



# ÜBERSICHTS- PLAN BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- BEHALTUNGSPLAN MIT  
B-PLAN-NR., RECHTSKRÄFTIG
- BEHALTUNGSPLAN MIT  
B-PLAN-NR. IN BEARBEITUNG
- VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN MIT  
V-E-PLAN-NR., RECHTSKRÄFTIG
- BEHALTUNGSPLAN MIT  
B-PLAN-NR. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
IN VORBEREITUNG

  
 MAGISTRAT DER STADT MAGDEBURG  
 STADTENTWICKLUNGSPLANUNG  
 ROTHENSEE

lungsmaßnahme Rothensee" von 1993. Aus diesem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich ist die Ortslage und das Bebauungsgebiet Windmühlenstraße ausgegrenzt worden. Die Leitvorstellungen des Rahmenplanes Nord bildeten die Grundlage für die Entwicklungssatzung. Alle Maßnahmen der Stadterneuerung und Stadtentwicklung in der Ortslage Rothensee sollten vorrangig die Erhöhung der Wohnqualität unter der Berücksichtigung der dargestellten Entwicklungsziele in dem Entwicklungsbereich Rothensee zum Ziel haben.

## 2.7 Bebauungspläne und sonstige baurechtliche Festsetzungen

Bebauungspläne für Bauflächen der Ortslage Rothensee liegen bisher nicht vor (vgl. Plan 2). Die allgemeinen Leitvorstellungen werden in dem aufgestellten Teilflächennutzungsplan Rothensee präzisiert. Danach werden in Anlehnung an Entwicklungen in diesem Jahrhundert und an bestehende Bauflächen die Gebiete nördlich der Ortslage bis zur Autobahn, östlich des August-Bebel-Dammes und auch zwischen der Ortslage und der Wohnsiedlung an der Heinrichsberger bzw. Windmühlenstraße als gewerbliche Bauflächen bzw. Hafengebiete ausgewiesen. Nördlich der Oebisfelder Brücke soll parallel zu den vorhandenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn BAG (DB AG) eine Anlage für den kombinierten Lade-Verkehr (KLV-Anlage, Umschlag von Gütern von der Schiene auf die Straße) entstehen, an die sich östlich ein Güterverkehrszentrum (GVZ) anschließt. Diese Anlagen werden durch die Erschließungsstraße KLV/GVZ an den August-Bebel-Damm angeschlossen.

Die Fortführung dieser Straße über die Gleise der Deutschen Bahn AG in westlicher Richtung bedarf noch der endgültigen Klärung.

Neue Wohnbauflächen sind in relativ geringem Umfang nördlich der Niegripper Straße und nordwestlich der Lindenstraße bzw. des Großen Hofes vorgesehen. Zur räumlichen Trennung der Wohnbauflächen von den Gewerbegebieten werden im Flächennutzungsplan ausgedehnte Grünzonen ausgewiesen.

## 3. BESTANDSAUFNAHME UND PROBLEMDARSTELLUNGEN

### 3.1 Nutzungsstruktur

#### Art der Nutzung

Nach der Eingemeindung in die Stadt Magdeburg entwickelte sich Rothensee zunehmend vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnstandort. Diese Entwicklung verlief parallel zur Industrialisierung auf den umliegenden industriell bzw. gewerblich genutzten Flächen nördlich und östlich der bebauten Ortslage. Zur Zeit der DDR war noch eine größere landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft vorhanden.

Der Generalbebauungsplan der Stadt Magdeburg von 1973 sah die Entwicklung der Flächen nördlich der Ortslage Rothensee und östlich des August-Bebel-Dammes als Industriestandort vor. Das bedeutete einen schrittweisen Entzug landwirtschaftlich genutzter Ackerbauflächen im nördlichen Stadtgebiet. In Übereinstimmung mit den Landwirtschaftsbehörden und den LPG wurden die Ackerbau betriebe in Rothensee in Viehwirtschaften umstrukturiert. Daraus entstanden u.a. die Kälberaufzuchtanlage in der verlängerten Niegripper Straße. Die Felder wurden weitgehend als Grünland genutzt. Nach 1990/91 entwickelte sich die Landwirtschaft auf ein Minimum zurück. Heute kann die Ortslage nach der Nutzung in folgende Gebiete gegliedert werden (Plan 3):

- a. Altes Dorfgebiet zwischen Scheidebusch- und Niegripper Straße im Norden sowie Linden- und Badeteichstraße im Süden mit größtenteils erhaltenen aber zunehmend in der Umnutzung befindlichen ländlichen Hofanlagen und ehemaligen Bauerngärten.
- b. Mischbebauung an der südlichen Forsthausstraße, entlang der Windmühlenstraße und südwestlich der Oebisfelder Straße
- c. Zusammenhängende Wohngebiete mit Einfamilienhäusern zwischen Hohenwarther Straße und Scheidebuschstraße (Doppel- und Einzelhäuser), zwischen Vahldorfer Straße und Fallersleber Straße (Doppelhäuser) sowie westlich der Elbeuer Straße (Einzelhäuser)
- d. Wohngebiete mit mehrgeschossigen Mietwohnhäusern zwischen Fallersleber, Oebisfelder und Forsthausstraße, zwischen Badeteich und Forsthausstraße, zwischen Linden- und Oebisfelder Straße, an der Eschenröder Straße sowie räumlich von der eigentlichen Ortslage getrennt zwischen Havel-, Windmühlen- und Heinrichsberger Straße
- e. Wohnbebauung mit gemeinnützigen Einrichtungen nördlich der Hohenwarther Straße
- f. Gewerblich genutzte Fläche auf dem ehemaligen LPG-Gelände nördlich der Niegripper Straße, zwi-

schen August-Bebel-Damm und Windmühlenstraße südwestlich der Oebisfelder Straße und nördlich der Hohenwarther Straße

Verkehrsflächen:

- Mehrere größere Garagenkomplexe in der Ortslage verteilt, Straßen und Plätze
- Größere Kleingartenanlage zwischen dem Gelände der Deutschen Bahn und den westlichen Wohngrundstücken der Fallersleber Straße mit hohem Freizeitwert für Bewohner von Rothensee aber auch aus anderen Stadtgebieten von Magdeburg
- Kleinere Kleingartenanlagen mit teilweiser Wochenendhausbebauung nordöstlich der Niegripper Straße, nördlich der Lindenstraße, an der Havelstraße und dem Heinrichsberger Privatweg
- Fläche für den Gemeinbedarf mit Grund- und Sekundarschule, Sporthalle sowie Asylbewerberheim an der Windmühlenstraße, Fläche für Männerübergangsheim am Deichwall
- Fläche für Gemeinbedarf in Form kleinerer Spielplätze

Grünflächen:

- Private Grünflächen sind neben den Kleingartenanlagen in Form von Hausgärten und erhaltenen Bauerngärten an ehemaligen Hofanlagen in der Akazienstraße, Ziegeleistraße, Lindenstraße, Badeteichstraße, Scheidebuschstraße und südlicher Forsthausstraße in der Ortslage ausreichend vorhanden und kompensieren fehlende öffentliche Grünflächen, die nur durch den Friedhof, Kirchhof und den zusammenhängenden Baumbestand in den angerartigen Erweiterungen der Akazienstraße gegeben sind.

