



Der Dorfteich „damals“ auf einer historischen Postkarte um 1920



So sieht der Dorfteich heute aus

6.3 Verkehrsentwicklungsplanung Ottersleben

Der geplante Straßenbau, die Nutzung und Erweiterung der Deponie Hängeisberge sowie die Entwicklung von Gewerbe- und Einkaufsgebieten an der Salbker Chaussee erzeugen verkehrliche Belastungen, welche die bereits bestehenden Beeinträchtigungen noch zusätzlich verstärken und zu Konflikten mit der angestrebten langfristigen Entwicklung des Stadtteils führen.

Auf der Grundlage des in Kapitel 5.2 erläuterten Leitbildes wurden folgende Netzkonzeptionen entwickelt.



Schwerlastverkehr belastete über Jahre Wohn- und Lebensqualität in Klein Ottersleben

6.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Unter dem Aspekt des Ausbaus von Ottersleben zu einem Stadtteil mit rund 20.000 Einwohnern wird insbesondere eine bessere Anbindung an das ÖPNV-Netz notwendig.

Eine entscheidende Verbesserung der ÖPNV-Erschließungsqualität von Ottersleben läßt sich durch die Verlängerung des Straßenbahn-Streckenastes in der Halberstädter Straße erreichen (z.Zt. Linie 1 und 10).

Für die Trassierung der Streckenverlängerung kommt in erster Linie die Halberstädter Chaussee in Betracht. Eine (ggf. erforderliche) Wendeschleife kann im Straßendreieck Wanzleber Chaussee/Halberstädter Chaussee/Königstraße eingerichtet werden. Bei dieser ca. 3 km langen Streckenverlängerung lassen sich neue Haltestellen einrichten:

- im Bereich Karl-Liebknecht-Platz (zur Anbindung der Goethesiedlung, der Friedenshöhe, des Hansa-Parks),
- im Straßenabschnitt der Halberstädter Chaussee zwischen Amtsgartenstraße und Käthe-Kollwitz-Straße (Anbindung Lüttgen-Ottersleben, Frankelfelde, Krankenhaus Südwest) sowie
- am Kreuzungsbereich Königstraße/Halberstädter Chaussee (Ortskern Ottersleben, Neubaugebiete Wanzleber Chaussee und Osterweddingener Straße).

Denkbar ist eine weitergehende Verlängerung der Straßenbahn in der Königstraße zur Anbindung von Ben-

