aspekten vorgeschlagen war die langfristige Reduzierung des Wohnungsangebotes um knapp 37% bzw. 4.700 Wohnungen.

Maßnahmebilanz

Seit 2001 wurden in Neu-Olvenstedt 5.443 Wohnungen vom Markt genommen, zum Großteil durch Komplettabrisse. Während sich die Mengengerüste tatsächlich der Zielkonzeption annähern, hat sich der definierte Kernbereich als nicht tragfähig herausgestellt. Vielmehr zeigt sich eine Zweiteilung zwischen zukunftsfähigen Quartieren östlich der Straßenbahnachse und weitgehenden Rückbaubereichen westlich.

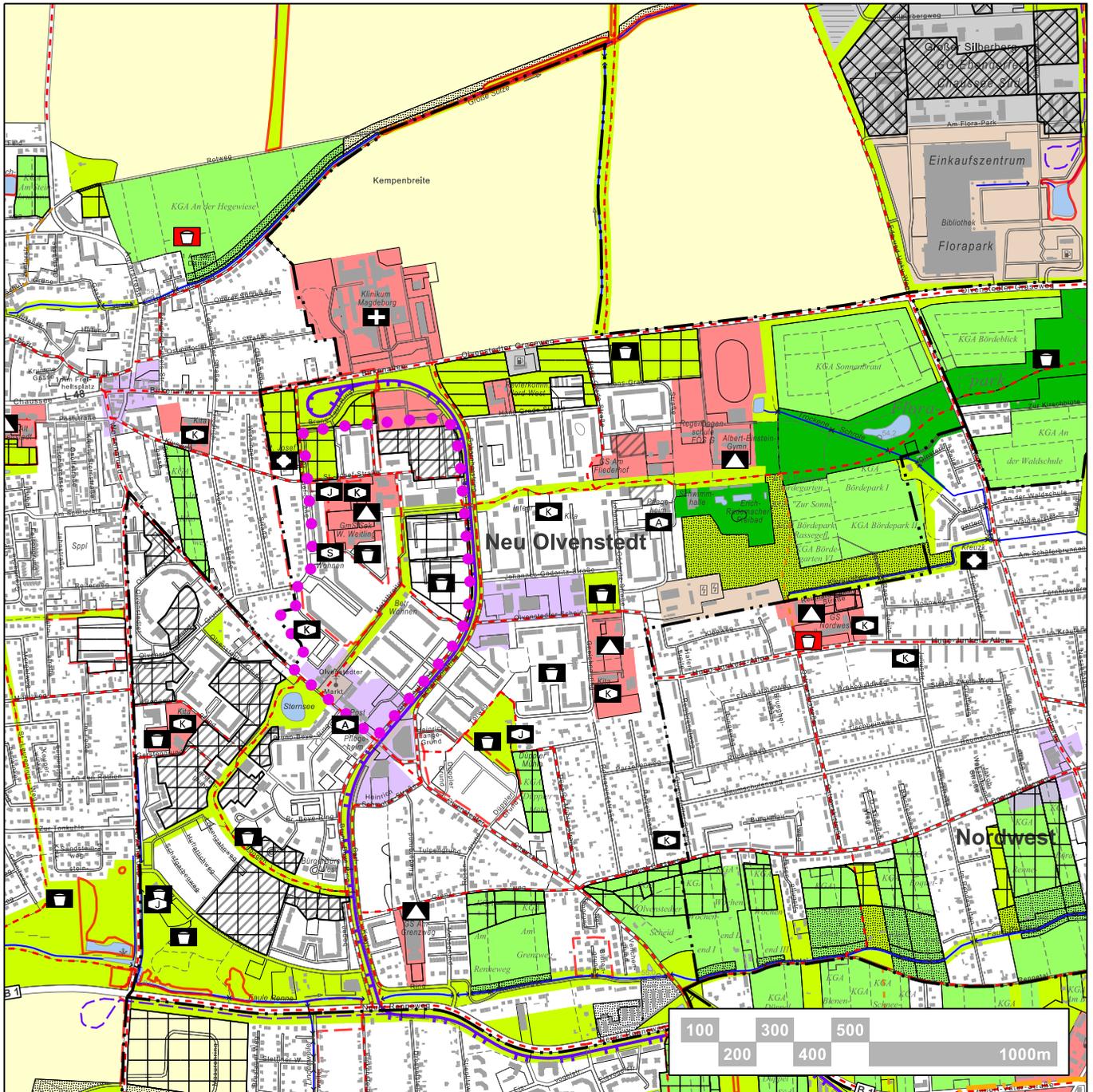
Im Zuge der Neuorientierung des Stadtteils verliert der Nahversorgungsbereich „Olven 1“ an Bedeutung zugunsten des mehr auf Autofahrerinteressen ausgerichteten und wachsenden Zentrums am Olvenstedter Scheid.

