

Leitung von Bruno Taut und ab 1924 unter Johannes Göderitz wurden die Arbeiten an einem gesamtstädtischen mittel- bis langfristig wirksamen Planungsinstrument durchgeführt. Der prognostizierte Ausbau Magdeburgs lieferte die Grundlage, große Stadterweiterungsbereiche vorzusehen. In dem 1923 veröffentlichten Generalsiedlungsplan wurden neben den Stadterweiterungen auch die Erweiterung von Vorortsiedlungen dargestellt. Zwar konzentrierten sich die Erweiterungsvorstellungen außerhalb der Stadtgrenze im Generalsiedlungsplan von 1923 auf die Vororte im Norden und Nordosten Magdeburgs, der Siedlungsdruck wirkte sich jedoch auch auf die anderen stadtnahen Ortschaften aus. Die städtebaulichen Leitgedanken der Trabantenstädte als Gartenstadtsiedlungen führte sicher auch zu den baulichen Entwicklungen bis 1938 in



Osterwedding Straße 65



Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden, Am Dorfteich 5, eines der ältesten Wohnhäuser in Ottersleben

Ottersleben. Die Siedlungsbereiche südlich der Graubestraße und östlich der Osterweddinge Straße sowie zwischen Richard-Dembny-Straße und Stadtweg in Benneckenbeck beruhen sicherlich auf derartigen Planungsideen. Es entstanden vor allem Doppelhäuser mit großen Gartengrundstücken und einfachen, gleich großen Parzellen.

Nach dem zweiten Weltkrieg beschränkte sich die Wohnbautätigkeit im wesentlichen auf wenige Einfamilienhäuser an den Rändern des nun Magdeburger Stadtteils. So wurden im Süden an der Stemmerner Straße, Camersdorfer Straße,

Egelter Straße, im Westen an der Hängeisbreite neue Einfamilienhäuser errichtet.

Die Änderungen in der Landwirtschaft führten nach dem 2. Weltkrieg zu großflächigen Bewirtschaftungen und gewerbebetriebsähnlichen Produktionsanlagen für Massentierhaltung. Große Produktionshallen und architektonisch kaum gestaltete Betriebsgebäude aus dieser Zeit bestimmen die Bereiche südlich der Königstraße entlang der Halberstädter Chaussee. Sie mar-



Königstraße 25 mit prunkvoller Straßenfassade



Ruine eines Mehrfamilienhauses in der Egelter Straße 13

kieren zusammen mit den neuen Einfamilienhausbereichen den Wandel des alten Dorfes mit seinen kleinteiligen differenzierten Hofanlagen hin zu industrieller Massenproduktion, Einfamilienhaus-Wohnquartieren am Stadtrand und städtischen Siedlungsstrukturen im Umfeld der alten Dorfkerne.

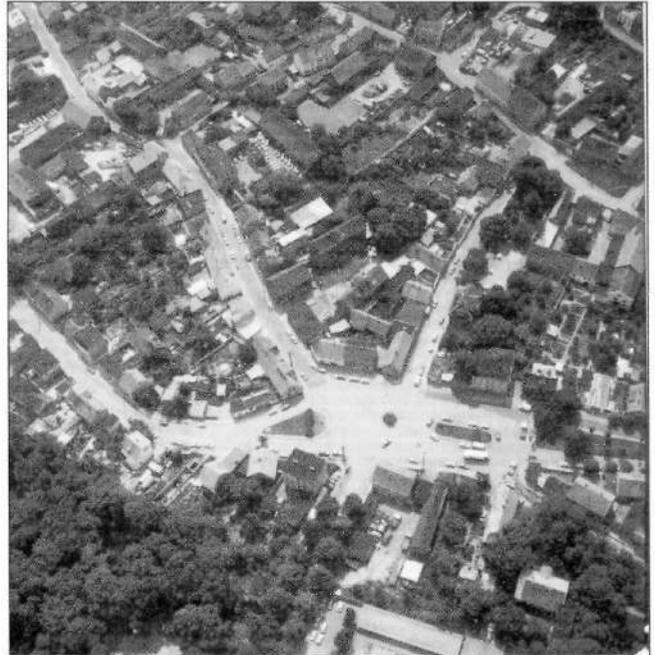
4.2 Verkehrsstruktur

Das bestehende Straßenhauptnetz im Bereich Ottersleben zeigt die unterschiedliche Bedeutung der fünf Hauptverkehrsstraßen Magdeburger Ring, Königstraße, Halberstädter Chaussee, Wanzleber Chaussee und Niendorfer Straße.

Der Magdeburger Ring (B81) leitet den überörtlichen Verkehr aus dem Raum Halberstadt/Harz ins Stadtgebiet Magdeburgs östlich an Ottersleben vorbei. Die damit entlastete Halberstädter Chaussee hat im wesentlichen eine örtliche Funktion für die Verbindung Otterslebens mit dem südwestlichen Stadtgebiet. Die Verbindung Wanzleber Chaussee - Königstraße leitet den Verkehr aus dem Landkreis Wanzleben zum Salbker Kreuz, dem Verknüpfungspunkt mit dem Magdeburger Ring. Weiterhin von Bedeutung im Straßenhauptnetz ist die zwischengemeindliche Verbindung nach Hohendodeleben über die Niendorfer Straße, die lange Zeit auch der Erschließung der Deponie Hängeisberge diente. Das Hauptnetz wird durch die Osterweddinger Chaussee, die mit dem Magdeburger Ring verknüpft ist, komplettiert.

Die anderen Straßen haben überwiegend örtliche Erschließungsfunktionen. Die straßenräumliche Situation in Magdeburg-Ottersleben weist noch heute starke Bezüge zu der dörflichen Entwicklung des Ortsteiles auf. Mit Ausnahme der geradlinig durch den Stadtteil verlaufenden, rechtwinklig aufeinander treffenden Straßen Halberstädter Chaussee und Königstraße/Salbker

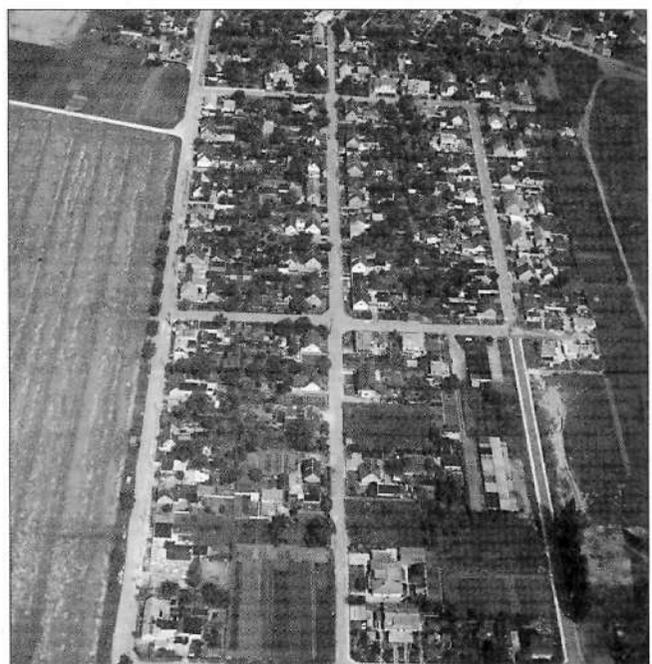
Chaussee ist der Ortsteil in seiner organisch gewachsenen Struktur mit einem Straßennetz, welches überwiegend durch schmale Gehwege und Fahrbahnen geprägt ist, erhalten geblieben. Charakteristisch für das Ortsbild ist das weitfugig verlegte Natursteinpflaster, welches zu einem hohen Prozentsatz eine Versickerung des Regenwassers erlaubt. Der Fahrbahnzustand ist in weiten Teilen stark ausbesserungsbedürftig.



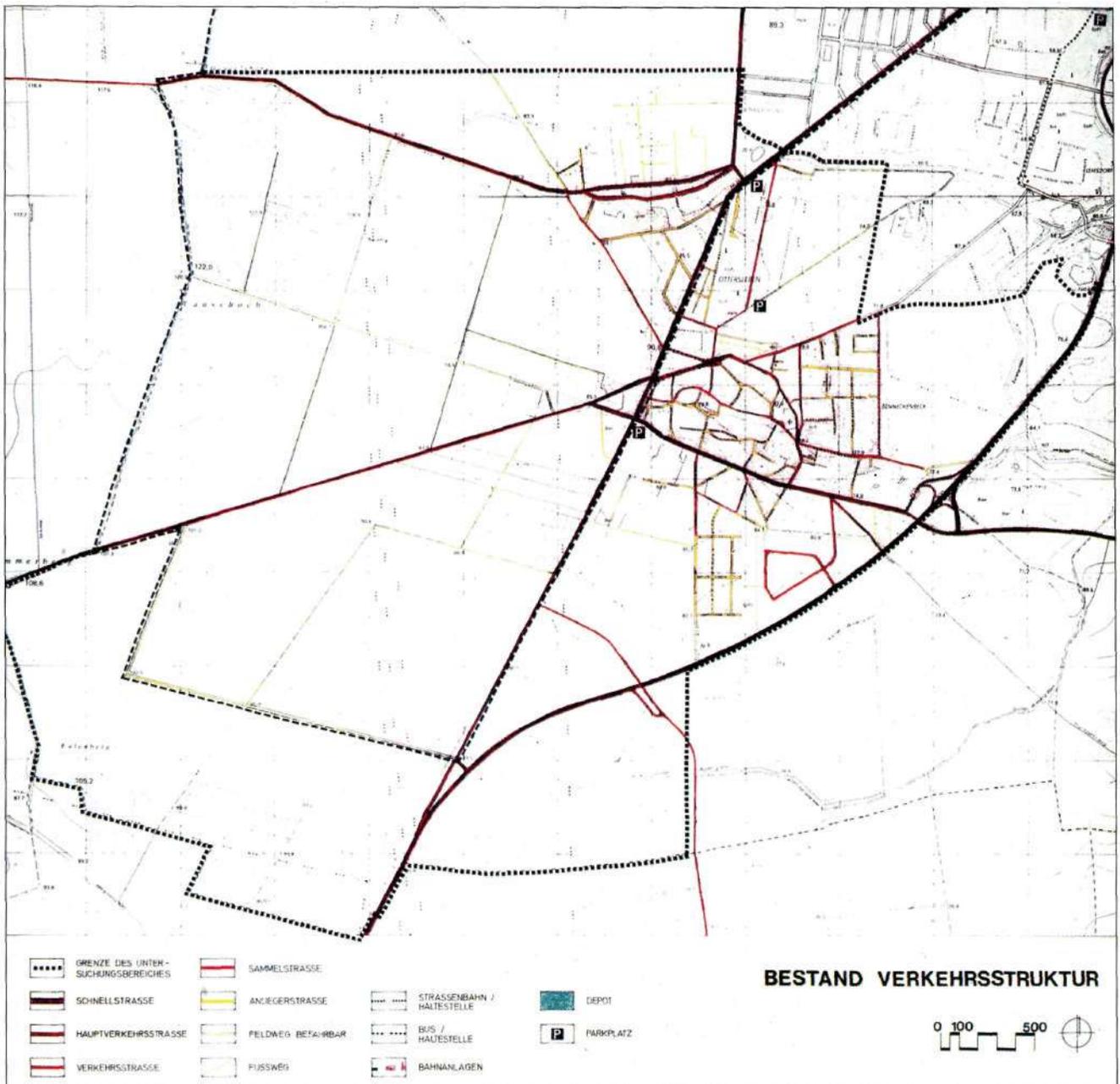
Verkehrsknoten Eichplatz



Organisch gewachsenes Straßennetz in Groß Ottersleben zwischen Alt Ottersleben und Königstraße



Gradlinieges Rasternetz kennzeichnet das Wohngebiet östlich der Osterweddinger Straße



Das Verkehrsgeschehen konzentriert sich im wesentlichen auf den Eichplatz, an dem mit Einzelhandelsgeschäften, Busendhaltestelle und Aufenthaltsraum zahlreiche Funktionen gebündelt sind, auf das neu geschaffene Gewerbegebiet, welches einen Teil der Versorgungsfunktion für den Stadtteil übernimmt sowie entlang der beiden verkehrswichtigen Straßen Halberstädter Chaussee und Königstraße.

Kfz-Verkehr

Die Königstraße/Salbkler Chaussee in Ottersleben hat derzeit große Bedeutung für den Durchgangsverkehr bzw. Quell-/Zielverkehr für die Zuführung zum Magdeburger Ring. Die relativ hohen Verkehrsmengen, bis zu 15.000 Kfz/24 h, zeigen die über den Stadtteil hinausgehende Funktion. Diese und auch die Halberstädter Straße bündeln darüber hinaus Verkehre aus den angrenzenden eher dünn besiedelten Ortschaften, die über die Niendorfer Straße und die Halberstädter Chaussee einfahren. Von der geplanten Ortsumgehung ist hier eine nachhaltige Entlastung zu erwarten.

Den Quell-/Zielverkehr in Richtung Magdeburg übernimmt neben der Halberstädter Chaussee und der Königstraße/Salbker Chaussee zum Teil auch noch die Blankenburger Straße, die im Nordosten des Gebietes radial verläuft. Trotz der stellenweise im weiteren Verlauf nachgeordneten Funktion der Straße und abschnittweisen Tempo-30-Regelung ist noch ein erheblicher Teil des Quell-/Zielverkehrs aus dem Ortsteil Ottersleben auf dieser Straße zu finden.

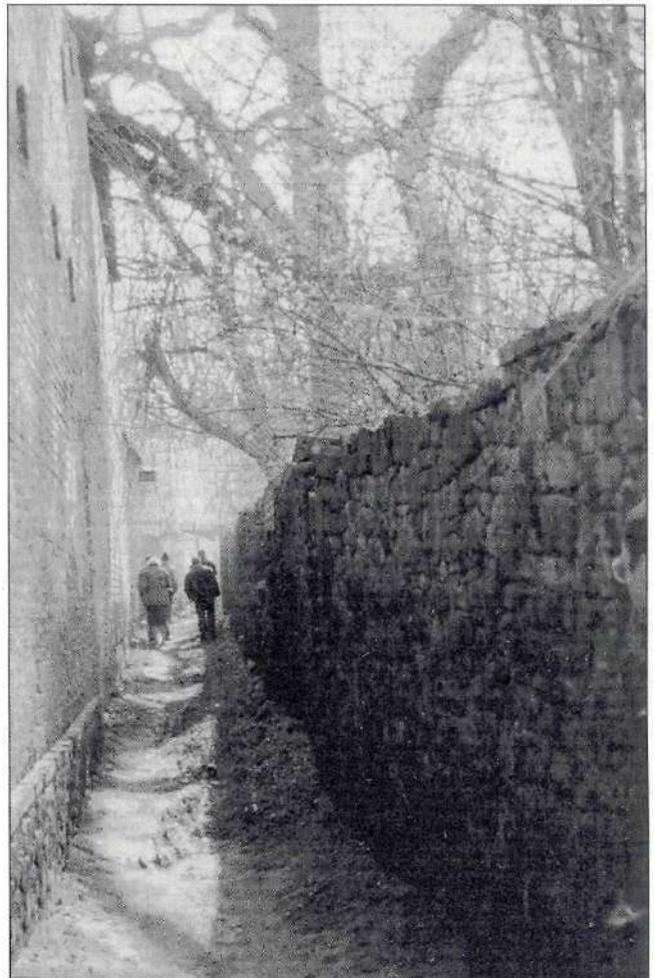
Fuß-/Radverkehr

Im Fuß- und Radverkehr ist die Situation durch die überwiegende Mischnutzung der Straßen vergleichsweise entspannt. Mit Ausnahme der beiden verkehrswichtigen Straßen, an denen Radverkehrsanlagen notwendig sind, wird der Radverkehr (weitgehend verkehrssicher) im Fahrbahnraum geführt. Problematisch ist jedoch der Zustand der Straßenbeläge, die ein Radfahren erschweren. Ein radbefahrbares Haupttroutennetz wäre wünschenswert.

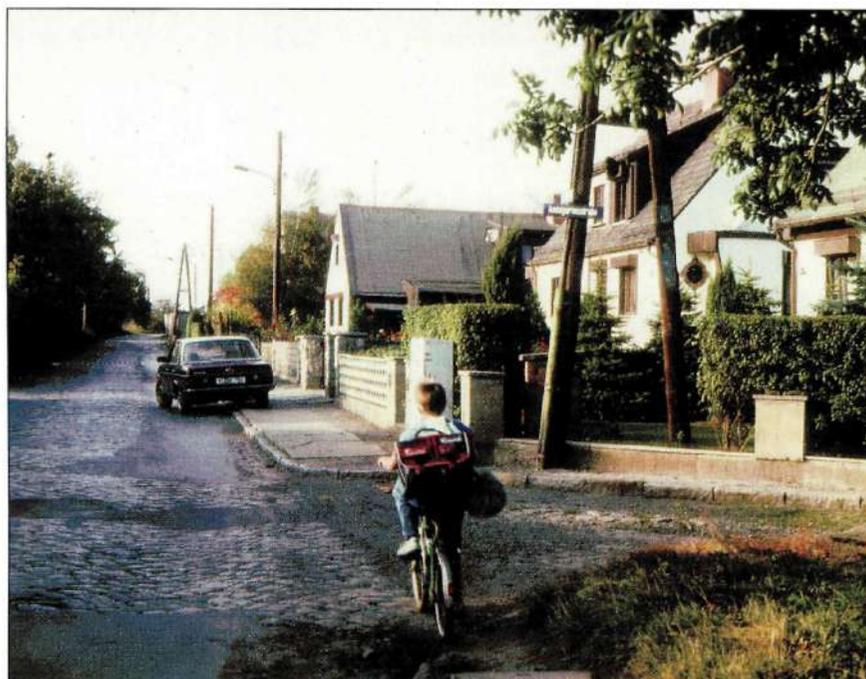
Als konfliktträchtig sind mehrere Querungsbereiche entlang der Halberstädter Chaussee und der Königstraße/Salbker Chaussee einzustufen.

ÖPNV

In das Gebiet fahren derzeit drei Buslinien. Die Linie 57 sorgt für die Anbindung nach Sudenburg an die dortige



Romantischer Fußweg: Der Wassergang in Alt Ottersleben



Einmündung der Amtsgartenstraße in die Hängelsbreite

Straßenbahn in Richtung Magdeburg-Zentrum. Sie verkehrt vom Eichplatz über die Halberstädter Straße. Durch das Gebiet auf dem Hauptverkehrsstraßennetz Halberstädter Straße und Königstraße fahren die Linien 53/54 (Linie 54 nur im Berufsverkehr), die Sudenburg, Ottersleben und Reform verbinden. Für die Bevölkerung innerhalb des Gebietes sind die Wege zu den Haltestellen zum Teil weit.

Fahrgeschwindigkeit und Verkehrsmengen

Die Fahrgeschwindigkeiten im Gebiet sind vergleichsweise moderat. Überhöhte Fahrgeschwindigkeiten werden auf den verkehrswichtigen Straßen sowie der Niendorfer Straße und Hängebreite erreicht. Hier



Halberstädter-Chaussee, die derzeit hochbelastete Hauptverkehrsstraße

ist eine erhebliche Gefährdung für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer festzustellen.

Durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg wurden in den letzten Jahren mehrere Verkehrszählungen durchgeführt. Es zeigt sich, daß - ausgehend von der Relation zweispuriger Straßenquerschnitt/vorhandene Querschnittsbelastung - bei Optimierung der Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten aus verkehrlicher Sicht Kapazitätsreserven im Straßenhauptnetz bestehen. Dies gilt besonders im Vergleich zu Verkehrsmengenbelastungen auf anderen Stadtstraßen, beispielsweise in Alt Salbke (ca. 20.000 Kfz/24 h) oder in der Sandtorstraße (ca. 28.000 Kfz/24 h). Als bereits kritisch ist die Belegung des Diesdorfer Graseweges mit ca. 8000 Kfz/24 h beim vorhandenen Straßenquerschnitt, d. h. ohne Seitenraumbildung für Fußgänger und Radfahrer, einzustufen.

Eine ergänzende Datengrundlage liefert die von der Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. WalterTheine durchgeführte Kordonbefragung (Mai 1992) mit Befragungsstellen an der Wanzleber Chaussee, Niendorfer Straße und am Magdeburger Ring. Aus dieser Untersuchung wird deutlich, daß von einem erheblichen Durchgangsverkehrsanteil durch Ottersleben auszugehen ist.

4.3 Nutzungsstruktur

Die Lebendigkeit des Ortsteils Ottersleben besonders in seinen historischen Ortskernbereichen wird auch bei der Analyse der Nutzungsstruktur deutlich.

Die unterschiedliche Mischung von Wohnen, Arbeitsstätten in gewerblichen, produzierenden und Dienstleistungseinrichtungen sowie unterschiedlichsten privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen charakterisiert vor allem den zentralen Ortsbereich zwischen Königstraße und Eichplatz. Die kleinteiligen Nutzungsstrukturen fügen sich in der Regel in die gegebenen Situationen ein, auch wenn häufig durch Fassadengestaltung, Werbung oder Umbauten Probleme mit dem Bestand und dem Umfeld nachweisbar sind. Es muß weiterhin das Ziel bleiben, diese besondere „Ottersleber-Mischung“ zu erhalten und zu fördern.

Die wesentlichen Nutzungen in Ottersleben beziehen sich heute auf das Wohnen. In bis zu 3geschossigen Wohnhäusern leben insgesamt ca. 6000 Einwohner. Die Wohnbausiedlungen an den Rändern der historischen Ortskernbereiche bestehen aus Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise.

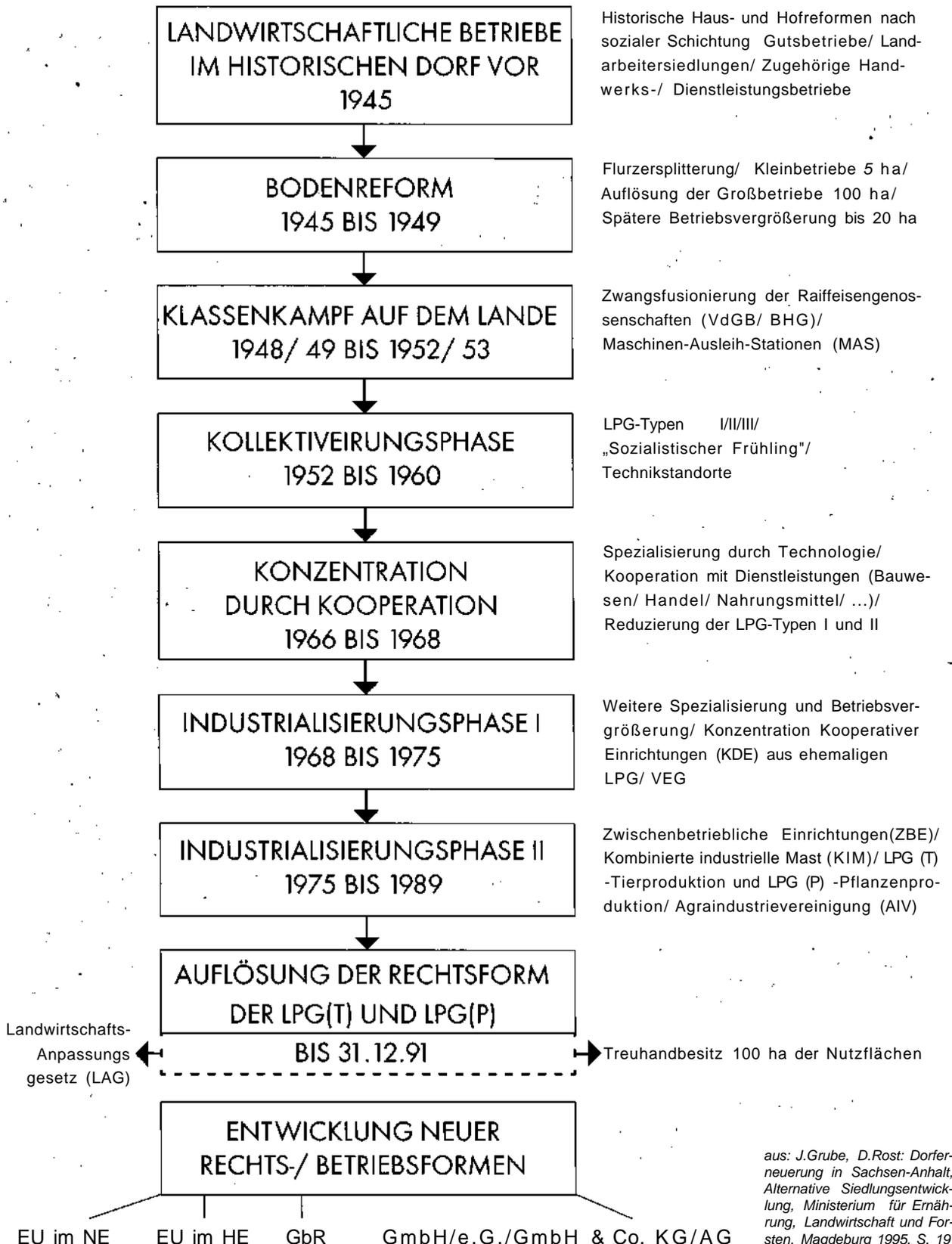
Die landwirtschaftliche Nutzung spielte noch zu Beginn unseres Jahrhunderts im Dorf Ottersleben eine bedeutende Rolle. Heute wird Landwirtschaft nur noch in zwei oder drei kleinen Höfen an der Egelner Straße und Magdeburger Straße betrieben. Diese Situation spiegelt die allgemeine Landwirtschaftsentwicklung in den neuen Bundesländern von 1945 bis heute wider.