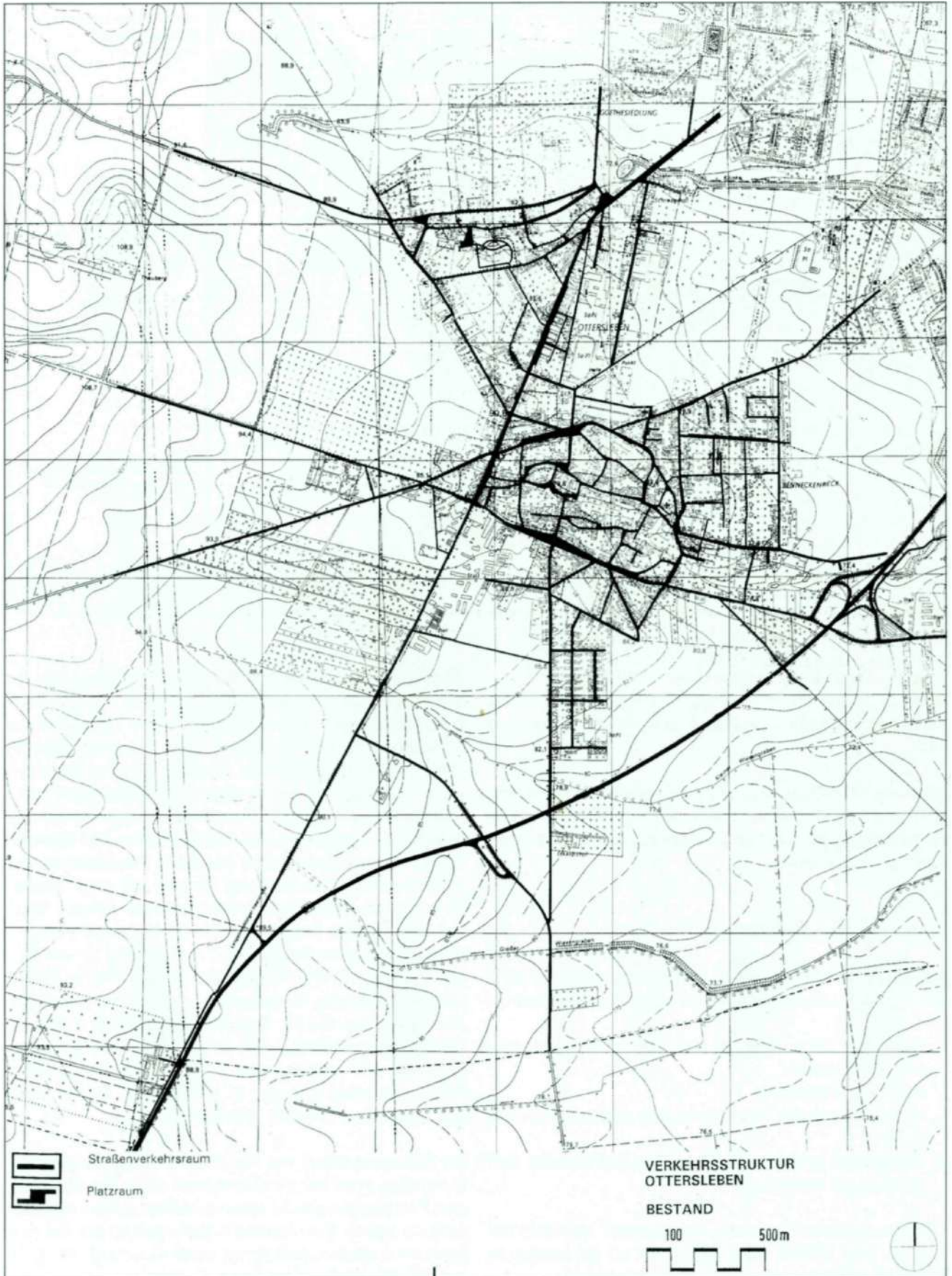
neckenbeck und des Gewerbegebietes „Salbker Chaussee/Südseite“ oder in der Halberstädter Chaussee zur Anbindung des geplanten neuen Wohngebietes.