Wasserflächen:

- Erdkuhle und kleinere private stehende Gewässer
- Landwirtschaftliche Flächen an der Niegripper Straße
- Brachflächen südlich der Ortslage
- Der Flächenanteil der einzelnen Flächen kann der Flächenbilanz (Tabelle 2) entnommen werden.

Der Zuschnitt der Grundstücke im alten Dorfkern zeigt noch heute deutlich die sich über die Jahrhunderte entwickelten dörflichen Strukturen. Die Grundstücke grenzen mit einer Schmalseite an die Straße, umfassen den Hof und einen dahinterliegenden Bauerngarten (Nutzgarten und Freifläche für die Kleintierhaltung). Daran anschließend oder auch z. T. auf der gegenüberliegenden Straßenseite wie z. B. in der Badeteichstraße befanden sich Ackerflächen.

### 3.2. Sozialstruktur

#### Bevölkerung

Die Entwicklung der Ortslage vom Wald- und Weidendorf zum Ortsteil einer Großstadt spiegelt sich auch in der Entwicklung der Einwohnerzahlen wieder (Tabelle 3); eine drastische Zunahme ist besonders im Zuge der Industrialisierung zu verzeichnen.

Mit Stand vom 31.12.1994 betrug die wohnberechtigte Bevölkerung gemäß Amt für Statistik der Stadt Magdeburg 4611 Einwohner (Tabelle 3). Die Altersstruktur der Bevölkerung entspricht derjenigen der gesamten Stadt (Abb. 16).

Die Stadt Magdeburg verzeichnet zwischen 1991 und 1994 Bevölkerungsabgänge von 9.120 Personen, die sich vor allem auf Neubaugebiete wie Neu Olvenstedt aber auch auf Randgebiete mit dörflichen Kernen verteilen. In Rothensee ist dagegen ein Zuwachs von 169 Personen zu verzeichnen, der sich auf den alten Dorfkern konzentriert. Gemäß Amt für Statistik ist dieser Zuwachs auf eine intensive Wohnungsbautätigkeit zurückzuführen. Die Einwohnerdichte von 21,6 EW/ha (davon im alten Dorfgebiet 40,35 EW/ha) entspricht Ortsteilen wie Cracau und anderen Stadtrandgebieten.

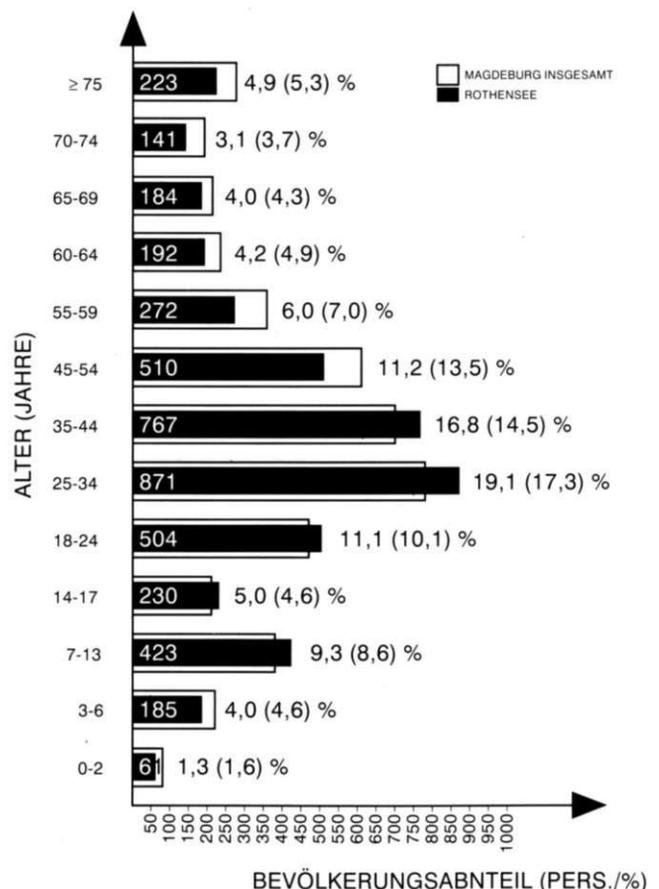


Abb. 16: Altersstruktur der Bevölkerung (Ortslage Rothensee)



MAGISTRAT DER STADT MAGDEBURG  
STADTEILENTWICKLUNGSPLANUNG  
ROTHEENSEE

# NUTZUNGS-STRUKTUR

## BESTAND

- WOHNEN
- NEBENGEBAUDE
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG
- GEWERBE
- HANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN
- LANDWIRTSCHAFT IM HAUPTBEREICH
- LANDWIRTSCHAFT IM NEBERBEREICH
- GRUNDVORSORUNG/INFRASTRUKTUR
- GEBÄUDE IM BAU ODER VOLLSTÄNDIG LEER
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHES GRÜN