Mit der Bodenreform 1945 wurde den Dorfbewohnern in den neuen Bundesländern ein gravierender und folgeschwerer staatlicher Eingriff in Besitz und traditionelle Strukturen zugemutet.

Kleinbetriebe unter 5 ha wurden durch diese staatlichen Eingriffe vergrößert, Grundbesitzer über 100 ha wurden entschädigungslos enteignet. Ziel war die Schaffung neuer Organisationsformen in der Landwirtschaft wie z.B. Maschinen-Ausleih-Stationen (MAS) und der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften. (vgl. hierzu J. Grube, D. Rost: Dorferneuerung in Sachsen-Anhalt, Alternative Siedlungsentwicklung, Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Magdeburg 1995, S. 19)

Im Zuge der o.g. Reform wurden 44 landwirtschaftliche Betriebe 1952 zur Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft „Neues Leben“ vereinigt. Große Stallkomplexe entstanden auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Lindau und Michels an der Halberstädter Chaussee. Insgesamt arbeiteten hier ca. 300 Landar-

LANDWIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IN SACHSEN-ANHALT 1945 BIS 1993





Luftbild vom Gewerbegebiet Salbker Chaussee

beiter, die 1350 ha Ackerfläche, ca. 1000 Rinder und 1200 Schweine sowie Hunderte von Nerzen betreuten. (aus: Architekturbüro Almuth Peters-Bröking: Städtebaulicher Rahmenplan westlich Osterweddnger Straße, S. 28)

Außerdem wurde im Bereich Ottersleben das Volksgut, VEB Saatzucht gegründet, das ca. 1,5 km südwestlich vom Ort zu beiden Seiten der Halberstädter Chaussee Obstbauflächen und Baumschulflächen bewirtschaftete.

Weiterhin entstanden im Ortsteil einige Gärtnereien wie z.B. an der Salbker Chaussee.

Die Entwicklungen seit der Wende führten zu Nutzungsveränderungen gerade in diesem Bereich. Die Viehställe der LPG und die Gelände der Gärtnereien wurden umgenutzt und bieten heute - teilweise baurechtlich kritisch zu beurteilend - Raum als Möbellager, Autohaus-Lagerplatz, Autoverwertungsbetrieb sowie weitere Gewerbeeinrichtungen.

Während diese Einrichtungen teilweise als störende Betriebe einzustufen sind und zu Beeinträchtigungen im Ortsteil Ottersleben führen, wird die Lebensqualität

durch vielfältige andere Nutzungen positiv beeinflusst: die Infrastruktureinrichtungen. Hierzu zählen in Ottersleben:

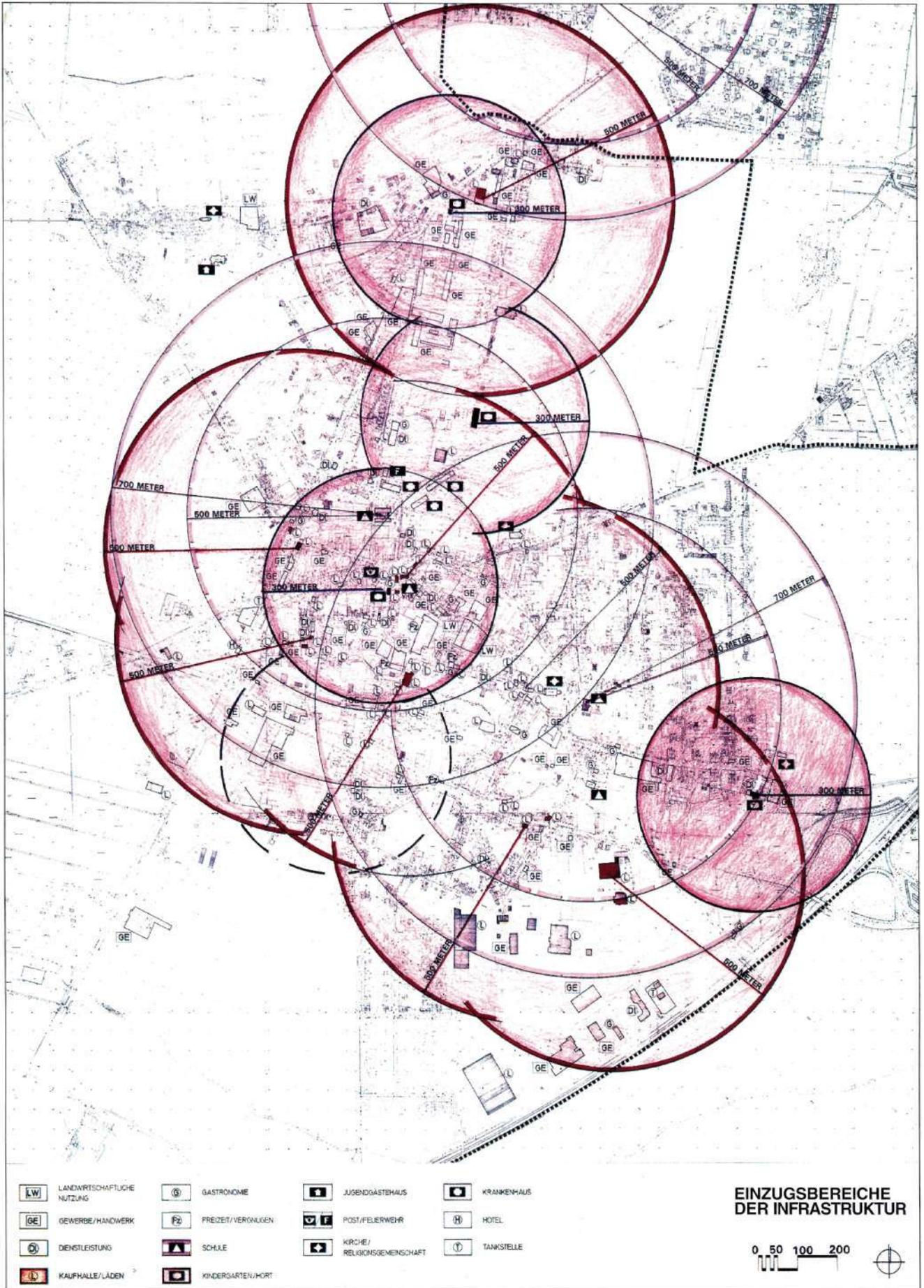
1. Einzelhandelsgeschäfte und private Dienstleistungseinrichtungen

Wichtige Geschäfte und Verkaufseinrichtungen liegen in Ottersleben so verteilt, daß fast alle Siedlungsbereiche im 500-m-Radius um diese Einrichtungen liegen. Nur geringe Bereiche östlich der Osterweddinger Straße, in Benneckenbeck und in Klein Ottersleben sind aus dieser Sicht geringer versorgt. Als Versorgungsschwerpunkt mit einer Vielzahl unterschiedlicher kleiner Ladenstandorte ist der Bereich um den Eichplatz zu benennen. Das gilt auch für Dienstleistungseinrichtungen.

Außerhalb dieser Versorgungsbereiche liegen die geplanten Neubauf Flächen.

2. Einrichtungen der Kirche und Seelsorge

Mit den Kirchen St. Johann in Klein Ottersleben oder St.-Stephans-Kirche und der katholischen Mariahilfkirche in Alt Ottersleben ist die Ottersleber Bevölkerung gut mit derartigen Infrastruktureinrichtungen versorgt. Für andere Glaubensgemeinschaften wie Jehovas Zeu-

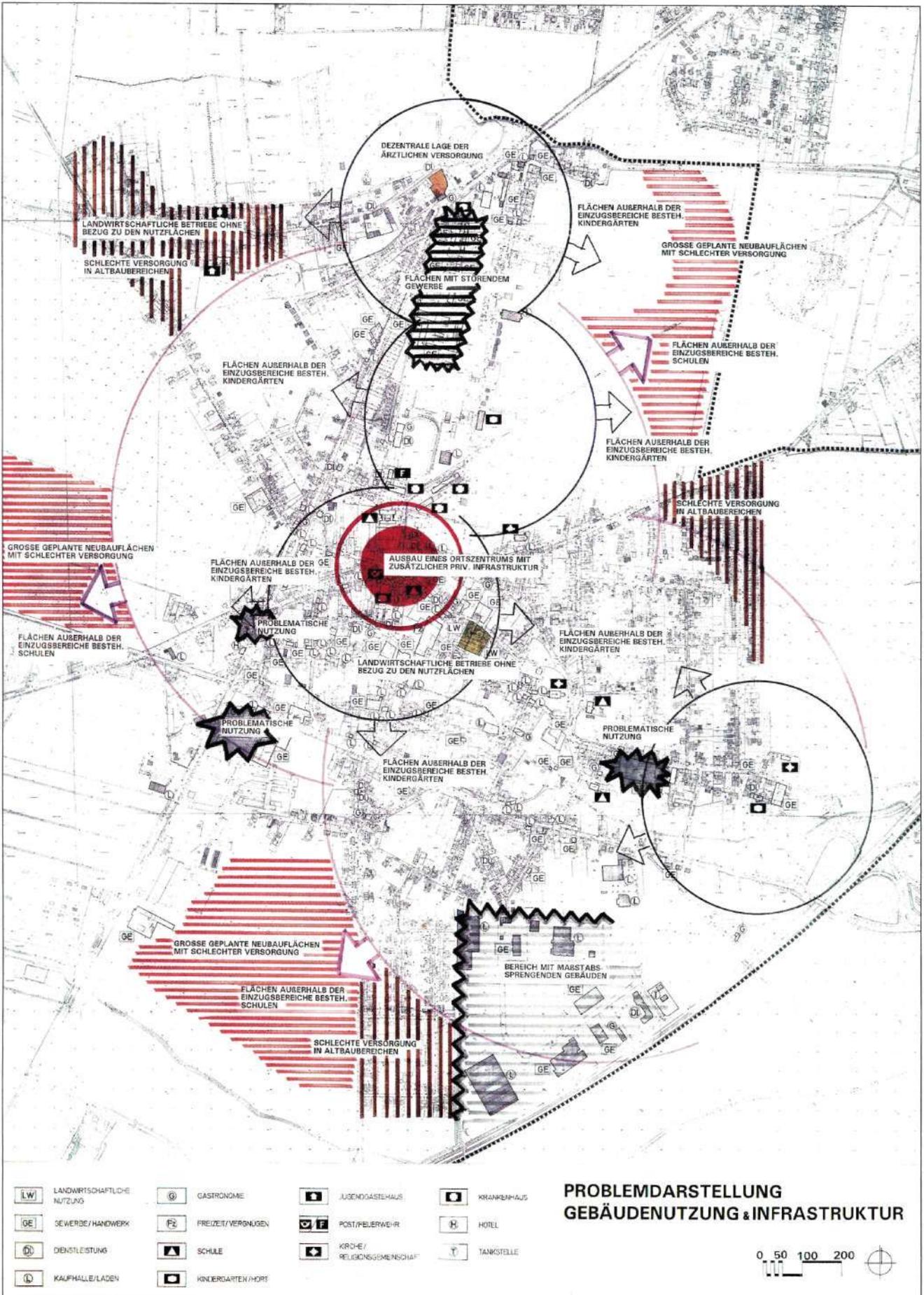


LW	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG	G	GASTRONOMIE	J	JUGENDGÄSTEHHAUS	KR	KRANKENHAUS
GE	GEWERBE/HANDWERK	Fz	FREIZEIT/VERHALTEN	P	POST/FIREWEHR	H	HOTEL
D	Dienstleistung	L	SCHULE	K	KIRCHE/RELIGIONSGEMEINSCHAFT	T	TANKSTELLE
L	KAUFHALLE/LÄDEN	J	KINDERGARTEN/HORT				

EINZUGSBEREICHE DER INFRASTRUKTUR

0 50 100 200





gen wurde mit dem Königreichssaal an der Straße Alt Benneckenbeck ein Standort am östlichen Ortsrand neu ausgebaut.

3. Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Jugendpflege

Besonders der Bereich der Tagesbetreuung von Kindern unterliegt seit der Einigung einem starken Wandel. Trägerwechsel, Schließung bei ehemals betrieblicher Bereitstellung, Umnutzung oder Aufgabe von Einrichtungen werden auch die räumliche Verteilung des Versorgungsangebotes in noch nicht absehbarem Ausmaß prägen.

Die Ausgangssituation dieses Wandels ist in Ottersleben durch insgesamt vier Standorte für Tagesbetreuung von Kindern geprägt.

Insgesamt ca. 200 bis 250 Plätze sind derzeit in Kindertagesstätten in Ottersleben vorhanden.

Bei Zugrundelegung eines 3-km-Entfernungsradius um diese Einrichtungen zeigt sich eine Unterversorgung insbesondere im zentralen Bereich Alt Ottersleben und in Klein Ottersleben sowie in den Wohnsiedlungsbereichen in Benneckenbeck, an der Osterweddinger Straße sowie im Bereich Hängeisbreite.

Auch die Neubaugebiete liegen außerhalb der Einzugsbereiche vorhandener Einrichtungen. Hier sollten zentral je Wohngebiet ca. 1 - 2 Kindertagesstätten für je 50 bis 70 Kinder vorgesehen werden.

Die schulische Versorgung wird durch

- die Grundschule Ottersleben Dembny-Schule (Schüleraufkommen 1993/94: 281 Schüler in 12 Klassen),
- die Sekundarschule E.-Wille und Sorge-Schule (Schüleraufkommen 1993/94: 296 Schüler in 14 Klassen),
- die Grundschule in der Ferdinand-von-Schill-Straße gewährleistet (Schüleraufkommen 1993/94: ca. 250 Schüler).

Bei Zugrundelegung eines Einzugsbereiches von ca. 700 m wird deutlich, daß die schulische Versorgung derzeit als ausreichend eingestuft werden kann. Teilweise sind Erweiterungsmöglichkeiten und Reserven in den Schulen vorhanden.

Es zeichnet sich jedoch ab, daß für die Plangebiete Osterweddinger Straße und Birnengarten keine ausreichenden Kapazitäten vorhanden sind.

Ein Grundschulneubau könnte im Bedarfsfall vorzugsweise westlich der Halberstädter Chaussee entstehen. Da die Realisierung und zeitliche Abfolge der Gebietsentwicklung und des daraus entstehenden Bedarfs derzeit nicht einschätzbar ist, sollten hierzu exakte Bedarfs-einschätzungen und Projektplanungen vorgenommen werden. Das Konzept zur baulichen Entwicklung Otterslebens (Kapitel 6.1.1) sieht hierfür Umnutzungs- und Neubauf Flächen z.B. im Bereich zwischen Halberstädter Chaussee und verlängerter Königstraße vor.

Von großer Bedeutung für den Ortsteil Ottersleben ist die Entwicklung des Gewerbebereiches Salbker Chaussee. Auf der ca. 33 ha großen Fläche entwickeln sich derzeit gewerbliche, Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen, die sich auf die Versorgung und die Arbeitsplatzsituation positiv auswirken. Die Größenstruktur der hier errichteten Gebäude steht allerdings nicht im Zusammenhang mit den übrigen Gebäuden im Ortsteil. Auch das Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet ist derzeit als problematisch einzustufen (vgl. hierzu Kap. 4.2).

Die Standorte der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Einzugsbereiche der Infrastruktur sind in den Plänen auf Seite 59 und Seite 60 dargestellt.

4.4 Grün- und Freiräume

Ein Spaziergang am südwestlichen Rand des Stadtgebietes ist ein besonderes Erlebnis: Ausgedehnte Kleingartenanlagen, Wohngebiete mit großen Gartengrundstücken, Brachflächen - wie z. B. ehemalige Obstbaumwiesen - bilden in weiten Teilabschnitten einen grünen Siedlungsrand. Die Silhouette der Gebäude wird immer wieder durchbrochen von großkronigen hohen Bäumen, die so alte Friedhöfe wie z. B. an der Niendorfer Straße, Wanzleber Chaussee oder Frankfelde oder auch die Parkanlagen wie z. B. den Amtsgarten in Klein Ottersleben besonders markieren. Wie „grüne Arme“ reichen Alleen, Baumreihen oder Gehölzstreifen in die Landschaft. Über den Siedlungsrand hinaus bilden sie grüne Leitlinien in der sonst weitläufigen, nur wenig gegliederten Ackerflur.

Zur landwirtschaftlichen Nutzung dieser Bereiche schlossen sich 1952 44 landwirtschaftliche Betriebe zur Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) „Neues Leben“ zusammen. Ein großer Stallkomplex entstand auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Lindau und Michels an der Halberstädter Chaussee. (Quelle: Architekturbüro Almuth Peters-Böckling; Städtebaulicher Rahmenplan „Westlich Osterweddinger Straße Magdeburg-Ottersleben“) Neben der Bewirtschaftung der Ackerflächen sowie der Massentierhaltung wurden insbesondere südwestlich des Ortes an der Halberstädter Chaussee sowie im Bereich Frankfelde Obstbaumflächen angelegt, die heute den grünen Siedlungsrand im Süden vervollständigen. Hierzu zählen auch die Flächen für die Gehölzaufzucht zwischen Halberstädter Chaussee, Magdeburger Ring und Großem Wiesengraben.

Bis auf wenige Bereiche mit kleinparzelligen Acker- bzw. Gabelandnutzungen wie z. B. südlich der Egelter Straße sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden, Westen und auch im Osten zwischen den Ortsteilen

Benneckenbeck und Lemsdorf eher geprägt durch wenig strukturierte, weite und kahle Ackerfluren.

Zu den strukturell und klimatisch wirksamen Freiraumelementen gehören insbesondere die Kleingartenanlagen. Angesichts der zu erwartenden stadtstrukturellen Veränderungen wie z. B. die erhebliche Ausweitung der Siedlungsflächen in Ottersleben, ist die funktionale Bedeutung der Kleingärten sehr hoch einzuschätzen. Insgesamt belegen die Kleingärten in Magdeburg eine Fläche von 842,2928 ha. Im Stadtteil Ottersleben beträgt die Gesamtfläche der Kleingärten 63,8984 ha, ein Anteil von ca. 7,5 % der Gesamtfläche. Die großen Kleingartenanlagen liegen nördlich der Niendorfer Straße (402 Parzellen) und an der Wanzleber Chaussee bis zur Halberstädter Chaussee. Eine weitere nennenswerte Anlage stellt die Kolonie „Nußbaum“ im Bereich westlich des Knotenpunktes Salbker Chaussee/Magdeburger Ring mit insgesamt 64 Parzellen dar.

Als älteste Anlage wurde die Kolonie „Flora 1919“ an der Niendorfer Straße gegründet. Mit 291 Parzellen und einer Gesamtgröße von 186.231 m² ist es die zweitgrößte Anlage im Stadtteil. Eine Problematik ergibt sich hier durch die Lage beidseits der Klinke und die potentielle Beeinträchtigung des Bachlaufes durch die unmittelbar angrenzende kleingärtnerische Nutzung.



Bachniederung der Klinke, die hier im Bereich der Kleingartenkolonie „Flora 1919“ stark verkrautet



Blick auf das Baugebiet „Birngarten“, den Friedhof an der Wanzleber Chaussee, sowie die Kleingartenanlage am südöstlichen Siedlungsrand

Während des 2. Weltkrieges entstanden um 1940 die Kolonien

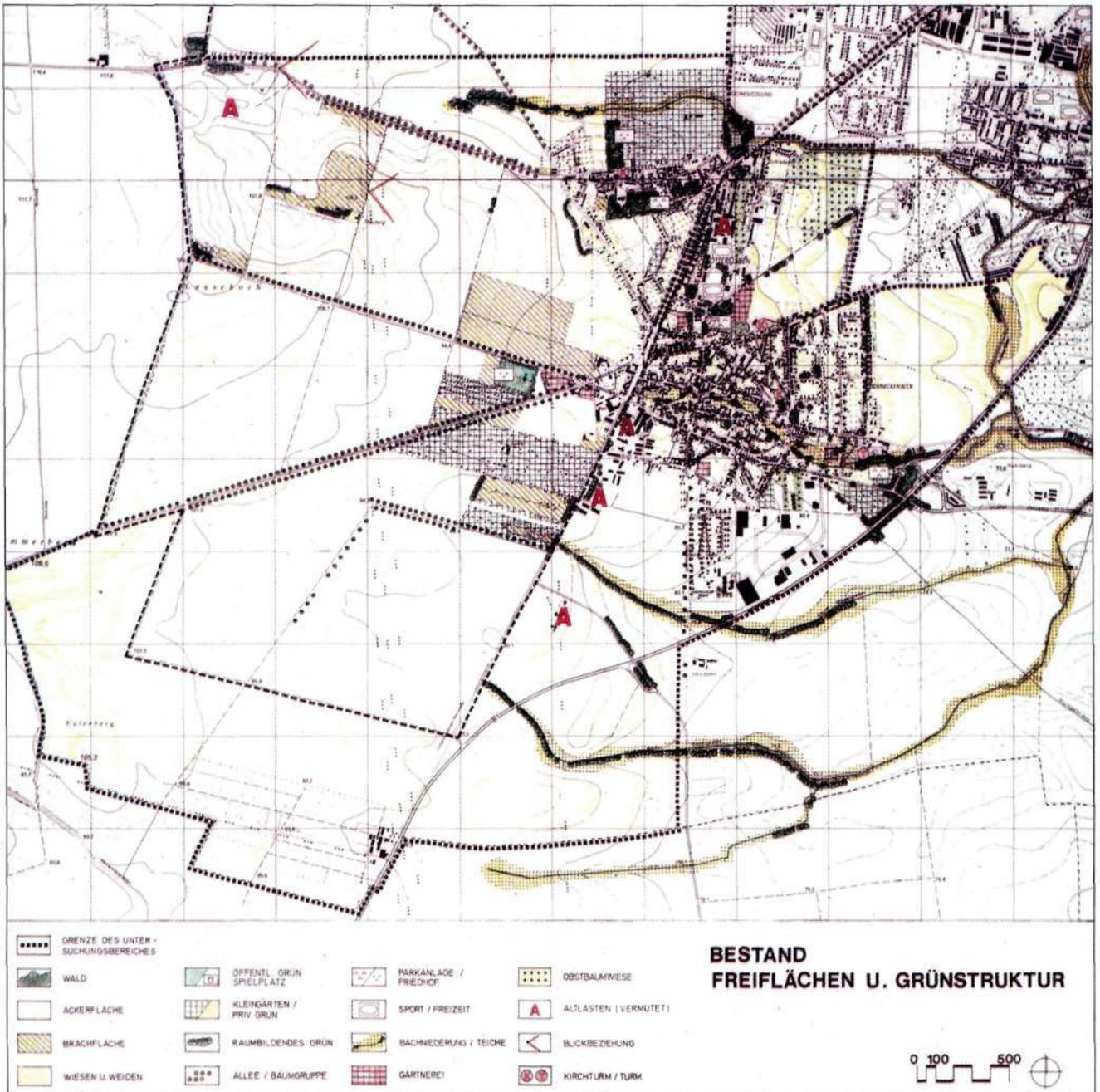
- „Ottersleben“ nördlich der Ballenstedter Straße
- „Nußbaum“ an der Salbker Chaussee
- „Nord-Südwest“ westlich Halberstädter Chaussee im Quellbereich des Kleinen Wiesengraben und
- „Volkswohl“ zwischen Halberstädter und Wanzleber Chaussee.