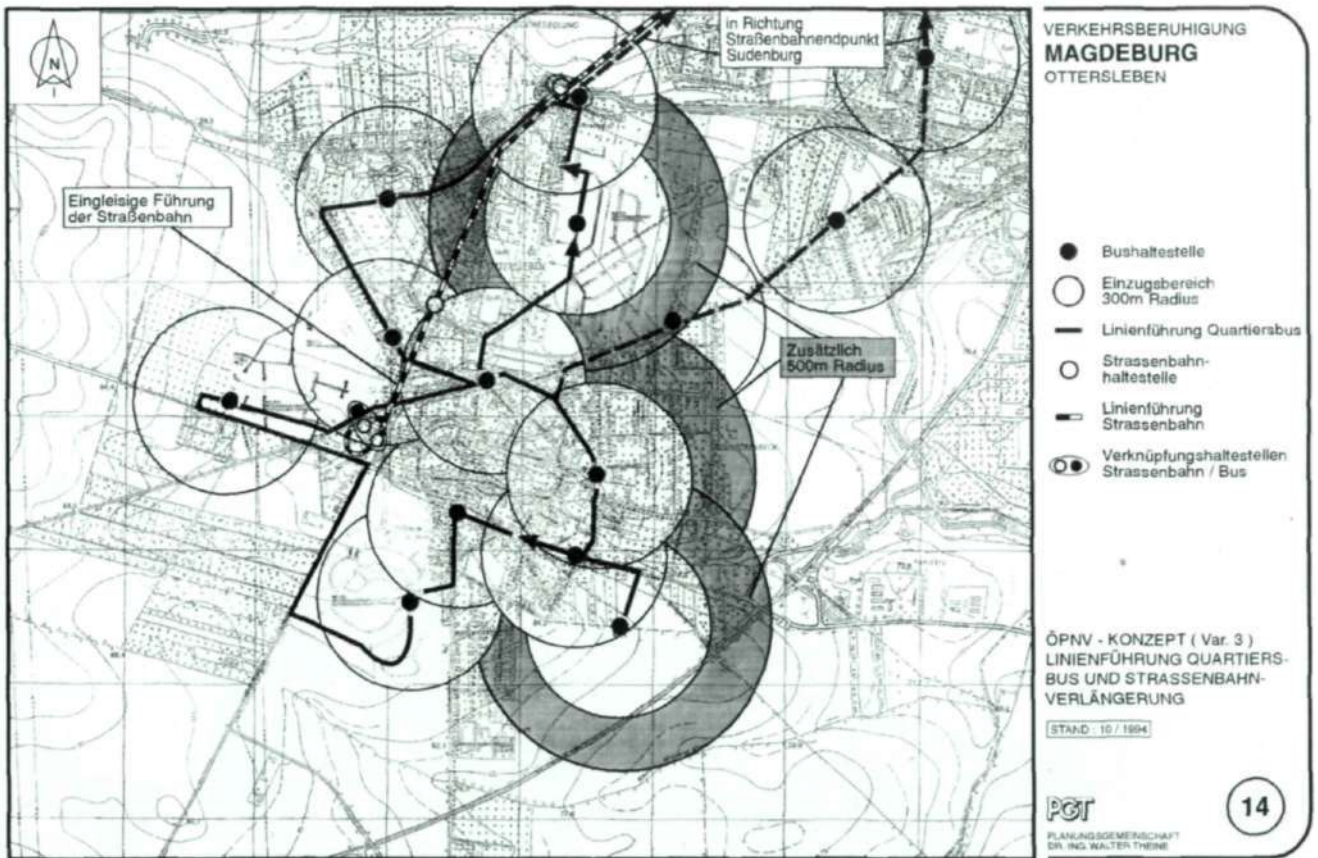
Zur Bedienung tangentialer Verkehrsbeziehungen kommt der Ausbau des Bus-Streckennetzes in Betracht: Busverbindungen entlang des Diesdorfer Graseweges in Richtung Diesdorf/Olvenstedt und in der Königstraße/Salbker Chaussee in Richtung Reform/Hopfengarten/Südost. Zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung von Benneckenbeck - vor allem des nordöstlichen Teils, der auch bei den o.g. Lösungsansätzen noch unterversorgt bleibt - ist eine Bus-Anbindung in der Gernröder Straße/Ballenstedter Straße in Richtung Lemsdorf in Erwägung zu ziehen. (Allerdings ist dann ein sorgfältig abzuwägender Ausbau der Straßenverbindung notwendig.)

Die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes in Ottersleben stellt eine notwendige infrastrukturelle Ergänzung der geplanten expansiven Entwicklung des Stadtteils dar und ist ein unverzichtbarer Bestandteil einer integrativen Verkehrsplanung mit Vorrang für den ÖPNV. Die o.g. Lösungsvorschläge sollten

- innerhalb der ÖPNV-Konzeption für die Gesamtstadt (Verkehrsnachfrage, Rentabilität etc.),
- auf Objektplanungsebene (Trassierung, Straßenraumgestaltung etc.) vertiefend untersucht werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung wurden die Haltepunkte sowie die Verbindung mit den





lokalen Wegenetzen weiter untersucht. Die Wohnbauflächen, die im 450-m-Radius um die möglichen Haltestellen liegen, sollten die Gebiete baulicher Verdichtung sein.

Als kurz- bis mittelfristig realisierbare Maßnahme ist die Verbesserung des Linienbusangebotes (Erhöhung der Bedienungsdichte und ggf. Ausweitung des Streckennetzes) anzustreben.