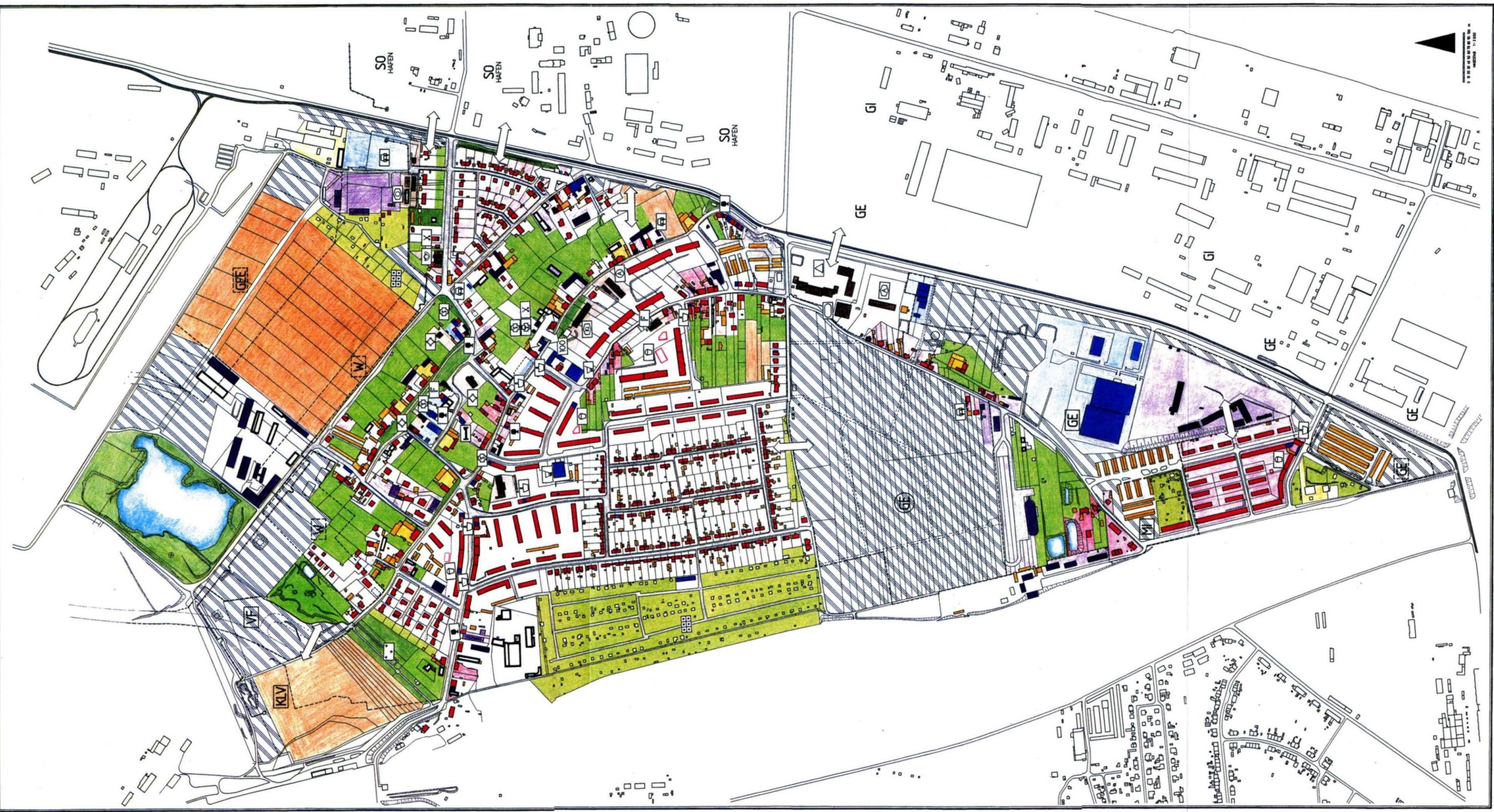
- EHEMALIGE BAUERGÄRTEN
- DAUERKLEINGÄRTEN
- GEWERBEGEBIET (RECHTSKRÄFTIGER B-PLAN)
- KLV-ANLAGE (PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN)
- ERSCHLIEßUNGSSTRASSE KLV/GVZ (AUFSTELLUNGSBESCHLUSS B-PLAN)
- EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (ENTWURF TEIL-FNP)
- WOHNGEBIET (ENTWURF TEIL-FNP)
- FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
- KIRCHE UND KIRCHLICHE EINRICHTUNG
- SCHULE
- MÄNNERÜBERGANGSHEIM
- ASYLBEREIBERHEIM
- KINDERTAGESSTÄTTE
- KAUFMARKT

- WAREN DES TÄGLICHEN BEDARFES
- POST
- SPARKASSE, BANK
- GASTSTÄTTE
- FEUERWEHR
- SPIELPLATZ
- SPORTPLATZ, SPORTHALLE
- ARZT, ZAHNARZT
- APOTHEKE
- FRiseur
- AUTOSERVICE

## PROBLEMDARSTELLUNG



NUTZUNGSKONFLIKTE



## Landwirtschaft

Die Landwirtschaft als der für Rothensee ortsprägende Erwerbszweig der Vergangenheit ist stark rückläufig. Bis 1989/90 existierte an der Niegripper Straße eine

landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft mit größeren Viehbeständen und hohem Mitarbeiterbestand. Nach den politischen Veränderungen wurde dieser Betrieb aufgegeben. Die Gebäude werden teilweise durch andere Unternehmen im Mietverhältnis genutzt.

TABELLE 2  
FLÄCHENBILANZ – ORTSLAGE ROTHENSEE

| NUTZUNGSART                                | FLÄCHENANTEIL in ha |      |                    |      |
|--|---------------------|------|--------------------|------|
|  | BESTAND             | v.H. | PLANUNG            | v.H. |
| Wohnbauflächen                             |                     | 17,4 |                    | 22,6 |
| Reine Wohngebiete                          | 17,8                |      | 17,8               |      |
| Allg. Wohngebiete                          | 18,8                |      | 29,9               |      |
| Gemischte Bauflächen                       |                     | 12,9 |                    | 12,3 |
| Dorfgebiete                                | 22,6                |      | 22,6               |      |
| Mischgebiete                               | 4,6                 |      | 3,4                |      |
| Gewerbliche Bauflächen                     |                     | 8,3  |                    | 24,6 |
|  | 17,6                |      | 51,8               |      |
| Flächen für Gemeinbedarf                   |                     | 1,3  |                    | 2,3  |
| Sportanlagen                               | -                   |      | 1,8                |      |
| Spielplätze                                | 0,2                 |      | 0,6                |      |
| Schule, Heime                              | 2,5                 |      | 2,5                |      |
| Örtliche Straßenverkehrsflächen            |                     | 16,0 |                    | 19,0 |
| Hauptverkehrsstraße<br>(August-Bebel-Damm) | 31,0 <sup>1)</sup>  |      | 37,3 <sup>1)</sup> |      |
| Garagenkomplexe                            | 2,8                 |      | 2,8                |      |
| Öffentliche Grünflächen                    |                     | 1,2  |                    | 10,8 |
| Friedhof                                   | 1,1                 |      | 1,1                |      |
| Parkähnliche Anlagen                       | 0,5                 |      | 1,6                |      |
| Ortsrandbegrünung                          | 1,0                 |      | 20,1               |      |
| Kleingärten                                | 11,9                | 5,7  | 13,0               | 6,2  |
| Wasserflächen                              | 3,3                 | 1,6  | 3,3                | 1,6  |
| Flächen für Landwirtschaft                 | 15,2                | 7,2  | -                  | 0    |
| Ungenutzte Flächen,<br>Brachland           | 58,7                | 27,8 | -                  | 0    |
| Geschützter<br>Landschaftsteil             | 6,6 <sup>2)</sup>   | 3,1  | 6,6 <sup>2)</sup>  | 3,1  |