Die Kolonie „Volkswohl“ stellt mit 345 Parzellen auf 229.050 m² Fläche die größte Kleingartenanlage Otterslebens dar. Erst Mitte der 80er Jahre erfolgten weitere Gründungen von Kleingartenkolonien:

- 1986 „Niendorfer Straße“ östlich „Flora 1919“
- 1986 „Immergrün“ und „Crocus“ zwischen Wanzleber Chaussee und Friedhof
- 1987 „Amtsgarten“, mit nur 11 Parzellen und 6.000 im² Größe eine der kleinsten Anlagen im Ortsteil.

Zusätzlich gibt es in Ottersleben 5 kleinere Kleingartenanlagen, die insbesondere im Bereich zwischen Amtsgartenstraße/Halberstädter und Wanzleber Chaussee liegen.

Die Liste auf Seite 64 gibt eine Überblick über das Kleingartenwesen in Ottersleben (Quelle: Landeshaupt-



Stadt Magdeburg - Stadtplanungsamt Magdeburg; Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg, Heft 12/1994)

Hinsichtlich der Erholungsfunktion stellen die Kleingärten ein Potential dar, welches sicher den Freizeitwert des Wohnstandortes Ottersleben steigert. Die ökologische und gestalterische Wirksamkeit der Anlagen ist differenzierter zu betrachten. Ältere Anlagen mit hochstämmigen Obstbäumen und größeren Staudenpflanzungen haben eine höhere ökologische Bedeutung. Neu angelegte Kolonien weisen dagegen geringere ökologische Bedeutung als Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf. Pflegeintensität und Pestizideinsatz bestimmen

ganz wesentlich den ökologischen Bedeutungsgrad und können zu Problemen mit ökologisch besonders sensiblen Bereichen wie Flußniederungen und Quellbereichen und den dort vorhandenen naturnahen Biotopen führen. Dieses wurde am Beispiel der Kolonie „Flora 1919“ im Bereich der Klinkeniederung beschrieben. Naturnahe Biotope sind hier kaum vorhanden.

Die natürliche Vegetation wurde infolge der städtebaulichen Entwicklung sowie der Produktionsweise im landwirtschaftlichen Bereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der Siedlungsbereiche weitgehend vernichtet und beschränkt sich z. B. auf kleine Randbereiche um

Stadtber. 2 Reg.-Nr.	Kolonie-Name	Gründungsjahr	Größe / m ²	Parz.-Anzahl	Parz.-Größe	Eigentumsform
Ottersleben		638.984				
OL 1	Flora 1919	1919	186.231	291	640	P
2	Niendorfer Str.	1986	41.000	111	369	P
3	Amtsgarten	1987	6.000	11	545	G
4	Ottersleben	1940	15.194	46	330	P
5	Immergrün	1986	18.450	41	450	P
6	Crocus	1986	23.340	50	467	P
7	Volkswohl	1940	229.050	345	664	P
8	Nord-Südwest	1940	41.294	108	382	G/P
9	Nußbaum	1940	32.025	64	500	P
A			4.500			
B			16.900			
C			10.200			
D			8.000			
E			6.800			

P = *privates Grundstück*, G = *gemeindeeigenes Grundstück*

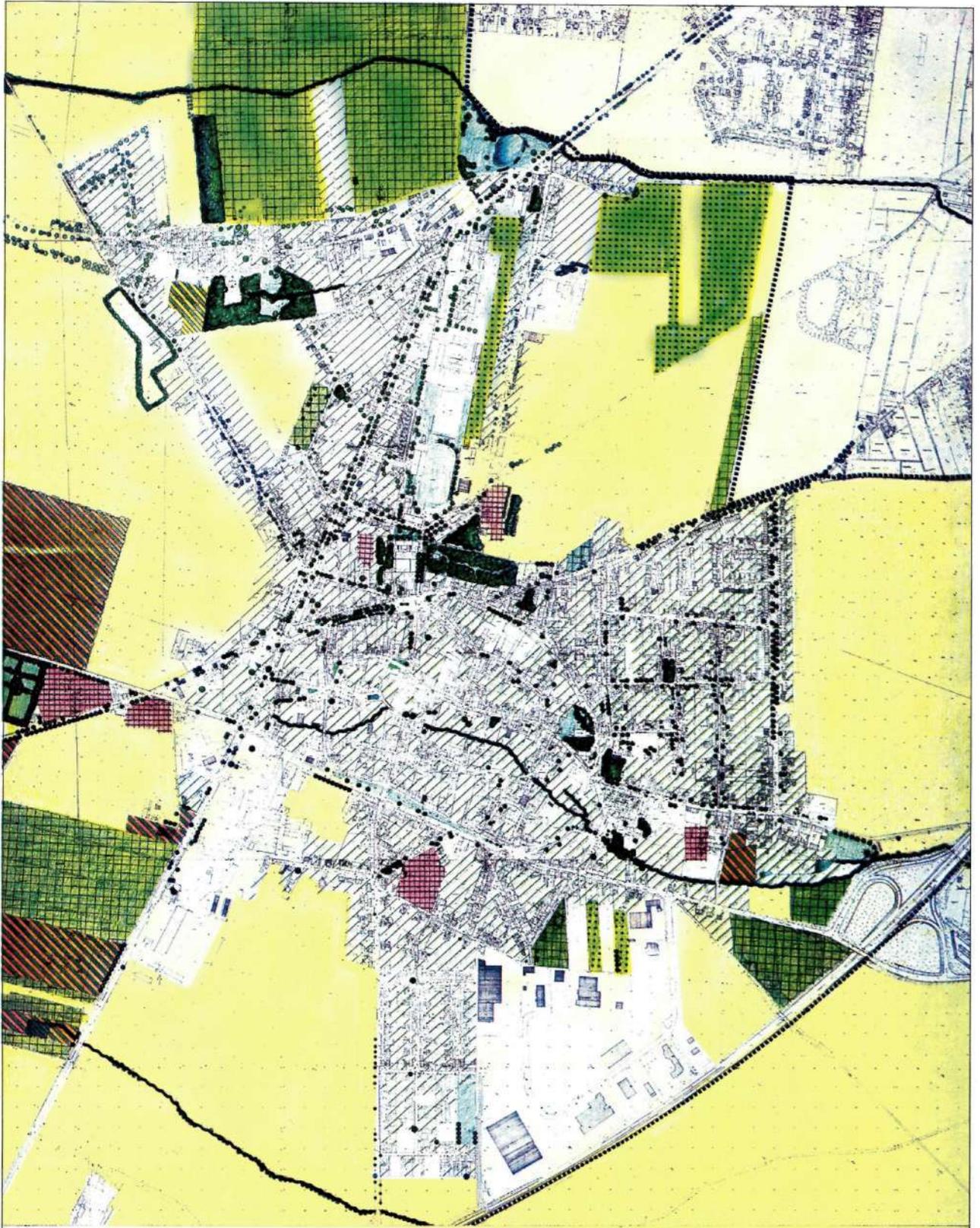
die Bachläufe. Insbesondere in den Quellbereichen des Kleinen und Großen Wiesengrabens sowie der Klinker finden sich noch Gehölzbestände. Allerdings sind im Bereich der teilweise in den Sommermonaten trockenfallenden Gewässer kaum Röhrichte oder Sumpflvegetation vorhanden. Eine Biotoperfassung im Bereich des Rahmenplanes „Westlich Osterweddingener Straße“ konnte keine besonders geschützten Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung und keine Arten der „Roten Liste Gefäßpflanzen Halle/Magdeburg (1977)“ nachweisen.

Der Eulegraben verläuft weitgehend durch Privatgelände. Die angrenzenden Gartennutzungen behindern eine naturnahe Entwicklung in diesen Bereichen. Trotzdem erfüllen gerade diese Gewässerrandstreifen wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie bilden darüber hinaus wesentliche natürliche Gliederungselemente in der Landschaft und besondere Biotope zur Vernetzung der Landschaftsteile mit den innerstädtischen Grünflächen.

Vor allem die hohen Pappelreihen (Schwarz- oder Hybridpappeln) entlang des Kleinen und des Großen Wiesengrabens markieren weithin sichtbar den Verlauf der Bäche und Gräben mit ihren Niederungen und prägen ganz wesentlich das Landschaftsbild.

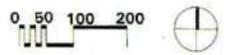
Weithin sichtbares Großgrün markiert auch die Hochpunkte des Geländes besonders am westlichen Stadtrand, wie z. B. am Lausehoch, am Thauberg sowie auch im Bereich nördlich der Deponie Hängeisberge.

Baumgruppen, Baumreihen und Alleen zählen zu den markanten und typischen Grünstrukturelementen des Stadtteils Ottersleben und seiner unmittelbaren Umgebung. Neben den Obstbaumreihen an den Feldwegen zählen hierzu insbesondere die Obstbaumallee entlang der Wanzleber Chaussee, die Lindenallee an der Halberstädter Straße sowie die Baumalleen der Gernröder Straße und am Stadtweg.



- GRENZE DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES
- ACKERFLÄCHE
- BRACHFLÄCHE
- KLEINGÄRTEN
- GÄRTNEREI
- OBSTBAUMWISEN
- ALLEE / BAUMGRUPPE
- RAUMBILDENDES GRÜN
- PRIVATES GRÜN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- INNERÖRTLICHE GEWÄSSER

GRÜN- UND FREIRAUMBESTAND





Blick auf den nördlichen Ortsteil mit der neuerrichteten Wohnanlage „Goethepark“ und der Teichanlage am Ortseingang, der Kleingartenanlage „Flora 1919“ und dem Amtsgartenbereich (links) in Klein Ottersleben

Besonders hervorzuheben sind die parkartigen alten Großgrünbestände im Bereich der Friedhöfe Klein Ottersleben, an der Wanzleber Chaussee, der „Knochenpark“ Frankelfelde und der alte Benneckenbecker Friedhof. Diese Anlagen weisen derzeit sehr unterschiedliche Pflegezustände auf, dringend überholungsbedürftig ist die Anlage des alten Benneckenbecker Friedhofes.

Eine besondere Qualität erhält der Ortsteil durch seine im Siedlungsgefüge integrierten Parkanlagen. Der Park an der Baracke und hinter dem Krankenhaus an der Straße Frankelfelde erlangt im Zusammenhang mit dem „Knochenpark“ eine Bedeutung als große zusammenhängende Grünfläche am nördlichen Rande des historischen Ortszentrums von Ottersleben.

Die Park- und Teichanlage im Dreieck Halberstädter Chaussee/Diesdorfer Graseweg markiert zusammen mit der Klinkeniederung den grünen Eingang in den Ortsteil.

Der Amtsgartenpark, auch Böckelmann'scher Park genannt, in Klein Ottersleben wurde 1874 angelegt und stellt für den Ortsteil sowohl kulturhistorisch als auch stadtgestalterisch eine herausragende Besonderheit dar. Auch hinsichtlich des

ökologischen Potentials erweist sich dieser Bereich als besonders wertvoll. Der Böckelmann'sche Park umfaßt ein etwa 3,6 Hektar großes, leicht hängiges Gelände. Während kleinere Randbereiche eher trocken sind, überwiegt im Hauptteil ein Quellgebiet mit mehreren Punktquellen. Über einen Quellgraben und die Klinke wird das Gebiet zur Elbe hin entwässert. Einige Quellen wurden bei der Anlage des Parkes künstlich gefaßt und dienten früher dem Dorf Ottersleben zur Trinkwasserversorgung.

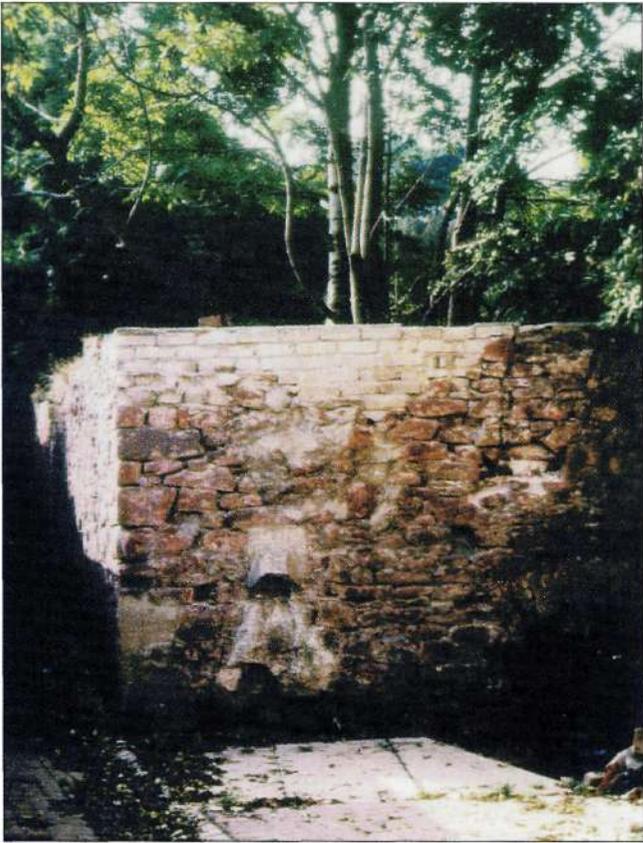
Das aufsteigende Grundwasser, das im Gutsark zu Tage tritt, besitzt auch heute noch Trinkwasserqualität.

Im Zuge der Nachkriegs-Bodenreform wurde der Landbesitz enteignet. Der Park wurde zum größten

Teil öffentlich zugänglich und verwilderte allmählich auf Grund mangelnder Pflege. 1972 wurde der Teich mit Bauschutt verfüllt. Gefördert durch den Förderkreis Jugend-Umweltschutz e.V. wurden durch eine Gruppe junger Menschen von der Ökologiestation des Service Civil International Moers e.V. (SCI), durch Mitarbeiter des Landschaftsverbandes Rheinland und durch 12 Magdeburger Gartenbaulehrlinge 1990 im Rahmen eines Umweltprojektes der Teich wieder ausgehoben sowie Pflegemaßnahmen durchgeführt.



Historisch und ökologisch bedeutend für den Ortsteil ist der Böckelmann'sche Park in Klein Ottersleben



Die alte Schöpfstelle an der Quelle

Von seinem ökologischen Potential her ist der Böckelmannsche Park als besonders wertvoll einzustufen. Er vereint eine Anzahl unterschiedlichster Biotypen auf engem Raum. Baumbestände aller Altersstufen, Strauchdickichte und offene Wiesenflächen schaffen Lebensräume für unterschiedlichste Lebensgemeinschaften. Feuchte Quellbereiche und Trockenstandorte liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Untersuchungen über den Bestand von Fauna und Flora zeigen die Bedeutung dieses Parkes für Pflanzen und Tiere. So wurden insgesamt 26 verschiedene Vogelarten mit 84 Brutpaaren im Park festgestellt, darunter unter anderem Buchfink, Nachtigall, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke, Gelbspötter, Waldkauz, Fitislaubsänger und Pirol. Unter den Amphibien werden Grasfrösche, Erdkröten und Teichmolche als Parkbewohner aufgelistet. (Quelle: Landschaftsverband Rheinland, Projekt „Jugend und Umweltschutz in Magdeburg vom 02.-09.11.1990“)

Weitere Erläuterungen zum Böckelmannschen Park befinden sich unter Kapitel 5.1.

Eng mit der Geschichte des Dorfes Ottersleben verbunden sind die grünen Anger. Insbesondere im alten Dorfkern Ottersleben am Dorfteich, im Verlauf der Straße Alt Ottersleben, am Denkmal sowie der Eichplatz mit Geschwister-Scholl-Straße stellen besondere Grünräume innerhalb der Siedlungsbereiche dar, die Identifikationsorte und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner bilden. Allerdings werden hier pflege- und gestalverbessernde Maßnahmen erforderlich. Dieses trifft auch zu für den Grünbereich entlang der Königstraße. Der Struktur nach wirkt dieser Bereich ebenfalls wie ein grüner Anger, historisch verlief hier parallel zur Königstraße jedoch die alte Ortsgrenze. Die Grünflächen sind also - historisch gesehen - vermutlich Reste der Graben- und Wallanlagen, die das Dorf umgaben. Sie sind in ihrer Gestaltung deshalb als „Grünfläche vor dem ehemaligen Dorf“ anders zu entwickeln als die grünen Anger im historischen Dorfkern.

Das ortsbildprägende Grün bezieht sich jedoch nicht nur auf die öffentlichen Flächen. Geringe bauliche Dichte und große private Grünflächen kennzeichnen fast alle Siedlungsbereiche des Stadtteils. Selbst innerhalb der historischen Ortszentren gibt es hinter den Häusern im Regelfall große Gartenbereiche mit teilweise hoher Artenvielfalt und altem Baumbestand.

Dieses führt zu einer größeren Bedeutung auch dieser Privatbereiche für Pflanzen und Tiere und zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild.



Eulegraben im Bereich Große Schulgasse; der Bach verläuft hier durch „Hinterhöfe“, Gärten und andere private Grundstücksbereiche

Aus der Bestandsanalyse lassen sich für die weitere Entwicklung des Ortsteils Ottersleben folgende Punkte ableiten:

- Erhalt und Weiterentwicklung von gliedernden und ortsbildprägenden Alleeen und Baumreihen sowie markanten Einzelbäumen
- Erhalt der typischen Gartenbereiche
- Umgestaltung der Anger und Plätze
- Entwicklung eines vernetzten Grünsystems innerhalb der Siedlungsbereiche
- Integration der Parkanlagen, Friedhöfe und anderer öffentlicher Grünflächen in dieses vernetzte Grünsystem
- Erhalt der Kleingärten an den Ortsrändern als „grüne Pufferzone“ zwischen Landschaft und Siedlungsbereichen, Vermeidung von baulicher Verdichtung in diesen Bereichen. Diese sollte nur sehr begrenzt in exakt definierten Bereichen erfolgen.
- Weiterentwicklung „grüner Eingänge“ in den Ortsteil
- Gliederung der Ackerfluren und Entwicklung einer Kulturlandschaft mit besonderem Erholungswert
- landschaftliche Einbindung der Hügel und Niederungen durch raumbildendes Großgrün
- Erhalt der Bachniederungen und Stärkung dieses landschaftsprägenden Elementes durch Ausweisung größerer Grünbänder entlang der Wasserläufe
- Erhalt von Ausblicksmöglichkeiten von der Bebauung in die Landschaft und umgekehrt unter Berücksichtigung besonderer Merkmale wie Hügel, Kirchtürme und ähnlicher weithin sichtbarer Elemente.



Der Platz am Denkmal - heute kaum ein attraktiver Platzbereich

4.5 Denkmalschutz und Milieuwerte

„Seit es Städte gibt, sind sie dem Wandel unterworfen. Jeder Zeitabschnitt ist durch Vernichtung oder Verfall alter Bausubstanz durch Neubauten, Veränderungen und Erweiterungen gekennzeichnet. Dabei hat man sich in aller Regel bemüht, besonders wertvolle Bauten zu bewahren und der Nachwelt zu erhalten, auch wenn sich die Zweckbestimmung wandelte.“

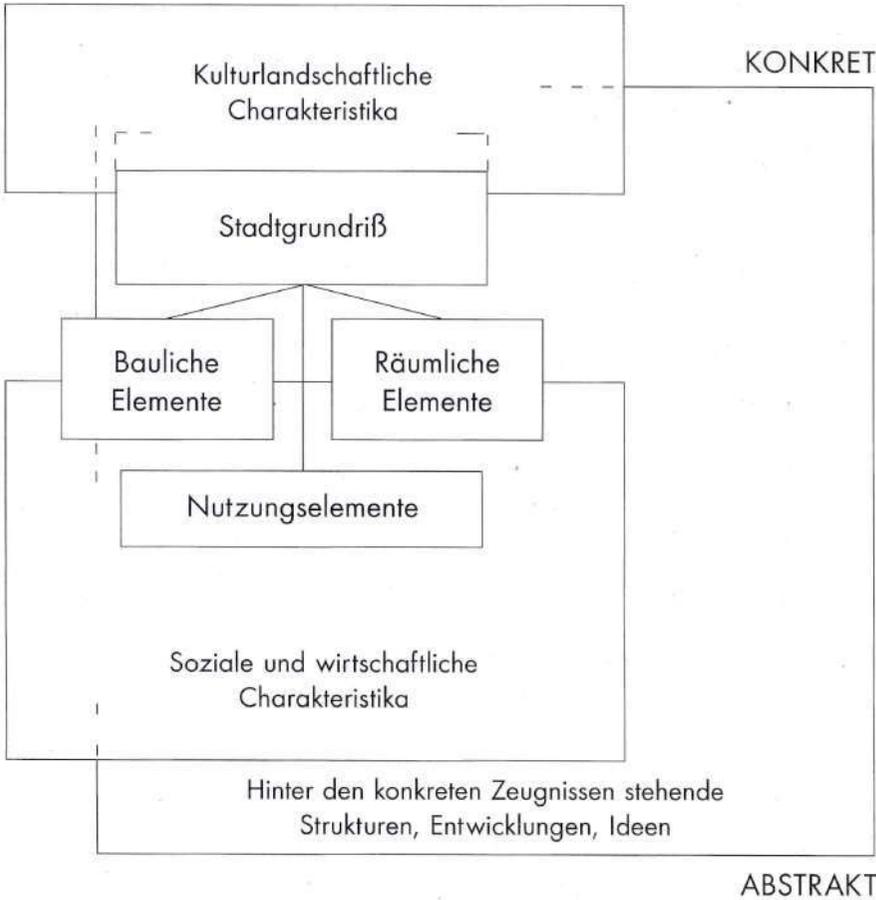
So charakterisiert G. Albers die Problematik, um die es bei der Stadterneuerung und städtebaulichen Denkmalpflege geht. (aus: Albers, G.: Es geht um die Qualität unserer gebauten Umwelt. In: Historische Städte - Städte für Morgen, herausgegeben von der Deutschen Unesco-Kommission und dem Deutschen Nationalkomitee für Denkmalschutz, Köln 1974, S.7)

Die so beschriebenen Aspekte lassen sich auch am Beispiel Ottersleben aufzeigen: Der Wandel des dörflichen Gefüges zum Stadtteil, die Vernichtung und der Verfall alter Bausubstanzen, aber auch immer wieder nachweisbare Bestrebungen Altes zu erhalten, wiederzuentdecken und mit neuem Leben zu füllen.

Die Ablesbarkeit der Stadtgeschichte steht im Vordergrund der Bemühungen, um so die Einmaligkeit des Ortes (Geschichte im Zusammenspiel mit den natürlichen Gegebenheiten) und seine besondere Identität zu bewahren und zu fördern. Es muß dabei festgestellt werden, daß fast alles in und an der Stadt geschichtliches Zeugnis sein kann. Das überkommene historische Erbe umfaßt sowohl das kleinste Detail als auch den gesamten Landschaftsraum, in den das Siedlungsgefüge eingebettet ist. Sowohl das konkret erlebbare Bauwerk wie die nur abstrakt vorhandenen besonderen Ideen und Geisteshaltungen zählen zu den bedeutsamen historischen Zeugnissen. Unter dem Aspekt der städtebaulichen Betrachtung sind es insbesondere

- der Stadtgrundriß
- die baulichen Elemente
- die räumlichen Elemente
- die Nutzungselemente die von Bedeutung sind.