6.3.2 Fuß- und Radwegenetz

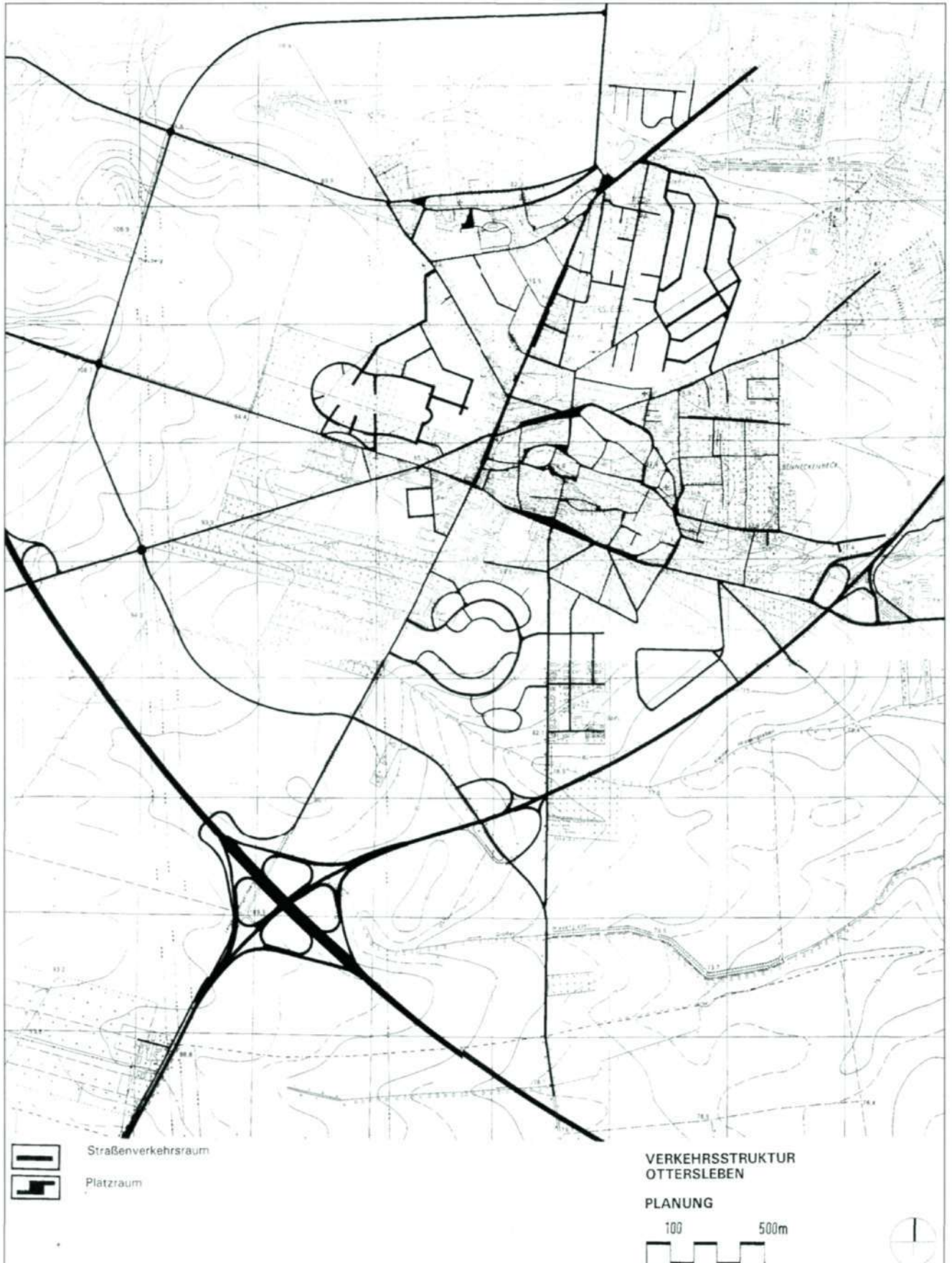
Zu den wesentlichen Zielen der Verkehrsplanung zählt die Fußwegplanung, besonders unter den Aspekten:

- Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer im Längs- und Querverkehr,
- Schulwegsicherung,
- Verbesserung der Wanderwege in den Landschaftsraum,
- Anlage frei geführter Fußwege im Grünbereich und entlang der Bachläufe.