1) innere Erschließungsstraßen und Anliegerstraßen sind in den Baugebieten enthalten

2) in Ortsrandbegrünung enthalten

TABELLE 3  
ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN ROTHENSEE  
ORTSLAGE ROTHENSEE

|         |                                    |                                    |
|---------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1185    |                                    | 12 Höfe;<br>12 Hufe (= 360 Morgen) |
| 1553    |                                    | 42 Hauswirte                       |
| 1564    |                                    | 42 Hauswirte                       |
| 1584    |                                    | 36 Hauswirte<br>2 Freihöfe         |
| 1641    | „... Und wohnt kein Mensch darin“; | 46 Hauswirte                       |
| 1684    |                                    | 13 Anspanner,<br>23 Kossaten       |
| 1773    |                                    | 51 Hauswirte                       |
| 1781/82 |                                    | 376 Einwohner                      |
| 1840    |                                    | 579 Einwohner                      |
| 1880    |                                    | 984 Einwohner                      |
| 1885    |                                    | 1127 Einwohner                     |
| 1900    |                                    | 1241 Einwohner                     |
| 1905    |                                    | 1242 Einwohner                     |
| 1908    | (Eingemeindung)                    | 1341 Einwohner                     |
| 1910    |                                    | 1597 Einwohner                     |
| 1919    |                                    | 1633 Einwohner<br>(799 M, 836 F)   |
| 1925    |                                    | 2446 Einwohner<br>(1255 M, 1191 F) |
|         |                                    | 2552 Einwohner                     |
| 1933    |                                    | 2933 Einwohner                     |
| 1946    |                                    | 5951 Einwohner                     |
| 1993    |                                    | 4419 Einwohner                     |
| 1994    |                                    | 4611 Einwohner<br>(2358 M, 2253 F) |

TABELLE 4

**LOKALE SCHADSTOFFEMISSIONEN IN ROTHENSEE (EINSCHLIESSLICH HAFEN- UND INDUSTRIEGEBIET)  
UND MAGDEBURG INSGESAMT – MESSERGEBNISSE 1992**

| Schadstoff                     | ME   | Magdeburg<br>absolut      | pro km <sup>2</sup> <sup>1)</sup> | Rothensee<br>pro km <sup>2</sup> | Bemerkungen |
|--------------------------------|------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------|
| Kohlenmonoxid CO               | t/a  | 50.951,9                  | 296,4                             | 100...500 <sup>2)</sup>          |             |
| Kohlendioxid CO <sub>2</sub>   | t/a  | 1.711,8 x 10 <sup>3</sup> | 9,96 x 10 <sup>3</sup>            | (1...10) x 10 <sup>3</sup>       |             |
| Stickoxide NO <sub>x</sub>     | t/a  | 5.169,1                   | 30,1                              |                                  |             |
| Schwefeldioxid SO <sub>2</sub> | t/a  | 1.643,2                   | 9,6                               | 10...50/100                      |             |
| Blei Pb                        | t/a  | 2,5                       | 1,4 x 10 <sup>-2</sup>            | 1...10(50) x 10 <sup>-2</sup>    |             |
| Staub                          | t/a  | 1.033,9                   | 6,0                               | 10...50                          |             |
| davon Arsen As                 | kg/a |                           |                                   |                                  |             |
| Cadmium Cd                     | kg/a |                           |                                   |                                  |             |
| Nickel Ni                      | kg/a |                           |                                   |                                  |             |
| Organ, Gase und<br>Dämpfe      | t/a  | 23.062,1                  | 134,2                             | 10...100                         |             |

1) Gesamtfläche Magdeburg 17190 ha = 171,9 km<sup>2</sup>

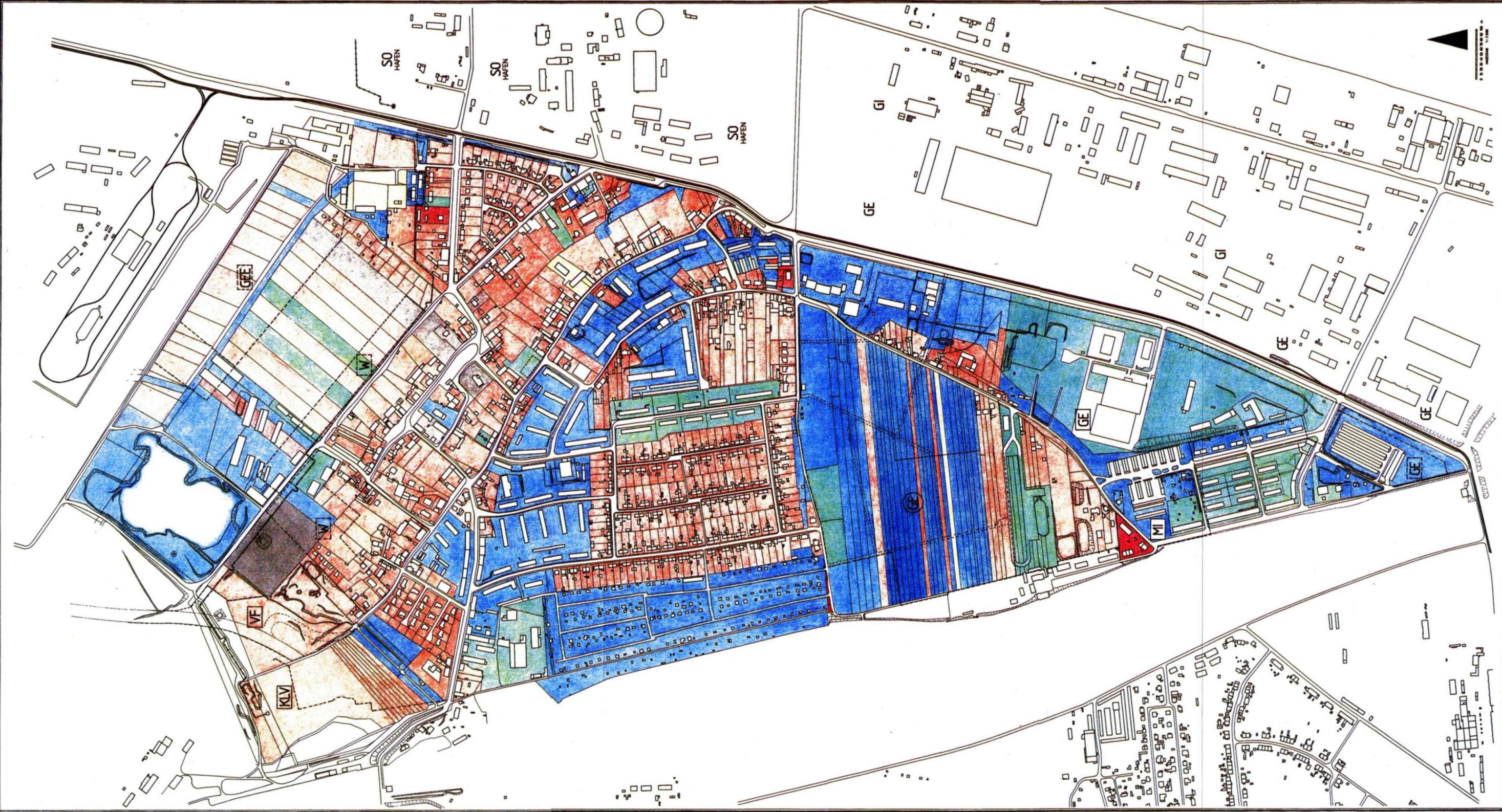
2) Minimalwerte in der mittleren und westlichen Ortslage Maximalwerte östlich des August-Bebel-Damme

