

Innerörtliche Gewässer

Von den Altgewässern bzw. Altarmen der Elbe, die sich früher im und nahe des Dorfes Rothensee befanden, erinnern heute nur noch verschiedene Straßennamen. Das größte derzeit existierende und zugleich öffentlich zugängliche Gewässer ist die Erdkuhle. Dieses Gewässer wird von Anglern genutzt und stellt für die Ortslage doch einen bedeutenden Freizeitwert dar (Abb. 72). Eine übermäßige Verschmutzung des Gewässers mit Schadstoffen liegt nicht vor. Die Nutzung als Badestrand wird aber derzeit vom Gesundheitsamt abgelehnt. Außerdem befinden sich auf privaten Grundstücken einige kleinere Gewässer, die aber nicht öffentlich zugänglich sind. Fließende Gewässer gibt es in der Ortslage nicht.

Versiegelte Flächen

Straßen und Plätze im öffentlichen Bereich, aber auch Hofflächen im privaten Bereich, stellen versiegelte Flächen dar. Ein Teil der Straßen vor allem im alten Dorfkern und die Hofanlagen sind bis auf wenige Ausnahmen gepflastert, so daß der Versickerungsgrad noch relativ hoch ist. Auch Fußwege mit Kleinpflaster sind in

dieser Hinsicht positiv zu bewerten. Auf die Beibehaltung dieser Oberflächenbefestigung sollte in Hinblick auf die bessere Versickerung von Oberflächenwasser zukünftig sorgsam geachtet werden.

Stark versiegelte Flächen bilden die Asphaltstraßen in den Wohnsiedlungen. Ihr Flächenanteil ist durch die offene Bebauung mit Grünbereichen relativ gering. Großflächige und dichte Versiegelungen durch Beton- oder Asphaltbeläge sind entstanden insbesondere an dem Kaufmarkt in der Jersleber Straße (Abb. 67) sowie in der Eschenröder Straße und im Bereich der Spedition an der Havelstraße. Ein Rückbau unter Verwendung von Pflaster ist hier anzustreben.

Ortsfauna und -flora

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist vielseitig und in öffentlichen Grünbereichen naturnah. Neben den ursprünglichen Eichen, Eschen und Ulmen sind alle Ahornarten, Sommer- und Winterlinden, Robinien, Roßkastanien, Ebereschen, Trauerweiden und Birken vertreten. An den Ortsrändern sind Silberweiden und Pappelhybriden neben Sträuchern wie schwarzer Holunder, Wildrosen, eingriffiger Weißdorn, gemeiner Bocksdorn, Liguster, Weidensträucher und Wildbrombeeren

Abb. 69: Kleiner Mietwohnungsgarten an der Hillersleber Straße



vorhanden. Auf dem Schulgelände der August-Bebel-Schule wachsen imposante Walnußbäume, die neben Obst- und teilweise Ziergehölzen auch in Bauern-, Haus- und Vorgärten zu finden sind. Auf dem Schulhof und am August-Bebel-Damm stehen schwedische Mehlbeeren. Die Klassenräume im Freien der August-Bebel-Schule sind durch Hainbuchenhecken getrennt.

Singvögel und Sperlinge, Amseln und Tauben, am Ortsrand auch Feldlerchen und Bachstelzen sind vorkommende Vögel neben Milanen und Bussarden. Auch Wildkaninchen sind in den größeren Gartenbereichen zu sehen. Die Erdkuhle wird von Wasservögeln bewohnt und in den Wintermonaten als Zwischenaufenthalt für Zugvögel genutzt.

Unbefriedigende Gestaltung von Freiräumen und ortsuntypische Bepflanzungen

Besonders auffällig sind folgende unbefriedigend gestaltete Freiräume:

Havelstraße vom August-Bebel-Damm bis zur Siedlung; Freiflächen des Garagenhofes in Verlängerung der

Heinrichsberger Straße; Buschfeldstraße vom August-Bebel-Damm bis einschließlich Anbindung Forsthausstraße; Parkplatz auf dem alten Friedhof einschließlich angrenzende Freiflächen; Badeteichstraße einschließlich Freiflächen vor und an den Plattenbauten; Freifläche südlich der Kaufhalle und Sparkasse; Forsthausstraße/Badeteichstraße; Ackendorfer Straße; Jersleber Straße im Bereich des Kaufmarktes; Freiflächenbereich

Abb. 70: Blickfang Hausbegrünung





Abb. 71: Ligusterhecken als Einfriedungen

Abb. 72: Die Erdkuhle



in der Akazienstraße an der Anbindung Meitzendorfer Straße; Ziegeleistraße Nordabschnitt; die gesamte Niegripper Straße, insbesondere im Anbindungsbereich an die Hohenwarther Straße.

3.6 Grundversorgung

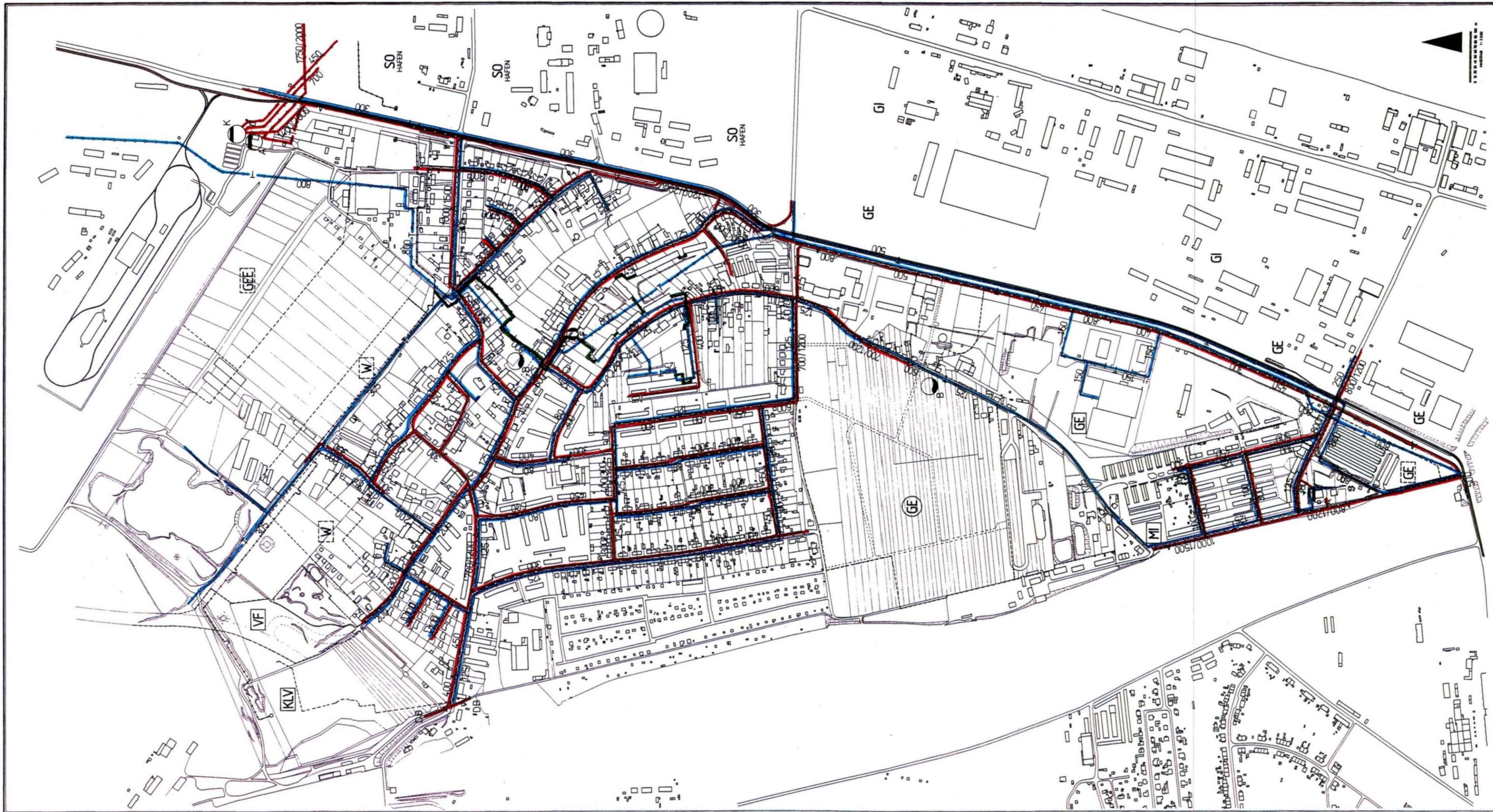
Die nachfolgenden Darstellungen beruhen auf Angaben der Städtischen Werke Magdeburg GmbH und der TELEKOM und beziehen sich auf den Stand Dezember 1994. Neuerschließungen und strukturelle Veränderungen im Entwicklungsgebiet und in der Stadt Magdeburg bedingen Veränderungen gerade an den Ver- und Entsorgungsnetzen, die auch die Ortslage Rothensee beeinflussen können.

Abwasser- und Regenwasserversorgung

Die Ortslage Rothensee wird über ein Mischsystem entsorgt. Mit Ausnahme des mittleren Abschnittes der Windmühlenstraße, der Niegripper Straße und des Großen Hofes sind alle Straßen an das Entsorgungsnetz angeschlossen (Plan 9), (Rohrnenweiten 300 bis 500 mm und Kanalabmessungen 700/1200 bis 1400/2000 mm). Die Entsorgung erfolgt über ein Pumpwerk an der Havelstraße und über eine Druckleitung zum Klärwerk Gerwisch für die Siedlung Heinrichsberger/Windmühlenstraße sowie über das Pumpwerk und Klärwerk nördlich des Umspannwerkes in die Elbe für die Ortslage. Hauptsammeikanäle liegen in der Havelstraße sowie in der Oebisfelder, Turm-, Hohenwarther, Buschfeldstraße und dem August-Bebel-Damm.

Zur Entlastung des städtischen Systems ist der Bau eines neuen Hauptsammlers Nord geplant, an den alle nördlichen Wohngebiete der Stadt Magdeburg (Neu-Olvenstedt, Neustädter Feld, Kannenstieg, Magdeburg-Nord), das Gewerbegebiet Sülzegrund, Nachbargemeinden und alle Gebiete östlich der Schrote und nördlich der Eisenbahnbrücke Herrenkrug, also auch Rothensee, angeschlossen werden.

Dieser Hauptsammler Nord verläuft, von Olvenstedt kommend, nördlich der Erdkuhle an der Ortslage vorbei und wird über das Pumpwerk Rothensee und ein weiteres neu zu errichtendes Pumpwerk nördlich des Hafenbeckens I geführt. Mittels einer Druckleitung unter der Elbe hindurch erfolgt die Entsorgung zur auszubauenden Großanlage Gerwisch (biologische Anlage mit 3 Reinigungsstufen). Während für die neu zu erschließenden Gewerbe- und Industriegebiete Trennsysteme verwendet werden, bleibt das Mischsystem der Ortslage vorerst bestehen. Bei der Erschließung von neuen Baugebieten ist die Versickerung bzw. das Auffangen von Niederschlagswasser in Rückhaltebecken, d. h. auch Trennsysteme, vorzusehen.




 MAGISTRAT DER STADT MAGDEBURG
 STADTENTWICKLUNGSPLANUNG
 ROTHENSEE

**GRUNDVER-
SORGUNG
INFRA-
STRUKTUR
ABWASSER / WASSER
FERNWÄRME**

BESTAND

-  TRINKWASSERLEITUNG
-  ABWASSERLEITUNG
-  FERNWÄRME IM KANAL
-  FERNWÄRME OBERIRDISCH

 OFFENTLICHER BRUNNEN
 ABWASSERPUMPE
 KLÄRWERK
 UNFORMSTATION FERNWÄRME

Wasserversorgung

Magdeburg wird seit 1964 durch das Wasserwerk Colbitz mit qualitativ hochwertigem Wasser (Heidewasser) versorgt. Die Einspeisung dieses Wassers erfolgt über drei Hauptleitungen, wovon eine Leitung mit einem Durchmesser DN800 durch die Ortslage Rothensee und weiter auf der westlichen Seite des August-Bebel-Dammes sowie über die Pettenkofer Brücke in Richtung Neue Neustadt verläuft (Plan 9). Im Bereich zwischen Buschfeldstraße und Pettenkofer Brücke verläuft parallel dazu noch eine Trinkwasserleitung DN500, die sich in eine Leitung DN300, die in den Korbwerder und weiter in die Saalestraße und zur Steinkopfsinsel führt, und in eine Leitung DN300, die in nördlicher Richtung parallel zum August-Bebel-Damm auf der westlichen Straßenseite verläuft, aufteilt. Das Netz der Ortslage bindet an diese Leitungen an (Nennweiten 80 bis 305 mm). Alle Grundstücke sind mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung ist stabil.

An der Windmühlenstraße und der Turmstraße befinden sich öffentliche Brunnen. Brauchwasser existiert in der Ortslage nicht.

Fernwärme

In der neuen Heizanlage auf dem Gelände der ehemaligen Großgaserei/Kraftwerksstraße werden ca. 40% des gesamten Fernwärmebedarfes für Magdeburg erzeugt. Eine Fernwärmeleitung 2 x DN400 führt von hier aus entlang des August-Bebel-Dammes nach Norden zur Versorgung von Industriebetrieben. Eine weitere Trasse mit einem Durchmesser zweimal DN700 verläuft nördlich der Ortslage parallel zur Niegripper Straße und biegt westlich der Erdkuhle in südwestliche Richtung zum Stadtgebiet Magdeburg-Nord ab (Plan 9).

Sie ist bis auf die Querungsbereiche mit dem August-Bebel-Damm und den Bahnanlagen oberirdisch verlegt und verläuft bis zur Einmündung Ziegeleistraße nördlich der Niegripper Straße und wechselt danach auf die südliche Straßenseite. An diese Fernwärmetrasse ist in Höhe der Kreuzung Hohenwarther/Turmstraße bzw. Scheidebusch-/Niegripper Straße über eine oberirdische Leitung zweimal DN150 die Wärmeüberträgerstation an der Badeteichstraße angeschlossen, von der aus die in den 80er Jahren errichteten mehrgeschossigen Plattenbauten zwischen Badeteich- und Eschenröder Straße mit Fernwärme versorgt werden.

Elektroenergie

Die Ortslage Rothensee wird über das Umspannwerk (110 kV/10 kV) am August-Bebel-Damm sowie über 2 Schaltstationen an der Badeteich- und Havelstraße mit Elektroenergie versorgt. Drei Hochspannungsleitungen (110 kV) durchqueren bzw. berühren die Ortslage: Freileitung vom Umspannwerk Diesdorfer Wuhne bis zum Umspannwerk Rothensee. Diese Freileitung führt nördlich an der Ortslage vorbei und überquert dabei die Erdkuhle;

Erdkabel aus dem Stadtgebiet entlang der Windmühlen- und Buschfeldstraße sowie des August-Bebel-Dammes (Westseite) und des Deichwalles zum Umspannwerk;

Erdkabel auf der Westseite des August-Bebel-Dammes vom Umspannwerk Sandtorstraße bis zum Umspannwerk Stahlgießerei. Die Verteilung der Elektroenergie in der Ortslage erfolgt über 10 kV-Kabel und ein Netz von Trafostationen (Plan 10). Die Versorgung ist stabil.

Gasversorgung

Die Gasversorgung von Magdeburg wurde bis 1993 von der Magdeburger Gasversorgung Sachsen-Anhalt GmbH (MGGA) zusammen mit der Vereinigte Elektrizitätswerk Westfalen AG (VEW) betrieben und danach auch von den Städtischen Werken übernommen. Die bisherige Versorgung mit Stadtgas aus der Rothenseer Großgaserei wurde mit deren Stilllegung im Juni 1993 eingestellt. Dafür soll Magdeburg mit Erdgas aus dem Raum Salzwedel und aus dem Verbundnetz versorgt werden. Die ehemalige Spaltanlage nördlich des Straßenbahnbetriebsbahnhofes wird als eine Gasregelanlage und neue Erdgasübergabestation Nord zur Versorgung von Magdeburg und angrenzender Landkreise umgestaltet. Die bisherige Hochdruck-Stadtgasleitung SGL14/14a und die Hochdruck-Erdgasleitung EGL104 führen von dort bis zum Korbwerder, entlang des August-Bebel-Dammes und entlang der Saalestraße in Richtung Stadtzentrum Magdeburg. Die Leitung EGL104 wird dabei über die Havelstraße und Pettenkofer Brücke in Richtung Neue Neustadt geführt. Die Leitung SGL14/14a verläuft entlang des Handelshafens und der Elbe und bindet an den Gasring Magdeburg an. Die Ortslage Rothensee ist über Reglerstationen an diese Leitungen angebunden. Ab Ende des Jahres 1994 sind alle Straßen der Ortslage Rothensee vernetzt und an die Gasversorgung angeschlossen. Die örtlichen Leitungen werden als Niederdruck-Netz (22 mm bar bis 1 bar) betrieben (Nennweiten 80 bis 250 mm).

Fernmeldetechnische Versorgung

In der Ortslage war, wie auch in anderen Stadtgebieten vor 1989/90 keine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gegeben. Entsprechende zentrale fernmeldetechnische Anlagen, Schaltstellen und ein zusammenhängendes Netz waren nicht vorhanden. Seit 1990 betreibt die TELEKOM den Ausbau des Netzes und der erforderlichen technischen Anlagen. Bis Ende 1994 waren bereits 50 % der rd. zweitausend Haushalte der Ortslage Rothensee mit Fernmeldeanschlüssen versorgt. Das Ziel ist eine hundertprozentige Versorgung der Einwohner bis Ende 1996. Gewerbliche Einrichtungen sind fernmeldetechnisch angeschlossen.

Das Fernmelde-Hauptkabel der TELEKOM verläuft von der Pettenkofer Brücke bis zum nördlichen Rand der Ortslage am August-Bebel-Damm und biegt nördlich der Ortslage nach Westen ab. An der Buschfeldstraße befinden sich eine Vermittlungsstelle und nördlich der Hohenwarther Straße sowie an der Einbindung der Heinrichsberger in die Havelstraße, je eine Verzweigerstation, an die die Ortslage Rothensee angeschlossen ist (Plan 10).

In der Ortslage sind noch öffentliche Münz- und Kartenfernsprecher an ausgewählten Standorten erforderlich.

Straßenbeleuchtung

Gemäß Angaben der Dokumentationsstelle Straßenbeleuchtung im Tiefbauamt der Stadt Magdeburg ist mit Ausnahme der Niegripper Straße, In den Worthen sowie in kürzeren Teilabschnitten der Havel-, Windmühlen-, Linden- und Jersleber Straße die Ortslage Rothensee mit Leitungen für Straßenbeleuchtung versorgt (Plan 11).

Davon sind rund zwei Drittel als Freileitung ausgeführt. Parallel zum August-Bebel-Damm, in den Wohnsiedlungen an der Heinrichsberger Straße und Elbeuer Straße, in der Eschenröder Straße und einen Teilabschnitt der Badeteichstraße, in den neugebauten Abschnitten der Windmühlenstraße und in der Altenhäuser Straße wurden Erdkabel verlegt. Der Anteil der Erdkabel wird in Zukunft ansteigen.

Als Straßenleuchten sind überwiegend Auslegerleuchten vorhanden, die an den Holz- bzw. Betonmasten der Freileitungen befestigt sind. Der Abstand der Leuchten ist mit 45 bis 100 m zu groß gehalten, so daß starke Hell-Dunkel-Kontraste entstehen (Abb. 73).

Auch die Lichtpunkthöhe von ca. sieben bis acht Meter ist für die Funktion der Straßen, insbesondere in Straßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion, zu hoch. In einigen Straßen bzw. Straßenabschnitten, wie z. B.

Abb. 73: Unzweckmäßige Auslegerleuchten an Leitungsmasten





Abb. 74: Wilde Müllkippe im Bereich einer ehemaligen Baustelleneinrichtung

Abb. 75: Ungeschützte Aufstellung von Müllcontainern



Forsthausstraße, Elbeuer Straße und Teile der Lindenstraße sind in den 80er Jahren Aufsatzleuchten eingebaut worden, deren Lichtpunkt fünf bis sieben Meter niedriger liegt und deren Abstand nur 35 bis 50 Meter beträgt. Auch diese Leuchten erfüllen ihre Funktion nicht in ausreichendem Maße.

Abfallentsorgung

Die Ortslage Rothensee ist in die Abfallentsorgung der Stadt Magdeburg eingebunden, die dem Amt für Abfallwirtschaft obliegt. Das Amt für Abfallwirtschaft arbeitet nach einem im Jahr 1991 aufgestellten Abfallwirtschaftskonzept, deren Grundsätze wie folgt zusammengefaßt werden können: Abfall vermeiden - Abfall und Schadstoffe getrennt sammeln und entsorgen - verwertbare Abfälle der Wirtschaft zurückführen - nicht verwertbare Stoffe umweltgerecht behandeln und ablagern. Diese Grundsätze sind auch in der Ortslage Rothensee in kurzer Zeit durch das gestiegene Umweltbewußtsein der Einwohner, durch Aufstellung von Müllbehältern und kontinuierliche Abfuhr durchgesetzt worden. Auch die straßenweise durchgeführte Sperrmüllabfuhr mittels Preßmüllfahrzeugen hat dazu beigetragen. Heute ist noch eine wilde Müllkippe im Bereich der ehemaligen Baustelleneinrichtung südlich der Erdkuhle vorhanden (Abb. 74). Geschützte Standorte der Müllbehälter und Container z. B. durch Eingrünung fehlen (Abb. 75).