Kategorien geschichtlicher Zeugnisse im Bereich der Stadt



tersleben stellen die Bereiche um Kirche und Böckelmann'sche Villa eine derartige Angersituation dar und im Ortsteil Benneckenbeck ist es der Bereich an der Kirche und dem alten Benneckenbecker Friedhof. Die Königstraße markiert die historische Grenze zwischen Dorf und umgebendem Landschaftsraum.

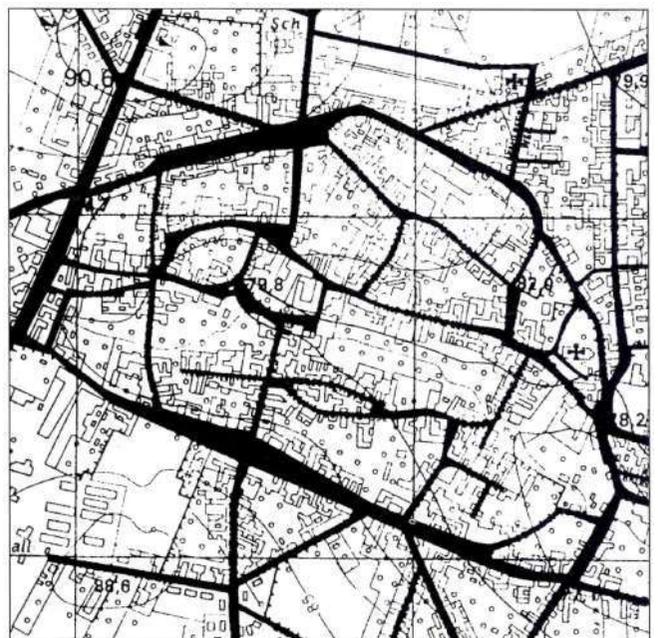
Heute ist auch hier eine angerartige Erweiterung des Straßenraumes erlebbar. Nicht das zentrale dörfliche Leben spielte sich hier ab, sondern das Leben am Dorfeingang, am Rande zwischen Siedlung und Freiraum. Der Straßenraum Am Fischertor ist bis heute als „Eingang in das Dorf“ erhalten. Die früheren Dorfbefestigungsanlagen und der Eingang in das Dorf können hier nacherlebt werden. Derjenige, der diese historische Grenze nach Süden überschreitet, erlebt einen anderen Typ Stadtgrundriß.

Der Ort Ottersleben hat sich hier wie auch im Ostteil, angrenzend an den alten Benneckenbecker Ortskern nicht als „Dorf“ weiterentwickelt. Der Entwicklungsbruch wird im Stadtgrundriß südlich der König-

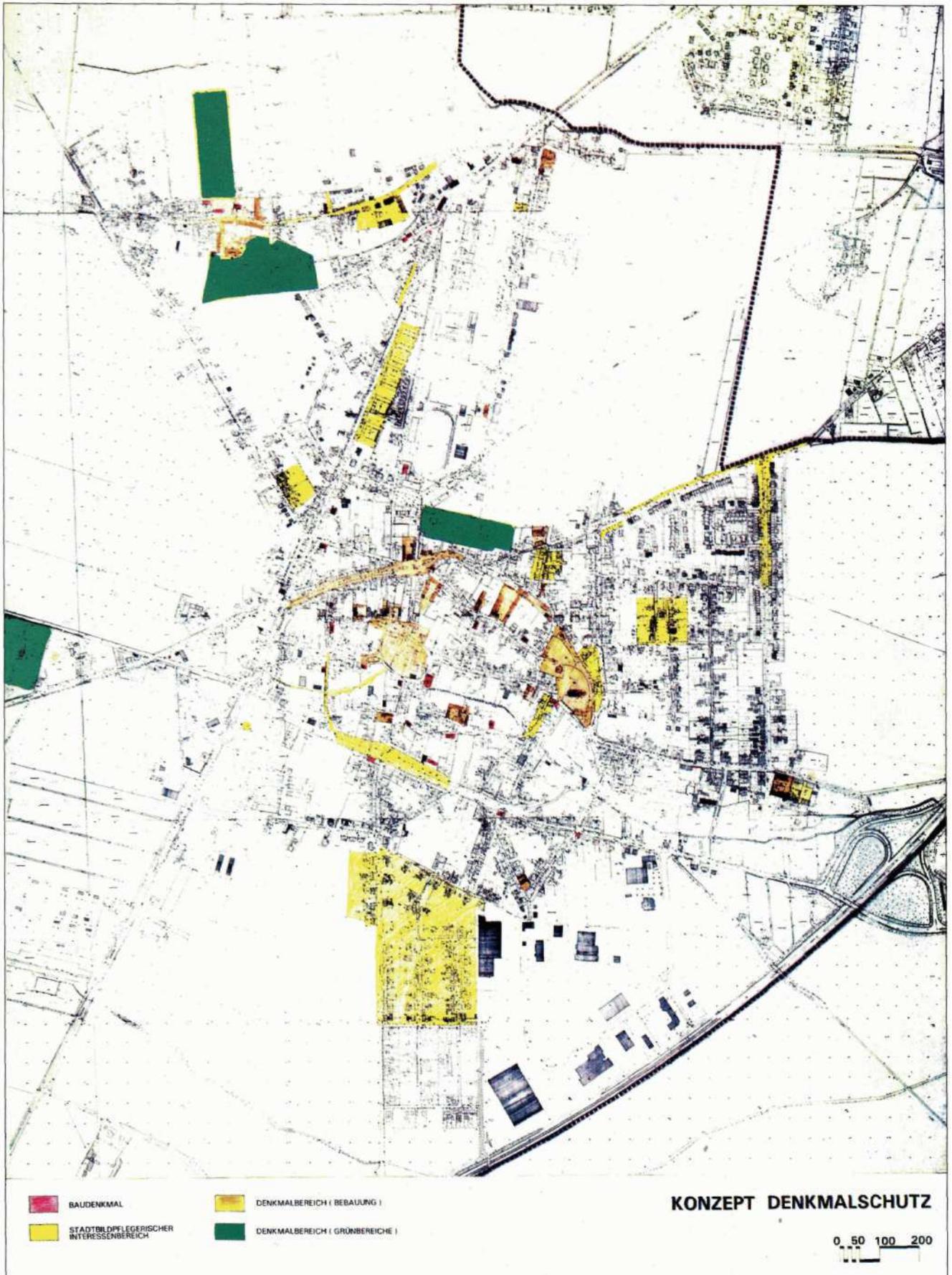
aus: P. Breitling, *Die Stadt als geschichtliches Zeugnis*, In: *Grundriß der Stadtplanung*, Curt R. Vincentz Verlag Hannover 1983

Der Wert des Stadtgrundrisses als geschichtliches Zeugnis wird jedem Betrachter klar, der aufmerksam durch Ottersleben geht oder auch nur einen Plan des Stadtteils betrachtet. Trotz veränderter Bewohner, Nutzungen und auch Gebäude hat sich der historische Grundriß weitgehend erhalten. Die Abfolge von Plätzen, Straßen und anderen öffentlichen Räumen zeigt im Kernbereich von Alt Ottersleben und auch in Klein Ottersleben das typische Bild eines dörflichen Stadtgrundrisses. Gerade Straßenräume mit parallelen Gebäudekanten gibt es hier nur in Ausnahmefällen. Organisch geschwungene, sich ständig in Richtung und Breite verändernde Räume stellen das besondere dörfliche Erbe von Ottersleben dar. Der Platz am Dorfteich, am Denkmal, der Eichplatz bildeten bereits in früheren Jahrhunderten die herausragenden Räume dörflichen Lebens.

Hieran anknüpfende Straßen stellen mit ihren Erweiterungen angerartige Räume dar. Beispiele hierfür sind die Geschwister-Scholl-Straße, Bereiche der Straße Alt-Ottersleben, Kleine und Große Schulgasse. In Klein Ot-



Stadtgrundriß des historischen Dorfbereiches mit Kennzeichnung der öffentlichen Räume (Maßstab 1:10 000)



Straße, zwischen Magdeburger Straße und Amtsgartenstraße sowie östlich der Richard-Dembny-Straße deutlich: Schachbrettartig wurden die Ortserweiterungen angelegt. Das Erschließungssystem ist gekennzeichnet durch geradlinig verlaufende Straßen und rechteckige Plätze. Auch diese sind zeittypische Stadtgrundrißformen, die den Wandel Ottersleben vom „Dorf“ zum „Stadtteil“ deutlich erkennbar machen. Der Stadtweg mit seinem Straßenraum, den Einfriedungen und Bäumen (zwischen den Hausnummern 48 bis 133) sowie die Gernröder Straße zwischen Richard-Dembny-Straße und Ballenstedter Straße sind hier besonders schützenswert.

Zusammenfassend ist noch einmal hervorzuheben, daß das wichtigste Dokument des geschichtlichen Entwicklungsprozesses der Stadtgrundriß darstellt. Der besondere Wert der historischen Unverwechselbarkeit des Ortes begründet sich allerdings nicht in der Abfolge der Plätze und Straßen, sondern in dem archivalischen Wert der originalen Bausubstanz. Hierzu zählen nicht nur die Bauten der Herrscher und die kirchlichen Bauwerke, sondern auch die eher bedeutungslos wirkenden Bau-

werke der einfachen Leute des Ortes. Nicht nur die Hauptstraßen und wichtigen Plätze mit ihren dort stehenden Häusern, sondern die Nebenstraßen, Gassen, die unbedeutenden Wohn- und Arbeitsquartiere werden im Sinne der Erhaltung originaler Bausubstanz und historischer Werte bedeutsam.

Die unter diesen Gesichtspunkten bewertete Bausubstanz im Bereich Ottersleben zeigt eine Fülle von Einzelbauwerken, die als Baudenkmale einzustufen sind, sowie Denkmalbereiche, also Hofanlagen und Gebäudeensembles.

Das Konzept zum Denkmalschutz der Bausubstanz in Magdeburg-Ottersleben stuft nach den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA. Nr. 33/1991, ausgegeben am 28.10.1991) insgesamt 46 Bauwerke als Baudenkmale gemäß §2 Abs. 2.1 Denkmalsch.G. des Landes Sachsen-Anhalt ein. Hierzu zählen die alten Kirchen in Klein Ottersleben, Alt Ottersleben und Benneckenbeck.



Die Gernröder Straße mit ihrem besonderen Charakter durch viel Grün und hohe Bäume



Die Richard-Dembny-Straße (Blick in Richtung Gernröder Straße) hat bereits einen „städtischen Charakter“



Die Appendorfer Straße (links) und Wiesenstraße (rechts) führen geradlinig durch die Bereiche der Siedlungserweiterung östlich der Osterweddinger Straße mit dem Charakter einer „Vorstadt-Wohnsiedlung“





Johanniskirche in Klein Ottersleben

Die schlichte Saalkirche in Klein Ottersleben bildet zusammen mit den benachbarten Bauten, dem Kirchhof und der Einfriedung einen Denkmalbereich. Die Kirche wurde in Bruchsteinmauerwerk mit einem Satteldach mit Biberschwanzdeckung und geasteter Alexis errichtet. Ein niedriger Westturm auf einem längsrechteckigen Grundriß wird durch eine gewalmte Haube bekrönt. Das Bauwerk ist vermutlich spätromanischen Ursprungs mit An- und Umbauten im 19. Jahrhundert. Zusammen mit der Kirche und dem Kirchengrundstück zählen auch die Häuser Niendorfer Str. 9 und Lüttgen-Ottersleben 41 zu diesem Denkmalbereich. Die Denkmalqualität des langgestreckten, eingeschossigen Wohnhauses Lüttgen-Ottersleben 41 ist begründet durch seine geschicht-



Lüttgen -Ottersleben 41

liche Bedeutung als ehemaliges Pfarrhaus und durch die klare und schlichte Gliederung seiner Fassaden sowie seine städtebaulich dominierende Lage im historischen Ortskern von Klein Ottersleben.

Zu den ältesten Häusern in Ottersleben zählt das traufständige Doppelhaus Alt Ottersleben Nr. 13/13a. Der verputzte Massivbau aus Bruchstein mit einem Satteldach bildet zusammen mit dem rückwärtigen Fachwerkbau einen kleinen Denkmalbereich, der jedoch durch die Entfernung der fassadengliedernden Putzelemente an der linken Wohnhaushälfte Nr. 13 beeinträchtigt ist. Das Wohnhaus stammt aus dem Jahre 1795.

Unter der Hausnummer Lüttgen-Ottersleben Nr. 8 sind heute zwei früher eigenständige Hofstellen zusammengefaßt, die gewerblich genutzt werden. Der zweigeschossige massive Putzbau unter flachem Satteldach mit streng symmetrischer Traufseite zur Straße ist durch Dach-, Geschoß- und Brüstungsgesims horizontal gegliedert. Die Fenster sind unter stark profilierter Verdachung eingerahmt. Ein kleiner Fenstererker zur Haupt-



Doppelhaus Alt Ottersleben 13/13a aus dem Jahr 1795

tureinfahrt sitzt auf dem rechten Giebel. Das links angebaute ehemalige Torhaus ist heute durch einen Fenstereinbau geschlossen. Die Gebäude stammen aus der Zeit um 1880.

Eine Reihe von Häusern stammen aus der Zeit um die Mitte des 19. Jahrhunderts und sind deshalb denkmalgeschützwürdig, weil sie als einfache Siedlungshäuser den „Normaltyp“ ihrer Entstehungszeit repräsentieren. Beispiele hierfür sind der giebelständige eingeschossige Wohnbau - massiv, verputzt unter Satteldach mit Biberschwanzdeckung - Halberstädter Chaussee Nr. 27. Auch das kleine traufständige Haus Karlstraße Nr. 3 gehört zu den ursprünglichen einfachen Bautypen, die um 1850 wesentlich das Dorfbild bestimmten. Der ein-



Lüttgen Ottersleben Nr. 8



Halberstädter Chaussee 27



Karlstraße 3

geschossige Massivbau das Bruchsteinmauerwerk mit glattem Putz auf der Straßenseite hat ebenfalls ein Satteldach und eine Biberschwanzdeckung.

Eine Reihe von schützenswerten Gebäuden dokumentiert die Veränderung des früher landwirtschaftlich bestimmten Ortsteils zu einem von Handwerk und reinem Wohnen geprägten Vorort Magdeburgs. Beispielhaft für diese Übergangssituation ist das Gebäude Lüttgen-Ottersleben Nr. 51. Das sehr schlichte zweigeschossige verputzte Wohnhaus mit Satteldach und einem zweigeschossigen zur Querstraße traufständigen Anbau und kleinen Nebengebäuden stammt aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Auch das Wohnhaus Halberstädter Chaussee Nr. 123 wurde in dieser Zeit errichtet. Das auf längsrechteckigem Grundriß von der Straße zurückgesetzte Wohnhaus mit Satteldach ist ein verputzter Massivbau. Die Straßenfassade des langen Baukörpers ist horizontal durch ein Brüstungsfeld zwischen aufgeputztem Fensterbrüstungsgesims und Geschoßgesims sowie die Reihung der neun Fensterelemente gegliedert. Die Fensterverdachung und das Traufgesims heben das Obergeschoß hervor.

Der von der Straße durch einen Vorplatz zurückgesetzte zweigeschossige und traufständige Ziegelbau Alt Ottersleben Nr. 40 wurde um 1900 vermutlich als Schulbau errichtet. Das Gebäude hat ein Walmdach mit unsymmetrischem Turm über einem mittigen Risalit. Lisenen und Geschoßgesims sowie Bänder und Ornamente aus eingelegten gelben Klinkern gliedern die symmetrische Fassade des Baudenkmals.

Ebenfalls von besonderer Bedeutung war das Haus der Kaufhalle in der Osterweddingener Straße. Der zweigeschossige Massivbau mit einem flach geneigten Satteldach weist kleine Vorbauten in Fachwerkbauweise auf. Die Gliederung der Traufseite erfolgt durch asym-



Gewerbeobjekt, Alt Ottersleben Nr. 40



Traföhäuschen Halberstädter Chaussee

metrische Fensterachsen zwischen aufgeputzten Lisenen. Das Gebäude wurde ehemals als Markthalle genutzt.

Die Qualität als technisches Baudenkmal ist bei dem Traföhäuschen Halberstädter Chaussee gegeben. Der Ziegelbau mit den zwischen Lisenen gelegten Putzfeldern ist ein Zeuge aus der Zeit des Beginns der Elektrifizierung des Ortsteils Ottersleben.

Neben den Baudenkmalen sieht der § 2 Abs. 2.2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt auch die Ausweisung von Denkmalbereichen vor.

Zu diesen Denkmalbereichen gehören die Kirchen mit ihrem jeweiligen Umfeld. Zu den wichtigen Denkmalbereichen zählen insbesondere auch die noch vorhandenen Hofanlagen, die in den historischen Kernbereichen



Lüttgen Ottersleben Nr. 44, 1995 wurde hier mit Abbruchmaßnahmen begonnen



Wohnen und Kinderhort, Alt Benneckenbeck Nr. 17b

noch heute an die dörfliche Vergangenheit erinnern.

Die ehemals rein landwirtschaftlich genutzte Hofstelle Alt Benneckenbeck Nr. 17 b liegt am Ortsrand von Ottersleben oberhalb des Eulegrabens. Der regelmäßig angelegte Wirtschaftshof wird zur Straße Alt Benneckenbeck durch den langgestreckten Baukörper eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes (Nr. 17) in Bruchstein unter Satteldach aus der Zeit um 1800 abgeschlossen. Die Hofzufahrt führt direkt auf das Wohnhaus, das mit seinen Traufseiten den Wirtschaftshof gegen die Niederung des Eulegrabens abgrenzt. Der eingeschossige verputzte Massivbau unter Satteldach ist symmetrisch mit mittigem Erkerhaus und Eingang über vorgelegter Treppe unter kleinem Vordach gegliedert. Dieses Gebäude gehört zu den in seiner ursprünglichen Form aus der Zeit zu Beginn des 19. Jahrhunderts noch gut erhaltenen Bautypen. Direkt rechts an das Wohnhaus ist ein z.T. verputzter Massivbau unter Marisarddach angebaut. Das links vom Wohnhaus zu Wohnzwecken umgenutzte Gebäude sowie die zahlreichen Garagenbauten stören den ehemals einheitlichen Charakter der Hofanlage.

Ein weiteres Beispiel ist die Anlage Feldstraße Nr. 9. Zusammen mit den Nebengebäuden, der Hofeinfriedung und dem Gartenland gehört das eingeschossige langgestreckte Wohnhaus zu einem Denkmalbereich, der das Bild der ehemaligen kleineren Hofstellen am Rande der Ortschaft noch dokumentiert. Der schlichte verputzte Ziegelbau unter Satteldach stammt aus der Zeit um 1850.

Weitere Hofanlagen mit charakteristischen Merkmalen der ehemaligen dörflichen Baustrukturen bilden Denkmalbereiche an der Osterweddinger Straße, Großen Schulgasse, Alt Ottersleben, Magdeburger Straße und am Eichplatz.

In Klein Ottersleben liefern drei Denkmalbereiche noch heute Einblicke in historische Ortsstrukturen.

Im Pfarrgarten in direkter Nachbarschaft zum Kirchhof steht der eingeschossige verputzte Massivbau Lüttgen Ottersleben Nr. 41 mit Satteldach mit Biberschwanzdeckung, der von der Kirchengemeinde genutzt wird. Das symmetrisch durch acht Fensterachsen und mittigem Eingang gegliederte Baudenkmal, das vermutlich um 1850 errichtet wurde, gehört mit zu einem Denkmalbereich am Kirchhof.

Der zur Straße Lüttgen-Ottersleben traufständige zweigeschossige Wohnbau Nr. 44, massiv, mit Bruchsteinmauerwerk unter glattem Putz mit Halbwalmdach aus der Zeit um 1800 bildet zusammen mit dem Torbogen aus verputztem Bruchsteinmauerwerk und den rückwärtigen Nebengebäuden, die z.T. zu Wohnzwecken genutzt werden, einen Denkmalbereich.

Im Ortsmittelpunkt gegenüber der Kirche oberhalb der Niederung des Grabens liegt der Denkmalbereich des Gutshofes, der zwischenzeitlich anderen Nutzungen diente (bereits an anderer Stelle beschrieben). Durch ehemalige Stall- und Scheunengebäude in Bruchstein z.T. verputzt unter Satteldach aus der Zeit um 1800, von denen z.T. nur noch Mauerreste vorhanden sind, wird der Hof zur Straße begrenzt. Bemerkenswert ist das zweigeschossige Wohnhaus mit klassizistischen Formelementen. Der massige verputzte Baukörper mit kleinen Erkern, ist durch stark profilierte umlaufende Gesimse und Fenstereinfassungen unter Verdachungen gegliedert. Ebenfalls noch gut erkennbar ist die ursprüngliche Gestaltung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes Nr. 19a - heute zu Wohnzwecken umgebaut - ein zweigeschossiger Bruchsteinbau z.T. verputzt unter Satteldach, dessen Giebelausbildung vermuten läßt, daß er aus der Zeit vor 1800 stammt.

Auch die drei Friedhöfe sowie der Amtsgartenpark am Gutshof in Klein Ottersleben sind unter denkmalpflegerischen Aspekten bedeutungsvoll und werden als Denkmalbereich eingestuft.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß es im Stadtteil eine Vielzahl von historischen Zeugnissen gibt, die - unter Denkmalschutz gestellt - als Dokumente der besonderen Entwicklung des Ortes das Bild von Ottersleben auch in der Zukunft mit prägen können.

Hierzu zählen auch weitere stadtbildpflegerische Interessenbereiche, zu denen insbesondere die Quartiere zwischen Osterweddinger Straße, Graubestraße und Stemmerner Straße; an der Heinrich-Wunderling-Straße, Fritz-Hahn-Straße und Walter-Strumpf-Straße, an der Hängebreite (Nrn. 4-10) sowie an der Halber-



Halberstädter Chaussee 95

Städter Chaussee (Nrn. 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107) gehören. Vor allem die Häuser entlang der Halberstädter Chaussee machen den Wandel Otterslebens zum Wohn-Vorort Magdeburgs deutlich. Zur Jahrhundertwende wurden die zweigeschossigen „Back-to-Back-Häuser“ (Nrn. 50 - 54) errichtet. Segmentbögen über den Fenstern, eine Horizontalgliederung durch Trenngesimse sowie hohe Drempel charakterisieren diesen Mietwohnungstyp.

Die dreigeschossigen Wohnhäuser Halberstädter Chaussee Nr. 95, 97, 99, 101 bilden jeweils eine Zweiergruppe mit Einfahrt zum Hinterhof im rechten Gebäudeteil. Die Häuser Nr. 95 und 97 haben die häufig bei Gebäuden um die Jahrhundertwende vorkommenden Mezzaningeschosse. Flach aufgeputzte Zierelemente und Fenstereinfassungen schmücken die Fassade.



Halberstädter Chaussee 105

Die Häuser Halberstädter Chaussee Nr. 103 und 105 sind in der Gestaltung, den Proportionen und der Gliederung aufeinander bezogen, wobei die ursprüngliche Ausbildung der Fassade bei der rechten Gebäudehälfte noch gut nachvollziehbar ist. Das rechts anschließende zweigeschossige Wohnhaus Nr. 107 gehört mit seinen Proportionen, der Gestaltung und dem Raumangebot zu den älteren Mietwohnungstypen aus der Zeit um 1880.

Da davon auszugehen ist, daß der Wohnungsbau in Ottersleben durch die geplanten Neubaugebiete weiter an

Bedeutung gewinnen wird, erscheint es angebracht, anhand der noch vorhandenen älteren Bausubstanz die Entwicklung des Wohnungsbaus in ihren unterschiedlichen baulichen Ausprägungen anhand originaler Zeugnisse zu verdeutlichen. Auf diese Weise erhält der Ortsteil sein durch die historische Entwicklung besonders geprägtes Gesicht. Weiterentwicklungen fügen sich hier ein und verdeutlichen, daß es nicht um museale Erstarrung, sondern darum geht, Altes und Neues zu einem eigenständigen, geschichtsträchtigen Ortsteil zu entwickeln.