Durch die Gebäudeabrisse, die auch diverse Gemeinweseneinrichtungen umfassen, haben sich bisher drei großflächige Stadtumbaubrachen ergeben. Für zwei der Rückbauflächen ist eine zeitnahe Neuentwicklung absehbar. Für die größten Stadtumbaubrachen am Rennebogen und Döppler Grund sind die avisierten Umnutzungen angelaufen. Kleinere Stadtumbaubrachen sind bisher in die Wohnumfeldgestaltung einbezogen worden.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none">▪ Vielfältige Infrastruktur: Gemeinwesen, Sport, ÖPNV, MIV, Nahversorgung▪ Preiswerter, teilweise modernisierter Wohnraum▪ Zentrale Grünverbindung▪ Vielfältige Freiflächen und Naherholungsangebote	<ul style="list-style-type: none">▪ Westlich Straßenbahntrasse perforierter Städtebau▪ Hohe Indikatoren sozialer Belastung▪ Hoher Wohnungsleerstand
Potenziale:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none">▪ Differenzierte Quartiersentwicklung▪ Großflächige Neuentwicklung der Brachen westlich Straßenbahntrasse▪ Hoher Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft ermöglicht weiter koordinierten Stadtumbau	<ul style="list-style-type: none">▪ Negatives Image bleibt für alle Quartiere▪ Entwicklungshemmnisse durch privatisierte Geschosswohngebäude▪ Verlust der Zentrenvielfalt und Angebotsqualität

Neu Olvenstedt



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²

Planung

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential
Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential /
Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf /
Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung /
geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet

Neu Olvenstedt 2025

Zielbild

Der derzeit noch imagebelastete Stadtteil Neu Olvenstedt differenziert sich in unterschiedlich geprägte Quartiere mit jeweils eigener „Adresse“. Das durchgrünte und mit gesamtstädtisch relevanten Gemeinwesenangeboten vernetzte Quartier „Am Parkweg“, das durch Etagenrückbau und punktuelle Abrisse kleinteilig strukturierte und aufgelockerte Quartier „Düppler Mühle“ sowie das sich Richtung Alt Olvenstedt öffnende Quartier „Marktbreite“.

Durch weitere Abrissmaßnahmen, die auch Wohnungsbestände außerhalb der organisierten Wohnungswirtschaft einbeziehen, entstehen großflächige Bereiche einer Neuentwicklung niedriggeschossiger und eigentumsorientierter Wohnformen im westlichen Stadtteil. Mit dem Bevölkerungszuwachs entwickelt sich der Bereich Olven 1 wieder zu einem attraktiven Nahversorgungsbereich.

Der Mix aus Mietgeschosswohnungsangeboten und Einfamilienhausbebauung sorgt für eine sozial durchmischte und dauerhafte Nutzung der bestehenden hochwertigen Infrastruktur. Neu Olvenstedt wird ein gefragter Wohnstandort für Familie mit Kindern.

Das verbindende Element im Stadtteil bleibt das „grüne Rückgrat“ der ehemaligen Großsiedlung, welches sich vom Flora-Park über die Marktbreite, den Sternsee bis zum Sternbogen verläuft. Hier finden sich Möglichkeiten der wohnungsnahen Erholen und Mobilität auf sicheren Wegen. Mit der Änderung des Bauungsstils erfolgt jedoch auch eine Anpassung des Verkehrserschließungssystems.

Über die Straßenbahn besteht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt.

Strategische Maßnahmen

Von zentraler Bedeutung ist die Frage ob und wie es gelingt, mittelfristig auch Gebäudeeigentümer in den Stadtbau zu integrieren, die nicht zur organisierten Wohnungswirtschaft zählen. Die Neuentwicklung der aktuell nicht zukunftsfähigen und bereits sehr rudimentären Quartiere hängt an der konsequenten Beräumung dieser Flächen.