3.7 Umweltbelastungen und Altlasten

Schadstoff- und Schallimmissionen

Durch die um die Jahrhundertwende einsetzende Ansiedlung von Industrieanlagen östlich des August-Bebel-Dammes und nördlich der Ortslage, die besonders verstärkt in den 20er und 30er Jahren sowie ab den 60er Jahren betrieben wurde, ergaben sich erhebliche Belastungen der Luft und des Bodens für die bewohnte Ortslage. Besonders durch die BRABAG, die Großgaserei und die Stahlgießerei ergaben sich Luft- und Bodenbelastungen, welche die Wohn- und Lebensbedingungen in der Ortslage erheblich beeinflussten. Ein flächendeckendes Immissionskataster für Luftverunreinigungen liegt z. Zt. noch nicht vor bzw. wird erst noch bearbeitet. Gegenwärtig liegen lokale Emissionswerte vor, die 1992 gemessen und in der Energie- und CO₂-Bilanz und dem Emissionskataster Magdeburg zusammengefaßt wurden. Belegbar ist aber ein durch das im Aufbau befindliche Lufthygienische Überwachungssystem Sachsen-Anhalt (LÜSA) ermittelter Rückgang der Konzentrationen für folgende Schadstoffe seit 1991, vor allem durch Industriestilllegungen und Umstellung auf

umweltfreundliche Energieträger und Heizmedien wie Erdgas in Magdeburg-Rothensee. Die derzeitigen Werte übersteigen aber vergleichbare Werte in den alten Bundesländern immer noch beträchtlich. Die Ursache liegt in der nach wie vor hohen SO₂-Emission durch kohle-gefeuerte private und kleingewerbliche Heizanlagen. Bei den Schadstoffen Kohlenmonoxid (CO) und Stickoxid (NO_x), deren Hauptverursacher der Kfz-Verkehr ist, sind die gemessenen Konzentrationen relativ konstant geblieben. Von einer weiteren Reduzierung der Schadstoffimmissionen in der Ortslage Rothensee kann ausgegangen werden, da gemäß BImSchG Betriebsstätten, die im besonderen Maße schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen, nur mit Genehmigung errichtet werden dürfen und ständig kontrolliert werden, die Umstellung auf umweltfreundliche Energieträger und Heizmedien weiter betrieben wird und die Ortslage von Industrie und Gewerbe durch Grün- und Pufferzonen räumlich getrennt werden soll.

Vergleichende Meßwerte einiger Schadstoffemissionen 1992 in Rothensee (einschl. Hafen- und Industriegebiete und Magdeburg insgesamt) sind aus Tabelle 4 ersichtlich. Danach waren 1992 überdurchschnittliche Emissionen an Schwefeldioxid und Blei östlich des August-Bebel-Dammes vorhanden.

Schallimmissionen in der Ortslage Rothensee sind nach Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Magdeburg vorwiegend auf Verkehrslärm zurückzuführen. Dabei spielt der Lärm durch die Eisenbahn (Verschiebebahnhof und Strecke Magdeburg-Stendal) gegenüber dem Lärm aus dem Straßenverkehr eine untergeordnete Rolle. Eine wesentliche Lärmquelle stellt der August-Bebel-Damm dar. Nach Ausbau und stärkerer Verkehrsbelastung ist zukünftig mit noch erhöhter Lärmimmission zu rechnen. Auch die vom Durchgangsverkehr beanspruchten Straßen in der Ortslage wie Hohenwarther Straße, Turmstraße, Oebisfelder Straße sowie Badeteichstraße sind als störende Lärmquellen anzusehen. Erarbeitete Konfliktpläne, d. h. eine Gegenüberstellung der auftretenden Beurteilungspegel mit den Grenzwerten für Wohngebiete nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) zeigen die kritischen Stellen hinsichtlich ihrer Belastung durch Verkehrslärm. Danach liegt der überwiegende Teil der bebauten Ortslage schallschutztechnisch günstig. Die Bebauung am August-Bebel-Damm und die durch den Durchgangsverkehr genutzten Straßen in der Ortslage sind erhöhter Lärmbeanspruchungen ausgesetzt (Tabelle 6). Die nordwestlichen Bereiche der bebauten Ortslage und eventueller Erweiterungsflächen werden durch überhöhte Lärmbeanspruchungen durch die geplante KLV-Anlage und die Erschließungsstraße KLV/GVZ belastet.

Altlasten

Zur Einschätzung der Altlastensituation im besonderen auch für Rothensee liegen folgende Untersuchungsergebnisse vor bzw. sind folgende Untersuchungen in der Bearbeitung

(Auftraggeber Umweltamt):

Altlastenkataster für das Stadtgebiet Magdeburg, AB-Maßnahme 1991 bis 1993;

Multitemporale Luftbildauswertung Industriegebiet Rothensee, UWG Berlin 1992;

Ist-Zustandsanalyse Altlasten im Industriegebiet Rothensee, Berlin Consult 1992;

Erste Gefährdungsabschätzung des Geländes der ehemaligen BRABAG in Rothensee;

eine Machtbarkeitsstufe Rothensee (in Bearbeitung) sowie mehrere Einzelgutachten.

Als Ergebnisse dieser Untersuchungen liegen Karten der Schadstoffbelastungen im Boden und dem Grundwasser für die Industriegebiete in Rothensee vor. Untersuchungen in der Ortslage Rothensee sind erst für 1995 vorgesehen. Altlasten in Form kontaminierter Böden und von belastetem Grundwasser sind in unterschiedlich starkem Maße auf den Flächen der östlich und nördlich der Ortslage gelegenen Industriestandorte vorhanden. Durch sie wird das Grundwasser in der Ortslage insbesondere bei hochwasserbedingtem Rückstau in westlicher Richtung belastet. Die z.Zt. laufende Machbarkeitsstudie hat Aussagen über Schadstoffart und -mengen, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen der Altlasten und deren Auswirkungen sowie über den finanziellen Aufwand zum Ziel.

Folgende Flächen in der Nähe der Ortslage weisen nach den bisherigen Erkenntnissen Schadstoffbelastungen im Boden und Grundwasser auf:

Stark belastete Bereiche (häufige Überschreitung des C-Wertes der Niederländischen Liste/ NL-Liste):

Großgaserei (Gelände nördlich Korbwerder, mittleres und östliches Betriebsgelände); Baustoffversorgung, südlich Korbwerder;

Entstaubungstechnik GmbH (Steinkopfsinsel); Börde-Maschinen, Straßen- und Tiefbau GmbH, Metallaufbereitung GmbH, Teile der Faserzement GmbH, nördlich Hafenbecken I;

Teilflächen im ehemaligen BRABAG-Gelände;

Einzelflächen am Industriehafen.

Belastete Bereiche (häufige Überschreitung des B-Wertes der NL-Liste):

GUBELAS-Chemiehandel Havelstraße;

BEMA, Saalestraße; Bundeswehr am Hafenbecken I; ehem. BRABAG-Gelände; Gasspaltanlage;

Flächen des Binnenhafens Mittelelbe; Steinkopfsinsel.

Geringfügig belastete Bereiche:

Flächen im Geltungsbereich der Gewerbegebiete Windmühlenstraße und Windmühlenstraße Süd; fast alle übrigen Flächen zwischen August-Bebel-Damm und Elbe.

Für das ehemalige BRABAG-Gelände liegen Analysen der Belastungen vor. Danach wurden im aufgeschütteten Oberboden Kontamination an Schwermetallen und Arsen und im Unterboden Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Zum Schutz gegen Ausbreitungen im Grundwasser ist die Durchbohrung der vorhandenen Auelehmschicht zu vermeiden.

Konflikte

Konflikte sind auch zukünftig vor allem zu sehen in Lärmbelastungen von Wohnstandorten wie am Deichwall und der Schule am August-Bebel-Damm, der Wohnsiedlung an Heinrichsberger/Windmühlenstraße durch Gewerbeflächen im B-Plan Bereich Windmühlenstraße Süd, vorhandener und geplanter Wohnbauflächen nördlich der Lindenstraße bzw. an der Niegripper Straße durch die KLV-Anlagen und Erschließungsstraße KLV/GVZ und in der Beeinflussung des Grundwassers in der Ortslage durch verbleibende Altlasten an ehemaligen Industriestandorten.

4. KONZEPTE

4.1 Allgemeines

Nach den fixierten Entwicklungszielen der Stadt Magdeburg und nach baurechtlichen Festsetzungen in den Bauleitplanungen ist der Stadtteil Rothensee als bedeutender Standort für Gewerbe- und Industrie der Stadt vorgesehen. Zusammen mit dem Bahngelände, der geplanten KLV-Anlage und der dafür vorgesehenen Erschließungsstraße wird durch diese städtebaulichen Entwicklungsziele die bewohnte Ortslage Rothensee in ihrer jetzigen Ausdehnung mit geringeren Erweiterungsmöglichkeiten im Norden für die Zukunft festgeschrieben. Andererseits hat sich die Ortslage Rothensee dank der größeren Wohngebiete, die an den alten Dorfkern anbinden, seit ihrer Eingemeindung zunehmend zu einem bedeutenden Wohnstandort von Magdeburg entwickelt. Vorhandene alte Dorfstrukturen und die offene Bauweise der Einfamilienhaus- und Mietwohnsiedlungen lassen Lebensformen zu, die sich von den Verhältnissen im Zentrum einer Großstadt durchaus positiv abheben. Auch heute ist das Interesse an der Erschließung neuer Wohnstandorte in der Ortslage weiterhin gegeben.

Ziel jeglicher Konzepte für die Ortslage Rothensee sollte deshalb die Vermeidung und Minimierung der Konflikte sein, die sich bei dem Zusammentreffen der Nutzungen Gewerbe und Industrie einerseits und Wohnen andererseits, ergeben können.

Dies ist gerade für den Stadtteil Rothensee von besonderer Bedeutung, deren Einwohner über die Jahrzehnte der nationalsozialistischen Herrschaft und zu DDR-Zeiten infolge unzureichender und unkontrollierter Umweltschutzmaßnahmen den Auswirkungen der umgebenden Industrie ausgesetzt waren. Ein wichtiger Aspekt konzeptioneller Untersuchungen ist die Weiterentwicklung der Anbindung an die Stadt Magdeburg mit ihrem großen Arbeitsplatzangebot, ihren kulturellen, sportlichen, kirchlichen, sozialen, medizinischen Versorgungs- und verkehrstechnischen Einrichtungen sowie ihrer Umgebung einschließlich der Erholungsgebiete. Traditionelle Verbindungen, wie sie z. B. zwischen Rothensee und Elbe, Rothensee und den Naherholungsgebieten Barleber und Neustädter See sowie Barro-Seen bestanden, sind dabei zu berücksichtigen. Diese Anbindungen und Verflechtungen müssen vor allem ausreichende Einrichtungen, Anlagen und Angebote des Individual- und Personennahverkehrs sowie für Fußgänger und Radfahrer enthalten. Zum dritten sind städtebauliche Konzepte auszurichten auf den Ausbau eines lebensfähigen und lebensfreundlichen Stadtteiles in der Randlage einer Großstadt.

Sie sind auf die stetige Verbesserung der Wohnungsqualitäten und des Wohnumfeldes, den Erhalt und die Aufwertung des spezifischen Ortsbildes, die ausreichende Versorgung der Einwohner mit Waren des täglichen Bedarfes im Sinne eines Nahversorgungszentrums bzw. Stadtteilzentrums, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und nicht störendem Gewerbe, ein bedarfsgerechtes Angebot für Freizeit, Spiel und Sport, an gastronomischen Einrichtungen und Begegnungsstätten und kultureller Betätigung in der gewohnten Umgebung sowie auf die Vermeidung unnötiger Belastungen und Beeinträchtigungen zu richten.

4.2 Nutzungskonzept

Grundsätze

Schwerpunkte des in Plan 12 dargestellten Nutzungskonzeptes sind:

der Erhalt des alten Dorfkernes durch behutsame Umnutzung der ehemaligen bäuerlichen Hofanlagen; der Erhalt bestehender Wohngebiete, eine Wohnflächenerweiterung unter den gegebenen Rahmenbedingungen, der Ausbau der notwendigen Nahversorgung und ausreichende Pufferzonen bzw. Schutzmaßnahmen zwischen der Ortslage und den umgebenden Flächen mit gewerblicher Nutzung. Die Einzelmaßnahmen sind in dem folgenden Maßnahmenkatalog Nutzung dargestellt.

4.3 Konzept der Ortsgestaltung (Gestaltungsempfehlungen)

In der Ortslage Rothensee sind in gestalterischer Hinsicht vor allem Maßnahmen erforderlich, die einerseits zur Verbesserung unzureichender Verflechtungen von einzelnen Baugebieten beitragen und andererseits den Erhalt bzw. die Aufwertung ortsbildprägender Baugebiete, wie es der alte Dorfkern und die Einfamilienhaus-siedlungen darstellen, zum Inhalt haben. Darüber hinaus läßt sich durch eine der vorhandenen Ortsgestaltung angepaßten Bebauung von Lücken das Erscheinungsbild verbessern.

Diese Maßnahmen sind in den nachfolgenden Abschnitten beschrieben und stellen Gestaltungsempfehlungen für die einzelnen Baugebiete dar (Plan 13). Sie haben den Erhalt der im Abschnitt 3.3 beschriebenen ursprünglichen Gestaltmerkmale, Strukturen und Proportionen sowie Hinweise für Erneuerungen, Sanierungen, Um- und Neubauten zum Inhalt. Ursprünglich verwendete Materialien sollen dabei wieder eingesetzt werden.

Maßnahmen zur Verflechtung von Baugebieten

Besonders unbefriedigend ist die Verflechtung der drei- und fünfgeschossigen Plattenbauten in der Badeteichstraße und in der Forsthausstraße mit den ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden des alten Dorfkerns auf Grund der krassen Bauhöhen und des Strukturwechsels. Durch eine optische Trennung mittels Baumgrün im Straßenraum und an den Wänden kann dieser Konflikt vermindert werden. Ein Vorschlag ist in Abschnitt 5.1 dargestellt.

Zur gestalterischen Aufwertung des Übergangs zwischen der Siedlung an der Elbeuer Straße zur geschlossenen Bebauung der Oebisfelder Straße wäre eine Schließung der Zeilenbebauung anzustreben, aber wegen des geringen Abstandes zu den Siedlungshäusern nicht möglich. Auch hier kann eine dichte Baumreihung die „Lücke“ schließen und zusammen mit anderen Lückenbebauungen ein einheitliches, geschlossenes Straßenbild der Oebisfelder Straße darstellen.

Am Eingang zum alten Dorfkern aus Richtung Hohenwarther Straße stören flache, einzeln stehende Einfamilienhäuser den sonst schönen Blick auf das alte Dorfzentrum mit Kirche und Dorfplatz. Auch hier erscheint die Baumpflanzung auf der Seite der Flachbauten als einzige Möglichkeit zur gestalterischen Aufwertung dieses Bereiches. Platz für diese Baumpflanzung könnte durch Einengung bzw. Verlegung der Turmstraße in nordwestliche Richtung geschaffen werden.

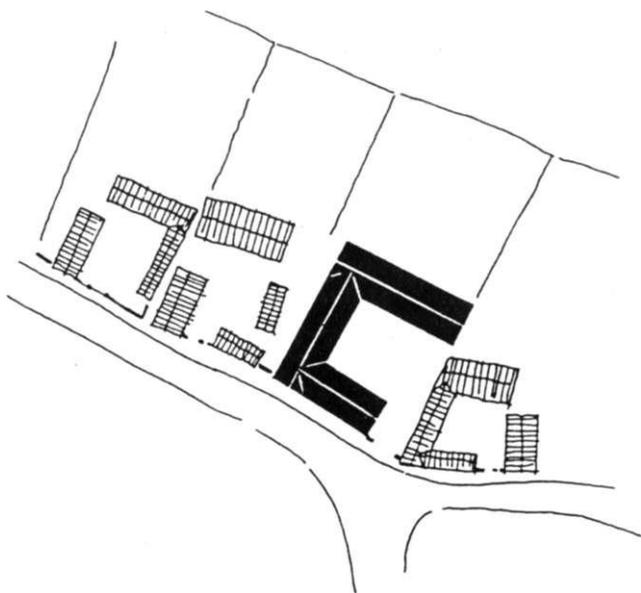


Abb. 76: Hofartige Lückenschließung im alten Dorfkern

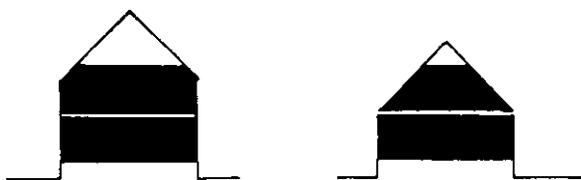


Abb. 77: Typische Nutzung der Geschosse im alten Dorfkern

Der Ortseingang August-Bebel-Damm/Buschfeldstraße weist auf Grund der losen Struktur eines großen Garagenkomplexes sowie kleinerer Medienversorgungsgebäude gestalterische Mängel auf. Eine gestalterische Aufwertung sollte hier durch die Reduzierung von Garagengebäuden, Verlegung der Versorgungsgebäude bzw. durch den Neubau einer verbindenden Gebäudezeile und Begrünung zwischen der geschlossenen Bebauung der Badeteichstraße und der Forsthausstraße entlang der Buschfeldstraße erzielt werden (siehe Abschn. 5.4).

Weiterhin sollen Baumpflanzungen zur Verflechtung von Baugebieten bzw. Gebäudegruppen an folgenden Standorten vorgenommen werden:

Baumreihen auf der West- und Ostseite des August-Bebel-Dammes;

Freifläche zwischen der Siedlung Havel/Heinrichsberger Straße und Pettenkofer Brücke als äußere Begrünung des Garagenkomplexes;

Garagenkomplexe nördlich der Heinrichsberger Straße, zwischen Badeteich- und Forsthausstraße, an der Eschenröder sowie an der Lindenstraße als äußere und innere Begrünung;

Straßenräume zwischen Kaufhalle und mehr- und eingeschossigen Wohnbauten in der Jersleber Straße; Straßenräume in der mittleren Badeteich-, Linden- und Turmstraße zur Verbesserung der Verflechtung unterschiedlicher Gebäudestrukturen.

Maßnahmen zum Erhalt von Baugebieten

Alter Dorfkern

Zum Erhalt der Identität des alten Dorfkernes ist es besonders wichtig, bei Sanierungen, Um- und Neubauten darauf zu achten, daß die gewachsenen Strukturen erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden. Vorhandene komplette Hofanlagen sollen erhalten werden. Teilweise erhaltene Hofanlagen sind gemäß den folgenden Gestaltregeln zu ergänzen. Diese Regeln sollten auch bei Erneuerungen und Sanierungen angewendet werden. Die vorhandene Struktur einer hofartigen Bebauung mit dahinterliegenden Obstgärten ist aufzunehmen. Dabei sollen zur Straße hin giebel- und traufständige Gebäude unregelmäßig abwechseln. Zum Gartenbereich soll ein parallel zur Straße stehender Baukörper Hof und Gartenbereich trennen (Abb. 76). Die vorhandene Bebauungsdichte und Geschossigkeit sowie vorhandene straßenseitige Baufluchten und Bauhöhen sind aufzunehmen. Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung ist für Neubauten vorzugeben (Abb. 77).

Die Bauhöhe der Gebäude einer Hofanlage kann unterschiedlich sein. Unterschiedliche Bauhöhen innerhalb eines Baukörpers sind nicht typisch und sind zu vermeiden (Abb. 78).

Gewachsene Unregelmäßigkeiten der Baufluchten sollten auch bei Neubauten zur Anwendung kommen. Im Gartenbereich soll eine sich aus vorhandener dörflicher Hofbebauung ergebende Baugrenze aufgenommen werden. Dahinter sind Obstgärten zu erhalten. Neue Baukörper sollen die Kubatur, Ausrichtung und Dachform dörflicher Wohnhäuser, Ställe und Scheunen aufnehmen. Auf einer Hofseite soll nur eine Baukörperform zur Anwendung kommen.