4.6 Zusammenfassende Bewertung der vorhandenen Situation

4.6.1 Konflikte und Defizite

Die städtebaulichen Konflikte in Ottersleben sind im Plan „Konflikte und Defizite“ dargestellt. Es sollen folgende Themenbereiche besonders erläutert werden:

Bebauung und Bausubstanz
Nutzungen
Verkehr
Stadtbild
Landschaftsbild
Gewässer

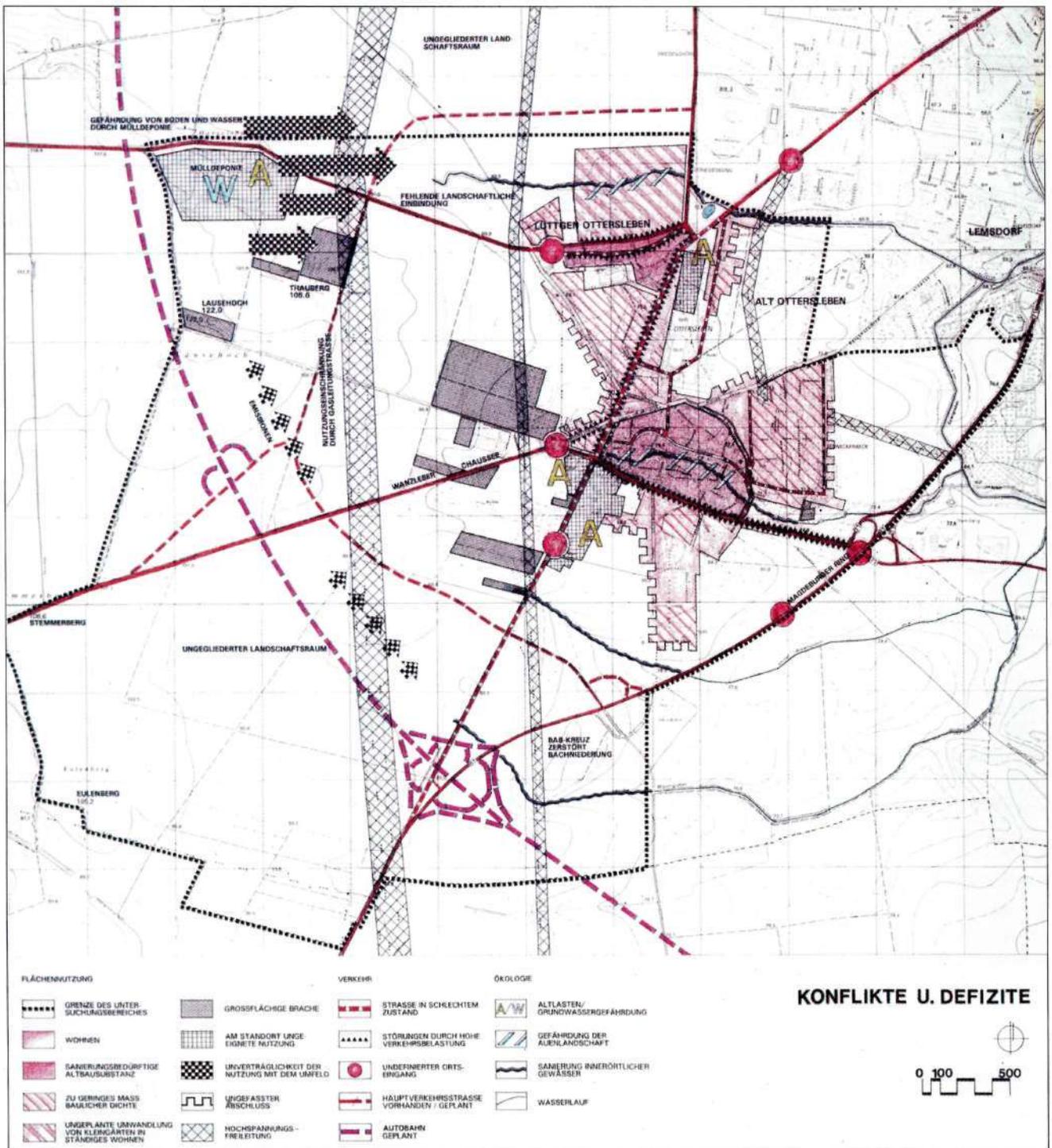
Die Probleme im baulichen Bestand liegen insbesondere in der Heterogenität der verschiedenen Quartiere. Altbaugelände und dörfliche Strukturen grenzen unmittelbar an kleine Siedlungsteile mit älterer und neuerer Bebauung unterschiedlicher Strukturen. Insgesamt ist feststellbar, daß die Bausubstanz in einem vorwiegend befriedigenden Zustand ist. Größere Gebäudeleerstände sind nicht zu verzeichnen und die Anzahl der Häuser, die sich in schlechtem bzw. ruinösen Zustand befinden, ist eher gering.

Allerdings werden an vielen Gebäuden insbesondere in den historischen Ortskernbereichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Dem Aspekt der Denkmalpflege ist bei diesen Erneuerungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Wenn auch die Mischung zwischen dörflichen und städtischen Bauformen typisch für den Ortsteil ist, so ergeben sich für die Erneuerung hier besondere Aufgaben zur Erhaltung und Weiterentwicklung der typisch dörflichen Strukturen in den historischen Kernbereichen sowie zur behutsamen Weiterentwicklung auch der älteren Wohnbereiche insbesondere in Benneckenbeck, im Bereich Osterweddingener Straße und zwischen Amtsgartenstraße und Halberstädter Chaussee. Große unbebaute Grundstücke und Baulücken schaffen die Vor-



Abbruchmaßnahmen im Bereich Lüttgen Ottersleben 44/44a, 1995



aussetzung einer weiteren baulichen Verdichtung unter Wahrung des „grünen Gartenstadt-Charakters“ dieser Gebiete.

Östlich der Halberstädter Chaussee, teilweise im Umfeld der historischen Ortskerne gibt es Nutzungen, die an diesen Standorten ungeeignet sind. Fabrikgebäude im Bereich Schwarzer Weg und große Anlagen der ehemaligen LPG gehören zu den Bereichen in denen Um-

nutzungen und Neuordnung der Grundstücke erforderlich werden.

Dieses betrifft auch ehemals gärtnerisch genutzte Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei.

Besondere Nutzungskonflikte treten dort auf, wo sich Nutzungen - häufig ohne entsprechende baurechtliche Genehmigungen - innerhalb der Siedlungsbereiche un-



Problem: Schlechter Zustand der Straßen und Wege, hier im Bereich Dorfteich ...

ter Ausnutzung alter Bausubstanz etabliert haben und immer weiter ausweiten. Störungen der Umgebung und eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung widersprechen hier eindeutig den Zielen des Baugesetzbuches. Hierzu zählen die Probleme der Abfallbeseitigungsanlage und des Containerdienstes sowie der Autoverwertungsbetrieb auf dem Gelände eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes.

Ungeordnete Nutzungsentwicklungen gibt es ebenfalls entlang der Halberstädter Chaussee.

Die Situation des Verkehrs ist geprägt durch die rasante Zunahme der PKW je Einwohner, der gefährlichen Kilometer je Einwohner und der Zunahme des Schwerlastverkehrs. Diese Entwicklung führte auch zu einer enormen Zunahme des Durchgangsverkehrs auf der Halberstädter Chaussee, der Königstraße und dem Magdeburger Ring. Auch die stadtauswärts nach Westen führenden Hauptverkehrsstraßen, die Wanzleber Chaussee und die Niendorfer Straße sowie die Straße LüttgenOttersleben weisen problematische Verkehrsbelastungen auf. Eine Verkehrsmenge ab etwa 12.000 Kfz/24 h (Querschnittsbelastung) wird hinsichtlich der negativen Auswirkungen als problematisch für eine Stadtstraße eingestuft, da

- die Wohnqualität aufgrund der durch die Verkehrsmenge erzeugten

Immissionen als schlecht zu bezeichnen ist,
- für Fußgänger und Radfahrer Querungshilfen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendig sind. Desweiteren ist zur Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer die Anlage von Radwegen empfehlenswert.

Die Verkehrsuntersuchungen und die durch das Büro PGT Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, Hannover, ermittelten Verkehrsmengen zeigen, daß die Situation in der Halberstädter Chaussee mit einer Straßenquerschnittsbelastung bis zu ca. 16.000 Kfz/24 h sowie auch in der Königstraße bereits als kritisch angesehen werden müssen.

Die Mängel in der Fahrbahnausbildung der Halberstädter Chaussee - grober Pflasterbelag und Unebenheiten - tragen erheblich zur Lärmbelastung bei und mindern die Verkehrssicherheit.

Eine Analyse der bestehenden Lärmbelastungen wurde vom Akustikbüro Dr.-Ing. Alban Zöllner, Magdeburg, im Rahmen der Erstellung eines Schallemissionsplanes für Magdeburg vorgenommen. Als Hauptlärmquellen ist der Straßenverkehr in den Straßen Halberstädter Chaussee, Königstraße, Wanzleber Chaussee, Niendorfer Straße und auf dem Magdeburger Ring/B 81 zu nennen.

Besondere Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Zunahme des Schwerlastverkehrs. Der Ortsteil Otters-



... und am Platz an der Heinrich-Wunderling-Straße



Problem: Ruhender Verkehr, fehlende Parkmöglichkeiten und die Unvernunft der Autofahrer gefährden Fußgänger und Bepflanzungen

leben ist durch den Schwerlastverkehr von und zur Deponie Hängeisberge besonders betroffen. Bei einer Sonderzählung im Juni 1992 wurde das Verkehrsaufkommen der Deponie Hängeisberge erfaßt (Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung, Magdeburg). Der durchschnittliche Werktagsverkehr betrug ca. 650 Kfz/11,5 h, davon ca. 550 LKW/11,5 h. Die unmittelbare Erschließung erfolgt durch den westlichen Ortsteil von Ottersleben und von der zwischengemeindlichen Verbindung nach Hohendodeleben (verlängerte Niendorfer Straße) aus. Als zuführende Routen sind die Halberstädter Chaussee sowie die Königstraße/verlängerte Königstraße von Bedeutung. Der deponiebezogene Schwerverkehr stellt eine erhebliche Ursache der verkehrlichen Belastungen dar.

Das sich entwickelnde Gewerbegebiet „Salbker Chaussee Südseite“ ist ein weiterer Verkehrserzeuger in Ottersleben. Eine Zählung am Knotenpunkt Salbker Chaussee/Werner-von-Siemens-Ring ergab eine Querschnittsbelastung von 7.700 Kfz/24 h mit einem Spitzenverkehrsanteil von ca. 9 % (ca. 700 Fahrten) in der nördlichen Gewerbegebietszufahrt. Die Anbindung des Gewerbegebietes „Salbker Chaussee Südseite“ an das Straßennetz, vor allem an den Magdeburger Ring, ist ungenügend und führt zu vermeidbaren Beeinträchtigungen im Verkehrsverlauf.

Die geplante Autobahntrasse führt mit einem Anschluß an der Wanzleber Chaussee und einem großen Kreuzungsbauwerk am Magdeburger Ring im Süden und Westen am Stadtrand entlang. Neben der möglichen Verkehrsentslastung vor allem im Bereich des Schwerlast- und Durchgangsverkehrs werden von dieser Straße Emissionen ausgehen, die am westlichen Siedlungsrand spürbar werden.

Das Stadtbild des Stadtteils Ottersleben weist insbesondere an den Randbereichen erhebliche Defizite auf. Die Siedlungsränder sind nur dort als „grüner Rand“ erlebbar, wo Kleingärten vorgelagert sind. Die „Eingänge“ in den Stadtteil am Magdeburger Ring, an der Halberstädter Chaussee, der Wanzleber Chaussee oder der Niendorfer Straße sind kaum als solche zu erleben. Siedlungsränder und „Stadteingänge“ werden allerdings durch die bestehenden Planungen und Siedlungserweiterungen neu definiert, so daß hier die Aufgabe besteht, mit den neuen Siedlungsstrukturen die Ortsränder neu zu fassen und die Übergänge Stadt/Landschaft auszuformen. Die Trassen von Elektrizitäts-Freileitungen durchschneiden in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Hier sind innerhalb eines Korridores von bis zu 200m erhebliche Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen. Die exakten Freihaltezonen sind mit dem jeweiligen Erschließungsträger abzustimmen. Höhere bauliche Anlagen sind hier im Regelfall ausgeschlossen (Bauverbotszonen).

Der Landschaftsraum, überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche, weist erhebliche Defizite auf:

- fehlende Gliederung in Form von Ackerrandstreifen, Hecken und Gehölz- oder Baumgruppen,
- fehlende Landschaftsgestaltung,



Verrohrung des Eulegrabens



Desolater Zustand des Platzes am Dorfteich

- kein Bezug zu natürlichen Gegebenheiten wie Bachniederungen,
- geringe Zugänglichkeit durch fehlende Rad- und Fußwege besonders an landschaftlich interessanten Stellen wie z.B. den Höhenpunkten und den Bachniederungen.

Diese Defizite im Landschaftsraum beziehen sich damit sowohl auf gestalterische, ökologische (wie zu grosse Austrocknung und Verwehungsgefahren) und Nutzungs-Aspekte.

Die Mülldeponie am Hängeisberge überragt die Bördelandschaft. Im Zusammenhang mit einer Siedlungsentwicklung westlich von Ottersleben ist besonders hier die Sanierung der Altlasten vordringlich.

Die Oberflächengewässer spielen in Ottersleben eine besondere Rolle. Nicht nur aus ökologischer Sicht - im westlichen Siedlungsteil verläuft ein Quellhorizont, an dem die Klinke, der Eulegraben sowie Kleiner und Großer Wiesengraben sowie weitere Bäche im Amtsgarten entstehen - sondern auch aus stadtgestalterischer und stadtstruktureller Sicht sind die Gewässer von Bedeutung.

Hier gibt es erhebliche Defizite:

An vielen Stellen verläuft die Klinke durch Kleingärten. Gefahren durch Überdüngung, mangelnde Pflege der Uferbereiche, keine Zugänglichkeit und Defizite bei der naturnahen Gestaltung sind feststellbar.

Auch im weiteren Verlauf der Klinke östlich der Halberstädter Chaussee lassen verschiedene Einläufe erkennen, daß der Bach eher noch als billiger Abfluß von Abwasser genutzt wird.

Der Eulegraben ist in großen Teilen im Bereich der historischen Ortskerne nicht zugänglich und verläuft verunstaltet durch „Uferverbau“ in den rückwärtigen Gartenbereichen.

Der im Amtsgarten entspringende Bach diente früher als Trinkwasserquelle, heute ist er durch Abwasser verseucht, verrohrt und kaum als Wasserlauf erlebbar.

Der Kleine Wiesengraben entspringt in einem gefaßten Becken, das früher als Schwimmbad genutzt wurde. Das verkrautete und verfallene Becken wird seit langem nicht mehr genutzt. Der Graben fällt im Sommer regelmäßig trocken. Im weiteren Verlauf weist er ein tiefes Trapezprofil auf. Die ackerbauliche Bewirtschaftung reicht bis an die Böschungsoberkante. Der fehlende Gewässerschutzstreifen führt zu Düngemiteleintrag und Eutrophierung des Gewässers sowie zum Einschwemmen von Pestiziden.

Eine ähnliche Problematik trifft auf den Großen Wiesengraben zu. Die naturnahe Gestaltung der Oberflächengewässer, Gewässerschutzstreifen sowie die Rückbesinnung auf die besondere historische Bedeutung als Trinkwasserlieferant und damit als Lebensnerv der Ortsentwicklung, aber auch als grüne Ader zwischen Natur und Siedlungsraum oder stadtbildprägende Leitlinie, sollten bei der weiteren Entwicklung bedacht werden.

4.6.2 Ressourcen und Perspektiven

Die besonderen Potentiale und die daraus resultierenden Möglichkeiten für die städtebauliche Entwicklung in Ottersleben sind im Plan „Ressourcen und Perspektiven“ dargestellt. Unter diesen Aspekten muß hervorgehoben werden, daß Ottersleben Qualitäten aufweist, die sich insbesondere auf

- den Siedlungscharakter und die Bebauung sowie
 - die Grün- und Freiraumsituation
- beziehen.

Alte dörfliche Strukturen in Groß Ottersleben und Klein Ottersleben sind noch heute erlebbar und werden von den Bewohnern, wie die Bewohnerbefragungen zeigen, wahrgenommen. Hierzu zählen die organisch geschwungenen Straßenräume, die erkennbaren Reste der Gehöfte mit ihren Tor-Einfahrten, der alte Dorfplatz mit dem Dorfteich, das viele Grün der Anger, Gärten und Grünanlagen um Kirchen und Friedhöfe sowie die Alleen und Baumreihen.

Verglichen mit der Geschlossenheit eines städtischen Straßenraumes wie z.B. in Sudenburg, werden die dörflichen Straßenräume in Ottersleben eher durch eine aufgelockerte Gebäudestellung gebildet. Die umliegende Landschaft steht überall im Bezug zur Bebauung und prägt die Gestalt der Siedlung entscheidend mit:

- Ausblicke in die Landschaft sind an vielen Stellen typisch.
- Mächtige Laubbäume stellen den Bezug zur Natur her.

- Alleebäume wie z.B. an der Halberstädter Chaussee wirken als grüne Leitlinie in die Landschaft.
- Große Hausgärten schaffen ein besonderes Grünpotential im Siedlungsgefüge.

Auch die Bebauung weist in vielen Details in den historischen Dorfkernbereichen von Groß Ottersleben und Klein Ottersleben „dörfliche Relikte“ auf. So wird das dörfliche Milieu ganz wesentlich geprägt durch noch vorhandene alte Hofanlagen wie unter Kapitel 4.5 beschrieben. Auch Nebengebäude und Schuppen bestimmen an vielen Stellen das Bild, lassen die Bebauung lückenhafter, offener und nicht städtisch geschlossen erscheinen.

Die alten Hofzufahrten sind mit ihren runden Torbögen inzwischen selten geworden in Ottersleben, auch sie zählen zu den dörflichen Elementen.

Auch dort, wo durch neue Wohnsiedlungen die Grenzen des alten Dorfes überschritten wurden, prägen große Gärten und dementsprechend viel Grün den Siedlungscharakter.

Der Blick aus der Landschaft auf den Ortsteil Ottersleben läßt diesen als „grün eingerahmten Ort“ erscheinen. Große Kleingartenanlagen fassen mit ihrem üppigen Grün besonders im Süden, Westen und Norden die vielgliedrige Siedlungsstruktur ein und bilden so einen Übergang zwischen Landschafts- und Siedlungsraum.



Durchblicke wirken wie „Fenster in die Landschaft“, sie machen die umgebenden Naturräume erfahrbar

Grundsätzlich wird mit dem im Plan skizzierten baulichen Siedlungsrand an vielen Stellen die Arrondierung der unzusammenhängenden, bereits bebauten Bereiche angestrebt. Dieser auch baulich geprägte Rand betont den Übergang zwischen Stadt und Landschaft und verdeutlicht damit die Siedlungsstruktur. Unterstützende grünplanerische Maßnahmen zur landschaftlichen Gestaltung sowie Rad- und Fußwege tragen dazu bei, den Siedlungsrand zu fixieren. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können zur Realisierung dieses grünen Siedlungsrandes herangezogen werden.

Das Areal zwischen Sudenburg, Lemsdorf, Klein und Groß Ottersleben stellt ein Grünpotential im Hin-

blick auf stadtklimatische Erfordernisse und vielfältige Grünanbindungsmöglichkeiten dar. Darüber hinaus unterstützt diese Grünstreifen im Siedlungsgefüge die Abgrenzung und damit die Ablesbarkeit der historischen Ortslagen.

Vorhandene Brachen im Außenbereich können in die Gestaltung und Gliederung des Landschaftsraumes einbezogen werden. Der Einsatz von Großgrün auf markanten Erhebungen übersteigert die Topographie und hebt den Erlebniswert des Landschaftsraumes. Die Schaffung von Wanderwegen im Zusammenhang mit einer Vernetzung interessanter Grünbereiche, z.B. dem Quell- und Niederungsbereich der Klinke und Aussichtspunkten wie dem Thauberg, stellen weitere sinnvolle Maßnahmen dar, um ökologischen wie auch den Ansprüchen der erholungssuchenden Menschen gerecht zu werden. Die Erfordernisse der monokulturellen Agrarnutzung sollten nicht länger im Vordergrund stehen.

Eine Sanierung und Renaturierung der Mülldeponie eröffnet aus landschaftsplanerischer Sicht die Chance, den Müllberg in die Hügelkette der Börde einzubinden. Die vorgesehene Erweiterung der Deponie sollte so vorgenommen werden, daß negative Einflüsse und Beeinträchtigungen auf Boden, Wasser und Luft ausgeschlossen werden können. Die hier notwendigen Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sollten zur Eingrünung mit Großgrün verwendet werden, um so eine Einbindung in die Landschaftsgestaltung zu erreichen.

Wesentliche Perspektiven ergeben sich für den Ortsteil Ottersleben durch die zukünftigen Veränderungen im Bereich des Verkehrs.

Der Durchgangsverkehr belastet große Teile Otterslebens so sehr, daß z.B. an der Halberstädter Chaussee, der Königstraße oder der Niendorfer Straße ein störungsfreies Wohnen kaum möglich ist.

Schwerlastverkehr zur Deponie oder als Durchgangsverkehr und hohes Pkw-Aufkommen beeinträchtigen den Ortsteil durch ihre Emissionen.

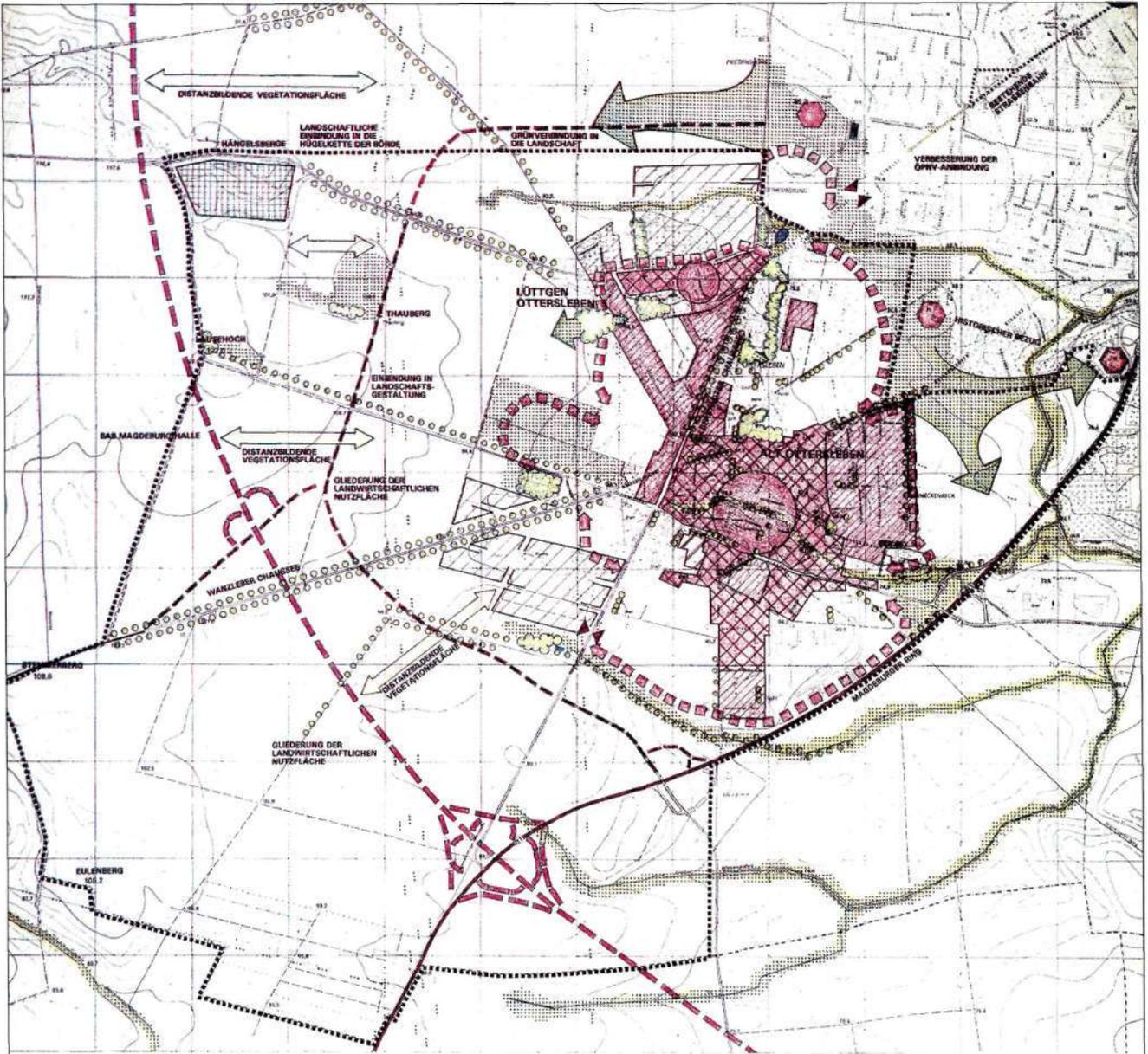
Der Bau der westlichen Umgehungsstraße wird hier wesentliche Entlastungen mit sich bringen. Durchgangsverkehr und Deponieverkehr werden dadurch außen um den Ort herumgeführt, die inneren Straßen können verkehrsberuhigt ausgebaut werden mit wesentlich geringeren Belastungen.