Sanierung und Erhalt der Düppler Mühle als Wahrzeichen und Identifikationspunkt für Olvenstedt, als Ort für Stadteinfeste, als technisches Denkmal und zur Vermittlung von Wissen über Mühlentechnik.

Weiteres Vorgehen

Für die Flächen westlich der Straßenbahntrasse sollte eine Vermarktung von Teil- und Splitterflächen nur auf Basis eines langfristigen Zielkonzeptes erfolgen in dem auch eine neue verkehrliche Erschließung konzipiert werden muss. Dazu soll ein städtebaulicher Rahmenplan mit Verkehrsuntersuchungen zur perspektivischen Erschließung von Neu Olvenstedt erarbeitet werden. Die Gestaltung öffentlicher Plätze und Räume soll dabei mit der Schaffung und Aufstellung von Kunstwerken verknüpft werden.

Aufgrund des prognostizierten weiteren Rückgangs der Bevölkerung wird der Rückbau und Abriss nicht mehr benötigten Wohnraums im Plattenbausegment fortgesetzt werden müssen. Wird die Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Realität, ist bis zum Jahr 2025 bei einer Haushaltsgröße von 1,67 EW/Haushalt mit einem Wohnungsüberhang von 600 Wohnungen zu rechnen. Mit der weiteren Fortschreibung der Quartiersvereinbarung wird der städtebaulich verträgliche Umbau des Stadtteils weiter koordiniert mit dem Ziel eine Bebauung entlang des schienengebundenen Verkehrs zu erhalten.

Stadtfeld Ost

1. Stadtring



Stadtfeld Ost, als Wilhelmstadt ab Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, stellt heute den größten zusammenhängenden Gründerzeitbestand der Landeshauptstadt dar. Bei der städtebaulichen Planung spielte die Schrote eine besondere Rolle. Sie wurde mittig in die neu entstandenen Goetheanlagen verlegt. Diese Grünanlage findet ihre Fortsetzung im sogenannten Schrotegrünzug, der die Verbindung mit Diesdorf herstellt und gemeinsam mit den Kleingartenanlagen eine wichtige Frischluftschneise für Stadtfeld und die Innenstadt darstellt. Der Stadtteil ist er eine begehrte Wohnlage mit hoher Urbanität und städtebaulicher Qualität auch aufgrund des hohen Sanierungsstands der Gebäude.

Im Norden des Stadtteils entstand zwischen 1923 und 1933 die Gartenstadt Westernplan. Eine dreigeschossige Blockrandbebauung umschließt große begrünte Innenhöfe, die entsprechend den Prinzipien einer Gartenstadt ein gesundes Wohnklima ermöglicht. Die städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung und die zentrale Lage machen auch Westernplan zu einer nachgefragten Adresse.

Kennziffern zum 31.12.2014

25.764	Einwohner	<i>Anteil Beschäftigte.:59,5% MD Ø 55,3 %</i>
21,2 / 26,5	Jugendquotient* / Altersquotient*	<i>Relativ junge Bevölkerung, MD Ø 20,1 / 37,5</i>
78	Einwohner / ha	<i>Höchste Einwohnerdichte der Stadt, MD Ø 11</i>
+ 20,3 %	Einwohnerentwicklung seit 2000	<i>MD +1,5 %</i>
+4,3 %	Einwohnerprognose 2025	<i>MD + 0,5 %</i>
20,8	Punkte Sozialreport 2013	<i>Indikatoren sozialer Belastung 0 = gering = 100 hoch. MD Ø 49,4</i>
1.814	Wirtschaft, Anzahl der Unternehmen	<i>Anteil an der Gesamtstadt 11,7%</i>
14.832/404	Wohnungen in MFH* / EFH,ZFH*	<i>fast ausschließlich Mehrgeschosser, zu 2/3 Altbauten</i>
9,5 %	Wohnungsleerstand	<i>MD Ø 11 %</i>
24 %	Anteil organisierte Wohnungswirtschaft	
180	Wohnungen als Neubaupotential lt. FNP*, zzgl. Baulücken	

Infrastruktur

- Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum
- 9 Kitas, 4 Horte, 4 Grundschulen, 2 Förderschulen, 2 berufsbildende Schulen, 4 Kinder und Jugendhäuser, Kinderschauspielschule
- Offener Treff für Senioren, 4 Alten- und Pflegeheime
- Oli-Lichtspiele, Hermann-Gieseler-Halle
- Universitätsfrauenklinik
- 4 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- gute ÖPNV-Anbindung