Die Baukörper sollen das ursprünglich übliche, ca. 45° geneigte Satteldach aufweisen und in Dach- und Fassadenfläche nicht durch Versätze, Rücksprünge o. ä. gegliedert werden. Die Fassade soll grundsätzlich in Putz erstellt bzw. saniert werden. Lediglich alte Scheunen und Ställe u. ä. in Ziegelrohbaumauerwerk bzw. Natursteinmauerwerk sollen unverputzt bleiben. Das Freilegen von verputztem Fachwerk besonders an alten Wohnhäusern ist anzustreben. Vorhandene übliche Natursteinsockel sollten freigelegt werden. Modernes Sockelmaterial soll Putz oder Klinker sein. Fassaden

und Sockel sind nicht durch eine Vorsatzklinkerfassade, Plastmaterialien o. ä. zu verkleiden. Schmuckelemente in der alten Bausubstanz, wie Ziergesimse aus Klinkern an Ställen, Anker in Giebeln (auch einfachster Art) von Scheunen und Ställen, Hauszeichen, Lüftungsöffnungen für Fenster einschließlich der Verschlüsse u. ä. sind zu erhalten. Neue Gebäude sollen wenig Schmuck erhalten, um sich gestalterisch unterzuordnen. Fensteröffnungen an Wohnhäusern sollen in vorhandener Bausubstanz stehendes Format aufweisen und die übliche symmetrische Fassadengliederung ergeben. Neue Gebäude mit moderner Fenstergliederung sollen sich gestalterisch unterordnen, ein stehendes Fensterformat ist zu bevorzugen (Abb. 79). Mezzaninfenster von um 1900 entstandenen Wohnhäusern sowie kleine Drempefenster in Giebeln von Wohnhäusern sollen gegebenenfalls auch als Blindfenster erhalten bleiben. Bei Dachausbau soll die Belichtung über das Dach erfolgen. Fenstergliederungen an Wohnhäusern in alter Bausubstanz sind grundsätzlich denkmalgerecht auszuführen. Sprossen entsprechender herkömmlicher Gliederung sind wünschenswert, sollen aber nur als echte Sprossung angewendet werden. Innenliegende Sprossungen sollen in alter Substanz und beim Neubau nicht angewendet werden. Bei Neubauten ist eine Mittelgliederung der Fenster vorzuziehen, um sich der vorhandenen Bebauung anzupassen. Fenster sollen in Holz erstellt werden. Türen sollen in Holz und mit einfacher vertikaler Gliederung sowie geringem Glasanteil erstellt werden. Ursprüngliche Türgliederungen sollen bei Sanierung aufgenommen werden. Türen zu alten Scheunen oder Ställen sollen sich bei Umnutzungen denen der Wohnungsgebäude unterordnen.

Hoftore, teilweise mit massivem Torbogen, oder Tore an Einfahrtsscheunen in alter Bausubstanz sollen als besonderes Gestaltelement in der alten Ortslage erhalten werden. Die Torblätter vorhandener Tore sollten in Holz mit einfacher vertikaler Gliederung erneuert werden. Als Dachdeckung sind Tonziegel als Biberschwanz oder S-Pfannen zu verwenden. Dachgaupen sind erst ein Bauelement dieser Zeit, ursprünglich wurde der Dachgeschoßraum durch die giebelseitigen Fenster belichtet. Bei Dachausbau, besonders von gestreckten Baukörpern, wie Scheunen oder Ställen, ist die Gaupe den liegenden Dachflächenfenstern vorzuziehen. Anzuwenden sind typische Giebel- oder einfache, stehende Sattelgaupen. Straßenseitig sind an alter Bausubstanz keine liegenden Dachfenster anzuordnen. Schornsteinköpfe sind in Ziegelmauerwerk und nicht mit Verkleidungen auszubilden. Werbung darf nur in einer Größe von maximal 1 m² an die Außenwände bzw. an einfriedende Mauern angebracht werden. Sie sind bevorzugt als Aushängeschilder, Zunftzeichen oder von der Fassade abgesetzte Werbeträger auszubilden.

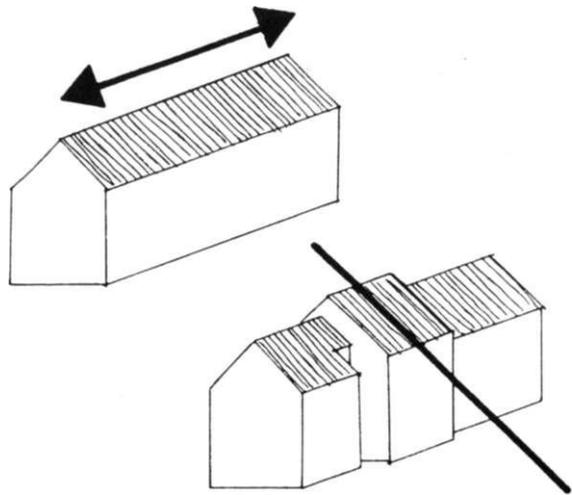


Abb. 78: Einfache, klare Formen der Baukörper im alten Dorfkern

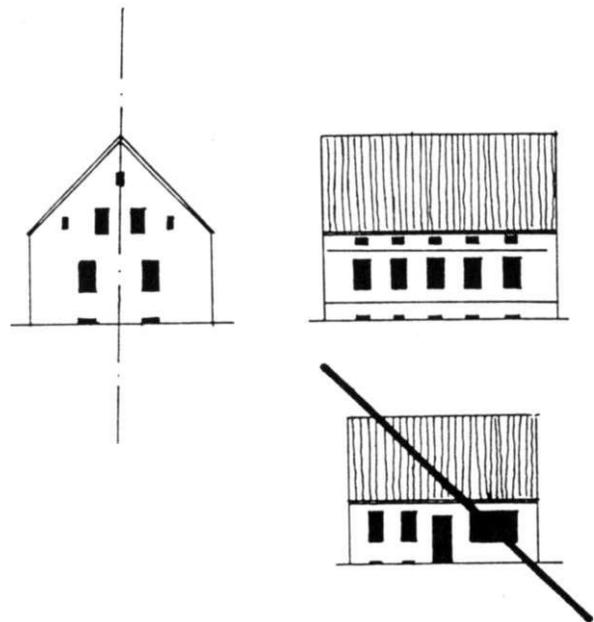


Abb. 79: Typische Fensterformen und Anordnung im alten Dorfkern

Einfriedungen der Höfe zur Straße sollen mit blickhohen Mauern erfolgen. Sie sollen straßenseitig die Baufluchten schließen. Im Gartenbereich sind einfache, vertikal gegliederte Holzzäune anzuwenden. Die Straßenseite sind mit viel Baumgrün und Grasflächen sowie mit ortstypischem kleinteiligem Natursteinpflaster auf den Gehwegen und großteiligem Natursteinpflaster auf den Fahrbahnen zu gestalten. Buschwerk, Blumenrabatten, Hochbeete und ähnliche städtische Elemente sind nicht anzuwenden. Ursprüngliche Straßen- und Wegführungen sind beizubehalten. Anzuliegende Parkflächen sind auch mit Großpflaster oder mit Pflaster mit Grünfuge zu gestalten. Dafür können rechteckige Betonpflaster mit naturnahen Farben und Pflasterklinker angewendet werden. Graues Verbundpflaster ist nicht geeignet.

Geparkt wird in Dörfern vor allem auf der Straße, sowie auf den Grundstücken oder Einfahrten. Öffentliche Parkflächen müssen sich dezent in den dörflichen Straßenraum einordnen. Bei Baumpflanzungen sind einheimische Laubbäume im Straßenbereich und Obstbäume im Gartenbereich anzuwenden. Die Höfe waren ursprünglich vollständig gepflastert. Eine vollständige Begrünung zerstört den Hofcharakter. Bei Sanierungen, Um- und Neubauten ist als Kompromiß die Befestigung mit stark sickerungsfähigem Pflaster und die Anordnung vereinzelter Grünflächen an den Hofrändern bzw. im Hofmittelpunkt ggf. mit Baumbepflanzung anzustreben. Verbundpflaster soll auch hier nicht angewendet werden.

Mietwohnhäuser der Gründerzeit

Auf der Südseite der Oebisfelder Straße ist durch Bebauung offener Baulücken eine geschlossene Häuserzeile anzustreben. Diese Lückenbebauungen sind in der Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung anzupassen. Der kleine Abschnitt am südlichen Ende der Badeteichstraße ist zu erhalten. Durch Ergänzungsbauten ist eine Abrundung der Häuserzeile am Nordende und eine Anbindung an die wie oben beschriebene Bebauung an der Buschfeldstraße möglich. Besonderer Wert ist auf den Erhalt der ursprünglichen Geschossproportionen mit betonem Erdgeschoß, des unausgebauten Mezzaningeschosses und der Dachansicht zu legen. Neubauten sollen sich gestalterisch, z. B. durch moderne Fassaden, von den bestehenden Gebäuden unterscheiden.

Siedlung Heinrichsberger Straße/Windmühlenstraße

Bei der relativ einfachen Fassadengestaltung ist es wichtig, Fenstergrößen und -gliederungen zu erhalten sowie die Türbereiche gestalterisch nicht zu verändern. Der Einbau von Gaupen oder von Dachflächenfenstern bei eventuellen Dachausbauten muß sich der Fassadengliederung anpassen. Hecken als Einfriedungen der Vorgärten und die üppigen Grünflächen sind beizubehalten.

Siedlungshäuser am Deichwall, Deichweg, Im Busch

Wichtig ist der Erhalt der Baukörperform. Erweiterungsbauten sollen ausschließlich im hinteren und nicht im vorderen oder seitlichen Bereich vorgesehen werden. Die Bereiche zwischen den Doppelhäusern sollen baulich nicht geschlossen werden. Garagen sind nur abgesetzt vom Wohnhaus, möglichst auf der Grundstücksgrenze zum jeweiligen Nachbarn zu errichten. Garagen und Anbauten sollen sich gestalterisch den Wohn-

gebäuden unterordnen (z. B. durch einfach gegliederte Holztore).

Um die Proportionen der Fassade nicht zu verändern, um keine Absätze zur anderen Doppelhaushälfte entstehen zu lassen und um insbesondere die gewölbte Türleibung sowie das bestehende Traufgesims nicht abzuflachen, soll eine nachträgliche Wärmedämmung nicht außen vorgesehen werden. Als Dachdeckung soll die Biberschwanzdeckung erhalten werden. Schornsteine sind in Ziegelmauerwerk und nicht mit Verkleidung auszubilden. Fenstergrößen sollen nicht verändert werden. Beim Ausbau des Seitenflügels sind die kleinen, flach liegenden Fenster maximal in der Höhe, nicht in der Breite und möglichst im einheitlichen Format zu verändern. Sprossen, insbesondere innenliegende sind untypisch für diese Häuser. Fensterfaschen sind nicht üblich. Rolladenkästen dürfen nicht außen angebracht werden. Typische Fensterläden sind anzustreben. Fenster, Türen und Fensterläden sollen in Holz erstellt werden. Die Gaupen sollen nicht mit modernen Materialien, sondern mit der ursprünglichen Holzschalung verkleidet werden. Briefkästen oder überdimensionale Hausnummern sollen die Fassade nicht verunstalten. Die Vorgärten sollen durch ca. 1,0 m hohe Hecken eingefriedet werden.

Siedlungshäuser am Deichwall/Hohenwarther Straße

Wichtig ist auch bei diesen Siedlungshäusern der Erhalt der jeweiligen Baukörperform als Einzel- oder Doppelhaus. An die Wohnhäuser ist seitlich nicht anzubauen. Garagen oder andere untergeordnete Gebäude sollen nur abgesetzt von den Wohnhäusern, möglichst auf der Grundstücksgrenze zum jeweiligen Nachbarn errichtet werden. Eventuelle Anbauten im hinteren Bereich der Wohnhäuser sollen sich der Gestaltung des Baukörpers unterordnen.

Um die Proportionen der Fassade nicht zu verändern und um das bestehende Traufgesims nicht abzuflachen, soll eine nachträgliche Wärmedämmung nicht außen vorgesehen werden.

Größter Wert ist auf den Erhalt der symmetrischen, sparsam befensterten Vorderfassade mit den jeweils besonders gestalteten Eingangsbereichen und der entsprechenden Giebelform zu legen. Hier sind keine Öffnungen zu verändern. An den Seiten und im hinteren Bereich sollen sich neue Fensteröffnungen in Proportion, Struktur und Material dem ursprünglichen Baukörper anpassen. Die typische Fenstergliederung soll beibehalten werden. Sprossen, insbesondere innenliegende sind untypisch für diese Häuser. Auch Fensterfaschen sind nicht üblich. Rolladenkästen dürfen nicht außen angebracht werden. Typische Fensterläden sind anzustreben. Schornsteine sind in Ziegelmauerwerk und nicht mit Verkleidung auszubilden.

Siedlungshäuser Vahldorfer Straße, in der Rönnepöhle, Fallersleber, Samsweger und Salchauer Straße

Auch für diese Siedlung ist der Erhalt der Baukörperform der Häuser wichtig. Erweiterungsbauten sollten ausschließlich im rückwärtigen Bereich vorgesehen werden. Bei den Siedlungshaustypen in offener Bauweise (ohne Stall-Zwischenbauten) sind die Bereiche zwischen den Doppelhäusern nicht zu schließen. Garagen sollen nur abgesetzt vom Wohnhaus, möglichst auf der Grundstücksgrenze zum jeweiligen Nachbarn errichtet werden.

Garagen und Anbauten sollten sich gestalterisch unterordnen. Um die Proportionen der Fassaden nicht zu verändern, um keine Absätze zur anderen Doppelhaushälfte entstehen zu lassen und um das bestehende Traufgesims nicht abzuflachen, sollte eine nachträgliche Wärmedämmung nicht vorgesehen werden. Die Dächer sollen die typische Deckung sowie die straßenseitige Gaube aufweisen. Dachflächenfenster sollten straßenseitig nicht zur Anwendung kommen. Ursprüngliche Fenstergrößen sowie -gliederungen auf der Vorderseite und an den Giebelseiten sollen erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Rolladenkästen sind an der Vorderseite und Giebelseite nicht außen anzubringen. Die typischen Fensterläden sind anzustreben. Neue Türen und Fenster sind in Holz zu erstellen. Für neue Türen ist die ursprüngliche einfache Gliederung mit wenig Glasfläche zu übernehmen.

Mietwohnhäuser in der Fallersleber, Lindhorster, Jersleber, Ackendorfer, Oebisfelder und Hillersleber Straße

Bei dieser Siedlungsbauweise sollte die schlichte, einfache Gestaltung in ihrer Ursprünglichkeit erhalten werden. Da sich eine gestalterische Betonung vorwiegend auf die Eingangsbereiche bezieht, ist bei einer nachträglich aufzubringenden Wärmedämmung lediglich in diesem Bereich ein sorgsamer Umgang mit Proportionen und Materialien notwendig. Bei Sanierungen sollen die Fenster die Mittelteilung möglichst mit Sprossung wieder erhalten.

Dachgeschoßausbauten sollen durch Gaupen belichtet werden. Grünflächen, Hecken in Vorgärten sowie vereinzelte Bäume ergänzen die Gestaltung der Siedlung positiv. Sie sind zu pflegen und zu erhalten.

Kleingartensiedlung an der Fallersleber Straße

Die Anlage ist in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Die charakteristischen Gestaltungsmerkmale wie die breiten Wege, die einheitlichen Heckeneinfriedungen und die kleinen, nicht massiven Gartenlauben sind beizubehalten. In einer Satzung könnten Grundflächen, Bauhöhen, Bauart, Standort, Bauflucht und Dachform der Gartenlauben, die Anteile der Nutz-, Zier- und Rasenflächen sowie die Art, Höhe und der Schnitt der Heckeneinfriedungen festgesetzt werden.

Siedlung an der Elbeuer Straße

Trotz unbefriedigender Einbindung dieser kleinen Einfamilienhaussiedlung mit Flachdächern in die umgebende Bebauung muß der eigenständige Charakter erhalten werden. Das bedeutet vor allem die Anwendung einheitlicher Materialien und ursprünglicher Gestaltelemente bei Sanierungen und Umbauten. Bei der Bepflanzung ist Wert auf die Verwendung von naturnahen Laubgehölzen zu legen.

Plattenbaukomplex zwischen Badeteichstraße und Eschenröder Straße

Da die Blöcke dieses Komplexes sich gestalterisch eher negativ in das Ortsbild einpassen, werden keine Vorgaben zur baulichen Gestaltung bei Sanierungen gegeben. In diesem Bereich ist es wichtig, durch eine entsprechende Freiraumgestaltung eine attraktivere 'Hofffläche' entstehen zu lassen bzw. durch Baumpflanzungen eine bessere Verflechtung zu anderen Baugebieten herzustellen.

Sonstige Baugebiete

Die Gestaltung dieser meist kleinen Baugebiete oder Gebäudegruppen ist der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung anzupassen.

So ist nördlich der Hohenwarther Straße vor allem eine einheitliche Bauflucht, Geschossigkeit (ein- bis zweigeschossig) und Bauform (Steildächer) erforderlich. Die Gewerbebetriebe zwischen der Bebauung und dem Umspannwerk sind langfristig zugunsten der Grünzone aufzugeben. Für ihre Ansiedlung in benachbarten Gewerbegebieten sind Voraussetzungen zu schaffen. Die Bebauung an der Windmühlenstraße ist in Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen der Gewerbegebiete einbezogen bzw. einzubeziehen.

In dem Bereich südliche Forsthausstraße ist bei Neubauten durch die Aufnahme von Baufuchten, vorhandenen Bauhöhen und Kubaturen ein einheitlicheres Straßenbild anzustreben.

Die Verwaltungs- und Wohngebäude der Deutschen Bahn AG an der Windmühlenstraße sollen als Komplex erhalten bleiben.

Für die Flächen des ehemaligen Betriebshofes des WBK an der Oebisfelder Straße ist durch eine kräftige Begrünung der Freiflächen eine bessere Verflechtung mit der Kleingartensiedlung und den Wohnbebauungen an der Oebisfelder Straße und der Fallersleber Straße zu schaffen. Die Gebäude der ehemaligen Konservenfabrik (Wohn- und Werkstattgebäude) mit ihren Schmuckelementen aus Klinkern auf Putzflächen sollen als Anlage mit einheitlicher Gestaltung bei gleichzeitigem Rückbau der neueren Gebäude und einer Verminderung der Versiegelung auf dem Hof erhalten werden.

Erheblicher Gestaltungsbedarf besteht an den zahlreichen Garagenkomplexen. Neben den zu Beginn des Kapitels beschriebenen Maßnahmen zur Verbesserung der Verflechtungen von Baugebieten soll der Garagenkomplex Ziegelei-/Niegripper Straße in die vorgesehene Wohnflächenerweiterung einbezogen werden. Dazu ist der Rückbau der Garagen an der Ziegeleistraße sowie eine neue Wohnbebauung und Begrünung vorzusehen. Die verbleibenden Garagen können von der Niegripper Straße erschließbar bleiben, da sie die Straße nur giebelständig berühren. Ein Rückbau wäre aber auch hier zur Verbesserung des Ortsbildes anzustreben. Entsprechender Ersatz für rückgebaute PKW-Garagen sollte in der Planung für die Wohnflächenerweiterung berücksichtigt werden. Bei der Bepflanzung des Garagenkomplexes zwischen Heinrichsberger Straße und Windmühlenstraße ist die Baumreihung der Heinrichsberger Straße in ihrer Ausrichtung aufzunehmen um eine räumliche Verbindung zur Wohnsiedlung herzustellen. Die große Freifläche zwischen den Garagenzeilen kann für eine zweireihige Baumpflanzung auf jeder Seite genutzt werden. Die Fahrspuren sind durch Grünflächen einzugrenzen. Der Bereich zwischen Windmühlenstraße und Garagenkomplex ist ebenfalls für eine Begrünung zu nutzen.

Erhaltenswerte Details

In den nachfolgenden Abschnitten sind Details, Gebäudeensemble und Gebäude zusammengestellt, die das Ortsbild von Rothensee entscheidend mitprägen. Ihr Erhalt wird deshalb vorgeschlagen. Gleichfalls werden Gebäude und Bereiche dargestellt, die auf Grund ihrer

Gestaltung und Architektur stadtbildpflegerisch behandelt werden sollen.