Insbesondere im westlichen Ortsrandbereich ergeben sich durch diese Verkehrsmaßnahmen neue städtebauliche Situationen. Wesentlich ist dabei, daß der Ortsrand erlebbar bleiben soll, d.h.

- die Neubaubereiche sollen nicht bis an die Umgehungsstraße heranreichen,
- Kleingärten und grüne Ortsränder binden den Ort in die Landschaft ein,
- die Silhouette des Dorfes Klein Ottersleben mit dem massiven Kirchenbauwerk soll erlebbar bleiben,
- die alten Ortseingänge Niendorfer Straße, Wanzleber Chaussee, Halberstädter Chaussee sollen erkennbar bleiben,
- natürliche Wasserläufe, auch kleinste Gerinne wie z.B. der Kleine Wiesengraben und die Klinke, bilden mit ihren Niederungen und dem Begleitgrün natürliche Grenzen zwischen Landschaft und Bebauung.

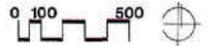
Der Bau der Autobahn mit dem Kreuzungsbauwerk Magdeburger Ring/Autobahn und der Auffahrt im Bereich Wanzleber Chaussee wird ebenfalls den westlichen Siedlungsrand beeinflussen. Die Distanz zwischen Siedlungsrand und Autobahntrasse beträgt zwischen 1000 m und 2000 m. Distanzbildende Vegetationsflächen, die Trasse der westlichen Umgehungsstraße, der grüne Ortsrand, bilden ein abgestuftes System, um die negativen Einflüsse der Autobahn auf das Siedlungsgefüge zu minimieren.

Als positive Auswirkungen sind die direkte Anbindung des Ortsteils an das Bundesfernstraßennetz und eine weitere Entlastungsmöglichkeit vom Durchgangsverkehr zu benennen, so daß sich aus verkehrlicher Sicht für den Ortsteil wesentliche Entlastungen abzeichnen.



RESSOURCEN U. PERSPEKTIVEN

- | | | | |
|---|----------------------------------|----------------------------|---|
| GRENZE DES UNTERSUCHUNGSBEREICHES | KLEINGÄRTEN MIT HOHEM GRÜNANTEIL | ALLEE/BAUMREIHE | SANIERUNG UND RENATURIERUNG DES DEPRESSIONSGEBIETES |
| ERHALTENSWERTER SIEDLUNGSCHARAKTER | BAULICHER SIEDLUNGSRAND | WALD, PARKANLAGE, FRIEDHOF | HAUPTVERKEHRSSTRASSE VORHANDEN/GEPLANT |
| HISTORISCHER ORTSKERN | ORTSBANGANG | BRACHE/GRÜNPOTENTIAL | AUTOBAHN GEPLANT |
| HOHER FREIFLÄCHENANTEIL/VERDICHTUNGSPOTENTIAL | HISTORISCHES FORT | GEWÄSSER MIT NIEDERUNGEN | |
| ENTWICKLUNGSFLÄCHE | | | |



4.7 Situation der Bauleitplanung sowie der baulichen Entwicklung im Ortsteil

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes vorzubereiten.“ So steht es in § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), in den Absätzen 2 und 3 wird weiter ausgeführt:

„Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Mit der auf diese Weise gesetzlich festgeschriebenen Planungshoheit ist den Städten und Gemeinden auch die Planungspflicht auferlegt.

Der Strukturplan der Stadt Magdeburg sieht im Raum Ottersleben größere Siedlungserweiterungen vor, für die - entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung - Bauleitplanverfahren eingeleitet wurden.

Im Einzelnen sind das:

- Bebauungsplan Nr. 349-1 „Osterweddingener Straße“
- Bebauungsplan Nr. 353-1 „Wanzleber Chaussee“
- Bebauungsplan Nr. 354-1 „Frankfelde“
- Bebauungsplan Nr. 354-2 „Frankfelde-West“
- Bebauungsplan Nr. 354-3 „Auf den Höhen“
- Bebauungsplan Nr. 355-1 „Goethepark“

Dieser Stand der Bauleitplanung im Bereich Ottersleben läßt die relativ umfangreichen Erweiterungen der Wohngebiete erkennen.

Kennzeichnung der Bebauungspläne	neues Brutto-Wohnbauland (ha)	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner* (EW)
349-1 Osterweddingener Str.	30 ha	1120 WE	2800 EW
353-1 Wanzleber Chaus.	25 ha	1800 WE	4500 EW
354-1 Frankfelde	36 ha	950 WE	2375 EW
354-2 Frankfelde-West	4 ha	170 WE	425 EW
354-3 Auf den Höhen	8 ha	160 WE	400 EW
355-1 Goethepark	4 ha	248 WE	620 EW
Gesamt	107 ha	ca.4448 WE	ca.11220 EW

* = 2,5 EW je WE

Neben diesen konkreten Planungen (teilweise im Bau bzw. fertiggestellt) sind im Bereich Ottersleben folgende Wohngebietserweiterungen vorgesehen und im Rahmenplan-Vorentwurf zum Bereich Südwest/Ottersleben als Potentiale niedergelegt:

Kennzeichnung	neues Brutto-Wohnbauland (ha)	geplante Wohneinheiten (WE)	Einwohner (EW)
Halberstädter Chaussee	7 ha	140 WE	350 EW

Insgesamt wäre mit einer Realisierung dieser möglichen Wohnbebauung eine Erweiterung um rund 114 ha Wohnbauland für ca. 4600 Wohneinheiten und ca. 11500 Einwohner möglich.

Die Gesamtbilanz ergibt für Ottersleben folgendes Bild:

	WBL	WE	EW
Bestand	220 ha	ca. 2800 WE	ca. 6000 EW
Planung	114 ha	ca. 4600 WE	ca. 11500 EW
Gesamt	334 ha	ca. 7400 WE	ca. 17500 EW

Für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen läßt sich folgendes feststellen:

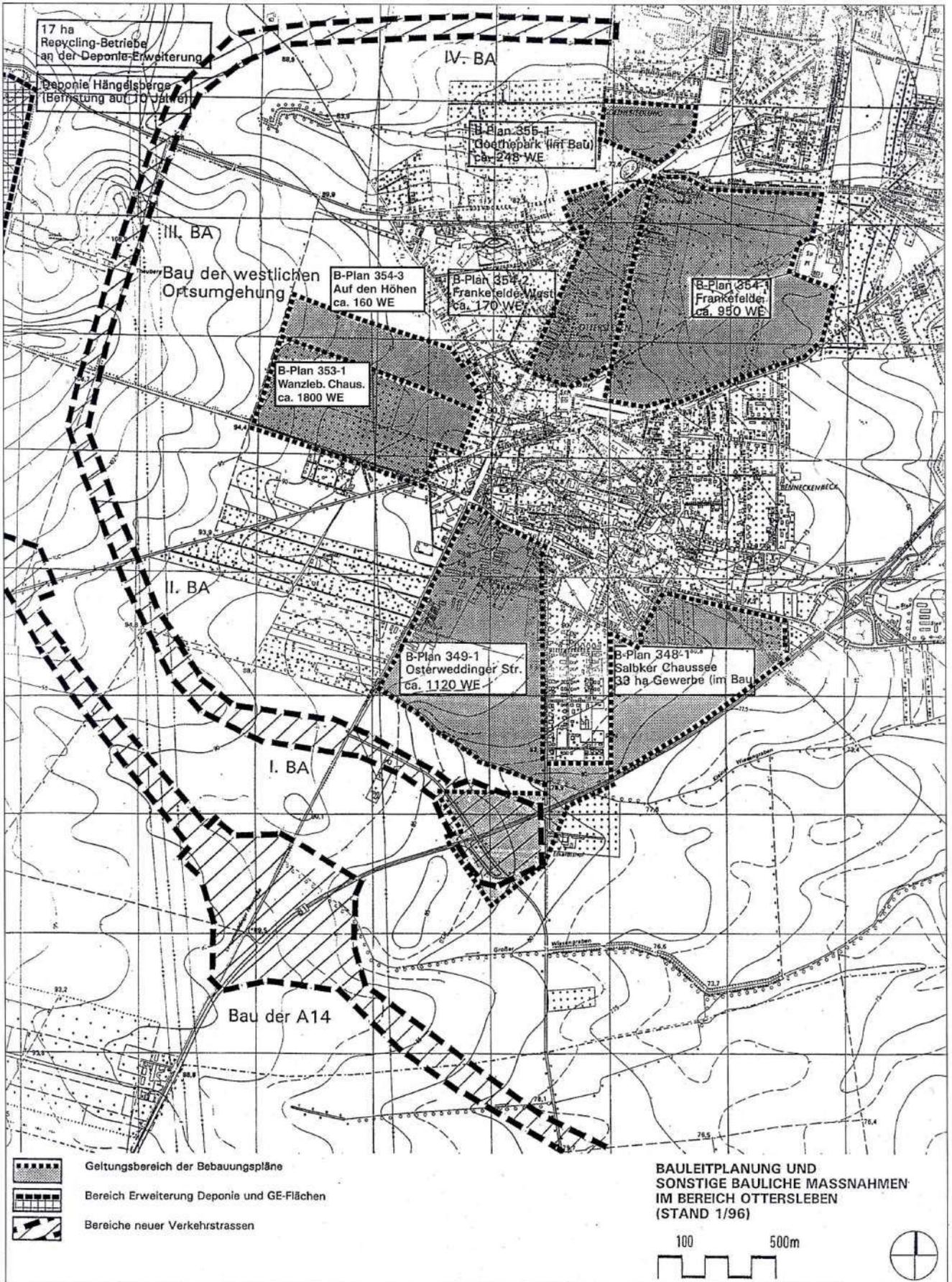
Kennzeichnung	Gewerbefläche Brutto (ha)	Arbeitsplätze ¹⁾
348-1 Salbker Chaussee	33 ha	1500
Recyclingbetriebe an der Deponie	17 ha	keine Angabe
Gesamt	50 ha	

¹⁾ Flächenbedarf von 60 qm pro Arbeitsplatz (Durchschnittswert für Gewerbeparks) bei einer angenommenen GFZ von 0,5; aus: Strukturplan.

Durch die Planungen im Westbereich von Ottersleben (Deponie, Ortsumgehung) erscheint es nicht sinnvoll, hier weitere Wohnflächen zu erschließen, die Gesamtbilanz zeigt, daß durch die bestehenden Planungen ein hohes Maß an Entwicklungspotential für den Ortsteil Ottersleben vorhanden ist. Auf weitere Siedlungsflächen ausweisungen sollte deshalb verzichtet werden. Zu berücksichtigen ist auch, daß eine Innenentwicklung bei diesen Berechnungen nicht berücksichtigt wurde. Stichprobenuntersuchungen zeigen jedoch in Teilbereichen ein hohes Nachverdichtungspotential im Bereich von Baulücken und sehr großen Gartengrundstücken auf.

Es zeigt sich, daß bei einer Realisierung der Neubaugebiete Ottersleben zu einem Stadtteil mit rund 20.000 Einwohnern anwachsen wird.

Im folgenden werden die Planungen der wichtigen Neubaugebiete ausführlich erläutert.



-  Geltungsbereich der Bebauungspläne
-  Bereich Erweiterung Deponie und GE-Flächen
-  Bereiche neuer Verkehrsstrassen

**4.7.1 Verbindliche Bauleitplanung
Planbereich Osterweddinger Straße**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 349-1 liegt am südlichen Stadtrand der Kernstadt am unmittelbaren Übergang in die freie Landschaft. Ein großer Teil der Grundstücke befindet sich in eindeutigen Besitzverhältnissen, so daß eine stufenweise Realisierung der beabsichtigten Baumaßnahmen kurzfristig möglich ist.

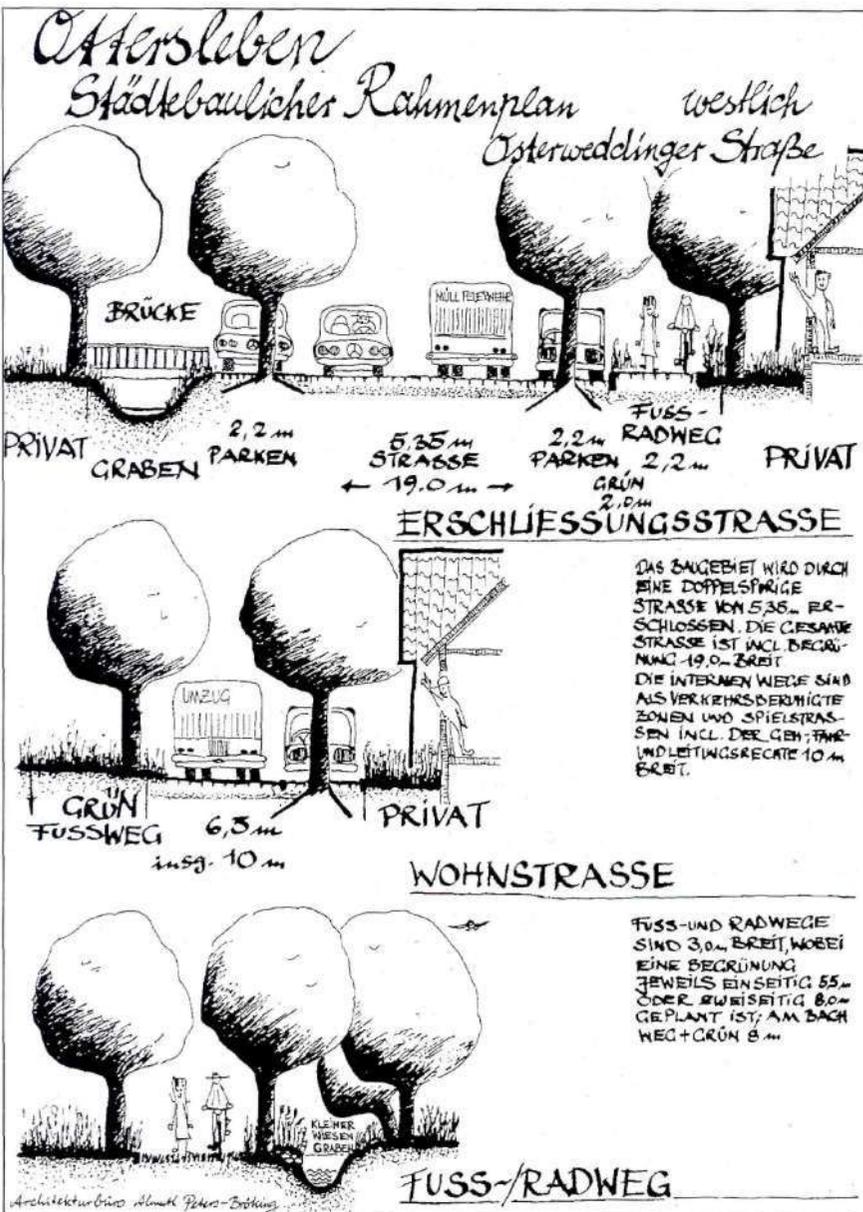
In Verbindung mit dem bestehenden Straßensystem der Halberstädter Chaussee, der Königstraße, der Osterweddinger Straße und dem Magdeburger Ring liegt der Planbereich in ca. 6,2 km Entfernung Luftlinie zur Stadtmitte Magdeburgs. Die bauliche Entwicklung des Ge-

bietes erfolgt überwiegend mit Einfamilienhäusern. Davon sind ein Drittel als freistehende Einfamilienhäuser mit Garagen geplant; ein Drittel der Häuser sollen in Hausgruppen bis zu max. 3 Einheiten mit 12 m breiten Gebäuden zusammengefügt werden (Carport am Haus). Das verbleibende Drittel soll aus ca. 6 - 9 m breiten Reihenhäusern bestehen. Daneben ist eine Verdichtung mit Geschloßwohnungsbau (max. 3 Geschosse) an der Halberstädter Straße und Osterweddinger Straße geplant. Auf der Basis des BauGB in Verbindung mit der BauNVO ist die Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Einzel- und/oder Doppelhäusern und/oder

Hausgruppen (Reihenhäuser) in geschlossener Bauweise geplant, wobei eine größere Ausnutzung und höhere Gebäude an der Halberstädter Chaussee und der Osterweddinger Straße möglich sind. Die durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) übersteigt im Regelfall nicht die Ausnutzung von 0,4, und die Geschloßflächenzahl (GFZ) liegt im Sinne der Baunutzungsverordnung bei einer durchschnittlichen Ausnutzung von max. 0,6 (im Einzelfall bis 0,9), wobei die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen nicht mitgerechnet sind.

Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches westlich der Osterweddinger Straße dient auch der besseren Versorgung jetzt schon bebauter Bereiche mit Infrastruktureinrichtungen. In einem kleinen Versorgungszentrum in Verbindung mit einer höheren städtebaulichen Dichte ist ein Lebensmittelgeschäft mit Dingen des täglichen Bedarfs und sind kleinere Dienstleistungsbetriebe geplant.

Besondere Bedeutung kommt der Oberflächenwasserabführung in einem offenen Grabensystem (im südlichen Bereich teilweise vorhanden) zu. Der Graben leitet das Regenwasser dem offenen naturnahen Regenwasserrückhaltebecken zu.



aus: Architekturbüro Almuth Peters-Bröking; Städtebaulicher Rahmenplan westlich Osterweddinger Straße

GRÜNKONZEPT

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN Osterweddinger - Straße Ottersleben



Die vorhandenen, sehr stattlichen Birnbäume sind durch Neuanpflanzungen im Rhythmus der alten Allee beidseitig zu ergänzen.

Im wesentlichen ist die gesamte Orientierung und Gestaltung der baulichen Bereiche von den naturräumlichen Gegebenheiten, der Himmelsrichtung und der städtebaulichen Anbindung an die vorhandene Bau-substanz bestimmt, dazu gehören die ästhetische Wirkung, die Attraktivität, die Voraussetzungen für Identifikation, die Einmaligkeit eines Ortes und historische Kontinuität.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist der Versuch gewagt worden, eine eigene Formensprache gezielt für diesen Bereich zu entwickeln. Der vorliegende Entwurf hebt besonders auf das Gefälle um zehn Meter von Norden nach Süden zum Kleinen Wiesengraben ab, so daß das natürliche Gefälle im Gelände für die zentrale Grünachse und für die einzelnen Wohnstraßen erlebbar wird.

Die zentrale Grünachse mit einem Fuß-/Radweg zum Zentrum von Ottersleben mit sämtlichen Infrastruktureinrichtungen kreuzt und erschließt damit alle Wohnstraßen und den Erholungsbereich am Kleinen Wiesengraben. Dieser ist mit den angrenzenden benachbarten Grünbereichen verbunden.

Innerhalb des Plangebietes ist nicht nur eine bauliche Entwicklung vorgesehen, sondern im Bereich südlich der neuen Osterweddingener Chaussee ist die ursprünglich im Konzept der Stadt Magdeburg vorgesehene Gewerbebebietsentwicklung zurückgenommen worden, um hier im Weichbild von Ottersleben einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft zum bebauten Bereich zu erhalten. Die Flächen für die Land- und Forstwirtschaft haben hier nicht nur aus optischen und ökonomischen Gründen eine besondere Bedeutung,

sondern sie dienen auch insgesamt zur Stabilisierung des Naturhaushaltes. Die Erhöhung des Waldanteiles hat gerade hier im Südwesten Magdeburgs, in der fast völlig ausgeräumten Kulturlandschaft, einen besonders hohen Stellenwert. In Verbindung mit dem Großen und Kleinen Wiesengraben ist hier auch aus kleinklimatischen Gründen als Frischluft/Kaltluftschneise die Vernetzung mit den innerstädtischen Bereichen und dem Eibufer zu entwickeln.

Für das Bebauungsplangebiet Osterweddingener Straße ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Fläche des Plangebietes Osterweddingener Straße	
Gesamtfläche	57,16 ha
Verkehrsflächen	13,15 ha
- davon vorhanden	5,26 ha
- davon geplant	7,89 ha
Bauflächen	28,70 ha
- davon allgem. und reine Wohngebiete	23,33 ha
- davon Misch- und Dorfgebiete	4,22 ha
- davon Gewerbegebiete	1,15 ha
Grün- und Freiflächen	15,31 ha
- davon Trennraumflächen	3,18 ha
- davon Grünflächen o. Ausgleich u. Ersatz	11,41 ha
- davon Ausgleich und Ersatz	0,72 ha

Bei einer Bruttogeschoßfläche von 167.783 m² sind bei einem in den alten Bundesländern notwendigen Wohnflächenbedarf von 37 m² pro Person in dem gesamten Gebiet 4.535 Personen unterzubringen. In Einfamilienhaus-Gebieten sind 150 m² pro Einfamilienhaus realistisch, so daß theoretisch insgesamt ca. 1.118 Einfamilienhäuser gebaut werden können.

Die exakten Zahlen sind aber erst nach den eigentlichen Architekturentwürfen zu benennen, wenn die Mischung zwischen Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie dem Geschoßwohnungsbau festliegt.

Planbereich „Birngarten“

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 353-1 „Birngarten“ liegt nördlich der verlängerten Königstraße und umfaßt das Gelände der ehemaligen Obstplantage. Da die Eigentumsverhältnisse der Fläche weitestgehend geklärt sind, besteht die Möglichkeit, kurzfristig die Eigentumsbildung und die Wohnbedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Ziel ist es, unter Bezugnahme auf das kleinstädtische bis dörfliche Umfeld Otterslebens, eine am Ortskern verdichtete und zu den Stadträndern hin eher aufgelockerte „Gartenstadt“ zu entwickeln.

Die für die Realisierung der Planung erforderlichen Flächen waren bisher Ackerland, Brachland oder ungenutztes Obstanbaugelände. Es sind daher keine sozialen Maßnahmen für ehemalige Nutzer erforderlich.

Lediglich am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind auf kleinen Parzellen Pachtverträge oder Eigentumsverhältnisse begründet. Diese Flächen sollen als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Grünordnung in Anspruch genommen werden. Es sind daher für diese Nutzer Ersatzstandorte zu finden, bzw. die Grundstücke müssen vom Investor der Gesamtmaßnahme erworben werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Bauland auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung, für die öffentlichen Grünflächen und für die Verkehrsflächen tragen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung.

Die Wohnbauflächen orientieren sich zu den durchgrünter Innenhöfen, zu den öffentlichen Grünflächen bzw. den verkehrsberuhigten Wohnsammelstraßen. Die Berücksichtigung ausreichender Abstandsflächen sichert eine ausreichende Belüftung und Besonnung der Wohnungen.

Durch Festsetzung von Lärmgrenzwerten per Planergänzungsbestimmung wird geregelt, daß im Mischgebiet nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die die benachbarten Wohngebiete nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen.