Konzepte und Fördergebietskulisse

- Teilraumkonzept: „Stadtteilentwicklungsplanung Magdeburg-Stadtfeld“, März 2006,
- Integriertes Handlungskonzept,
- Fördergebiet Stadtumbau Ost,
- Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“,
- Erhaltungssatzung Westernplan, Ganghofer Siedlung, Jugendstilwohnquartiere
- Erhaltungssatzung

Stadtteilentwicklung seit 2000

Ziel Stadtumbaukonzept 2001

Im Stadtumbaukonzept von 2001 ist Stadtfeld Ost als Erhaltungsgebiet ausgewiesen, in dem die Wohnfunktion weiter ausgebaut werden sollte. Förderwürdig sollten vorrangig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sein, während Abrisse und Rückbauten nur einer Verbesserung der städtebaulichen Struktur dienen sollten.

Maßnahmebilanz

Über 80 % des Wohnungsbestandes in Stadtfeld Ost gelten als vollsaniert. Entsprechend des Leitbildes im Stadtumbaukonzept, aber auch als Ausdruck des Marktgeschehens, spielt der Abbau von Wohnungsüberhängen in Stadtfeld Ost keine Rolle. Bisher erfolgte kein geförderter Abriss.

Im Fördergebiet Stadtfeld (Stadtfeld Ost und Stadtfeld West) des Förderprogramms Stadtumbau Ost wurden bislang 2.46 Mio. € Aufwertungsmittel investiert. Als Impulsprojekte sind dabei die Sanierung bzw. der Neubau von Spielplätzen, Sanierung der Grundschule „Am Glacis“ inklusive der Außenanlagen, die Sanierung der denkmalgeschützten OLI-Lichtspiele und die Sanierung der Radwege im Glacis zu nennen.

Stärken-Schwächen-Profil

Stärken:

- Städtebaulich geschlossene Quartiere prägen die Stadträume, strukturelle Vielfalt
- Hohe Urbanität
- Starker Zuzug vor allem junger Menschen
- Gute Infrastrukturausstattung
- Vielfältige Wohnangebote
- Vielfältige Gastronomie- und Kulturszene
- Starkes bürgerschaftliches Engagement

Schwächen:

- Großflächige Brache am Stadtteileingang Damaschkeplatz
- Spielplatzdefizit aufgrund der hohen Einwohnerdichte
- Keine barrierefreien Straßenbahn- Haltestellen
- Stellplatzdefizit
- Beengte Raumaufteilung der Verkehrsarten entlang der Großen Diesdorfer Straße
- Geringes Angebot an altersgerechten/barrierefreien Wohnungen