TABELLE 5

**BETROFFENHEITSANALYSE FÜR VERKEHRSLÄRM  
BEREICH ROTHENSEE, INDUSTRIEHAFEN, GEWERBEGBIET NORD, BARLEBER SEE**

| Gesamtverkehr am Tage |                  |       |      |       | Gesamtverkehr in der Nacht |                  |      |      |       |
|-----------------------|------------------|-------|------|-------|----------------------------|------------------|------|------|-------|
| LR in dB (A)          | A/m <sup>2</sup> | AT/%  | EW   | EWT/% | LR in dB (A)               | A/m <sup>2</sup> | AT/% | EW   | EWT/% |
| < = 50                | 83652,9          | 36,5  | 2158 | 39,1  | < = 40                     | 19194,9          | 7,3  | 213  | 3,9   |
| < = 55                | 54689,2          | 23,8  | 1596 | 28,9  | < = 45                     | 101599,8         | 38,5 | 2394 | 43,4  |
| < = 60                | 30378,2          | 13,2  | 699  | 12,7  | < = 50                     | 65844,4          | 25,0 | 1510 | 27,4  |
| < = 65                | 19511,4          | 8,5   | 388  | 7,0   | < = 55                     | 29749,3          | 11,3 | 604  | 11,0  |
| < = 70                | 19915,7          | 8,7   | 352  | 6,4   | < = 60                     | 25459,0          | 9,6  | 448  | 8,1   |
| < = 75                | 19600,6          | 8,5   | 304  | 5,5   | < = 65                     | 20362,4          | 7,7  | 325  | 5,9   |
| < = 80                | 1657,6           | 0,7   | 18   | 0,3   | < = 70                     | 1690,6           | 0,6  | 20   | 0,4   |
| < = 85                | 0,0              | 0,0   | 0    | 0,0   | < = 75                     | 0,0              | 0,0  | 0    | 0,0   |
| > 85                  | 0,0              | 0,0   | 0    | 0,0   | > 75                       | 0,0              | 0,0  | 0    | 0,0   |
| Summe                 | 229405,6         | 100,0 | 5515 | 100,0 |                            |                  |      |      |       |

Legende:  
 LR in dB (A) Beurteilungspegel  
 A in m<sup>2</sup> Fassadenoberfläche  
 AT in % Prozentualer Anteil der Fassadenoberfläche  
 EW Anzahl der Bewohner  
 EWT in % Prozentualer Anteil der Bewohner



# EIGENTUMS- VERHÄLTNISSSE

- BESTAND**
- PRIVATES EIGENTUM
  - WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFTEN
  - PRIVATE TRÄGER
  - STADT MAGDEBURG, WOHNUNGSBAU-GESELLSCHAFT MAGDEBURG
  - KIRCHE
  - FREIHANDGESELLSCHAFT
  - DEUTSCHE BAHN AG
  - BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
  - ENERGIEVERSORGUNG MAGDEBURG

MAGISTRAT DER STADT MAGDEBURG  
STADTTEILENTWICKLUNGSPLANUNG  
ROTHENSEE

TABELLE 6

**DIFFERENZ ZWISCHEN VERKEHRSLÄRMIMMISSION UND GRENZWERTE FÜR WOHNGBIETE GEMÄSS 16. BImSchV AN AUSGEWÄHLTEN STANDORTEN DER ORTSLAGE ROTHENSEE**

| Standort  | Schallpegeldifferenz in dB (A) |              |
|---|--------------------------------|--------------|
|   | am Tage                        | in der Nacht |
| Östliche Hausfassaden<br>Deichwallsiedlung            | < 5...10                       | < 10         |
| Göderitzschule  | < 0                            | < 5          |
| Südliche Hausfassaden<br>Hohenwarther Straße          | < 15                           | < 15         |
| Nördliche Hausfassaden<br>Hohenwarther Straße         | < 5...10                       | < 10         |
| Hausfassaden<br>Oebisfelder Straße<br>Badeteichstraße | < 10...15                      | < 15...20    |
| Hausfassaden<br>Havelstraße                           | < 10                           | < 10         |
| Hausfassaden<br>(Siedlung)<br>Windmühlenstraße        | < 0                            | < 0          |
| Übrige Standorte                                      | < 0                            | < 0          |

Heute wird in der Ortslage Rothensee lediglich noch ein ehemaliger landwirtschaftlicher Hof als Werkstatt und Gerätestützpunkt von der sich gebildeten Agrar-genossenschaft Magdeburg-Neustadt im Haupterwerb genutzt. Daneben bestehen auf den ehemaligen Hofanlagen im alten Dorfkern ca. 10 bis 12 mehr oder weniger große Nebenerwerbsbetriebe, die sich überwiegend mit der Kleintierhaltung (Hühner, Tauben, Schafe) befassen. Zum Teil werden noch einzelne Rinder und Pferde gehalten und im geringem Maße auch Feldwirtschaft betrieben. Betreiber sind Einwohner, die früher in der Landwirtschaft tätig waren bzw. aus Familien stammen, die in der Vergangenheit Landwirtschaft betrieben haben. Als Wirtschaftszweig hat die Landwirtschaft heute keine Bedeutung mehr.