Von allen Baugrundstücken aus ist der zentral gelegene öffentliche Grünzug mit seinem vielfältigen Nutzungsangebot sicher und ohne Querung von Straßenverkehrsflächen in

kürzester Zeit zu erreichen. Der Grünzug führt kreuzungsfrei zum Mischgebiet mit seinem Dienstleistungsangebot.

Die Konzentration einseitiger Bevölkerungsstrukturen ist nicht zu befürchten. Die Konzeption für das allgemeine Wohngebiet bietet ausreichende Gewähr dafür, daß die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt werden können.

Sowohl im Rahmen des sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbaus, als auch im freifinanzierten Wohnungsbau sollen ca. 1.800 Wohneinheiten unterschiedlicher Größen in Form von Einfamilienhäusern (teilweise mit Einliegerwohnung), Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in Form eines aufgelockerten Geschosßbaues oder als Stadtvillen gebaut werden.

In der Umgebung vorgefundene Landschaftsformen, wie z.B. die Wiesengraben und -teiche, dienen als Anregung für die Gestaltung des öffentlichen Grünzuges, der als Erholungsraum entwicklungsfähig ist. Ein langsamer Übergang der Grünflächen an die umliegenden Wiesenflächen bindet die Siedlung an den umgebenden Erholungsraum an.

Art und Struktur der geplanten Bebauung sollen sich an den dörflichen Charakter von Ottersleben anlehnen und entwickeln sich aus der angrenzenden historischen, überwiegend geschlossenen, aber dennoch variantenreichen Bauweise der Umgebung. In den weiter vom Ortskern entfernten Bereichen wird die Bebauung zunehmend offener und aufgelockerter, so wie dies auch der Struktur



Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet Birngarten, 1994

von Ottersleben in den Randbereichen entspricht.

Die durchgängige zweiseitige Straßenrandbebauung mit unterschiedlichen Vorsprüngen und Vorgartenzonen gliedert die Siedlung in kleinräumig individuell geprägte öffentliche Straßenräume, die mit einer der Nutzungsart entsprechenden Breite zu größtmöglicher Intimität führen sollen.

Die allseitig baulich gefaßten privaten Grünräume der Quartiere sind für Außenstehende zum Teil zugänglich und erlebbar, indem öffentlich-rechtlich gesicherte Fußwegverbindungen zusätzlich und unabhängig von den Straßenräumen die innere Erschließung des Gebietes ermöglichen.

Die Lage der Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist leicht auffindbar und von nahezu allen Bereichen des Baugebietes ohne Überquerung von Straßen zu Fuß auf kurzem Wege zu erreichen. Die Nähe zum Ortskern Ottersleben nahe der Wanzleber Chaussee führt dazu, daß das Wohngebiet kaum vom Kraftfahrzeug-Zielverkehr zu diesen Einrichtungen beeinträchtigt wird. Die gleichen positiven Voraussetzungen gelten für das kleinere Mischgebiet gegenüber dem Eingang zum Friedhof an der Königstraße.

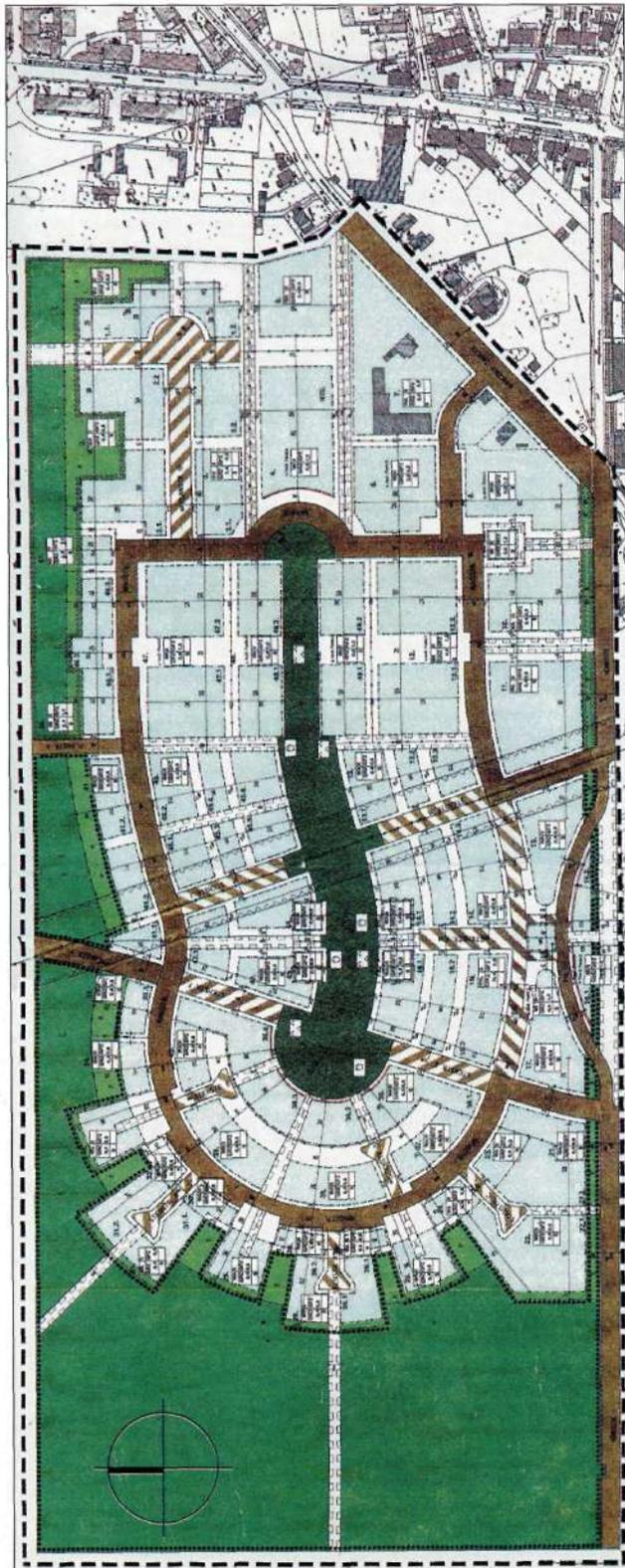
Im freizeitorientierten Siedlungskonzept spiegelt sich eine besondere Berücksichtigung dieser Belange wider. Die öffentliche Grünanlage in der Mittelachse mit Spiel- und Tummelflächen und mit Parkanlagen wird beidseitig von Wohngebieten flankiert, ohne daß sie durch Straßen voneinander getrennt werden. Vielfältige Wegeverbindungen gewährleisten eine gute gleichberechtigte Anbindung aller Quartierbereiche an die Grünanlage.

Die sich in zentraler Lage durch das Gebiet ziehende Grünzone bildet einen promenadenartigen Erholungsraum, der von seiner Randbebauung alleeartig begleitet wird. Gestalterisch lehnt sich dieser Bereich an die in Ottersleben aufzufindenden Wiesengräben mit der entsprechenden Vegetation an und schafft so ein verbindendes landschaftliches Element.

Um das städtebauliche Konzept hinsichtlich seiner Verwirklichung und Erhaltung abzusichern, sollen wichtige Gestaltungsregeln als Planergänzungsbestimmungen mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden.

Von den Hauptverkehrsstraßen ist jeder Punkt des Baugebietes maximal 500 m entfernt. Für die Erschließung der Quartiere ergibt sich deshalb die Möglichkeit, ein zusammenhängendes Verkehrsberuhigungskonzept anzuwenden. Innerhalb des Gebietes wird daher eine als Ringstraße geführte, 10 bis 15 m breite Anlieger-

Straße („Tempo 30“) vorgesehen. Von ihr zweigen Stichstraßen als Anliegerwege („Spielstraßen“) ab, die bei Mischnutzung und in einer Ebene hergestellt langsam und in Funktion und Gestaltung in das Wohnumfeld einbezogen werden.



Bebauungsplan Birnengarten

Planbereich Frankfelde

Die Stadt Magdeburg beabsichtigt, die Flächen zwischen Ottersleben und Lemsdorf südlich der Klinke einer Wohnbebauung zuzuführen. In den Strukturüberlegungen zum Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dementsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frankfelde“ (Nr. 354-1) beschlossen.

Der Plan wird als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da ein verbindlicher Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt. Die Beurteilung kann jedoch dem bereits beschlossenen Strukturplan entnommen werden, der als Vorläufer bis zum Beschluß des Flächennutzungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Ottersleben; es grenzt an die bestehende Bebauung in der Bebelstraße, Frankfelde und Gernröder Straße an. Das Plangebiet reicht bis an die Reste der alten Fortanlage und umfaßt insgesamt 68 ha.

Das Ziel der Planung läßt sich wie folgt zusammenfassen:

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Nutzergruppen zur Erzeugung einer gut durchmischten Bevölkerungsstruktur.

Im Laufe der Vorplanungen wurden folgende Planungsziele konkretisiert:

- Nutzungen
 - Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets;
 - Ausstattung mit Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen;
 - Sicherung der bestehenden Nutzungen entlang Frankfelde und Gernröder Straße;
 - teilweise Erhaltung vorhandener Freiflächenelemente wie Obstbaumgruppen, Kleingartenanlagen, landwirtschaftliche Flächen.
- Verkehr
 - differenzierte Erschließung mit Sammel- und Wohnbereichsstraßen;
 - Begrünung der Straßenräume;
 - Verlangsamung der Verkehrsgeschwindigkeit durch abknickende Straßenführung;
 - Ergänzung des Erschließungssystems durch ein querendes Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer, um den sog. schwachen Verkehrsteilnehmern kurze und direkte Wege zu ihren Zielorten zu ermöglichen.
- Freiflächen
 - Beibehaltung der bestehenden Wegeverbindung „Am Nordenfeld“ zwischen Ottersleben und Lemsdorf;

- Aufweitung zum Grünzug;
- Schaffung verschiedenartiger Grünzüge unterschiedlicher Größenordnung;
- Schaffung von Regenwasserrückhaltebecken an den Tiefpunkten des Geländes;
- Erhaltung und Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage im Südosten des Planbereichs;
- Erhaltung einer deutlichen Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Ottersleben und Lemsdorf.

- Wohnen
 - Schaffung eines vielfältigen Wohnungsgemenges mit verdichtetem individuellem Wohnungsbau;
 - Koppelung von unterschiedlichen Siedlungsdichten mit der Hierarchie des Erschließungssystems;
 - Konzentration des Geschößwohnungsbaus im Zentrum des Gebiets und gleichzeitig am Grünzug „Am Nordenfeld“.

Die landwirtschaftliche und gärtnerische Bodennutzung sowie die vorhandenen und angrenzenden Landschaftselemente wurden im Rahmen des Grünordnungsplans detailliert ermittelt, dokumentiert und bewertet.

An dieser Stelle sollen nur die wichtigsten landschaftlichen Elemente, die die städtebauliche Konzeption beeinflussen, kurz beschrieben werden:

Die wildwachsende Uferbepflanzung der im Norden verlaufenden Klinke markiert weithin sichtbar den Verlauf des Wasserlaufes. Die Zone stellt ein bedeutendes landschaftliches Element dar, deshalb wird die Neubebauung ausreichend Abstand halten. Die Klinke wird beidseitig von einem Gehweg begleitet; aus dem neuen Siedlungsbereich sind Wegebeziehungen herzustellen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich die Reste einer alten Fortanlage. Reste von Erdwällen, großkronige Bäume und eine innenliegende Wiesenfläche sind unbedingt zu erhalten. Die Anlage ist Bestandteil einer Kette von weiteren Fortanlagen. Von einer großflächigen Bebauung (etwa einer Sporthalle) wird dringend abgeraten.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes existiert eine Kleingartenanlage von 35 m Breite und 480 m Länge. Eine schöne Heckeneinfassung und ein hoher Imagewert sprechen für die Erhaltung der Anlage.

An der Südwestgrenze des Plangebietes erstreckt sich eine öffentliche Parkanlage, die zum Krankenhaus Südwest gehört. Die Wegeführung ist aufzugreifen und an das neue Wegenetz anzubinden.

Das Planungsgebiet liegt auf einer schwach geneigten Kuppe. Die Hauptwegeverbindung „Am Nordenfeld“ folgt der Falllinie mit einem Gefälle von ca. 1,1 % Richtung Nordost; zur Klinke hin erhöht sich das Gefälle auf ca. 2,3 %.

Eine Baugrunduntersuchung beurteilt den Bodenaufbau mit den anstehenden Bodenschichten (Lößlehm + Geschiebelehm) zur Aufnahme von Bauwerkslasten für geeignet.

Im gesamten Baugebiet, insbesondere für die tiefer liegenden Bereiche, ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Die bestehende Bebauung soll in ihrer Gebietscharakteristik erhalten und erweitert werden. Deshalb wird für das Gebiet an der Straße Frankfelde nur Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und ein Gemeinbedarfsgrundstück festgesetzt. Das Neubaugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Um in großen Bereichen wirklich beruhigte Wohngebiete zu erhalten, werden die in der Bau-nutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen teilweise ausgeschlossen.

In Bestandsgebieten wechseln offene, geschlossene und abweichende Bauweisen entsprechend dem Bestand, um diesen damit zu sichern und sinnvoll zu ergänzen. Im Neubaugebiet wird die offene Bauweise differenziert festgesetzt, so daß in verschiedenen Baubereichen nur Hausgruppen oder nur Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser zulässig sind.

Der Geschoßwohnungsbau, zwei- und dreigeschossig, konzentriert sich entlang der verkehrsfreien Wegeverbindung „Am Nordenfeld“ und liegt an der Nahtstelle zwischen einem ersten und einem zweiten Bauabschnitt und gleichzeitig an der Verknüpfungsstelle der zwei attraktiven Grünzüge und Wegeverbindungen, von „Am Nordenfeld“ in Richtung Osten nach Lemsdorf und dem Grünzug in Richtung Süden zur Kirche.

Die bestehende Kindertagesstätte an der Straße Frankfelde versorgt einen großen Einzugsbereich und besitzt noch ausreichende freie Kapazitäten, um auch die Kinder aus dem neuen Wohngebiet aufnehmen zu können.

Außerhalb des Geltungsbereichs, aber in zumutbarer Entfernung befindet sich eine Grundschule in der Dembny-Straße und eine Sekundarschule in Frankfelde. Beide Schulen verfügen über zunehmende Platzreserven, da in den Bestandsgebieten durch sich ändernden Altersaufbau und durch allgemeinen Ge-

burtenrückgang abnehmende Schülerzahlen erwartet werden.

Verschiedenartige Grünzüge gliedern die Baugebiete, so daß die Bewohner auf kurzen Wegen zu Naherholungsflächen gelangen können. Diesen Flächen zugeordnet sind auch die Spielplätze für kleinere und größere Kinder; damit sind vielfältige Begegnungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen geschaffen.

Die bestehende Hauptfußwegeverbindung 'Am Nordenfeld' soll als stadtteilprägende Wegeverbindung mit hohem Identifikationsgrad beibehalten werden. Im Südwesten zweigt hiervon eine neue Wegeverbindung nach Süden ab, die direkt auf die Kirche zuführt und diese aus der Randlage an die zentrale Achse anbindet.

Sonstige Fuß- und Radwege mit einem 4 m breiten Profil queren die Baugebiete und führen durch öffentliche Grünflächen und an Spielplätzen vorbei. Sie tragen so zur Vernetzung der Baugebiete für die nicht motorisierten Bewohner bei.

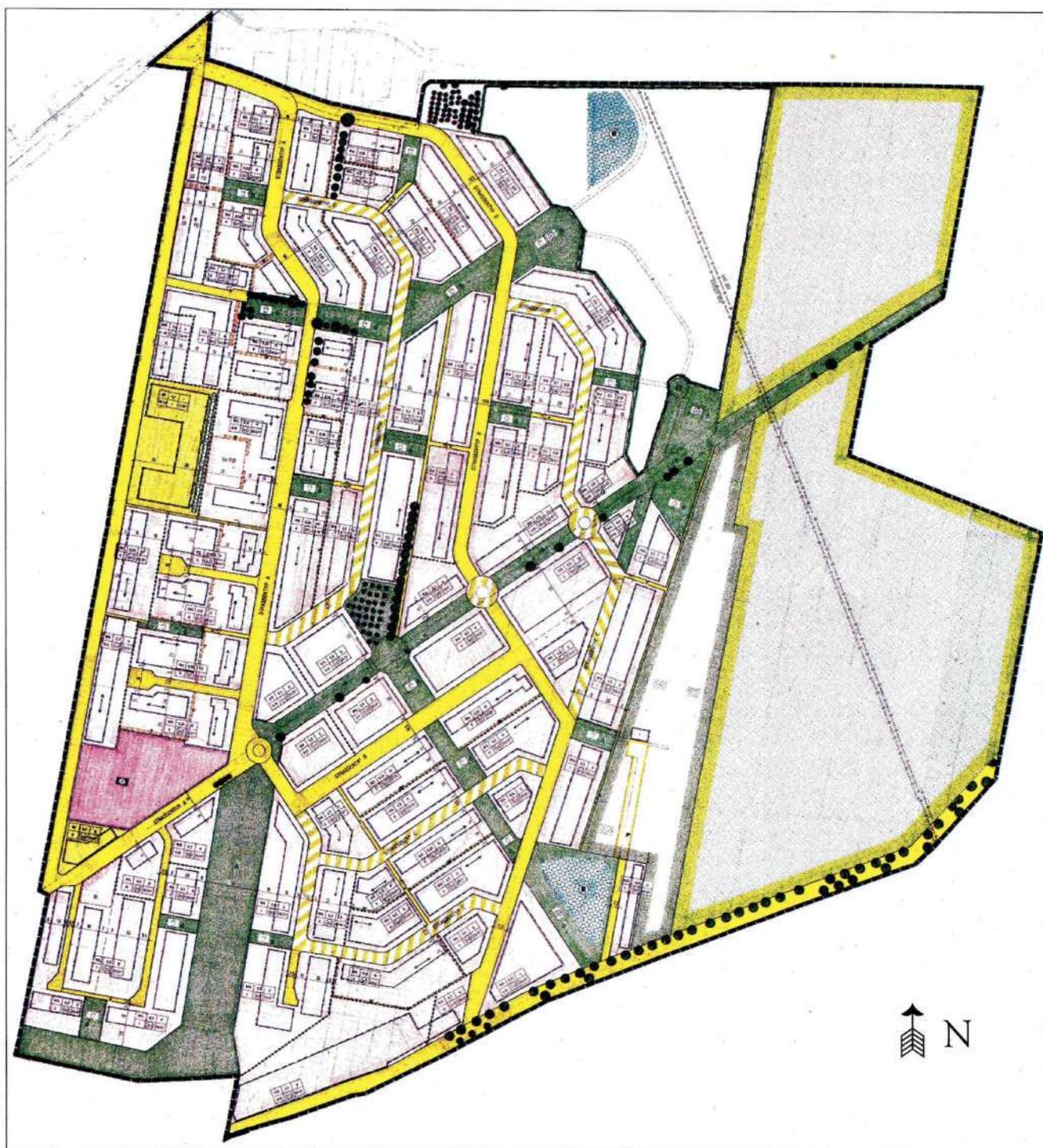
Fuß- und Radwege sind mit durchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflaster mit 30 % Fugenanteil).

Drei Buslinien tangieren das neue Wohngebiet und binden es an drei Eckpunkten - im Norden, im Süden, im Osten - an das ÖPNV-Netz an. Das bestehende Profil von Frankfelde ist für einen Busverkehr ausreichend dimensioniert.

In zentraler Lage liegen jeweils quer zu den Straßen öffentliche Grünzüge, die zur Naherholung der direkten Anlieger dienen. Sie nehmen öffentliche Fuß- und Radwege auf und beinhalten Spielplätze für die kleineren und größeren Kinder. Ausreichend große Wiesenflächen (z.B. in Schotterrasen) bieten sich für Stadtteilstreife an.

Bei der Geländemodellierung ist auf die offene Führung von Regenwasser in Gräben zu achten. Die Gräben enden an den tiefsten Stellen des Geländes in Regenwasserrückhaltebecken, deren Abfluß zum einen in die Klinke, zum anderen in Gräben entlang der Gernröder Straße geführt wird.

Die Wegeverbindung Am Nordenfeld gliedert sich in verkehrsfreie Wegeabschnitte mit alleeartiger Bepflanzung und platzartigen Aufweitungen in Kreuzungsbereichen von Grünzügen mit Straßenflächen. Diese Kreuzungsbereiche sind als Mischflächen auszuweisen, auf denen alle Teilnehmer gleichberechtigt sich bewegen dürfen. Jeweils unterschiedliche Gestaltun-



Bebauungsplan Frankefelde, Bearbeitungszustand 1. Auslegung

gen in den Randbereichen, auf den Mittelinseln, auch mit verschiedenen Belägen, erhöhen die Orientierung und Identifikation.

Der 50 m breite Grünzug von "Am Nordenfeld" auf die Kirche im Süden zu soll der Kirche ein angemessenes Vorfeld und die Erlebbarkeit auch aus größerer Entfernung sichern. Ein Grünzug von der Kirche Richtung Westen bindet an den Park des Krankenhauses an.

Die für die Landwirtschaft festgelegten Flächen dienen der Erhaltung des typischen Landschaftsbildes und sind als solche zu erhalten und zu bewirtschaften. Außerdem wird mit dieser Festsetzung in besonderer Weise bekräftigt, daß zwischen den Ortsteilen Ottersleben und Lemsdorf eine breite, nicht bebaubare Zäsur erhalten bleibt.

Für das Bebauungsplangebiet Frankefelde ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

Fläche des Plangebietes Frankefelde

Gesamtfläche	68,0 ha	100,0%
Bestandsflächen	8,2 ha	12,0%
Bruttoneubaugebiet	36,3 ha	53,4%
Grün- und Freiflächen	21,1 ha	34,6%
Kleingartenanlagen	2,4 ha	
Bruttoneubaugebiet	36,3 ha	100,0%
Nettowohnbauland	23,6 ha	65,0%
Innere Verkehrserschließung (Straßen, Wege, Plätze)	6,2 ha	17,0%
Öffentliche Grünflächen (einschließlich Spielplätze)	6,5 ha	18,0%

Wohnungsspiegel Neubaugebiet

Einzelhäuser	ca. 150 WE	16,0%
Doppelhäuser	ca. 150 WE	16,0%
Hausgruppen	ca. 300 WE	32,0%
Geschoßwohnungsbau	ca. 350 WE	36,0%

Anzahl der Wohneinheiten ca. 950 Wohneinheiten

Berechnungsfaktor:

Einzelhaus	1,5	WE / Gebäude
Doppelhaus	1,5	WE / Gebäude
Hausgruppe	1,0	WE / Grundstück
Geschoßwohnungsbau	90 qm	Bruttogeschoßfläche/WE

Planbereich Frankefelde-West

Das Plangebiet umfaßt im Norden einen kleinen Teilbereich des historischen Ortsteils Klein Ottersleben. Im Hauptteil handelt es sich bei dem Plangebiet um bebaute Bereiche, die sich ca. 250 m östlich parallel zur Halberstädter Chaussee erstrecken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 23,0 ha. Das Gebiet stellt einen wichtigen Teil als Bindeglied zwischen den historischen Ortslagen Klein und Groß Ottersleben dar.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs im 500-m-Einzugsbereich ist durch die Nähe zum historischen Ortskern Ottersleben und die dort vorhandenen Einrichtungen sowie durch Geschäftsstandorte vor allem im Norden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgedeckt.

Der Anschluß an das vorhandene ÖPNV-Netz ist über die Halberstädter Chaussee möglich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Siedlungsbereiche. Grob kann das Gebiet in fünf Teilbereiche untergliedert werden:

1. Im Nordwesten umfaßt der Geltungsbereich einen Teil der historischen Ortslage Klein Ottersleben. Es handelt sich hier um Altbausubstanz, die teils durch Neubauten ergänzt, teils renoviert wurde.

Im Sinne einer Erneuerung dieses wichtigen „Eingangsbereiches“ in den historischen Ortsteil Klein Ottersleben werden bauleitplanerische Regelungen zur Ordnung der Verkehrsflächen sowie zur Fixierung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich.

2. Im Norden umfaßt das Plangebiet ganz wesentliche Teile des „Eingangsbereiches“ in den Stadtteil Ottersleben. Die städtebaulich räumliche Situation ist hier unbefriedigend.