1. Badeteichstraße 11/12: Giebel von 2 Stallgebäuden mit symmetrisch angeordneten Segmentbogenfenstern im stehenden Format;
2. Lindenstraße 1: Stallgiebel mit zwei kleinen, symmetrisch angeordneten Rundbogenfenstern im stehenden Format mit offener Brettverkleidung;
3. Oebisfelder Straße: Friedhofsmauer aus Klinkermauerwerk mit horizontalen und gemauerten, massiven Pfosten von 1894 (Abb. 62);
4. Badeteichstraße 20: Toreinfahrt mit Torpfosten und Mauer in Klinkermauerwerk, Ende 19. Jahrhundert (Abb. 80);
5. Akazienstraße Nr. 1: Wohnhaus mit Scheune, Nr. 2: ortsbildprägendes Wohnhaus, Nr. 3: ortsbildprägendes Wohnhaus mit Scheune in Fachwerkbau und Stallanlage, Nr. 5: besonders ortsbildprägendes Wohnhaus mit besonderer Fassadengestaltung sowie Scheune, um 1912; Nr. 6: Scheune in Fachwerkbauweise mit Bruchsteinausmauerung; Nr. 7: Wohnhaus einer (ursprünglich aus dem Jahr 1768) stammenden Hofanlage; Nr. 8: Wohnhaus einer ortsbildprägenden Hofanlage mit Stall und Waschhaus; Nr. 9: Wohnhaus einer ortsbildprägenden Hofanlage mit Scheune; Nr. 10: Besonders ortsbildprägendes Stallgebäude; Nr. 11; Nr. 17: Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage mit Scheune;

Badeteichstraße Nr. 1: Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus mit Fachwerk und Bruchsteinmauerwerk (wahrscheinlich aus dem 18. Jahrhundert) sowie Stall und Scheune; Nr. 4 Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage mit Stall in Fachwerk sowie Scheunengebäude mit Natursteinmauerwerk; Nr. 5; Nr. 6 Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage (1904) mit Scheune (1906) und Stall; Badeteichstraße Nr. 11: ortstypische Stallanlage; Nr. 12 Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage mit Stall und Scheune (1912); Nr. 12; Nr. 13 Wohnhaus einer ortsbildprägenden Hofanlage mit Stall, Nr. 14: Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage, Wohnhaus mit Fachwerk und Bruchsteinmauerwerk (1797) (Abb. 33); Nr. 14: Ställe aus Bruchsteinmauerwerk sowie Scheune mit Fachwerk; Nr. 18: ortsbildprägendes Wohnhaus; Nr. 20: besonderes ortsbildprägende Stallanlage und Scheune; Nr. 26: Besonders ortsbildprägendes Wohnhaus mit Fachwerk und Bruchsteinmauerwerk sowie Stallgebäude; Nr. 35: Scheune mit Fachwerk; Nr. 63 Mietwohnhaus (besondere Gründerzeitfassade vor 1900); Nr. 64 Mietwohnhaus (besondere Gründerzeitfassade aus dem Jahr 1888); Nr. 65 Wohnhaus mit besonderer gründerzeitlicher Fassade aus dem Jahr 1888;



Abb. 80: Toreinfahrt und Scheune in der Badeteichstraße, Ende 19. Jahrhundert

Forsthausstraße 26, 43; Lindenstraße 1, 5, 19; Scheidebuschstraße 19, 20, 21, 26, 27; Turmstraße 2, 6; Ziegeleistraße 3: besondere ortsbildprägende dörfliche Hofanlagen

Forsthausstraße 8: Mietwohnhaus mit besonderer Gründerzeitfassade; Nr. 9: Mietwohnhaus besonderer Gründerzeitfassade (ca. 1905); Nr. 43: Wohnhaus mit Durchfahrtscheune mit Sennerscheune; Nr. 52 Mietwohnhaus mit besonderer Gründerzeitfassade;

Großer Hof Nr. 1: Besonders ortsbildprägendes Wohngebäude in Fachwerkbauweise mit Lehmausfachung (18. Jahrhundert) mit seitlichem Stallgebäude;

Krugstraße Nr. 1: Feuerwehrgebäude in Ziegelrohbaumauerwerk mit Schmuckelementen; Nr. 2: besonders ortsbildprägende Gaststätte mit Wohnung; Nr. 3: Schulgebäude (um 1900) mit besonderer Fassade; Nr. 6: Stall und Scheune in Fachwerkbauweise; Nr. 6: ortsbildprägende Scheune; Nr. 8 Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage;

Lindenstraße Nr. 1: Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden

Hofanlage, Stallgebäude und Scheune; Nr. 5: Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage (um 1900) mit Stall und Scheune (um 1900); Nr. 19: ortsbildprägende Scheune;

Oebisfelder Str. 2: Mietwohnhaus mit besonderer gründerzeitlicher Fassade; Nr. 13: Mietwohnhaus mit besonderer Gründerzeitfassade aus dem Jahr 1902; Nr. 14: Villenartiges Gebäude der Gründerzeit; Nr. 18: Mietwohnhaus im Stil der Gründerzeit; Nr. 19 Wohnhaus mit besonderer Gründerzeitfassade; Nr. 21: Wohnhaus einer Hofanlage mit beidseitig stehenden Werkstattgebäuden (ehemalige Konservenfabrik); Nr. 22/23 Wohnhaus mit Restaurant (Fassade aus dem Jahr 1901); Nr. 24, 28, 29, 32, 33: Wohnhaus mit besonderer Gründerzeitfassade; Oebisfelder Straße: Friedhofskapelle im Stil der Gründerzeit;

Scheidebuschstr. 19, 20, 21, 22, 26, 27: ortsbildprägende Scheune;

Turmstraße Nr. 2: Besondere ortsbildprägende Scheune in Fachwerkbauweise aus dem Jahr 1876; Nr. 6: Wohnhaus einer besonders ortsbildprägenden Hofanlage mit Gründerzeitfassade (1908);

Windmühlenstraße Nr. 67, 68, 70: Gebäude im Stil der Gründerzeit; Windmühlenstraße: Abwasserhebestelle mit besonderer Fassadengestaltung (Klinker/ Putz); Ziegeleistraße Nr. 3: besonders ortsbildprägendes Stallgebäude.

Denkmalwürdige Gebäude und Bereiche

Kulturdenkmale

Folgende Kulturdenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 erkannt und in das Denkmalverzeichnis eingetragen worden:

- a. Turmstraße (Kirche)
- b. Turmstraße 1/2 (Gehöft)
- c. August-Bebel-Damm (Hydrierwerk)
- d. August-Bebel-Damm 12 (Verwaltungsgebäude Kreiswehrrersatzamt)
- e. Windmühlenstraße 30 (Schule)
- f. Karpenlake 1 (Schrot-Gießturm)
- g. Industriestraße 7 (Hobelhalle)
- h. Klosterkamp 1 (Verwaltungsgebäude)
- i. Klosterkamp 4 (Groß-Getreidemühle)

Folgende Gebäude oder Bereiche sollten als stadtbildgestalterische Interessenbereiche behandelt werden: Großer Hof 2 (Wirtschaftsgebäude), Lindenstraße 5 (Hofanlage), Meitzendorfer Straße 1 (Hofanlage), Krugstraße (Kirche), Akazienstraße 2 (Hofanlage), Akazienstraße 9 (Wohnhaus), Turmstraße 2 (Hofanlage), Turmstraße, Krugstraße, Akazienstraße (Bereich), Scheidebuschstraße (Hofanlage), Scheidebuschstraße 4 (Wohnhaus), Badeteichstraße 26 (Wohnhaus), Forsthausstraße 8 (Wohnhaus), Forsthausstraße 9 (Wohnhaus), Forsthausstraße 46 (Wohnhaus), Forsthausstraße 42 (rückwärtige Hofanlage), Gasereistraße (Batterie mit Kohlenturm), August-Bebel-Damm (Umspannwerk) sowie Allee mit Baumreihen, Am Deichwall 1-14 und 18-24 (Einfamilienhaussiedlung mit eigenständiger Gestaltcharakteristik), Im Busch 1-8, 10, 12, Deichweg 1-4, Fallersleber Straße 1-63 (Einfamiliendoppelsiedlung), In der Rönnepöhle 1-36, Vahldorfer Straße 1-36, Samsweger Straße 2/4/6/8/10/12/14/16/18/20/22/24/26/28/30/32/34/36/; Salchauer Straße 1/3/5/7/9/11/13/15/17/19/21/23/25/27.

Lückenbebauung/Abbruch

Lückenbebauungen sollen den oben aufgeführten Gestaltungsempfehlungen entsprechen bzw. sich der vorhandenen Bebauung anpassen. Die Baulücken im alten Dorfkern sollen nur mit Gebäuden bebaut werden, die den aufgeführten Gestaltungsempfehlungen entsprechen. Eine Bebauung von Baulücken im alten Dorfkern ist nicht an jedem Standort zwingend erforderlich. Vorhandene bzw. verbliebene Bauerngärten an der Akazien-, Badeteich- und Scheidebuschstraße prägen das Ortsbild auch im positiven Sinne. Im Gegensatz dazu wird zur Verbesserung des Ortsbildes nachfolgend lückenschließende Bebauung für erforderlich gehalten:

Ergänzungsbauten zwischen den Mietwohnbauten der Oebisfelder Straße (geschlossene Bebauung); offene Bebauung auf der Westseite der Ziegeleistraße; Ergänzungsbauten zwischen den mehrgeschossigen Wohnbauten im Südabschnitt der Forsthausstraße; Ergänzungsbauten zur Anbindung der Gründerzeithäuser in der Badeteichstraße an den Plattenbaukomplex; platzartige Bebauung der Kreuzung zwischen Hohenwarther/Turmstraße und Scheidebusch-/Niegripper Straße mit Hauszeilen im Zuge der Wohnflächenerweiterung; kurze Häuserzeilen an der Einmündung der Scheidebuschstraße in den August-Bebel-Damm; vermittelnde Bauten westlich des alten Friedhofes an der Forsthausstraße; verbindendes Eckbauwerk zwischen den Mietwohnblöcken in der Ackendorfer und Jersleber Straße, Südseite; Doppel- oder Einzelhäuser an der Eschenröder Straße, Südseite und Gebäudezeile an der Havelstraße vom August-Bebel-Damm bis zu den Mietwohnhäusern der Heinrichsberger Straße. Abbrüche von Gebäuden kommen an den Standorten in Betracht, an denen durch neue Bebauungen das Ortsbild aufgewertet werden soll bzw. dort wo eine Nutzung fehlt, wie z. B. die Medienversorgungsgebäude, einige Garagengebäude und gewerblich genutzte Gebäude entlang einer straßenbegleitenden Bebauung an der Badeteichstraße, Buschfeldstraße und Forsthausstraße.

Garagengebäude auf dem ehemaligen Gelände des alten Friedhofes in der Forsthausstraße, untypische und ungenutzte Gewerbebauten an der Scheidebuschstraße und auf dem Gelände der ehemaligen Konservenfabrik an der Oebisfelder Straße; Nebengebäude und Medienversorgungsgebäude in Bereichen langfristiger Lückenschließung in der Oebisfelder Straße; Garagenbauten an der Ziegeleistraße und sämtlichen Gebäude der ehemaligen LPG im Rahmen der Wohnflächenerweiterung an der Niegripper Straße leerstehende barackenartige Gebäude in der Hohenwarther Straße zur Schaffung einer geordneten Bauflucht; ungenutzte Gewerbebauten nördlich der Hohenwarther Straße, im Zuge der Gestaltung der Grünzonen.

4.4 Verkehrskonzept

Grundsätze

Das Verkehrskonzept für die Ortslage Rothensee muß auf folgende Ziele ausgerichtet sein:

Gute Anbindung an die Stadt Magdeburg und die Umgebung im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Individualverkehrs sowie für Fußgänger und Radfahrer;

Vermeidung von Durchgangsverkehr insbesondere des Lkw-Verkehrs in der Ortslage;

Verkehrsberuhigung durch Einrichtung von Zonen Tempo 30' und entsprechender Straßenraumgestaltung;
Vermeidung des Parkens auf Grünflächen und von Engpässen infolge parkender Autos durch Einrichtung geordneter Stellflächen für Pkw

Weitgehend von den Straßen unabhängiges Fuß- und Radwegenetz

Straßenbegrünung;

Zustandsverbesserungen durch Grunderneuerungen im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Straßenräume (Straßenbreite entsprechend Straßenfunktion, geordnete Stellplätze, Fußwege, ggf. Radwege, Straßengrün, Straßenbeleuchtung) und der Erneuerung bzw. Erweiterung der Grundversorgungssysteme (Plan 14).

Auf der Grundlage dieser Zielstellung und unter Berücksichtigung der Konzepte für die Nutzung und für die Ortsgestaltung lassen sich die Straßen in der Ortslage gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Straßen (RAS) in Erschließungsstraßen für die Ortslage, Erschließungsstraßen für Ortsteilbereiche und Straßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion klassifizieren (Tabelle 4). Diese Klassifizierung könnte die Grundlage für zukünftige Straßenanbauten und Grunderneuerungen bilden. Bis auf wenige Engpässe sind ausreichende Fahrbahnbreiten vorhanden und sogar Reduzierungen der Fahrbahnbreiten möglich. Ein angemessener Anstieg des Lkw-Verkehrs infolge fortschreitender Umnutzung der ehemaligen Hofanlagen für gewerbliche Nutzung ist dabei mit berücksichtigt. Freiwerdende Straßenräume können zusammen mit vorhandenen unbefestigten Flächen für Pkw-Stellflächen (geordnetes Parken), Straßenbegrünungen, Geh- und Radwege genutzt werden. Das betrifft insbesondere die Straßen mit maßgebender Erschließungsfunktion. Der Straßenausbau ist nicht dem Einbau moderner Straßenbeläge wie z. B. Asphalt gleichzusetzen. Gerade in dem alten Dorfkern sind, wenn auch sehr häufig im schlechten Zustand, dörfliche und vor allem gut sickerfähige Pflasterbeläge erhalten. Im Interesse einer ortsbildprägenden Gestaltung und der Regenwasserversickerung sind diese unregelmäßigen Großpflasterbeläge im Fahrbahnbereich mit Natursteinborden und das Kleinpflaster in den Gehwegen weitgehend zu erhalten. Auch auf den zu schaffenden Parkplätzen sind mindestens diese Fahrbahnbefestigungen, Pflaster mit Grünfuge oder natürliche Deckschichten mit hohem Versickerungsgrad anzuwenden.

Durch den Bau des Zuführungsgleises zur KLV-Anlage und die notwendige Schließung der Oebisfelder Brücke für den öffentlichen Verkehr wird zwar der Durchgangsverkehr durch die Ortslage unterbrochen, aber zugleich auch eine für die Einwohner der Ortslage Rothensee wichtige und traditionelle Verbindung für den

Individualverkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger zum S-Bahn-Haltepunkt, in Richtung Barleben und zu den Erholungsgebieten Neustädter See und Barro-Seen unterbunden. Durch eine Anbindung der Ortslage an die Erschließungsstraße KLV/GVZ über die Lindenstraße kann Ausgleich geschaffen werden. Diese Anbindung ist für den Anliegerverkehr mit getrennten Rad- und Fußwegen auszubauen. Wichtige Voraussetzung ist die Weiterführung der Erschließungsstraße über die Bahnanlagen in westlicher Richtung.

In dem nachfolgenden Maßnahmenkatalog 'Verkehr' sind Einzelmaßnahmen zur Aufwertung des Verkehrs dargestellt. Sie gehen von den bereits genannten Rahmenbedingungen wie Ausbau des August-Bebel-Dammes, Erweiterung der Busverbindungen, Aufwertung der S-Bahn und Bau der Erschließungsstraße KLV/GVZ mit straßenbegleitenden Rad- und Gehwegen aus.

4.5 Grün- und Flächenkonzept

Dem Grün- und Freiflächenkonzept (Plan 15) liegen folgende Schwerpunkte zugrunde:

Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Grünflächen in der Ortslage durch Bepflanzungen und Umgestaltungen;

Erhalt der privaten Grünflächen;

Erhöhung der Straßenbegrünung im Zusammenhang mit den Straßenraumgestaltungen zur besseren Verflechtung von Baugebieten und im Rahmen von Neugestaltungen zur Verbesserung des Ortsbildes;

Verbesserung der Ortsrandbegrünung insbesondere zur räumlichen Trennung der Ortslage von angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten sowie Verkehrsanlagen, zur Verbesserung von Sichtbeziehungen und zur Wiederbelebung traditioneller enger Bindungen zum Naturraum Elbetal;

Nutzung von Grünzonen als Sicht-, Lärm- und Immissionsschutz;

Errichtung spezifischer Lärmschutzmaßnahmen;

Aufwertung der innerörtlichen Gewässer;

Erhalt und Entwicklung der Kleingartenanlagen;

Minimierung stark versiegelter Flächen und Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagswassers in den Baugebieten;

Erhalt und Pflege ortsbildprägender Bäume und Wandbegrünungen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind einheimische bzw. naturnahe und weitgehend resistente Gehölze, wie Spitz- und Feldahorn, Winter- und Sommerlinde, Stiel- und Traubeneiche, Esche, Hain- und Rotbuche, Ulme, Weide, Eberesche, Pappel, Eibe, Erle, Trauben- und

Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Wildrosen, Heckenkirsche, Schneebeere, Schneeball, Schwarzer Holunder u.a. anzuwenden.

4.6 Konzept der Grundversorgung

Die technische Infrastruktur mit ihren Netzen und Anlagen bildet die Grundlage für die Grundversorgung der Einwohner, der öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen sowie der Gewerbe in der Ortslage. Ständiger Anstieg der Nutzungsansprüche einerseits und der Zustand bzw. Überalterung der Netze und Anlagen erfordern einen Ausbau und Sanierung.

Ausgehend von einer gegenwärtig stabilen Ver- und Entsorgung in der Ortslage Rothensee und der kurzfristig geplanten Veränderungen der technischen Infrastruktur im Entwicklungsbereich Rothensee lassen sich folgende Zielstellungen ableiten:

Kontinuierliche Erneuerung abgängiger und nicht ausreichender Netzteile, die zusammen mit Straßenbaumaßnahmen realisiert werden sollten;
schrittweiser Rückbau des vorhandenen Mischsystems in der Abwasserversorgung und Einbau von Trennsystemen.

Alle neu zu erschließenden Baugebiete sind generell mit Trennsystemen auszubauen. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder in Regenrückhaltebecken bzw. -teichen aufzufangen und zu versickern (siehe Maßnahmekatalog Grün- und Freiflächen unter Zusammenfassung). Damit wird zugleich eine Entlastung des Abwasserleitungssystems und der Großkläranlage Gerwisch erreicht.

Die Fernwärmeleitung an der Niegripper Straße steht einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung der Erweiterungsflächen Wohnen nördlich der Niegripper Straße entgegen. Gemäß Konzeptionen der Stadt Magdeburg wird diese Leitung für noch unbestimmte Zeit betrieben. Eine Änderung dieses städtebaulichen Konfliktes ist daher vorerst nur durch eine aufwendige Erdverlegung im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet möglich. Nachholebedarf besteht in der Ortslage hinsichtlich zweckmäßiger und ausreichender Straßenleuchten in allen Straßen. Hierfür ist der Einbau von Leuchten, die den Charakter der Straßen in einem weitgehend verkehrsberuhigten und vom alten Dorfkern und den Wohnsiedlungen geprägten Ortsteil entsprechend sinnvoll. Es wird eine einheitliche Gestaltung mit einer Leuchte „Rothensee“ vorgeschlagen, die lediglich in der Lichtpunkthöhe, Farbe und Abstand variiert wird und mit anderen Freiraumelementen gleiche Gestaltungsmerkmale aufweist (Detailvorschlag 12).

Im Bereich der Abfallentsorgung sind der Rückbau der letzten wilden Müllkippe und die Aufstellung von Müllbehältern und Containern auf festgesetzten Standorten mit Einfriedungen als Maßnahme zu betreiben. Für die Einfriedungen sind die ortstypischen Ligusterhecken zu verwenden.

4.7 Umweltschutz

Im Bereich des Umweltschutzes ist davon auszugehen, daß der rückläufige Trend bei Schadstoffimmissionen in der Ortslage durch Stilllegungen von Industriebetrieben und Umstellungen auf umweltfreundliche Heizmedien wie Erdgas anhält. Auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind neue Industrieansiedlungen mit schädlichen Umwelteinwirkungen in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten nicht mehr zulässig und werden nicht genehmigt. Hinsichtlich der Lärmimmission wird durch die Minimierung des Durchgangsverkehrs innerhalb der Ortslage eine Verringerung möglich. Durch ein stärkeres Verkehrsaufkommen auf dem auszubauenden August-Bebel-Damm, der Erschließungsstraße KLV/GVZ und der KLV-Anlage ist in den Randzonen entlang dieser Straßen, wie Siedlung Am Deichwall, August-Bebel-Schule und westlicher Bereich der Erweiterungsflächen Wohnen, von höheren Lärmimmissionen auszugehen.

Obwohl flächendeckende Untersuchungen noch nicht vorliegen, ist in der Ortslage von keinen bzw. nur geringfügigen Kontaminationen der Böden auszugehen. Die schrittweise Sanierung kontaminierter Böden und des Grundwassers auf den Flächen östlich und nördlich der Ortslage wird auch eine Verminderung der Grundwasserbelastung in der Ortslage zur Folge haben.

Zur Behebung dieser verbleibenden Konflikte sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Zur Reduzierung von Schwefeldioxidimmissionen ist die Umstellung der Heizung der privaten Haushalte und der Gewerbebetriebe in der Ortslage neben der Industrie auf umweltfreundliches Erdgas weiter zu betreiben. Zwischen dem August-Bebel-Damm und der Erschließungsstraße KLV/GVZ und der KLV-Anlage selbst sind zur Ortslage ausreichende grüne Pufferzonen, Lärmschutzanlagen gemäß Maßnahmekatalog Grün- und Freiflächen und ggf. Maßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster u.a.) zur Einhaltung der Schallbeurteilungspegel nach 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich.

5. DETAILLÖSUNGEN

Für spezielle bzw. ausgewählte und besondere und konfliktreiche Bereiche werden Detaillösungen vorgeschlagen, die zur Konkretisierung der dargestellten Konzepte dienen sollen.