**Gewerbe, Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen**

In den letzten Jahren ist eine neue gewerbliche Struktur entstanden, die durch Handwerks-, Klein- und mittelständische Betriebe geprägt wird. Sie umfaßt Unternehmen aller Wirtschaftszweige von der Industrie bis zu Versorgungs- und Dienstleistungen. Vergleiche, die von der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer Magdeburg durchgeführt wurden, zeigen, daß die Gewerbetätigkeit dem Stadtdurchschnitt entspricht. Dafür spricht auch die Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfes, die als ausreichend eingeschätzt wird. Es kann davon ausgegangen werden, daß derzeitige Engpässe in Teilbereichen, wie in der Gastronomie, Gesundheits- und Körperpflege sowie des Textil- und Ledergewerbes durch Neueröffnungen in den nächsten Jahren ausgeglichen werden. Für die Ortslage liegen mehr als doppelt so viele Gewerbeanmeldungen als Abmeldungen vor.

Die Gewerbebetriebe nutzen fast ausschließlich vorhandene Nebengebäude ehemaliger landwirtschaftlicher Hofanlagen des alten Dorfgebietes bzw. ländlicher Siedlungsgrundstücke, wie in der Windmühlenstraße und Forsthausstraße. In geringerem Maße werden gewerblich genutzte Grundstücke, wie in der Mischbebauung am westlichen Ende der Oebisfelder Straße, durch Neubauten ergänzt. Die Tendenz zur weiteren Ansiedlung und Umnutzung der Hof- und Siedlungsanlagen ist vorhanden. Die Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfes wird überwiegend durch die zwei Kaufmärkte realisiert und durch kleinere spezialisierte Läden ergänzt.

**Bildungseinrichtungen**

Als allgemeinbildende Schulen befinden sich in der Ortslage eine Grundschule mit 224 Schülern (116 Mädchen, 108 Jungen) und eine Sekundarschule mit 248 Schülern (106 Mädchen, 142 Jungen) in einem Schulkomplex an der Windmühlenstraße/Buschfeldstraße (August-Bebel-Schule). Die Grundschule nutzt das von Göderitz erbaute Gebäude. Die vorhandenen Klassenräume im Grünen wurden in den letzten Jahren nicht genutzt und vernachlässigt. Ihre Herrichtung ist wieder Ziel der Schule. Der Bedarf der Ortslage wird mit diesem Angebot abgedeckt.

**Erholung und Freizeitgestaltung**

Einen hohen Freizeitwert stellen die ausgedehnten Kleingartenanlagen westlich der Fallersleber Straße und nordöstlich der Niegripper Straße dar. Die nahegele-

genen Naherholungsgebiete Barleber See, Neustädter See und Barro-Seen werden im starkem Maße von Rothenseer Einwohnern genutzt. Insbesondere an den Barroseen haben sich Rothenseer Einwohner Wochenendgrundstücke angelegt.

Traditionell wird die Elbe mit ihren Uferzonen von den Bürgern als Erholungsbereich für Rothensee angesehen. Hafenausbau, die Industrialisierung und der unzureichende Ausbau der Wege und Straßen, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger schmälern aber derzeit den Erholungswert dieses Bereiches. Ein früher betriebener Badestrand und eine Elbfähre als Verbindung zu den Gebieten östlich der Elbe (zum Zuwachs mit Verbindung zum Herrenkrug) existieren nicht mehr. Die nördlich der Ortslage gelegene Erdkuhle bietet Bademöglichkeiten, ist aber in einem dafür nicht hergerichteten Zustand und wird nicht überwacht.

Das Angebot von vier Spielplätzen für Kleinkinder (Sandkasten, z. T. Rollerbahnen) und einem Ballspielplatz, die sich verteilt in den Siedlungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten befinden, ist für die Ortslage nicht ausreichend (Abb. 17). Eine Sporthalle an der Windmühlenstraße ist dem Schulkomplex angegliedert und steht der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Jugendliche und größere Kinder nutzen das Gelände einer ehemaligen Baustelleneinrichtung nordwestlich der Ortslage als Tobepplatz. Bauschutt und wilde Müllablagerungen bilden Gefahrenquellen.

Auf Grund der Einwohnerzahlen (ca. 4.600 Einwohner) wären für die Ortslage ein bis zwei Sportanlagen bzw. ca. 20.000 m<sup>2</sup> für Sport- und Freizeitanlagen und eine Sporthalle mit ca. 500 m<sup>2</sup> Grundfläche bedarfsgerecht (maximaler Fußweg 1.500 m). Gemäß B-Plan Windmühlenstraße ist westlich der August-Bebel-Schule eine Sportanlage geplant, die der Schule zugeordnet werden soll (Fläche ca. 4.500 m<sup>2</sup>).

Im Teilflächennutzungsplan ist in der Grünzone nördlich der Ortslage eine weitere Sportanlage dargestellt (Fläche rund 5.000 m<sup>2</sup>). Damit könnte unter der Voraussetzung einer möglichen Mitbenutzung der Sportanlagen und der Sporthalle an der August-Bebel-Schule durch die Einwohner z. B. außerhalb der Schulzeiten und einer Fläche für die Freizeitgestaltung der größeren Kinder und der Jugendlichen ein ausreichendes Angebot auf diesem Gebiet erzielt werden.

Ein Freibad wird nicht für erforderlich gehalten, da die Erdkuhle und vor allem die nahe gelegenen Naherholungsgebiete Neustädter und Barleber See und die Barro-Seen genutzt werden. Angebote für spezielle sportliche Beschäftigungen, wie Tennisplätze oder -hallen, Hallenbad, Golfanlagen, Freizeitcentern o. a., werden derzeit bzw. zukünftig in der Stadt Magdeburg an unterschiedlichen Standorten angeboten. Die größeren Entfernungen zu diesen Einrichtungen sind auf

Grund des geringeren Bedarfes an der Nutzung dieser Einrichtungen akzeptabel.

Nachteilig wirkt sich das Fehlen einer für Ortsfeste, kleinere Aufmärsche und Vorführungen von Ortsvereinen, Kinderfeste u. ä. nutzbaren Freifläche aus. Eine derartige Freifläche zusammen mit einem Dorfgemeinschaftshaus wäre erstrebenswert, jedoch nicht unbedingt erforderlich.