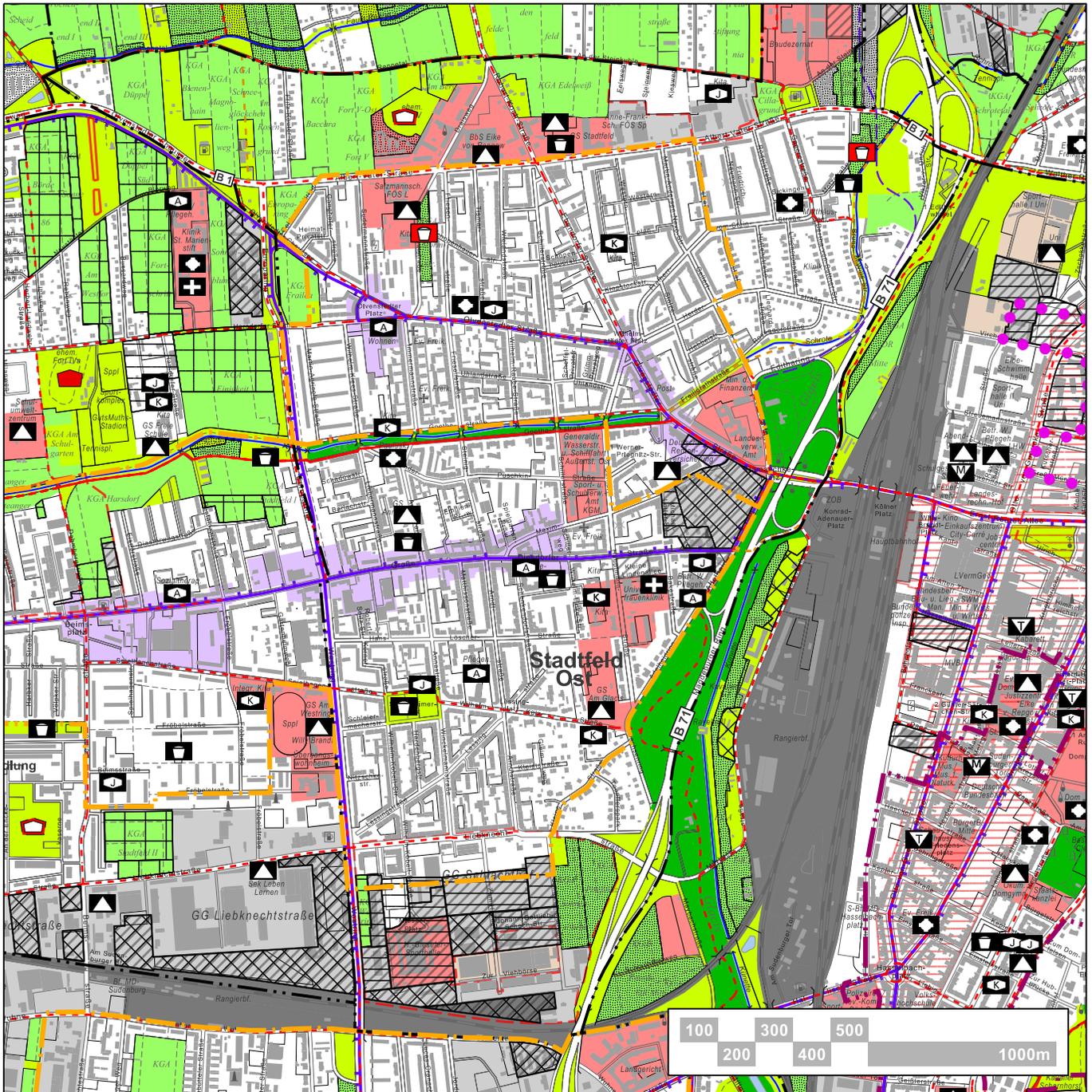
Potenziale:

- Baulücken und das Schlachthofgelände bieten Alternativflächen für Bauherren mit urbanem Anspruch. Stichwort Stadthäuser
- Entwicklung eines Grünzuges auf der Nordseite der Bahntrasse im Übergang zu Sudenburg

Risiken:

- Demografische Entmischung durch Zuzug jüngerer und Wegzug älterer Haushalte
- Verdrängung wirtschaftsschwacher Haushalte
- Steigender Gewerbeleerstand im Stadtteilzentrum

Stadtfeld Ost



Bestand

- Zentraler Geschäftsbereich / Stadtteilzentrum, Nahversorgungsbereich
- Sonderbaufläche, Ver- und Entsorgung / Wohn- und gemischte Baufläche
- gewerbliche Fläche / Bahnfläche
- Parkanlage, Friedhof / sonstige Freiraumanlage
- Gemeinbedarf, Sportanlagen
- Kleingarten, Wochenendhausgebiet, Sondergebiet mit hohem Grünanteil
- Biotop / Brache
- Grünlandfläche / Gewässer
- Ackerfläche / Wald
- Straßenbahn / Hauptradwegenetz
- Fort / Fort-Rest / nicht mehr vorhandenes Fort

- Schule
- Alten- und Pflegeheim
- Alten- und Service-Zentrum
- Kinder- und Jugendhaus
- Kindergarten
- Museum
- Theater
- sonstige kulturelle Einrichtung
- Kirche / religiöse Einrichtung
- Krankenhaus
- Spielplatz > 1.000 m²

Planung

- rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Wohnbaupotential
- Wohnbauflächenpotential
Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
- Mischbauflächenpotential /
Gewerbe-, Sonderbauflächenpotential
- Städtebaulicher Neuordnungsbedarf /
Grünflächenpotential
- Straßenbahnplanung /
geplante Bahnanlagen
- geplante Straße / Radwegplanung
- Spielplatz > 1.000 m²
- Fördergebiet Stadtumbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Sanierungsgebiet
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Entwicklungsbereich
- Anpassungsgebiet