5.1 Verflechtung des Wohngebietes Badeteichstraße/Forsthausstraße mit dem alten Dorfkern

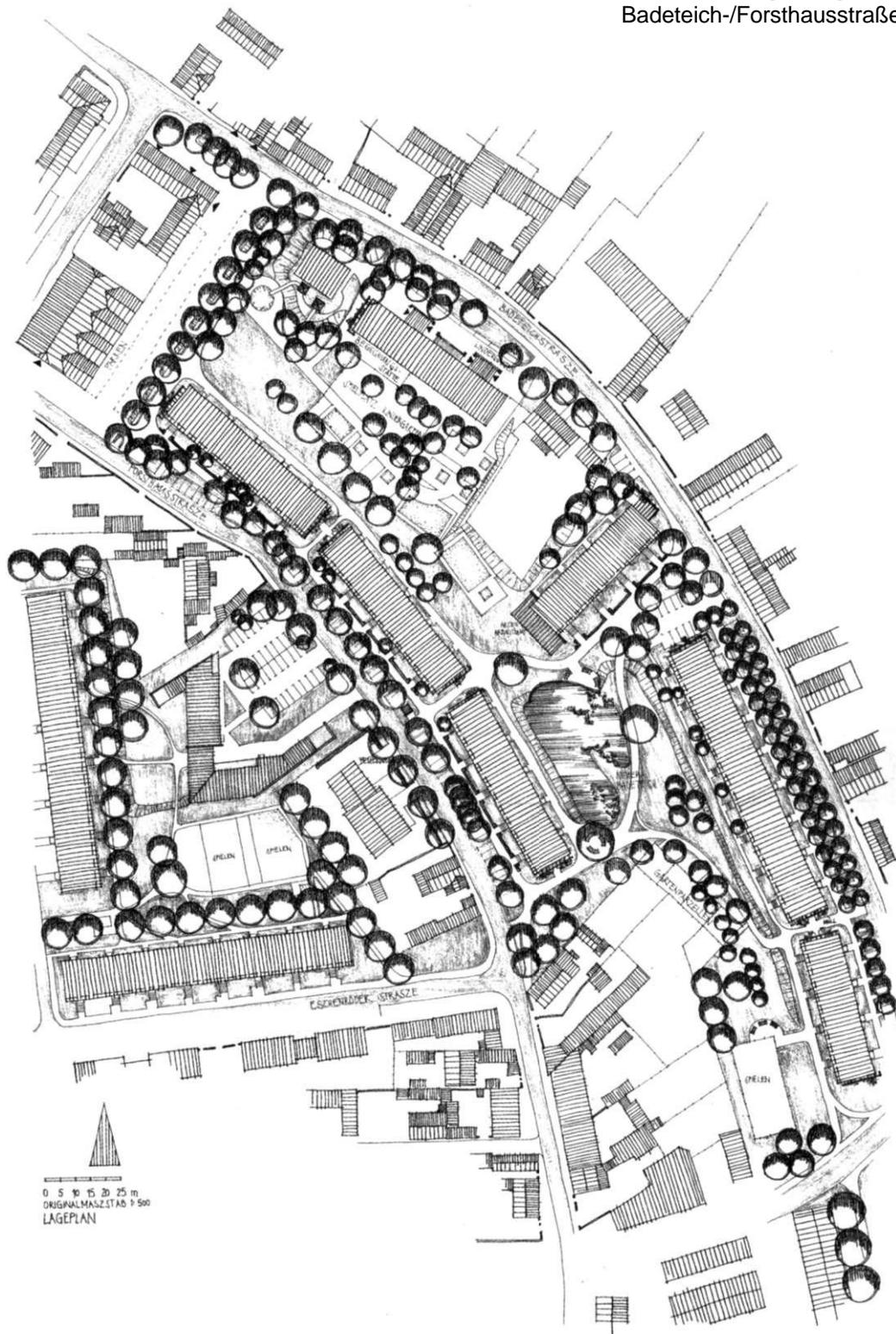
Eine bessere Verflechtung des Plattenbaukomplexes mit der dörflichen Dorfbebauung könnte durch folgende Maßnahmen erreicht werden (Detailvorschlag 1): Neupflanzung von Strassenbäumen in der Badeteichstraße und Ergänzung in der Forsthausstraße auf der Seite der Plattenbauten. Die Sicht auf die Plattenbaufassade wird dadurch abgeschwächt und gleichzeitig wird zwischen den ungleich hohen Baukörpern vermittelt; anlegen von geordneten Parkmöglichkeiten zwischen dem Baumgrün; begrünte Pergolen an Plattenbaugiebeln zur Vermittlung der unterschiedlichen Maßstäblichkeit zwischen den fünfgeschossigen Plattenbauten und ein- bis zweigeschossiger dörflicher Bebauung mit Satteldach; Einbeziehung von Müllplätzen in diese Begrünung; Anlegen von Hecken an vorhandenen Vorgärten der Plattenbauten in der Forsthausstraße; Schaffung einer Verbindung für Fußgänger und Radfahrer vom Kaufmarkt an der Ackendorfer Straße über die 'Innenhöfe' des Plattenbaukomplexes, vorbei am Garagenkomplex bis zum Platz am August-Bebel-Damm/Buschfeldstraße mit Querverbindungen zur Badeteichstraße und Forsthausstraße; Gestaltung der 'Innenhöfe' des Plattenbaukomplexes zu einer parkähnlichen Anlage mit unregelmäßigen Baumpflanzungen, Wegführungen, Sitzflächen, verteilten Spielflächen (mit Geräten) und „Wiedereinrichtung“ des ehemaligen Badeteiches als bewachsenes Gewässer in einer vorhandenen Niederung; Umgestaltung des nördlichen Teiles der Kindertagesstätte zu einer Begegnungsstätte mit öffentlicher Nutzung von Freianlagen und Spielgeräten; Einbeziehung des Spielplatzes der Kindertagesstätte und des Gartens einer privaten Wohnanlage in die Gestaltung; fester Anbau am Giebel des Arbeitsamtes als Ersatz für den als Archiv genutzten Bürocontainer; Bebauung der großen Freifläche südwestlich des alten Friedhofes mit einem Baukörper, der zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen vermittelt; vorhandene Bäume des alten Friedhofes sind zu erhalten; Eingrünung des schlecht gestalteten Baukörpers der Feuerwehr in Anlehnung an frühere Gestaltungen; Eingrünung der Garagen an der Eschenröder Straße, der Parkfläche am Kaufmarkt und der Gärten an der Forsthausstraße (ggf. kleine Mietergärten anstelle von Baumpflanzungen an den Gärten der Forsthausstraße).

5.2 Erweiterungsfläche Wohnen Niegripper Straße

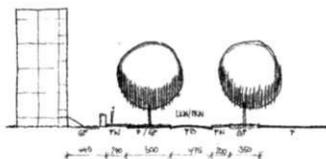
Ziel ist die harmonische Anbindung dieses relativ großen Wohngebietes an den alten Dorfkern (Detailvorschlag 2 und 3):

Schaffung einer aufgewerteten Platzsituation an der derzeitig gestalterisch unbefriedigenden Kreuzung Hohenwarther Straße/Turmstraße/Niegripper Straße/Scheidebuschstraße durch an die vorhandenen Hofbebauungen angepasste Baufluchten, Gebäudestrukturen, Zweigeschossigkeit und Grüngestaltung; Schaffung einer neuen Platzsituation an der Kreuzung Niegripper/Ziegeleistraße durch geschlossene aber gegliederte Baufluchten, gestalterische Anbindung an die vorhandene Bebauung der Ziegeleistraße; Schaffung einer neuen örtlichen Hauptachse (Niegripper Straße) mit beidseitigen Baumreihen und verdichteter Bebauung bestehend aus Reihen- und Doppelhäusern mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen; Nebenstraßen, überwiegend parallel zur Hauptachse verlaufend, mit offener Bebauung durch Einfamilienhäuser und teilweise mit einseitigen Baumreihen; Angliederung an die Bebauung am Großen Hof einschließlich einer Straßenverbindung zur Lindenstraße; Auslaufen der Hauptachse in einem Halbrondell aus Reihenhäusern, welches sich zur öffentlichen Grünfläche an der Erdkuhle öffnet oder als Variante Weiterführung der Hauptachse als Anliegerweg in ein Wohnrondell aus Reihenhäusern (hier Wohnen aber auch Büros möglich); Hausgärten sollten sich in die öffentlichen Grünflächen einpassen; Doppelhäuser auf der Südseite der Niegripper Straße sollten den Blick auf die vorhandene, hier besonders gut erhaltene, dörfliche Bebauung aus Scheunen und Ställen mit ihren Satteldächern und den dahinterliegenden Obstgärten an der Akazienstraße ermöglichen; Baufluchten dieser Häuser sind im nördlichen Grundstücksbereich festzusetzen; Parken auf den Grundstücken oder in Parktaschen zwischen den Bäumen bzw. im Innenhof des Rondells; Bepflanzungen mit einheimischen Laubgehölzen; Anbindung des öffentlichen Grüns an der Erdkuhle und nördlich des Wohngebietes durch ein Wegenetz, einschließlich einer Verbindung zur Lindenstraße.

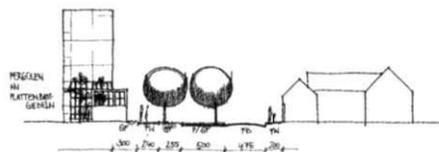
D1 Detailvorschlag: Neugestaltung des Wohngebietes
Badeteich-/Forsthausstraße



0 5 10 15 20 25 m
ORIGINALMASSSTAB 1:500
LAGEPLAN

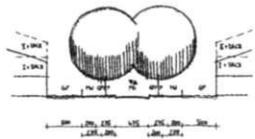
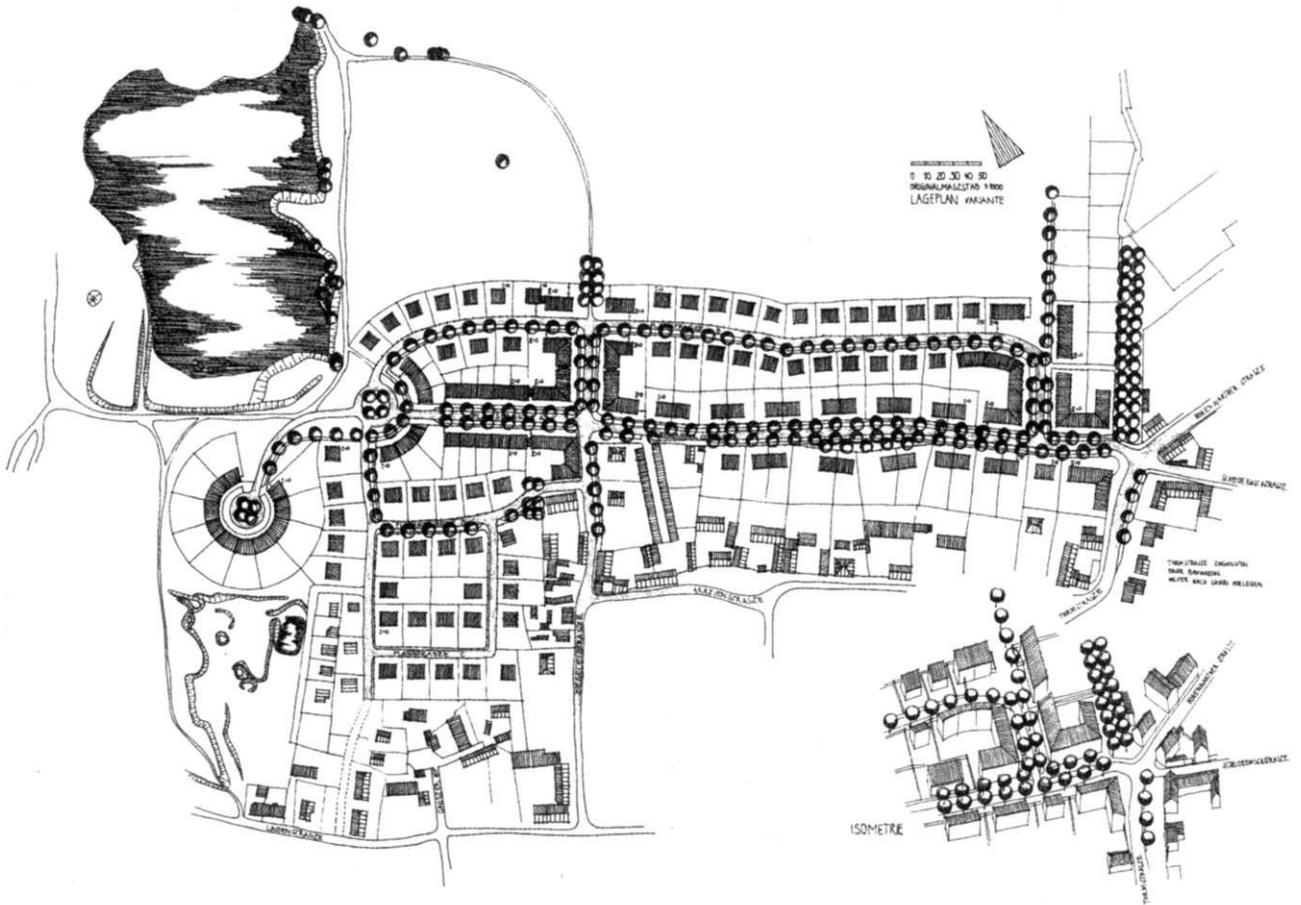


FORSTHAUSSTRASSE
ORIGINALMASSSTAB 1:200

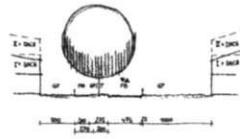


BADETEICHSTRASSE
ORIGINALMASSSTAB 1:200

D2 Detailvorschlag: Neubebauung Niegripper Straße
Variante 1



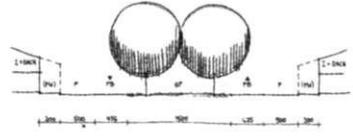
PLANSTRASSE A
NIEGRIPPER STRASSE
ORIGINALMAßSTAB 1:200



PLANSTRASSE B
ERSTE PARALLELSTRASSE ZUR NIEGR STRASSE
ORIGINALMAßSTAB 1:200



PLANSTRASSE C
ZWEITE PARALLELSTRASSE ZUR NIEGR STRASSE
ORIGINALMAßSTAB 1:200



PLANSTRASSE D
WOHNWENDEL AN DER NIEGRIPPER STRASSE
ORIGINALMAßSTAB 1:200

5.3 Neugestaltung der Krugstraße/Akazienstraße mit Dorfkrug

Dieser Vorschlag für einen der ältesten Teile des Dorfkernes beinhaltet folgende Maßnahmen:

Bauliche Fassung der Akazienstraße im Bereich des Dorfkruges durch Wohnbebauung unter Erhalt des alten Feuerwehrgebäudes und der Gebäude des Dorfkruges; Schaffung eines Kommunikations- und Ortsmittelements mit Gaststätte, Vereinsräumen und Saal sowie mit Anbindung an die Kirche, Gemeindehaus und an das vorhandene Cafe. (Detailvorschlag 4). Die angegebenen Neubebauungen sind nicht zwingend notwendig, sollten aber, wenn erforderlich, in dieser hofartigen Grundstruktur errichtet werden. Auch Gartenflächen können in die Gestaltung einbezogen werden. Das einzeln stehende derzeitige Ärztehaus paßt schlecht in die hofartige Bebauung. Die große Freifläche sollte parkartig mit hohen Bäumen eingegrenzt werden, um die jeweiligen Fluchten der Akazienstraße und der Krugstraße aufzunehmen.

5.4 Platzgestaltung Buschfeldstraße/August-Bebel-Damm

Dieser Bereich muß wegen seiner zahlreichen Funktionen wie Ortseinfahrt, Straßenbahnhaltepunkt, Kreuzung zum Korbwerder und Schulbereich aufgewertet werden (Detailvorschlag 5). Das kann erreicht werden durch: Schaffung einer Zeilenbebauung vor der Forsthausstraße über die Buschfeldstraße zur Gründerzeitbebauung der Badeteichstraße mit Wohnungen und Geschäften/Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoß.

Ergänzt soll das Platzensemble durch eine hier aufgelockerte Baumbepflanzung am August-Bebel-Damm, der in den anderen Bereichen alleeartig bepflanzt wird.

5.5 Schule im Grünen - Grundschule Rothensee

Die unter Denkmalschutz stehende August-Bebel-Schule aus dem Jahr 1925 soll ihre z. Zt. nicht nutzbaren „Klassenräume im Freien“ durch Erneuerung der Begrünung wieder erhalten. Dazu ist vorgesehen:

Anpflanzung von fehlenden Hainbuchenhecken als Klassenraumabtrennungen und von fehlenden Bäumen; Neuanlage der Rasenflächen; das Aufstellen von Bänken an der bereits wiedererrichteten Mauer (Detailvorschlag 6)

5.6 Neugestaltung südliche Badeteichstraße

Die vorgeschlagene Bebauung soll einen derzeit unbefriedigend gestalteten Platzbereich aufwerten und vor allem zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen (fünfgeschossige Plattenbauten, dörfliche Hofanlagen und Gründerzeitbauten) vermitteln (Detailvorschlag 7).

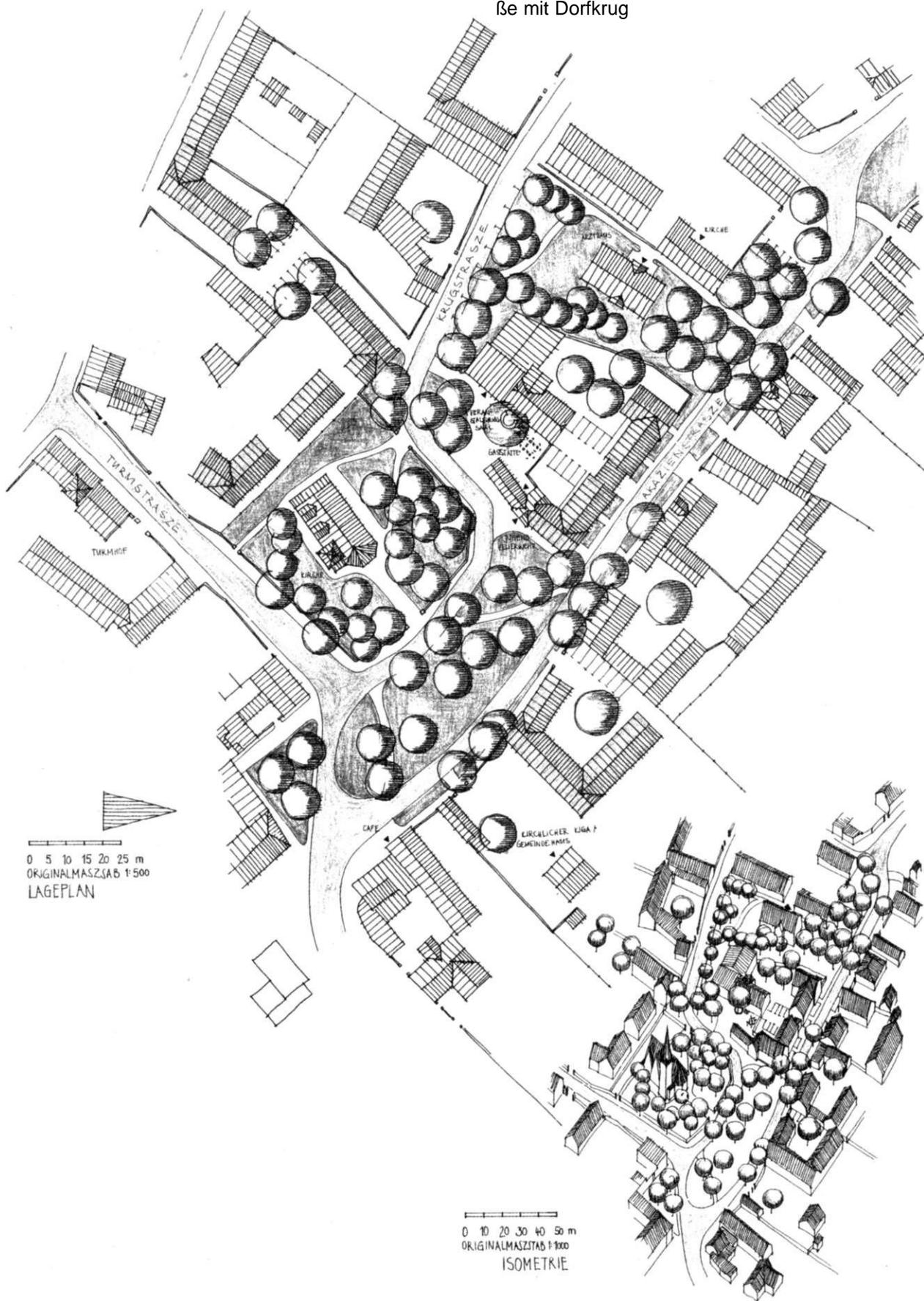
5.7 Lärmschutzwand zwischen August-Bebel-Damm und Siedlung Am Deichwall

Diesem Gestaltungsvorschlag liegt der erforderliche Lärmschutz am August-Bebel-Damm als Schutz der anschließenden Siedlung Am Deichwall zugrunde. Durch eine gegliederte, gemauerte Wand kann der Fußwegbereich einschließlich Grün gestalterisch aufgewertet werden (Detailvorschlag 8). Bei der Errichtung sind die in diesem Bereich liegenden Leitungen zu beachten.