### 3.3 Siedlungs- und Gebäudestruktur/Ortsbild

#### Siedlungsentwicklung

Die heutige Ortslage Rothensee ist in ihrer Struktur noch deutlich von ihrer dörflichen Entwicklung als Angerdorf geprägt. Ehemals ostelbisch gelegen, bildeten sich schon vor Jahrhunderten heute noch nachvollziehbare Wegverbindungen heraus. Die wichtigste davon ist wohl die dem heutigen Verlauf der Rogätzer Straße entsprechende und in Richtung Norden östlich des heutigen August-Bebel-Dammes gelegene Verbindung von Magdeburg nach Hohenwarthe.

Diese Verbindung berührte das alte Dorf Rothensee lediglich an seinem östlichsten Zipfel und trennte nach der Verlagerung der Elbe im 13. Jahrhundert an dieser Stelle Dorf und Elbe. Auf diesen Nord-Süd-Verbinde stieß ungefähr auf der Höhe der heutigen Siedlung Heinrichsberger Straße/Windmühlenstraße ein weiterer Weg, der, von Magdeburg kommend, der heutigen Rothenseer Straße entspricht und vermutlich das Vorhorn und die dort befindlichen Einrichtungen erschloß (frühere Heinrichsberger Straße). Eine dritte wesentliche Verbindung stellt der Weg durch den Rothenseer Busch dar, welcher dem heutigen Verlauf der Straßenzüge Schöppensteg und Windmühlenstraße entspricht. Von dem oben beschriebenen Nord-Süd-Verbinde führte auf der Höhe der Ortslage Rothensee nach der Elbumlagerung ein Weg in westlicher Richtung nach Barleben. Er lag zwischen südwestlicher Dorfgrenze und einem alten Elbarm (als Badeteich überliefert) und entspricht den heutigen Straßenzügen Badeteichstraße und Oebisfelder Straße. Erst westlich des alten Elbeverlaufes (heutiger Schroteverlauf) bestand wieder eine Verbindung von Magdeburg in Richtung Norden. Über die Turmstraße und die spätere Hohenwarther Straße als den Nord-Süd-Verbinde bestand eine Verbindung vom Ort in Richtung Hohenwarthe. Die alte Verbindung von Magdeburg nach Hohenwarthe ist mit geringfügigen Lageveränderungen durch den August-Bebel-Damm ersetzt worden.

In der alten Ortslage sind die Straßenzüge Akazienstraße, Turmstraße, Ziegeleistraße, Meitzendorfer Straße sowie die dorfbegrenzenden Badeteichstraße, Lindenstraße und Scheidebuschstraße frühzeitig zu erkennen. Das Dorf Rothensee hat sich folglich außerhalb der oben beschriebenen, ortsverbindenden Wege als Angerdorf in dem heutigen Bereich der Akazienstraße entwickelt. Das Dorfzentrum stellte den Bereich um die ursprünglich romanische Feldsteinkirche zwischen Turmstraße und Krugstraße dar. Vergleiche mit der heutigen Situation und Rekonstruktionsversuche zeigen deutlich, daß diese über Jahrhunderte entwickelten Strukturen im Dorfkern erhalten geblieben sind (Abb. 18 bis 25).

Die frühere Heinrichsberger Straße existiert nicht mehr. Der frühere Weg durch den Rothenseer Busch über Schöppensteg und Windmühlenstraße wurde durch den Bau der Bahnanlagen unterbrochen. Die beiden heute vorhandenen angerartigen Ausweitungen unterteilen sich in Kastanienplatz und den nördlichen Akazienplatz. Beide Bereiche weisen nach alten Plänen Dorfteiche auf. Am Kastanienplatz befand sich bis um 1900 die Dorfschule (Abb. 7 und 8).

Der südwestlich dieser Angerstraße gelegene Turmhof mit erhaltenem Wohnturm und der nordwestlich gelegene Große Hof sind als die beiden ehemaligen, seit dem Mittelalter existierenden, Freihöfe erkennbar. Die Höfe in der Badeteich- und Scheidebuschstraße haben sich straßendorfartig an den Ort angefügt, auch hier sind bis zu 200 Jahre alte (vorwiegend Wohn-) Gebäude zu finden (Plan 5). An der schmalen langen Ausdehnung der Flurstücke ist zu erkennen, daß den Höfen der Akazienstraße Ackerflächen in nordöstlicher Richtung über die heutige Niegripper Straße hinaus zugeordnet waren. Den in der heutigen Scheidebuschstraße entstandenen Höfen gehörten Flächen bis an die Hohenwarther Straße.

Der Bereich des ehemaligen Badeteiches zwischen heutiger Badeteichstraße und Forsthausstraße diente der Bewirtschaftung durch die in der Badeteichstraße entstandenen Gehöfte. Zum Großen Hof gehörte vermutlich eine sehr große Ackerfläche, was an der hier unregelmäßigen, später durchgeführten Aufteilung der Flächen zu erkennen ist. Weitere dörfliche Bebauung ist entlang des ehemaligen Verbindungsweges Windmühlenstraße sowie in der Forsthausstraße zu erkennen. Die teilweise sehr kleinen und alten ehemaligen