In diesem Teilbereich liegen wichtige Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Relativ große Stellplatzanlagen schaffen in diesem Bereich große versiegelte Flächen und gestalterisch unbefriedigende Situationen.

Der „Eingangsbereich“ in den Stadtteil Ottersleben ist städtebaulich-räumlich kaum erlebbar.

3. Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich hinter den privaten Grundstücken entlang der Straßen größere zusammenhängende Flächen, die heute baulich kaum genutzt werden. Mit nur geringem Erschlie-



Luftbild von Frankefelde aus dem Jahr 1994, diagonal verläuft die Halberstädter Chaussee

ßungsaufwand können hier Wohnbaugebiete entstehen.

Im Zusammenhang mit diesen Flächen ist ein ehemals gewerblich genutztes Gebiet zu sehen. Die heutigen gewerblichen Nutzungen stellen nur vorübergehende Zwischennutzungen dar. Der Eigentümer dieser Flächen beabsichtigt, eine Neustrukturierung dieser Flächen. Es ist deshalb Ziel des Bebauungsplanes, hier Nutzungsänderungen für eine Wohnbaunutzung vorzusehen.

4. Die bestehende Bebauung entlang der Halberstädter Chaussee und der Straße Frankefelde besteht aus ein- und zweigeschossigen Häusern als Mehrfamilienhäuser (Halberstädter Chaussee) und aus freistehenden Einfamilienhäusern (an der Straße Frankefelde).

Diese Häuser genießen Bestandsschutz und sollten behutsam erneuert werden. Der Bebauungsplan geht nicht von einer gravierenden Bestandsveränderung aus.

5. Im Süden des Plangebietes liegen größere Sportflächen für Schul- und Vereinssport. Diese Flächen werden derzeit nur teilweise genutzt und sind in sanierungsbedürftigem Zustand.

6. An die Sportflächen grenzen Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen wie z.B. Autohaus, Klinik, Feuerwehr, Wohnhäuser, Vereinsheim.

Diese gemischte Nutzungsstruktur genießt einerseits Bestandsschutz. Andererseits stellt dieser Bereich mit Gemeinbedarfseinrichtungen eine sinnvolle Ergänzung des Ortszentrums von Ottersleben dar, das im Gebiet des Eichplatzes entwickelt werden soll.

Ziel der Planung ist es, die Lebensfähigkeit und die Funktionstüchtigkeit des Gebietes zu erhöhen sowie die Nutzungen so zu ordnen, daß dieser Bereich einerseits die historische Entwicklung dieses Ortes nicht verleugnet, andererseits auch als neues Bindeglied zwischen den geplanten Wohnstandorten im Bereich des westlich angrenzenden B-Planes „Frankefelde“ sowie den bestehenden Baustrukturen in den westlich, nördlich und südlich angrenzenden Bereichen wirksam wird.

Die im Bau befindlichen und die vorgesehenen Baumaßnahmen im Bereich Ottersleben schaffen die Voraussetzung für einen fußgängerfreundlichen Ortsteil. Von besonderer Bedeutung sind deshalb auch die Er-

haltung und Schaffung weiterer Fußgängerbeziehungen als Querbeziehung sowie die Weiterentwicklung von Grünbeziehungen aus den Siedlungsbereichen in den Landschaftsraum.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung kurzfristig Möglichkeiten zum Bau von Wohnungen zu schaffen sowie die innerstädtischen Siedlungsflächen neu zu ordnen. Als Art der baulichen Nutzung ist es vorgesehen, die zum Teilbereich Klein Ottersleben gehörenden Flächen als Besonderes Wohngebiet auszuweisen.

Im Norden und Süden des Plangebietes mischen sich unterschiedliche Nutzungen. Zur Weiterentwicklung dieser besonderen Nutzungsstrukturen werden diese Gebiete als Mischgebiete ausgewiesen.

Der zentrale Bereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es insbesondere, für die unbebauten Siedlungsbereiche Planungsrecht zu schaffen. Weiterhin soll das Gelände der ehemaligen Fabrik neuen Nutzungen zugeführt werden.

Vorgesehen ist in diesen Neubaubereichen eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, teilweise in verdichteter Bauweise.

Im Süden des Baugebietes sind angrenzend an die Sportflächen bis zu dreigeschossige kurze Häuserzeilen für Geschoßwohnungsbau und andere mischgebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen.

Kleine Wohnhöfe sollen dörfliche Hofsituationen schaffen, die sowohl als Bauträgermaßnahme als auch in individueller Bauweise realisiert werden können. Zweigeschossige Häuserzeilen (Ketten- oder Reihenhäuser) markieren die Sammelstraßen.

Das Erschließungssystem ist als rasterförmiges System, in das kurze Anliegerwohnstiche eingehängt sind, vorgesehen. Diese Stichstraßen werden auf Grund ihrer Länge und der angeschlossenen Gebäude als reduziert ausgebaute Verkehrsflächen nach dem Mischnutzungsprinzip geplant. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge sowie für Bewohner und Besucher werden die Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit versehen.

Für alle Wohneinheiten werden auf privatem Grund entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg 1 - 2 Stellplätze je Wohnung vorgesehen. Für den Bereich der Sportplätze wird auf der

Grundlage der in der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Magdeburg angegebenen Richtzahlen je 250 m² Sportfläche 1 Stellplatz erforderlich. Bei den ausgewiesenen insgesamt ca. 19.600 m² Sportfläche werden somit 78 Stellplätze erforderlich. Im Bebauungsplan werden im südlichen Bereich Stellplatzanlagen für ca. 30 Stellplätze und im westlichen Bereich neben dem Vereinsheim Stellplatzanlagen für ca. 60 Stellplätze ermöglicht.

Die Sportflächen werden entsprechend dem Bestand im südlichen Planbereich ausgewiesen. Für die hier angrenzenden neuen Gebäude werden passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Sportlärm erforderlich. Das System der öffentlichen Grünflächen ermöglicht zusammen mit dem Erschließungsnetz eine öffentliche Durchgrünung in Nord-Süd-Richtung und auch in Ost-West-Richtung. Die vorhandenen Bäume, erhaltenswerte Gehölze und Grünflächen werden weitestmöglich berücksichtigt und als zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung festgesetzt.

Für den Planbereich Frankelfelde-West ergeben sich nach derzeitigem Stand der Planung (Stand 1/96: Vorentwurf) folgende städtebauliche Werte:

Fläche des Plangebietes Frankelfelde-West

Bruttobauland	ca. 23,0 ha	100 %
- davon öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,6 ha	11 %
- davon öffentliche Grünflächen	ca. 4,4 ha	19 %
- davon Mischgebiet, Allgemeines und Besonderes Wohngebiet (Bestand)	ca. 11,3 ha	} 70 %
- davon Mischgebiet, Allgemeines und Besonderes Wohngebiet (Neuplanung)	ca. 4,9 ha	

Wohnungsspiegel auf neu ausgewiesenen Baugebieten

Einzelhäuser freistehend und Doppelhäuser	ca. 35 WE = 21 %
Reihen- und Kettenhäuser	ca. 35 WE = 21 %
Geschoßwohnungsbau	ca. 100 WE = 58 %

Anzahl der Wohneinheiten: ca. 170 WE

4.7.2 Planung der westlichen Ortsumgehung

Für die gesamtstädtische Situation wurde eine verkehrliche Leitkonzeption erarbeitet, die als Entscheidungshilfe für die weitere Stadtentwicklung herangezogen werden kann. Hauptaufgabe dieses verkehrlichen Leitbildes ist es, Perspektiven aufzuzeigen, wie vor dem Hintergrund eines allgemeinen Verkehrswachstums die Stärkung des Umweltverbundes (öffentlicher Personennahverkehr, Fußgänger- und Radverkehr) bei gleichzeitiger Sicherung der Mobilität für den nicht auf den Umweltverbund verlegbaren Kfz-Verkehr realisiert werden kann.

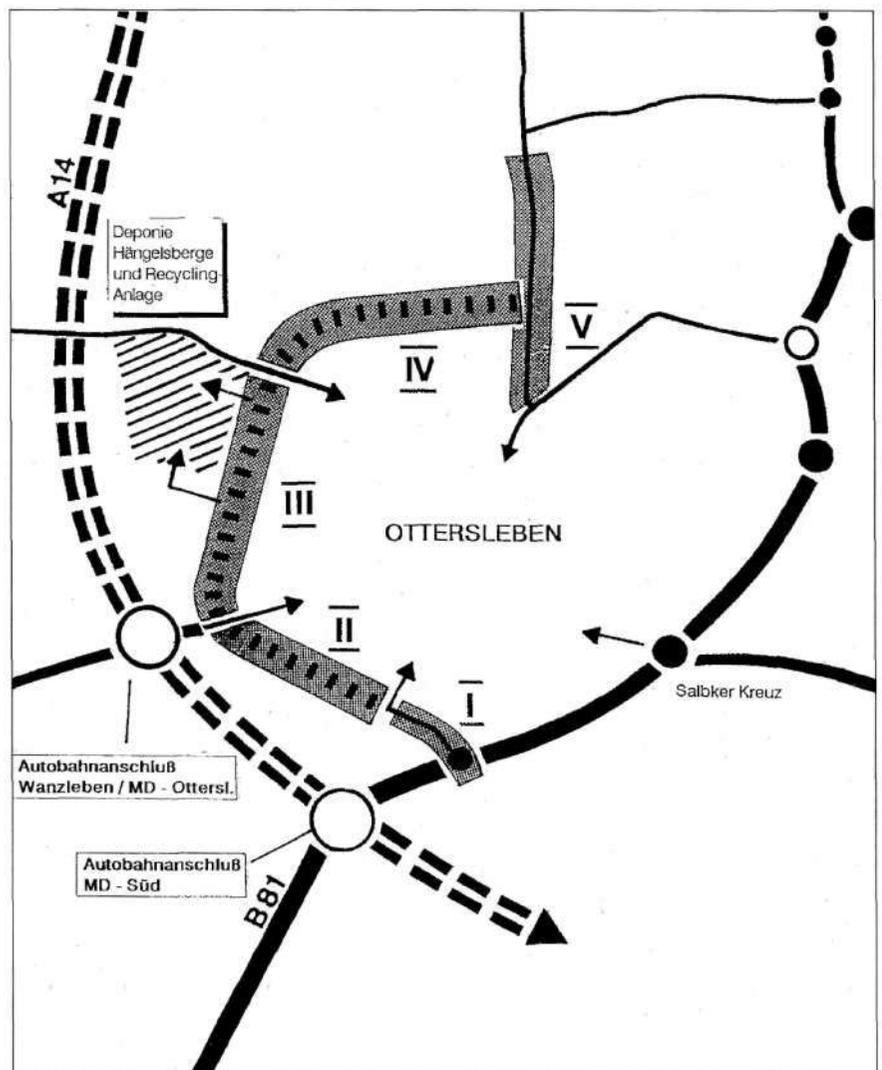
Das verkehrliche Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg wurde durch die Planungsgemeinschaft PGT Dr. W. Theine, Hannover, erarbeitet und im Oktober 1993 mit der Broschüre des Stadtplanungsamtes Heft Nr. 2/1993 der Öffentlichkeit vorgelegt, in mehreren Planungsfällen wurden Straßenhauptnetzvarianten untersucht und bewertet. Die sehr differenzierten Aussagen zum Bereich Ottersleben beinhalten die Themen Straßenhauptnetz, flächenhafte Verkehrsberuhigung, ruhender Verkehr, Schwerverkehr, Radverkehr und Fußgängerverkehr.

Im Planungsfall PO des verkehrlichen Leitbildes wird dargelegt, daß im Osten von Ottersleben der Magdeburger Ring und im Westen eine neue Umgehungsstraße den Haupt- und Durchgangsverkehr um den Ortsteil herumführt, so daß der gesamte Ortsteil als verkehrsberuhigter Bereich (Tempo-30-Gebiet) ausgebaut werden könnte. Für den Ortsteil ergibt sich hieraus eine große Chance, da die derzeitigen Verkehrsbelastungen auf den bestehenden Straßen zu erheblichen Verkehrsgefahren und Umweltbelastungen führen. Im Plangebiet sind dies insbesondere die Halberstädter Chaussee, die Königstraße sowie die Niendorfer Straße.

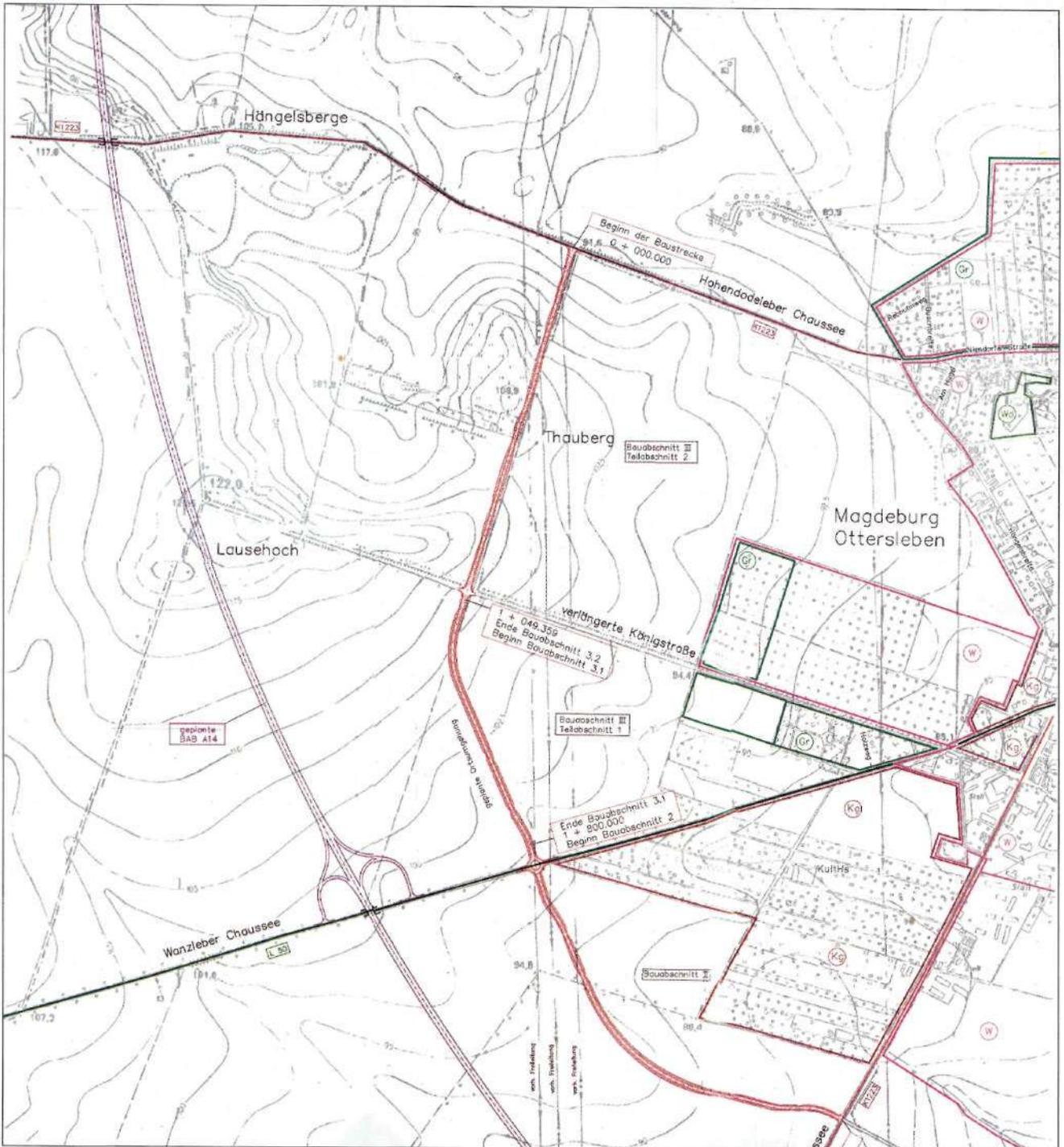
Insbesondere die Anbindung der Deponie Hängeisberge an diese neue Hauptverkehrsstraße und die direkte Verbindung mit dem Magdeburger Ring schaffen positive Voraussetzungen für eine wesentliche Entlastung des Ortsteils vom Schwerlastverkehr.

Die Trassierung der Westumgehung wird in fünf Bauabschnitte unterteilt.

- I. Bauabschnitt: Ausbau der bestehenden Straße zwischen Magdeburger Ring und Halberstädter Chaussee.
- II. Bauabschnitt: Neubau der Ortsumgehung zwischen Halberstädter Chaussee und Wanzleber Chaussee. Verknüpfung der Wanzleber Chaussee mit der Ortsumgehung durch einen Kreisel. Von hier sind es ca. 500 m westlich bis zur Autobahntrasse und dem Zufahrtsbauwerk.
- III. Bauabschnitt Teilabschnitt 1: Neubau der Ortsumgehung zwischen Wanzleber Chaussee und der bestehenden verlängerten Königstraße, Zubringer zur Mülldeponie Hängeisberge.



Trassierungsplan der westlichen Umgehungsstraße von der Planungsgemeinschaft PGT Dr. W. Theine, Hannover



Übersichtsplan vom Planungsbüro Obermeyer

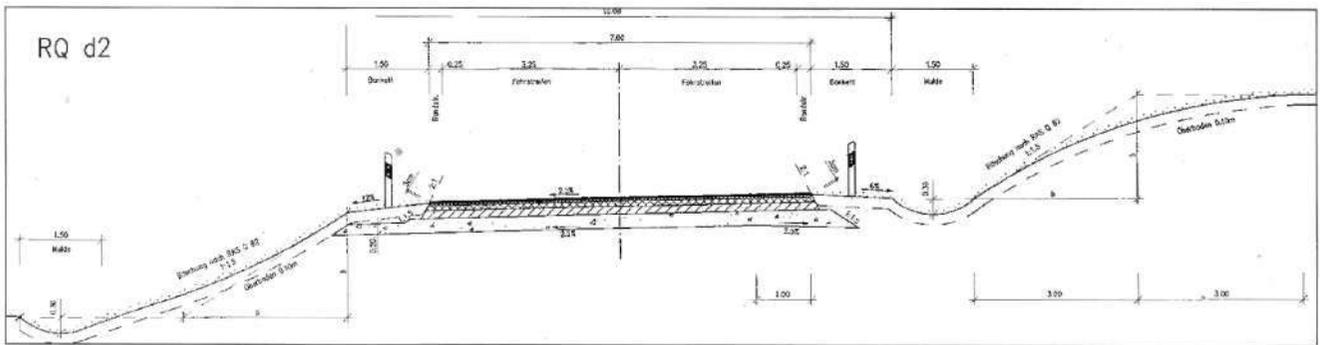
III. Bauabschnitt Teilabschnitt 2: Neubau der Ortsumgehung zwischen verlängerter Königstraße und Hohendodeleber Chaussee am Thauberg vorbei auf der bestehenden Wegetrasse.

IV. Bauabschnitt: Konzeption für die Weiterführung der Westumgehung bis zum Diesdorfer Graseweg.

V. Bauabschnitt: Konzeption für einen Ausbau des

Diesdorfer Graseweges mit Anbindung an die Halberstädter Chaussee.

Die Ausbauplanung der ca. 7 m breiten Umgehungsstraße zeigt eine Trasse, die zwischen 700 m und 1000 m westlich bzw. südlich und nördlich der Siedlungsflächen verläuft. Die Planung macht deutlich, daß aufgrund des bewegten natürlichen Geländes die Straße auf leichten Dammlagen oder in Einschnitten geführt wird.



Querschnitt RQ d 2, Planungsbüro Obermeyer

Insbesondere im Westen herrschen dabei die Einschnitte vor, so daß die Straßentrasse nicht als optisch trennendes Element über die ganze Länge in den Landschaftsraum eingreift.

Um die Eingriffe in den Raum der Kulturlandschaft so gering wie möglich zu machen, werden bestehende Wegetrassen so weit wie möglich genutzt.

Durch die Lage der Trasse vor den Siedlungsflächen wird der Siedlungsrand erlebbar, es bleibt dem Autofahrer - sofern er sich nicht im Einschnittsbereich befindet - der Blick auf den grünen Ortsrand und die Silhouette der Stadt.

4.7.3 Planungen im Bereich Deponie Hängeisberge

Der Schutz vor Umweltgefahren verschiedenster Art ist zu einer besonderen Aufgabe geworden. So führten die Veränderungen der Lebensgewohnheiten, die Steigerung des Konsums bei starker Produktionszunahme, die vermehrte Verwendung von Wegwerf- und Einweg-erzeugnissen sowie von aufwendigen Verpackungen zu einem enormen Anschwellen der Abfallmengen. An Hausmüll, hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen und Sperrmüll fielen pro Kopf der Bevölkerung 1987 in den alten Bundesländern 375 kg an, während es im Gebiet der ehemaligen DDR durchschnittlich nur 180 kg waren. Diese Situation hat sich jedoch seit der Wirtschafts- und Währungsunion dahingehend geändert, daß das Abfallaufkommen im Hausmüllbereich in Teilbereichen der neuen Länder vermutlich um bis zu 100 % gestiegen ist. (Angaben aus: Raumordnungsbericht 1991, S. 80) Deren schadlose Beseitigung stellt Städte und Gemeinden vor große Probleme. Auch die Gesetzgebung trägt dieser zunehmenden Bedeutung Rechnung. Dabei ist es das besondere Anliegen der Umweltschutzgesetzgebung, sowohl zur Verbesserung der gegenwärtigen Verhältnisse, als auch zur Vorsorge und zur Vermeidung von Abfällen beizutragen.

Nach Auffassung der Stadt Magdeburg gibt es für die mittelfristige Entsorgung von Hausmüll in der Landeshauptstadt Magdeburg gegenwärtig zu einer Erweiterung der Deponie Hängeisberge keine Alternative. Neben der hiernach notwendigen Erweiterung müssen Recycling-Unternehmen in der Nähe der Deponie angesiedelt werden, um die Verfüllzeit der Deponie strecken zu können.

Die Zu- und Abfahrten zum bzw. vom Deponiegelände erfolgen aus dem Stadtgebiet zur Zeit ausschließlich über die Ortslage Ottersleben. Halberstädter Chaussee, Nendorfer Straße und Lüttgen Ottersleben wurden über viele Jahre durch Schwerlastverkehr außerordentlich belastet. Die durch den historischen Ortskern von Klein Ottersleben „hindurchrumpelnden“ Müllfahrzeuge, Lastwagen und privaten Kraftfahrzeuge mit Ziel und Herkunft Deponie beeinträchtigten die Wohn- und Lebenssituation hier in einem unzumutbar starken Maße. Hier haben die neueren Verkehrsführungen bereits Verbesserungen gebracht.

Durch die geplanten Änderungen des Hauptverkehrsstraßennetzes

sowie die Trasse der Westumgehung und später auch durch die Bundesautobahn wird sich die verkehrliche Situation hier deutlich verbessern.

Zur Sicherung der Entsorgungssicherheit der Stadt Magdeburg wurde 1992 die Planung für die Erweiterung der Deponie Hängeisberge in Auftrag gegeben.

Die Planung sieht eine Gesamtablagerungsfläche von 14,5 ha vor. Der Bau der Deponiepolder und der dazugehörigen Anlagen, wie Sickerwasserreinigungsanlage und Gasfassungs- und -Verwertungsanlage erfolgen nach dem Stand der Technik und den gültigen Vorschriften (TA Abfall, TA Siedlungsabfall).

Der Ausbau erfolgt in 3 Stufen.

1995/96		
Errichtung des Deponiepolders	1b	3,92 ha
1998		
Errichtung des Deponiepolders	1a	4,15 ha
2001		
Errichtung des Deponiepolders	2	6,43 ha

Mit Inbetriebnahme des 1. Ablagerungsfeldes noch 1996 wird auch eine 1. Stufe der Sickerwasserreinigungsanlage in Betrieb genommen. Die Fertigstellung der Sickerwasserreinigungsanlage ist für 1997 geplant.



Luftbild zur Lage der Deponie