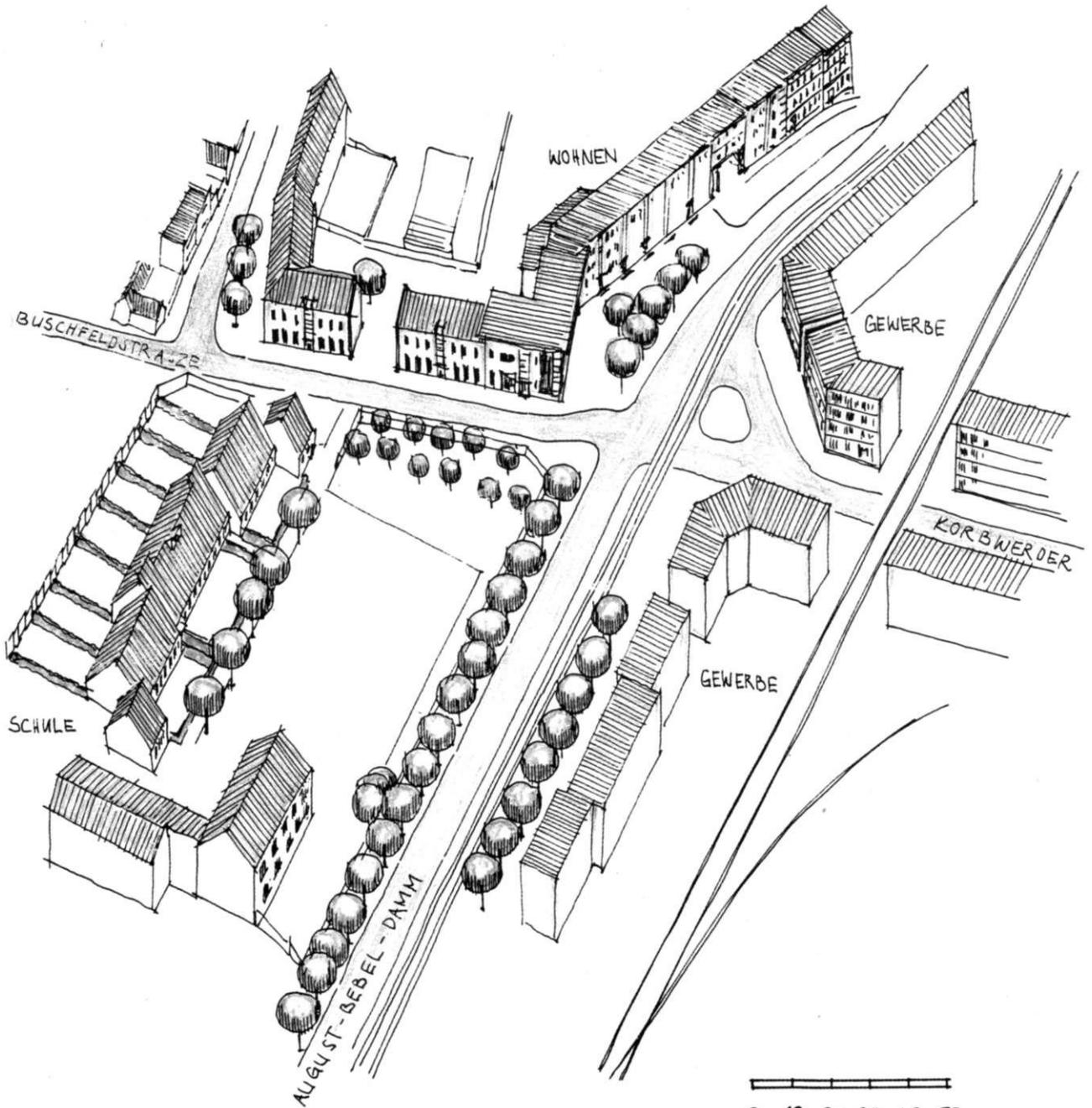
5.8 Neugestaltung Bereich Jersleber Straße/Ackendorfer Straße

Der schlecht gestaltete Freiraum vor dieser Kaufhalle soll durch folgende Maßnahmen verbessert werden: Verbinden der beiden Wohngebäude in der Jersleber und Ackendorfer Straße zu einem Baukörper durch einen Zwischenbau mit Durchgang in den Innenhof; Anbauten an die Kaufhalle (dadurch kann ein kleiner Marktplatz entstehen und gleichzeitig eine Abgrenzung zur hinteren Wohnbebauung erfolgen); Schaffung von geordneten Parkplätzen in der Ackendorfer Straße und Jersleber Straße sowie an der Kaufhalle einschließlich geordneter Baumpflanzungen (Detailvorschlag 9).

D4 Detailvorschlag: Neugestaltung Krug-/Akazienstraße mit Dorfkrug

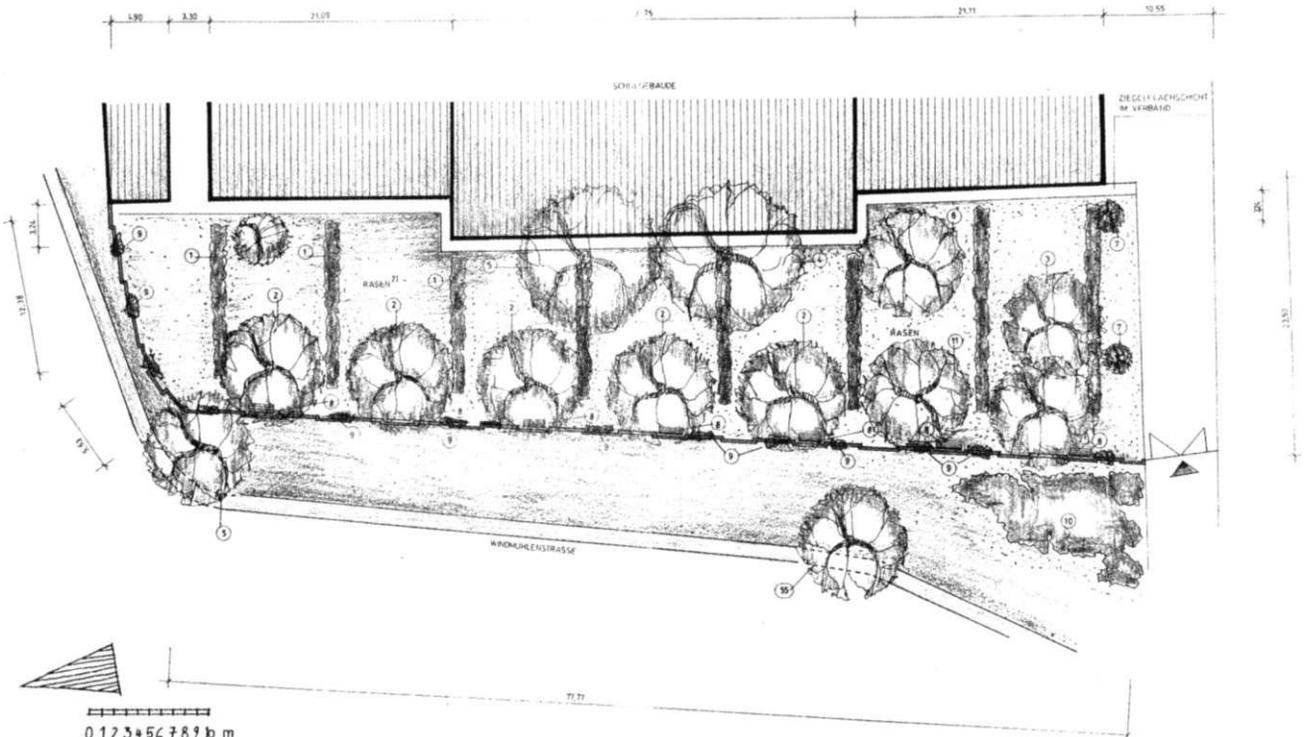


D5 Detailvorschlag: Platzgestaltung Buschfeldstraße/
August-Bebel-Damm



0 10 20 30 40 50 m
ORIGINALMASZSTAB 1:1000
ISOMETRIE

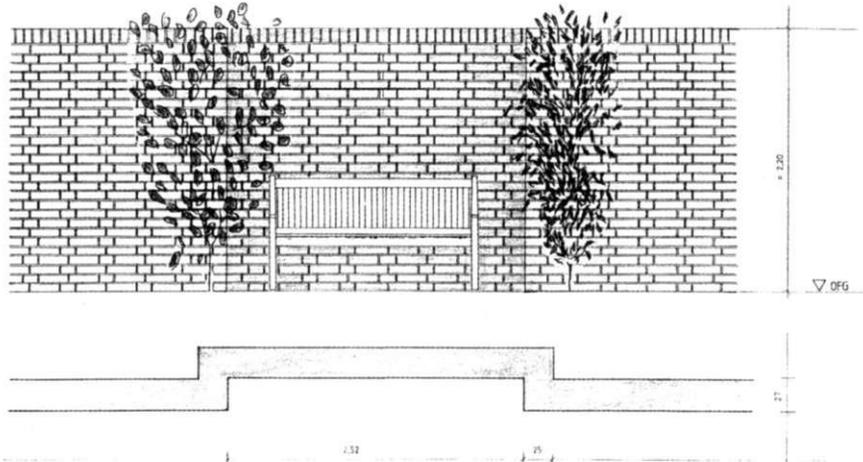
D6 Detailvorschlag: Schule im Grünen - Grüngestaltung
 Grundschule Rothensee



0 1 2 3 + 5 6 7 8 9 10 m
 ORIGINALMASZTAB 1:200
 LAGEPLAN

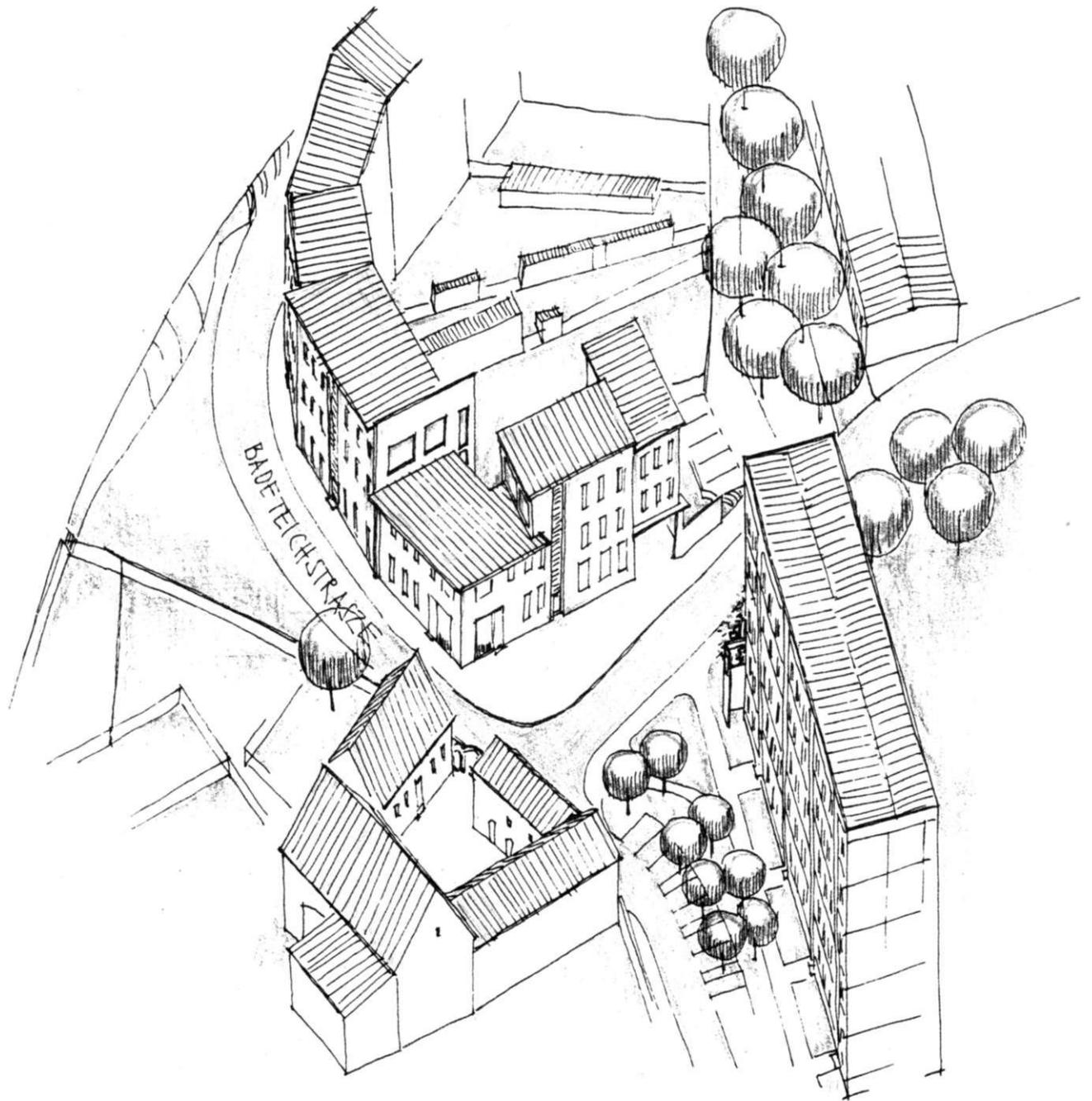
LEGENDE

- RASENFLÄCHE
- ① HÄMBLICHENHECKE H = 1.5 m
VORHANDEN
- ② WALNUSSEBAUM H = 12...15 m, BK = 8 m
VORHANDEN
- ③ APFELBAUM H = 6 m, BK = 5 m
VORHANDEN
- ④ GEM. ESICHE H = 25 m, BK = 12 m
VORHANDEN
- ⑤ GEM. ESICHE NACHPFLANZUNG
- ⑥ SÜSSKIRSICHE VORHANDEN
- ⑦ WEISSRUICHE H = 6 m, BK = 2 m
VORHANDEN
- ⑧ GARTENBANK, WEISS
- ⑨ WANDBEGRÜNUNG GEMÄSS PFLANZLISTE
- ⑩ STRÄUCHER
 - * 6 - 8 STÜCK NACHPFLANZUNGEN ERFORDERLICH
 - * NEUANLEGEN DER RASENFLÄCHEN ERFORDERLICH
- ⑪ WALNUSSEBAUM NACHPFLANZUNG



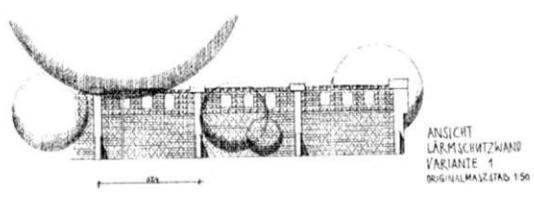
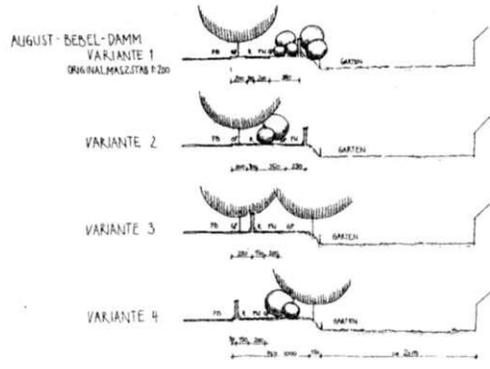
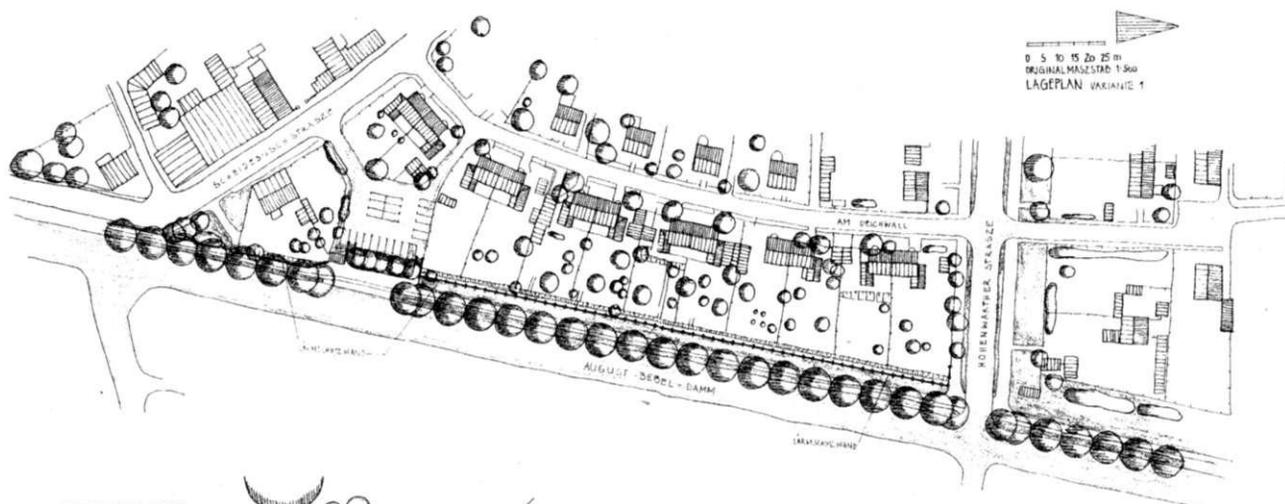
0 1 2 3 + 5 6 7 8 9 10 m
 ORIGINALMASZTAB 1:20
 ANSICHT MAUER

D7 Detailvorschlag: Neugestaltung südliche Badeteichstraße

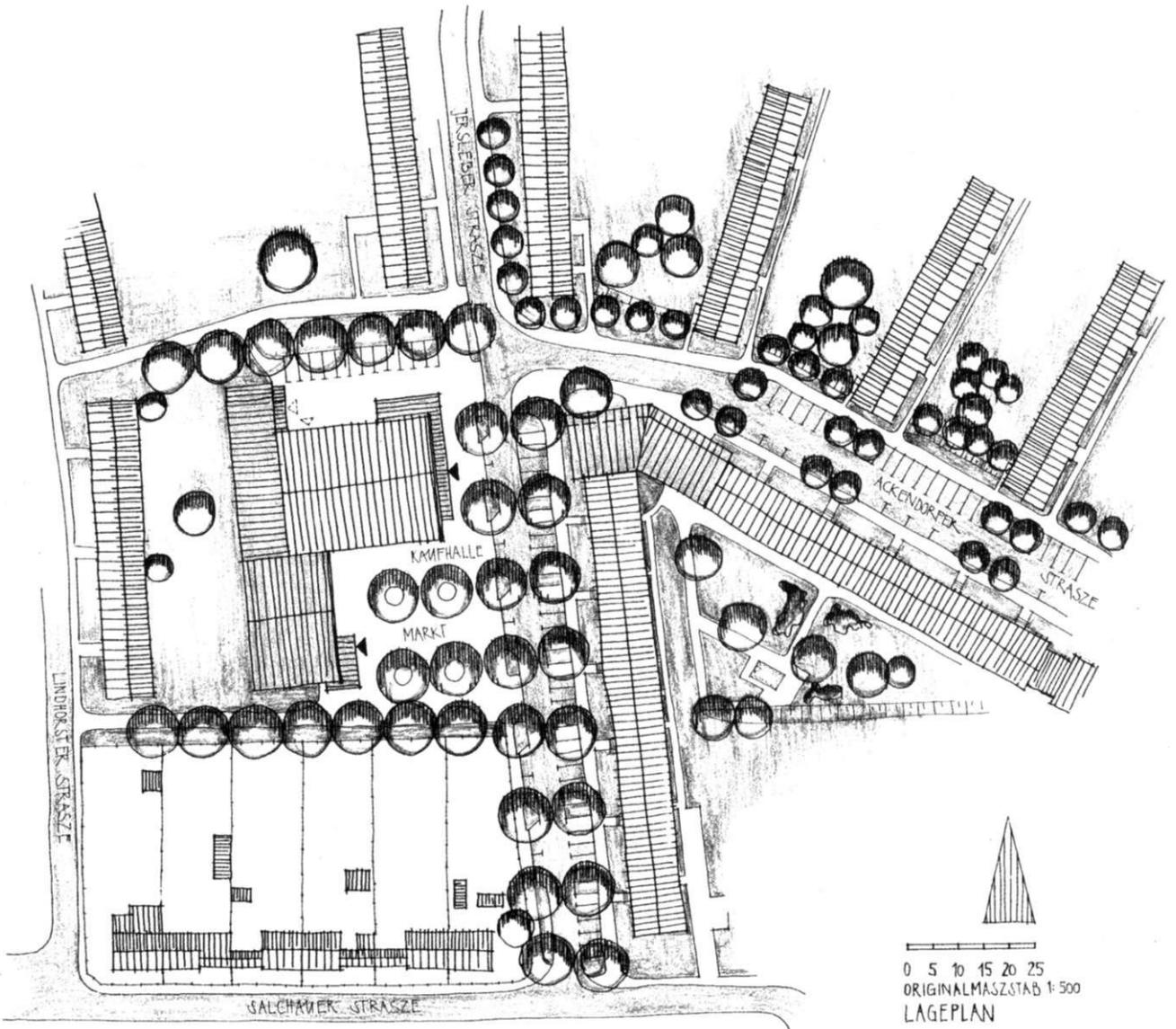


0 10 20 30 40 50 m
ORIGINALMASZSTAB 1:1000
ISOMETRIE

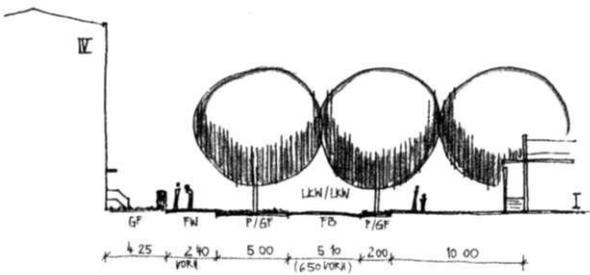
D8 Detailvorschlag: Lärmschutzwand zwischen August-Bebel-Damm und Am Deichwall