*Abb. 17: Kinderspielplatz zwischen Forsthaus- und Eschenröder Straße*



Abb. 18: Magdeburg und Umgebung um 1840

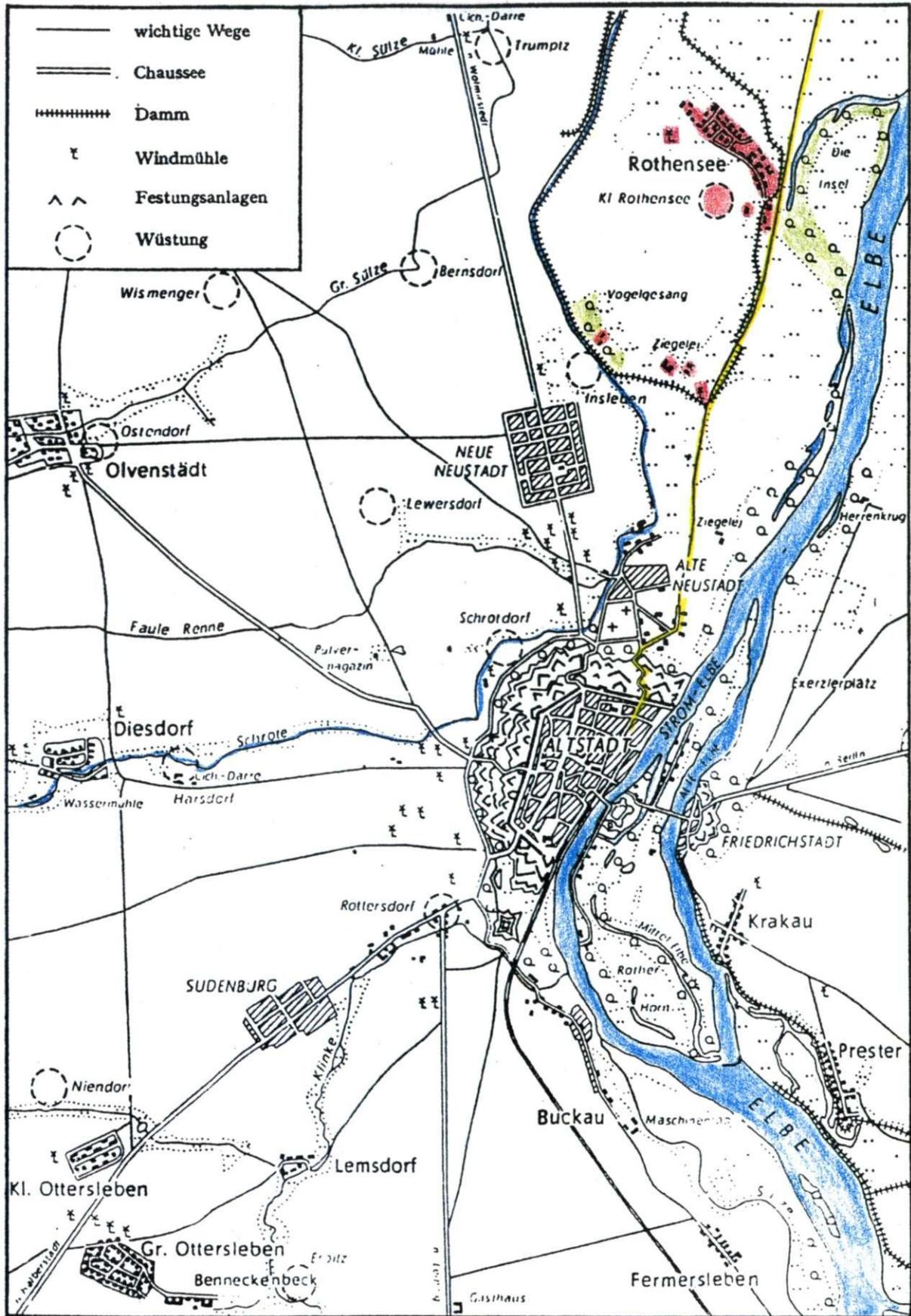


Abb. 19: Rekonstruktionsversuch der Lage von Rothensee im Jahr 1840

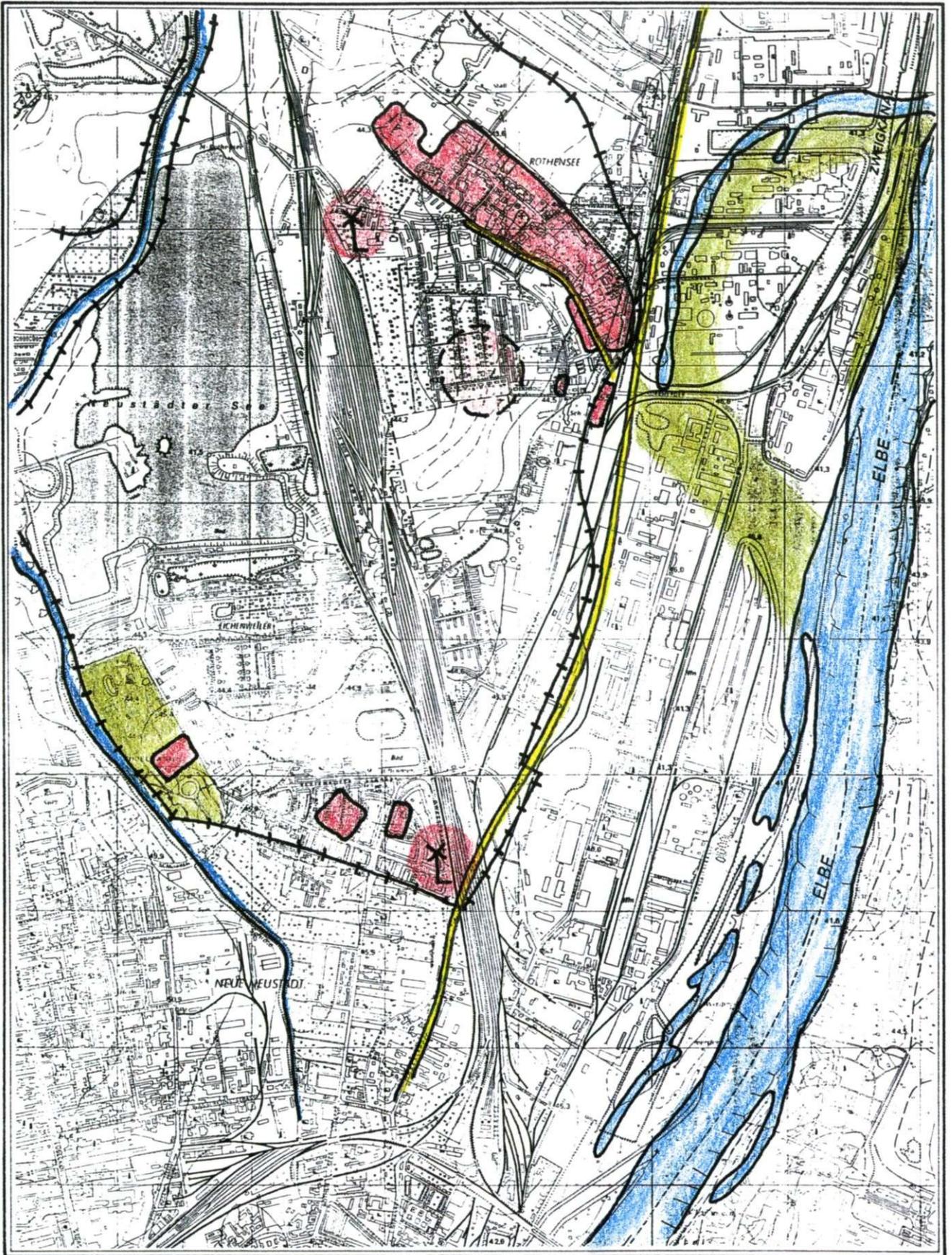




Abb. 21: Rekonstruktionsversuch der Lage von Rothensee um 1900