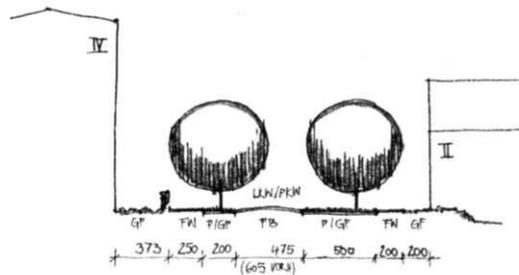
D9 Detailvorschlag: Neugestaltung Bereich Jersleber Straße/Ackendorfer Straße



0 5 10 15 20 25
ORIGINALMASZTAB 1:500
LAGEPLAN



JERSLEBER STRASSE
ORIGINALMASZTAB 1:200



ACKENDORFER STRASSE
ORIGINALMASZTAB 1:200

5.9 Neugestaltung Oebisfelder Straße

Zur Lösung des Parkplatzproblems ist die Oebisfelder Straße unter Einbeziehung der vorhandenen Vorgärten und neuer Baumpflanzungen umzugestalten. Dazu werden folgende Varianten vorgeschlagen:

Variante 1

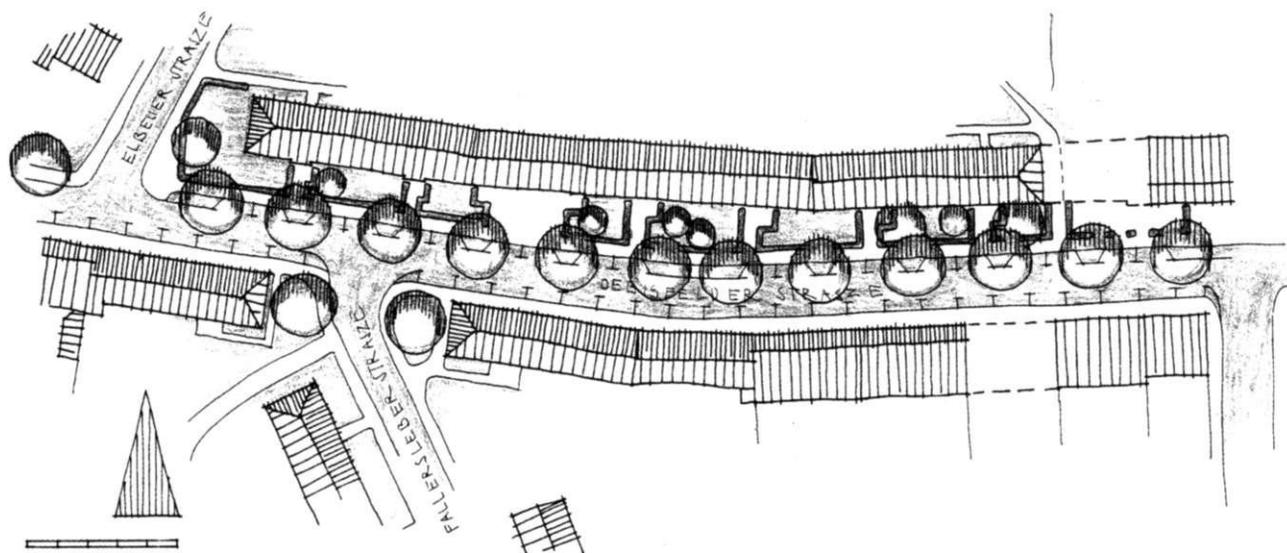
Die Vorgärten mit der Heckenbepflanzung auf der nördlichen Seite der Oebisfelder Straße bleiben erhalten. Der Straßenquerschnitt wird vermindert. Beidseitig der Straße kann parallel eingeparkt werden. Auf der nördlichen Straßenseite werden Bäume zwischen diesen Parkflächen gepflanzt (Detailvorschlag 10).

Variante 2

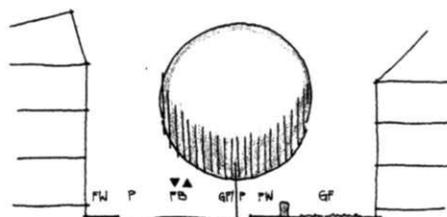
Zwischen den Parkflächen beidseitig der Straße werden Bäume gepflanzt. Dafür müssen die Vorgärten auf der nördlichen Seite der Oebisfelder Straße zurückgesetzt werden (Detailvorschlag 11).

5.10 Gestaltungselemente für Straßen und Freiräume

Für die Ortslage wird der Einbau von einheitlich gestalteten Straßen- und Freiraumausrüstungen wie Straßenleuchten, Papierkörben, Informationsträgern, Fahrradständern u.a. vorgeschlagen. Ziel sind ortsspezifische Gestaltungselemente 'Rothensee', die lediglich in Farbe und Höhe variiert werden (Detailvorschlag 12).



0 5 10 15 20 25 m
ORIGINALMASSTAB 1:500
LAGEPLAN VARIANTE 1

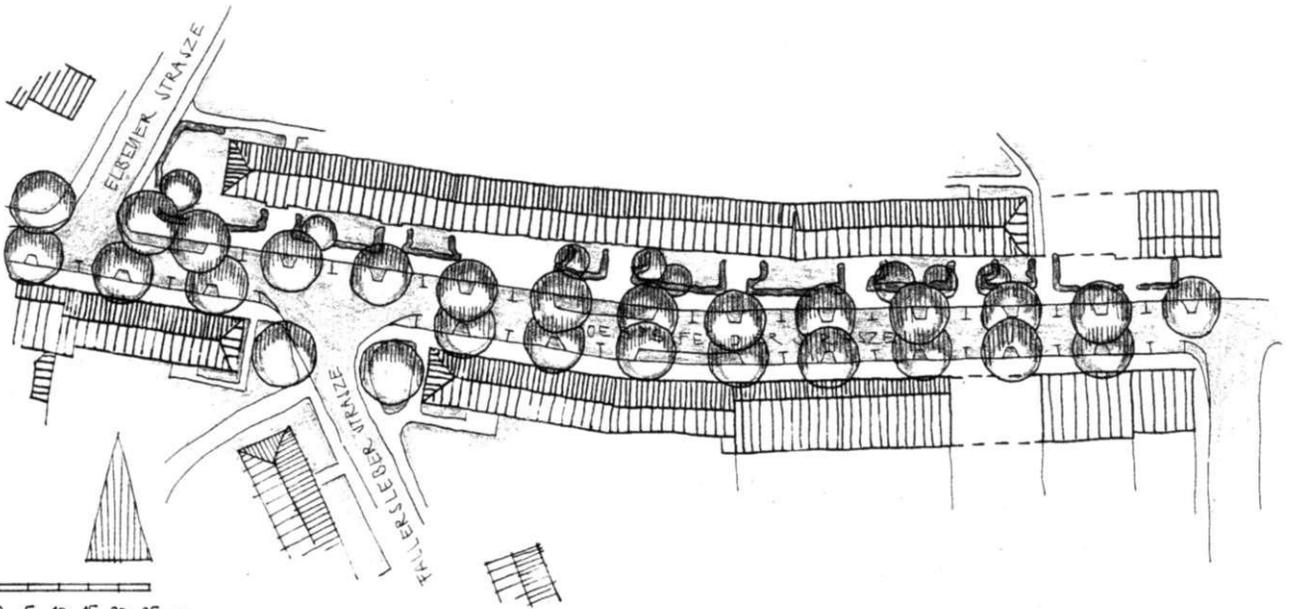


207, 200, 475, 200, 200, 630
(VORL)

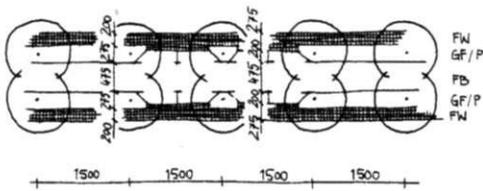
OEBISFELDER STRASSE VARIANTE 1
ORIGINALMASSTAB 1:200

D10 Detailvorschlag: Neugestaltung Oebisfelder Straße Variante 1

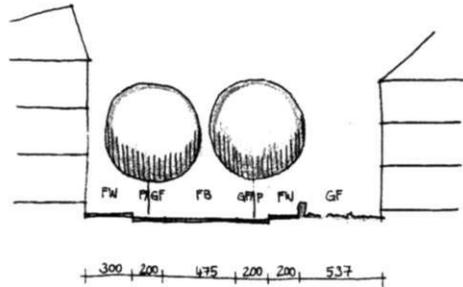
D11 Detailvorschlag: Neugestaltung Oebisfelder Straße Variante 2



0 5 10 15 20 25 m
 ORIGINALMASZSTAB 1:500
 LAGEPLAN VARIANTE 2



OEBISFELDER STRASSE VARIANTE 2
 ORIGINALMASZSTAB 1:500

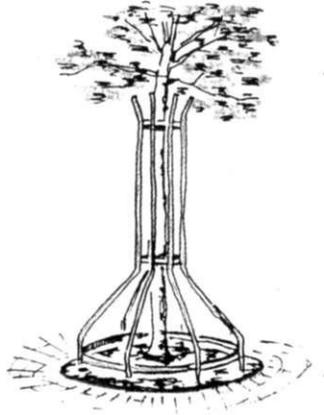


OEBISFELDER STRASSE VARIANTE 2
 ORIGINALMASZSTAB 1:200

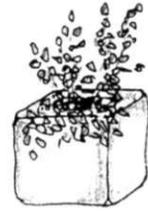
D12 Detailvorschlag: Einheitliche Straßenausstattung



PFLANZEINFASSUNGEN
(NICHT IM ALTEN DORFKERN!)



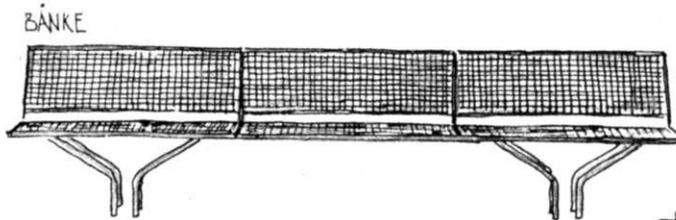
BAUMSCHUTZ-
GITTER
(NICHT IM ALTEN DORFKERN!)



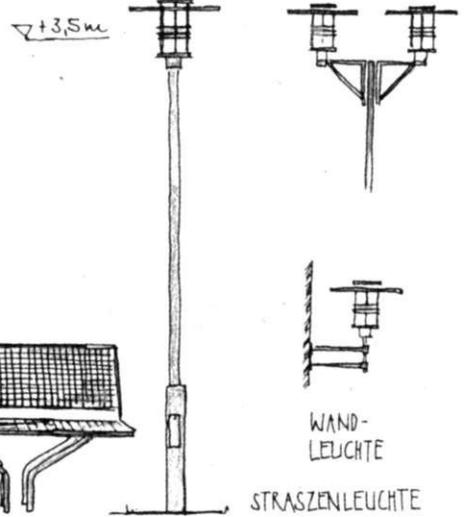
PFLANZ-
GEFÄß
(NICHT IM ALTEN
DORFKERN!)



ABFALLBEHÄLTER



BÄNKE



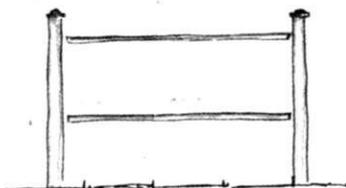
▽+3,5m

WAND-
LEUCHE

STRASZENLEUCHE



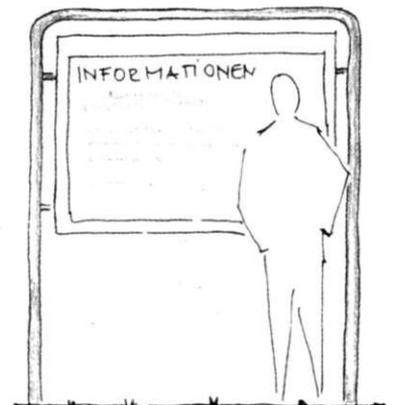
FAHRRAD-
STÄNDER



ABSPERRPOLLER



WEGWEISER



INFORMATIONSTAFFELN

6. ZUSAMMENFASSUNG

Dem Stadtteil Rothensee wird hinsichtlich der Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung beigemessen. Alle vorliegenden Rahmen-, Struktur- und Bauleitplanungen beinhalten die großflächige Ausweisung von Gewerbe- und Industriestandorten insbesondere nördlich der Ortslage und östlich des August-Bebel-Dammes.

Zur Auswertung der Stadtteilentwicklungsplanung kann festgestellt werden, daß die sich derzeit darstellenden Konfliktsituationen zwischen der Ortslage mit überwiegender Nutzung als Wohngebiet und den umgebenden Gewerbe- und Industriestandorten sowie auch die inneren Konflikte, wie es heute der Ausbau und Zustand der Straßen und Wege, fehlendes öffentliches Grün und Umnutzung des alten Dorfkernes darstellen, durch geeignete städtebauliche Planungen und anderen Maßnahmen vermieden bzw. abgebaut werden können. Damit ist in der Zukunft eine Aufwertung des Wohnstandortes unter Beachtung des spezifischen, historisch gewachsenen Erscheinungsbildes des Ortes möglich. Zur Anwendung der Ergebnisse der Stadtteilentwicklungsplanung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Übernahme der Ergebnisse in die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Voruntersuchungen für die Ortslage Rothensee mit der Zielstellung 'Anpassungsgebiet';

Aufstellung von Gestaltungssatzungen für die Gebiete des alten Dorfkernes und für die Einfamilienhausiedlung Am Deichwall/Hohenwarther Straße sowie zwischen Vahldorfer und Fallersleber Straße; Erarbeitung eines B-Planes für die Wohnenerweiterungsflächen an der Niegripper Straße und nördlich des großen Hofes; Fachgutachten zu möglichen Standorten von Altlasten in der Ortslage und zu Gefährdungen des Grundwassers und des Bodens; Machbarkeitsstudie über die Sanierung möglicher Gefährdungen durch Altlasten; Fachgutachten über Schallimmissionen in der Ortslage durch Gewerbeflächen, Erschließungsstraße KLV/GVZ und August-Bebel-Damm mit Angaben zu fachgerechten Ausbildungen notwendiger Lärmschutzmaßnahmen; Grünplanungen zur Entwicklung der Grünzone nord-westlich der Ortslage.

MASSNAHMEKATALOG GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

1. Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen
 - 1.1. Erhalt und Pflege des Baumbestandes auf den Grünflächen in der Ortslage Kirchhof, in der Akazienstraße und dem Schulgelände
 - 1.2. Ersatz fehlender Straßenbäume in der Linden-, Heinrichsberger Straße und am August-Bebel-Damm

- 1.3. Erhalt und Pflege des Baum- und Strauchbestandes in den Siedlungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten an der Hillersleber Straße, zwischen Fallersleber und Forsthausstraße bzw. Linden- und Salchauer Straße und Heinrichsberger, Windmühlen- und Havelstraße, Ersatz kranker und abgestorbener Bäume
 - 1.4. Neugestaltung der unzureichend bepflanzten Freiflächen zwischen Eschenröder und Badeteichstraße durch Bepflanzung einschließlich Aufwertung der Spielplätze, neuer Rad- und Fußwegverbindungen sowie Anlage eines neuen Badeteiches
 - 1.5. Gestaltung des Parkplatzes an der Forsthausstraße (alter Friedhof) einschließlich Begrünung (Detailvorschlag 1)
2. Erhalt privater Grünflächen
 - 2.1. Erhalt und Pflege der bestehenden Kleingartenanlagen, Haus- und Mietgärten mit Obst- und ortsnahen Ziergehölzen;
 - 2.2. Neuanlage einer Kleingartenanlage nordwestlich des Friedhofes, gleichzeitig als grüne Pufferzone
 - 2.3. Festsetzung der im vorgesehenen Baugebiet Windmühlenstraße Süd (B-Plan Nr. 105-1) liegenden Kleingärten als Dauergärten
 - 2.4. Erhalt von Teilen der ehemaligen Bauerngärten (Obst- und Nutzgärten) zwischen Badeteich- und Scheidebuschstraße, Hillersleber und Forsthausstraße, Akazien- und Niegripper Straße sowie Ziegelei- und Meitzendorfer bzw. Turmstraße durch Festsetzung von Bebauungsgrenzen
 3. Unbefriedigende Straßenbegrünung
 - 3.1. Neupflanzung von Straßenbäumen in der Badeteich-, Ackendorfer, Jersleber und Oebisfelder Straße zusammen mit dem Ausbau von Parkflächen und Straßenraumgestaltung (Detailvorschlag 1, 9 bis 11)
 - 3.2. Neupflanzungen von Straßenbaumreihen an der Havelstraße, an dem Zufahrtsweg zu den Garagen in der verlängerten Heinrichsberger, an der Windmühlen-, Turm- und Meitzendorfer Straße, an neu anzulegenden Straßen sowie Rad- und Fußwegverbindungen in den geplanten Erweiterungsflächen für Wohnbebauung (Plan 13); beidseitige Baumpflanzungen sind anzustreben, sofern der Straßenraum dies zuläßt.
 - 3.3. Neupflanzung von Straßenbäumen im Zusammenhang mit Lücken- und Ergänzungsbauten zur Verbesserung des Ortsbildes wie Zeilenbebauung Buschfeld- und Badeteichstraße (Detailvorschlag 5) Freiraumbegrünung in dem Plattenbaukomplex einschließlich der Eingrünung des einzelstehenden Feuerwehrgebäudes und des Parkplatzes auf dem alten Friedhof

- 3.4. Neupflanzung von Gehölzen zur besseren Verflechtung von ortsbildstörenden Gebäuden und Gebäudekomplexen wie am Parkplatz der Sparkasse und des Kaufmarktes Forsthausstraße zwischen Lindenstraße und Garagenbauten als Baumreihe zwischen Eschenröder Straße und der langen Garagenzeile aus Bäumen und Sträuchern innerhalb und entlang des großen Garagenkomplexes zwischen Badeteich- und Forsthausstraße aus Bäumen und Sträuchern zwischen Ziegeleistraße und Garagenzeilen als Baumreihe (Detailvorschlag 2 und 3)
4. Verbesserung der Ortsrandbegrünung
 - 4.1. Entwicklung eines Grünbereiches nördlich der Erweiterungsflächen für Wohnbebauung mit dichtem auenwaldartigen Baumbestand, unregelmäßigen künstlichen Bodenerhebungen als Pufferzone zu Gewerbe und Industriegebieten (Mindestbreite 130 m). Dieser Grünbereich schließt die Erdkuhle mit ein und ist bis zum August-Bebel-Damm fortzuführen. Die vorhandene Gartenanlage bleibt erhalten und wird Bestandteil dieses Grünbereiches. Der Bereich zwischen der Ortslage einschließlich der Wohnbauerweiterungsflächen und der geplanten Erschließungsstraße KLV/GVZ wird mit in diese Grünzone einbezogen
 - 4.2. Anlegen eines weitgehend durchgehenden Grünstreifens von ca. 15 m Breite mit großkronigen Laubgehölzen auf der westlichen Seite des August-Bebel-Dammes, von der Pettenkofer Brücke bis zum Grünbereich nördlich der Ortslage. Dieser Grünstreifen dient gleichzeitig als Schutz gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen vom August-Bebel-Damm und von der auf der Ostseite angrenzenden gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen
 - 4.3. Ausweitung dieses Grünstreifens an der Pettenkofer Brücke und verdichtete Baumbepflanzung zur Verbesserung der Sichtbeziehungen zur Siedlung Havel-/Heinrichsberger Straße
 - 4.4. Anlegen eines durchgehenden, 10 bis 15 m breiten Grünstreifens mit doppelreihiger Baumbepflanzung südlich der Buschfeldstraße zur räumlichen Trennung der Wohn- und Gewerbegebiete (Festsetzung im B-Plan Nr. 104-1 „Windmühlenstraße“)
 - 4.5. Umgestaltung der verwilderten Gärtenanlage nördlich des DB-Parkplatzes zur Grünzone
5. Schutzmaßnahmen gegen Lärm
 - 5.1. Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten als Pufferzonen zwischen der Ortslage und gewerblichen Flächen südlich der Buschfeldstraße (Festsetzung im B-Plan Nr. 104-1 „Windmühlenstraße“) und zwischen dem Grünbereich und den Gewerbeflächen nördlich der Ortslage
 - 5.2. Begrünte Lärmschutzwände zum Schutz gegen Verkehrslärm am August-Bebel-Damm im Bereich des Schulgeländes und im Bereich der Siedlung Am Deichwall sowie nördlich der Hohenwarther Straße (Detailvorschlag 8); Begrünte Lärmschutzwand zum Schutz gegen Verkehrslärm entlang der geplanten Erschließungsstraße KLV/GVZ
 - 5.3. Erhöhung und Komplettierung des Lärmschutzwalles einschließlich eines dichten Bewuchses als Lärmschutz zwischen der Wohnsiedlung Heinrichsberger/Windmühlenstraße und dem geplanten Gewerbegebiet „Windmühlenstraße Süd“ (B-Plan Nr. 105-1)
 - 5.4. Gliederung der Bauflächen in den Gewerbegebieten „Windmühlenstraße“ und „Windmühlenstraße Süd“ durch straßenbegleitende Grünstreifen und Zwischenstreifen mit 20 Meter Breite (Festsetzung in den B-Plänen Nr. 104-1 und 105-1)
6. Aufwertung innerörtlicher Gewässer
 - 6.1. Erhalt, Pflege und Entwicklung des Baumbestandes aus naturnahen Feldgehölzern an der Erdkuhle. Ausbau und Herrichtung von unbewachten Bädern.
 - 6.2. Erhalt und Pflege der Kleingewässer auf privaten Grundstücken
7. Regenwasserbeseitigung
 - 7.1. Minimierung der versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Bereich durch Einbau sickerfähiger Oberflächenbefestigungen auf Hofanlagen, Straßen, Plätzen und Wegen (Pflaster, bindemittellose Deckschichten) bei Neubau und Grunderneuerung (siehe Maßnahmekatalog Verkehr)
 - 7.2. Einbau von Trennsystemen in neu zu erschließenden Baugebieten und Einleitung von nicht auf den Grundstücken versickertem Niederschlagswasser in Regenwasserrückhaltebecken bzw. -teichen
 Standort Althenhäuser Straße: Regenwasser aus Gewerbegebiet Windmühlenstraße offener Teich mit Überlauf zum geschlossenen Becken mit anschließender Regenwasserleitung zur Elbe (Festsetzung im B-Plan Nr. 104-1); Standort Grünzone nördlich und westlich der Ortslage: Regenwasser aus der Erweiterungsfläche Wohnen an der Niegripper Straße und Großer Hof; Regenwasserrückhalteteiche mit Überlauf und Anschluß an die zukünftige Regenwasserleitung im August-Bebel-Damm (Absprache mit den Städtischen Werken Magdeburg); Standort neuer Badeteich zwischen Badeteich- und Forsthausstraße: Regenwasser nach Einbau eines Trennsystems in Bereichen der mehrgeschossigen Wohnsiedlungen, Zierteich mit Überlauf und Anschluß an zukünftige Regenwasserleitung im August-Bebel-Damm

8. Ortsbildprägende Bäume

8.1. Erhalt und Pflege der Wand- und Mauerbegrünungen auf den privaten Grundstücken wie Badeteichstraße 19 und 20, Scheidebuschstraße 24, Akazienstraße 1, Samsweger Straße 10, Krugstraße 8

8.2. Erhalt der Bergulmen in der Lindenstraße durch Schutz gemäß 22 NaturG LSA

8.3. Wiedereinrichtung der "Klassenzimmer im Grünen" an der August-Bebel-Schule durch Ersatz fehlender Bäume und Hecken, Wiedereinbau der Türen im Gebäude und Aufstellung von Bänken (Detailvorschlag 6)

8.4. Erhalt und Erneuerung fehlender Teile von Liguster-Hecken als Einfriedungen von Vorgärten und Hausgärten

9. Erhöhung der Attraktivität der Freiflächen, Straßen und Plätze

9.1. Aufstellen von Bänken, Abfallbehältern in den Freiräumen zwischen den mehrgeschossigen Wohnbauten und in der Akazienstraße, Einrichtung von kleineren Sitz- bzw. Kommunikationsplätzen (Grillen, Feiern, Reden)

9.2. Aufbau eines Informations- und Orientierungssystems für die Einwohner und Besucher der Ortslage durch

- Aufstellung von 10 Anschlagssäulen oder -tafeln für Allgemeininformationen an folgenden Standorten: Kaufmarkt Forsthausstraße, Kaufmarkt Jersleber Straße, Hohenwarther Straße; Badeteichstraße, Oebisfelder Straße, Fallersleber Straße, Scheidebuschstraße, Hillersleber Straße, Erweiterungsfläche Wohnbebauung

- Aufstellung von Informationskästen für Informationen der Träger öffentlicher Belange, Vereine, Schule, Kirchengemeinde u. ä. an der Schule, Kirche, an den Kaufmärkten, am vorgesehenen Ortsteilzentrum und an der zukünftigen Begegnungsstätte

- Aufbau eines innerörtlichen Orientierungssystems mit Hinweisschildern zum Ortsteilzentrum, Begegnungsstätte, Schule, Kirche, Gaststätten, Rad- und Fußwegverbindungen, Straßen- und S-Bahn, Straßenanbindungen. Die Informations- und Orientierungseinrichtungen sind zusammen mit der Straßenbeleuchtung, den Abfallbehältern, Freiraumabgrenzungen und Fahrradständern als einheitliches ortstypisches System zu gestalten (Detailvorschlag 12).

MASSNAHMEKATALOG VERKEHR

1. Verbesserung der Anbindung an die Stadt und Umgebung Magdeburg-Rothensee

1.1 Errichtung einer P+R- und B+R-Anlage an dem S-Bahn-Haltepunkt Magdeburg-Rothensee

1.2 Errichtung einer B+R-Anlage an der Straßenbahn- und zukünftigen Bushaltestelle Buschfeldstraße/Korbwerder

1.3 Errichtung einer B+R-Anlage an dem S-Bahn-Haltepunkt Magdeburg-Eichenweiler

1.4 Straßenbegleitender Rad- und Gehweg an der Verbindungsstraße von der Ortslage zur Erschließungsstraße KLV/GVZ

2. Vermeidung des Durchgangsverkehrs KLV/GVZ

2.1 Sperrung des Durchgangsverkehrs auf der Verbindungsstraße zur Erschließungsstraße KLV/GVZ, Linden-, Forsthaus-, Hohenwarther und Havelstraße durch Beschilderung (nur für Anlieger)

2.2 Verbot für linksabbiegende Lkws vom August-Bebel-Damm in die Scheidebuschstraße

2.3 Rückbau der Anbindung der Badeteichstraße an den August-Bebel-Damm

2.4 Weiträumige Orientierung des Durchgangsverkehrs auf Hauptverkehrsstraßen außerhalb der Ortslage durch Richtungsschilder

2.5 Geschwindigkeitsbegrenzungen auf $v = 30$ km/h für Erschließungsstraße der Ortsteilbereiche und Straßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion

2.6 Rückbau der Straßen auf die erforderliche Fahrbahnbreite

3. Verkehrsberuhigung

3.1 Beschilderung der Straßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion mit Schildern „Zone 30“

3.2 Rückbau auf die erforderliche Fahrbahnbreite in der Hohenwarther, Oebisfelder, Turm-, Badeteich- und Elbeuer Straße zugunsten von Parkflächen und Straßengrün (Detailvorschlag 10 und 11)

3.3 Richtungsverkehr für Lkws (Wirtschaftsverkehr) in der Linden-, Elbeuer und Oebisfelder Straße

4. Geordnetes Parken im Zusammenhang mit der Verbesserung des Straßengrüns

4.1 Einbau längsangeordneter Parktaschen in der Hohenwarther und Oebisfelder Straße einschließlich Bepflanzung mit großkronigen Straßenbäumen (Detailvorschlag 10 bis 11)

4.2 Einbau längsangeordneter Parktaschen in Planstraßen von Wohnenerweiterungsflächen (Detailvorschlag 2)

4.3 Parkflächen in Senkrechtstellung in der Forsthaus- und Badeteichstraße; Bepflanzung mit Straßenbäumen (Detailvorschlag 1)

- 4.4 Ausbau des Parkplatzes Forsthausstraße (alter Friedhof)
- 4.5 Herrichten von Stellflächen für das geordnete Parken in den Freiräumen der Wohnsiedlung zwischen Fallersleber und Lindhorster Straße
- 4.6 Neugestaltung der Jersleber Straße (Südabschnitt) durch Rückbau der Fahrbahnbreite einschließlich Bepflanzung mit großkronigen Straßenbäumen (Detailvorschlag 9)
- 4.7 Einbau von längsangeordneten Parktaschen im seitlichen Grünstreifenbereich der Heinrichsberger Straße einschließlich des Ersatzes fehlender Straßenbäume
- 4.8 Anordnung von Pkw-Stellflächen in senkrechter und paralleler Anordnung in der Ackendorfer Straße einschließlich Bepflanzung mit großkronigen Straßenbäumen (Detailvorschlag 9)
- 4.9 Errichtung von Stellplätzen für Pkws in der Krugstraße im Zusammenhang mit Ausbau bzw. Aufwertung des Dorfkruges zum Ortsteilzentrum
- 4.10 In den einzelnen Anlagen des ruhenden Verkehrs sind in angemessener Anzahl (3 %) Stellplätze für Behinderte vorzusehen.
5. Rückbau verbleibender Verkehrsengpässe
- 5.1 Neugestaltung folgender Straßeneinmündungen: Turmstraße in die Badeteichstraße und Jersleber Straße in die Badeteichstraße für 2- und 3achsige Lkws (Wirtschaftsverkehr)
- 5.2 Fahrbahnerweiterung in der Badeteichstraße (Westabschnitt) und Lindenstraße (Mittelabschnitt) auf $FB = 4,75$ m
- 5.3 Gestaltung der Hofeinfahrten in der Badeteichstraße für Wirtschaftsverkehr im Rahmen eines Straßenausbaus
6. Rad- und Fußwegenetz
- 6.1 Erhalt und Ausbau vorhandener Rad- und Fußwege wie Wege zwischen Windmühlen- bzw. Havelstraße und Pettenkofer Brücke; Hauptweg durch die Kleingärten westlich der Fallersleber Straße Verbindungswege zwischen Fallersleber und Vahldorfer Straße; Verbindungsweg zwischen Hillersleber und Eschenröder Straße; Verlängerung der Buschfeldstraße und Schwarzer Weg; Verbindungswege zwischen Forsthaus- und Badeteichstraße; Deichweg; Weg zwischen Garagenhof und Buschfeldstraße; Friedhofsweg; Weg von der Lindenstraße zur Erdkuhle und Feldwege an der Erdkuhle; Feldweg in Verlängerung des Deichwalls; Interessentenweg zwischen Eschenröder und Buschfeldstraße
- 6.2 Neubau von Wegeverbindungen als Ergänzung von vorhandenen Wegen im Bereich zwischen Eschenröder und Badeteichstraße entsprechend des Verlaufs vorhandener Trampelpfade (Plan 14 und Detailvorschlag 1)
- 6.3 Neubau von Wegeverbindungen zwischen Niegripper Straße und vorhandenem Weg in der Kleingarten- bzw. Wochenendhausanlage, zwischen Oebisfelder Straße und Erschließungsstraße KLV/GVZ sowie zwischen Wendehammer an der Eschenröder und Buschfeldstraße (ehemaliger Interessentenweg)
- 6.4 Neubau straßenbegleitender Rad- und Fußwege in der Hohenwarther und Windmühlenstraße
- 6.5 Veranlassung des Einbaus einer Rad- und Fußwegverbindung zur Steinkopfsinsel bzw. zur Elbe im geplanten Grünbereich entlang des Korbwerders
- 6.6 Anbindung des innerörtlichen Netzes an die Rad- und Fußwege am August-Bebel-Damm, an der Erschließungsstraße KLV/GVZ und damit an die Verbindung zum Barleber und Neustädter See bzw. zur Stadt
- 6.7 Einrichtung von Abstellanlagen für Fahrräder an folgenden Standorten: August-Bebel-Schule, überdacht, feste Ständer; Kaufmarkt/Sparkasse, feste Ständer; Ortsteilzentrum, feste Ständer; Kaufmarkt, Jersleber Straße, feste Ständer; Begegnungsstätte, feste Ständer; Freizeit- und Festplatz, feste Ständer; Badestelle Erdkuhle, Abstellfläche; Friedhof, Ständer
7. Minimierung des Versiegelungsgrades
- 7.1 Beibehaltung der im alten Dorfkern vorhandenen Fahrbahnbefestigungen aus Großpflaster bei Erneuerungen und Neugestaltungen von Straßenfahrbahnen
- 7.2 Beibehaltung der vorhandenen Gehwegbefestigungen aus Kleinpflaster bei Erneuerungen und Umgestaltungen
- 7.3 Fahrbahnbefestigungen für Flächen des ruhenden Verkehrs müssen einen hohen Versickerungsgrad aufweisen. Folgende Befestigungen sind vorzusehen: Stellflächen für Pkws an Straßen Deckschichten aus Natursteinpflaster oder Pflaster mit Grünfuge (Rechteckpflaster mit naturnaher Farbe und Pflasterklinker); Stellflächen für Pkws im Bereich von Freiflächen: Rasenschutzzuben auf mineralischen Tragschichten; Zufahrtswege zu Stellflächen und Garagen: Rasenschutzzuben auf mineralischen Tragschichten oder Kiessanddeckschichten 0/16 mm auf Kiestragschichten; Fuß- und Radwege: Kiessanddeckschichten 0/16 mm auf Kiestragschichten

Der Text der vorliegenden Broschüre stellt eine verkürzte Fassung einer ausführlicheren Bearbeitung des Themas dar; die Originalfassung ist beim Stadtplanungsamt einzusehen.

Das umfangreiche Literaturverzeichnis zu dieser Ausarbeitung kann ebenfalls beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.

TABELLE 1**CHRONOLOGIE DER GESCHICHTLICHEN ENTWICKLUNG**

- 1176 erste Erwähnung „Rodense“ in einer Urkunde des Erzbischofes Wichmann als Siedlung östlich der Elbe im Besitz der Domprobstei
- 1185 Nachricht über 12 Höfe und 12 Huf als „Flämisches Erbe“
Rothensee wird Gerichtsstätte mit einem durch Domprobst eingesetzten Vogt
- 1213 Vermutlich erste Verwüstung des Dorfes
- 13.-15. Jahrhundert Erwähnung des Ortes in Urkunden über Kauf und Schenkungen. Über gute und große Weiden wird berichtet. Als Landbesitzer der Wiesen und des Waldes werden genannt: die Domprobstei, das Kloster unser Lieben Frauen Magdeburg, das Agneten- und Lorenzkloster Neustadt, der Erzbischof, die Familie von Alvensleben und die Familie Alemann
- 1524 Einführung der Reformation in Magdeburg
- 1532 Einführung der Reformation in den Ländereien der Domprobstei unter (Georg von Anhalt)
- 1552 erster evangelischer Landesfürst des Erzstiftes
- 1554 erster evangelischer Geistlicher in Rothensee
- 1548/49 Magdeburg wird vom Kaiser in die Acht gelegt.
Belagerung durch Moritz von Sachsen, Rothensee wird vermutlich zerstört.
- 1583 erste Lutherische Kirchenvisitation, Rothensee wird als Wald- und Weidedorf dargestellt, geprägt vom Rothenseer Busch (1500 Morgen) mit seinen Gewässern und Wiesen, Überschwemmungsgebiet der Elbe, Anspanner und Kossaten bilden die beiden Stände im Ort; erste Erwähnung von zwei Freihöfen
- 1625-29 Belagerung von Magdeburg durch Wallenstein, Schanze und Hauptquartier des Generals Schlick in Rothensee
- 1631 Belagerung und Zerstörung Magdeburgs durch Tilly, Hauptquartier Pappenheims in Rothensee; Starke Zerstörungen in Rothensee, Flucht der Bewohner; von 44 Höfen bleiben nur sechs bewohnbar, Kirche und Schule werden zerstört; insgesamt vier Kühe verbleiben in Rothensee.
- 1641 Nachricht: Rothensee liegt in Schutt und Asche und ist unbewohnt (wüst). Die Verwüstungen sind auch durch Hochwasser entstanden.
- 1650-80 Langsame Neubesiedlung des Dorfes
- 1680 Erzstift Magdeburg gelangt zu Brandenburg
- 1682 70 Opfer durch Pest; Bericht über 3 Stände im Ort, Erwähnungen von 2 Freihöfen (Sattelhöfe), dem Turmhof und dem Großem Hof; auf schlechte Moral und Sitte der Menschen als Auswirkung des 30jährigen Krieges wird hingewiesen.
- 1731 Großer Brand in Rothensee; elf Höfe darunter der Große Hof, Dorfkrug, Scheune und Ställe des Pfarramtes werden Opfer der Flammen
- 1775 Durchbruch der Elbe am Zuwachs
- 1788 Elbe fließt im heutigen Flußbett
- 1775-78 Erwähnung der Siedlung vor dem Busch = Vorhorn = Klein Rothensee mit Schäferei, Ziegelei, Buschkrug, Buschmühle, später Zuckerfabrik; über das Leben im Dorf wird berichtet: Die Schule und der Gottesdienst werden unregelmäßig besucht; Gäste werden während des Gottesdienstes in der Schenke geduldet; Hochzeiten dauern 1 bis 3 Tage; häufige Todesursachen sind: Schwindsucht, Fleckfieber, Pocken, Geschwülste; Beschäftigung der Einwohner: Handel mit ländlichen Produkten und Handwerkstätigkeit neben dem Kossatenhof
- 1803 Beginn der Rodung des Rothenseer Busches
- 1807 Friede von Tilsit; Rothensee wird mit dem Elbedepartement Kanton Neustadt dem Königreich Westfalen angegliedert. Kriegsteuer, Einquartierungen von Soldaten, Plünderungen und Not der Bewohner sind die Folgen.
- 1812/13 Erneute Einquartierung französischer Truppen (bis zu 780 Mann); Bewohner mußten beim Festungsbau in Magdeburg helfen.

- 1813/14 Vorhorn wird gerodet
- 1814 Einzug der Preußen
- 1823 Bau einer Windmühle in der Oebisfelder Straße
- 1845 Gemeindefriedhof Forsthausstraße
- 1845 große Überschwemmung
- 1861 Familienfriedhof auf dem Grundstück der Zuckerfabrik
- 1859-62 Bau des Hauptdeiches mit 19.018,3 Meter Länge
- 1874 erster Briefkasten
- 1894 Friedhof an der Oebisfelder Straße; Eingemeindung von Klein Rothensee (Vorhorn) nach Magdeburg
- 1897 erste Postagentur; Eisenbahnhaltestelle für Personen
- 1905 neues Schulhaus Akazienstraße/Krugstraße
- 1908 Eingemeindung nach Magdeburg
- 1909 Güterabfertigungsstelle der Eisenbahn
- 1910 Einweihung der neuen Reformationskirche
- 1910 Großer Rangier- und Güterbahnhof mit Umladehalle
- 1908-10 Bau des Industrie- und Winterhafens
- 1910 Rothensee wird an das Elektrizitätswerk angeschlossen, elektrische Straßenbeleuchtung, Straßenbahn
- 1912-22 Bau der Staatswerft
- 1922 Erster Wohnblock an der Windmühlenstraße
- 1914-18 350 Kriegsteilnehmer, Garnison 52. Etappenkompanie des 2. Eisenbahnregimentes; Kupferdach, Glocke und Orgelpfeifen der Kirche werden eingezogen; französische Gefangene als Landarbeiter
- 1925/26 Schulneubau Windmühlenstraße
- 1936 BRAWAG
- 1936/38 Siedlung aus Doppel- und Einzelhäusern für Meister und Ingenieure Am Deichwall
- 1938 Siedlung für Arbeiter zwischen Fallersleber und Vahldorfer Straße aus eingeschossigen Doppelhäusern
- 1937 Autobahn
- 1938 Mittellandkanal und Schiffhebewerk
- 1960 Asbestzementwerk
- 1969 Plattenwerk, Stahlgießerei
- 1981 Mehrgeschossige Platten bauten, Forsthaus- und Badeteichstraße, Kaufmarkt Jersleber Straße



Umschlag gedruckt auf
chlorfrei gebleichtem Papier
Gedruckt auf Recycling-Papier

Impressum:

Herausgeber:
Landeshauptstadt Magdeburg
Büro für Öffentlichkeitsarbeit
und Protokoll
39090 Magdeburg

Redaktion:
Stadtplanungsamt Magdeburg
Dr. Günther Korbelt
Dipl.- Ing. Hans Gottschalk

Text:
Architekt Dipl.-Ing. Heinz Mattern

Fotos+Skizzen:
Heinz Mattern

Grafik-Design:
Ateliergemeinschaft
Rudolf Purke / Karl-Heinz Arlt
VBK/BBK

Herstellung:
Magdeburger Druckerei GmbH
Nachtweide 36-43
39124 Magdeburg

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg