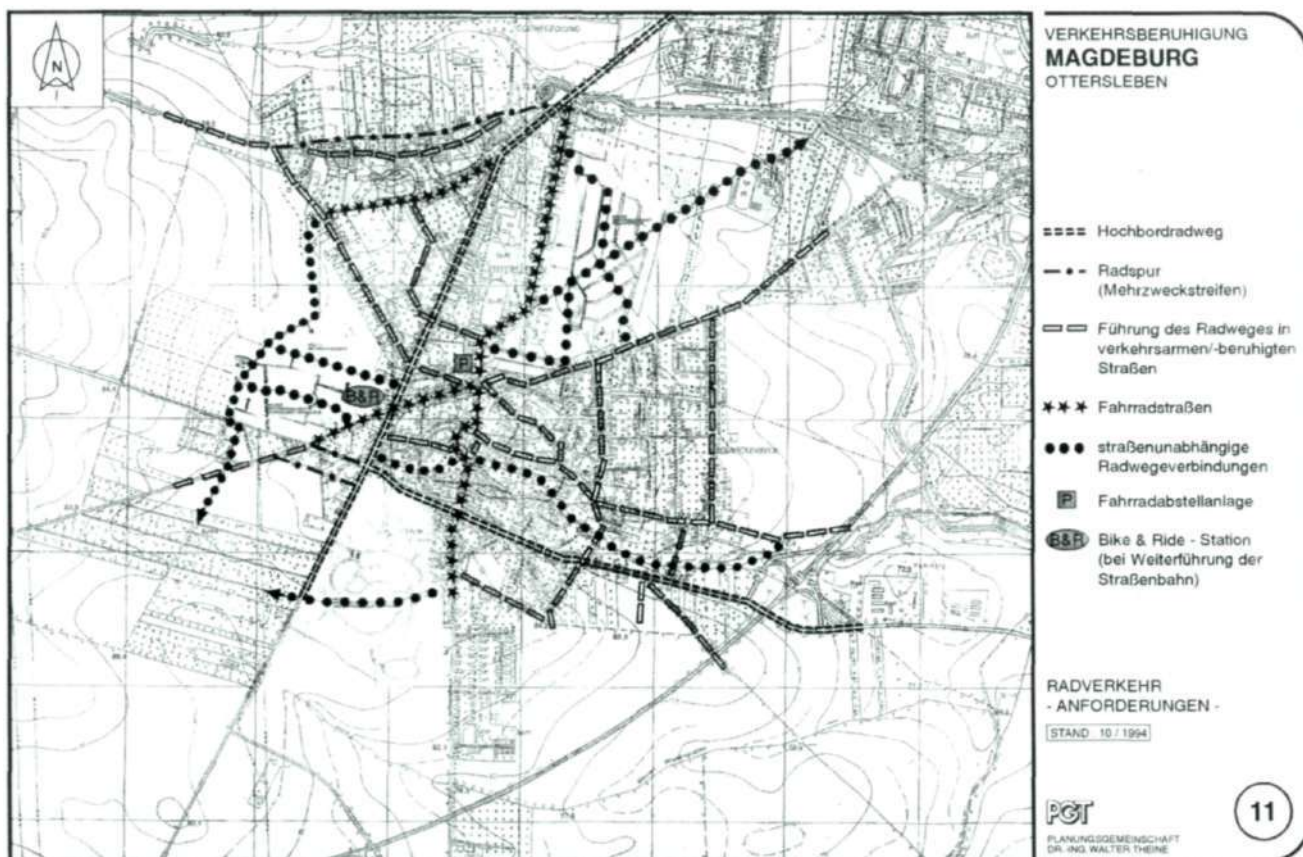
Die konsequente Förderung der „sanften“ Verkehrsmittel Fuß, Rad, ÖPNV, trägt wesentlich zu der beabsichtigten Verkehrsberuhigung in Ottersleben bei.

Das Radwegenetz beinhaltet als Hauptelement eine Innenstadtverbindung vom alten Dorfkern unter Benutzung des Weges Am Nordenfeld nach Lemsdorf zur Fußgänger-/Radfahrerquerung über den Magdeburger Ring. An der Halberstädter Chaussee (Höhe Geschwister-Scholl-Str.) ist die Anlage eines Bike-and-Ride - Platzes sinnvoll. Weitere Hauptverbindungen bilden der Diesdorfer Graseweg, die Halberstädter und Wanzleber Chaussee sowie eine nördliche Parallelroute zur Salbker Chaussee Richtung Reform mit einer neuen, niveaufreien Querung des Magdeburger Ringes nördlich des Salbker Kreuzes. Wichtige Netzergänzungen, die eine radfahrerfreundliche Erschließung „in der Fläche“ bilden (z.B. Gernröder/Ballenstedter Straße, Osterweddinger Straße, Königstraße) komplettieren das Netz. Als Grundlage für die landschaftsbezogene Erholung dienen Wegeverbindungen abseits der Hauptverkehrsstraßen, z.B. entlang des Großen Wiesengrabens. Querungsstellen sind ggf. zu sichern (z.B. an der Salbker Chaussee, Bereich „Bördecenter“).

Im Zusammenhang mit der BAB-A 14-Planung ist die Durchlässigkeit der Straßentrasse auch für den Rad- und Fußgängerverkehr sicherzustellen (Über- und Unterquerungen). Besonderes Augenmerk ist auf die radfahrerfreundliche Gestaltung einer Querung der A 14 auf der Wanzleber Chaussee zu richten.



Verkehrsstruktur Ottersleben - Planung



6.3.3 Motorisierter Individualverkehr

Die Netzkonzeption für den motorisierten Individualverkehr beinhaltet eine in Stufen zu realisierende Ortsumfahrung von Ottersleben als mittel- und langfristige Perspektive zur Reduzierung der verkehrlichen Belastungen im besiedelten Bereich des Stadtteils.

Die Stufe 1 dieser Netzentwicklung beinhaltet folgende kurz- bis mittelfristig realisierbare Maßnahmen:

- Teilausbau des Knotenpunktes Magdeburger Ring/ Osterweddingener Chaussee,
 - Straßenneubau zwischen Halberstädter Chaussee und verlängerter Königstraße von der Osterweddingener Chaussee aus,
 - südliche Erschließung der Deponie Hängeisberge.
- Bereits in Stufe 1 läßt sich eine Teilentlastung von Ottersleben erzielen; der Verkehr von/nach Wanzleben kann auf den Knotenpunkt Magdeburger Ring/Osterweddingener Chaussee zur Entlastung der Königstraße gelenkt werden. Auf die Deponie Hängeisberge bezogener Schwerverkehr kann um Ottersleben geleitet werden, begleitende Wegweisung und Restriktionen für den Schwerverkehr sind notwendig.

Die Stufe 2 beinhaltet als Elemente der Erweiterung des Straßenhauptnetzes:

- den Bau der BAB A 14,
- Aufnahme der vorhandenen Trasse der Osterweddingener Chaussee (Richtung Westen),
- den weiteren Ausbau der Ortsumfahrung von der verlängerten Königstraße bis zur zwischengemeindlichen Verbindung nach Hohendodeleben (verlängerte Niendorfer Straße),
- den Ausbau des Diesdorfer Graseweges sowie
- den Anschluß Brenneckestraße an den Magdeburger Ring.

Neben Netzerweiterungen sind begleitend Rückbaumaßnahmen in der Halberstädter Chaussee, der Königstraße, der Wanzleber Chaussee und der Niendorfer Straße notwendig, um die gewünschten Entlastungs- und Lärminderungseffekte in Ottersleben zu erzielen.

Durch die BAB A 14 läßt sich - neben großräumigen Verlagerungen - örtlich eine weitgehende Entlastung vom Verkehr von/nach Wanzleben erzielen. In Stufe 2 ist eine zusätzliche, östliche Erschließung des Gewerbegebietes Hängeisberge (deponieabhängiges Gewerbe) möglich. Weiterhin von Vorteil ist die direkte Anbindung von Hohen- und Niederndodeleben an den Auto-

bahnanschluß Wanzleben/MD-Ottersleben. Damit sind weitere - allerdings eher geringfügige - Entlastungen möglich.

In Stufe 3 erfolgt langfristig eine Vervollständigung der Westumfahrung durch Lückenschluß zwischen der Verbindung nach Hohendodeleben und dem Diesdorfer Graseweg.

Damit sind weitere Entlastungsmöglichkeiten, z.B. der Beziehung Hohendodeleben - Magdeburg/Südwest möglich. Der BAB-Anschluß Wanzleben/MD-Ottersleben wird durch die nun erfolgte, zügige Anbindung des südwestlichen Stadtgebietes aufgewertet.

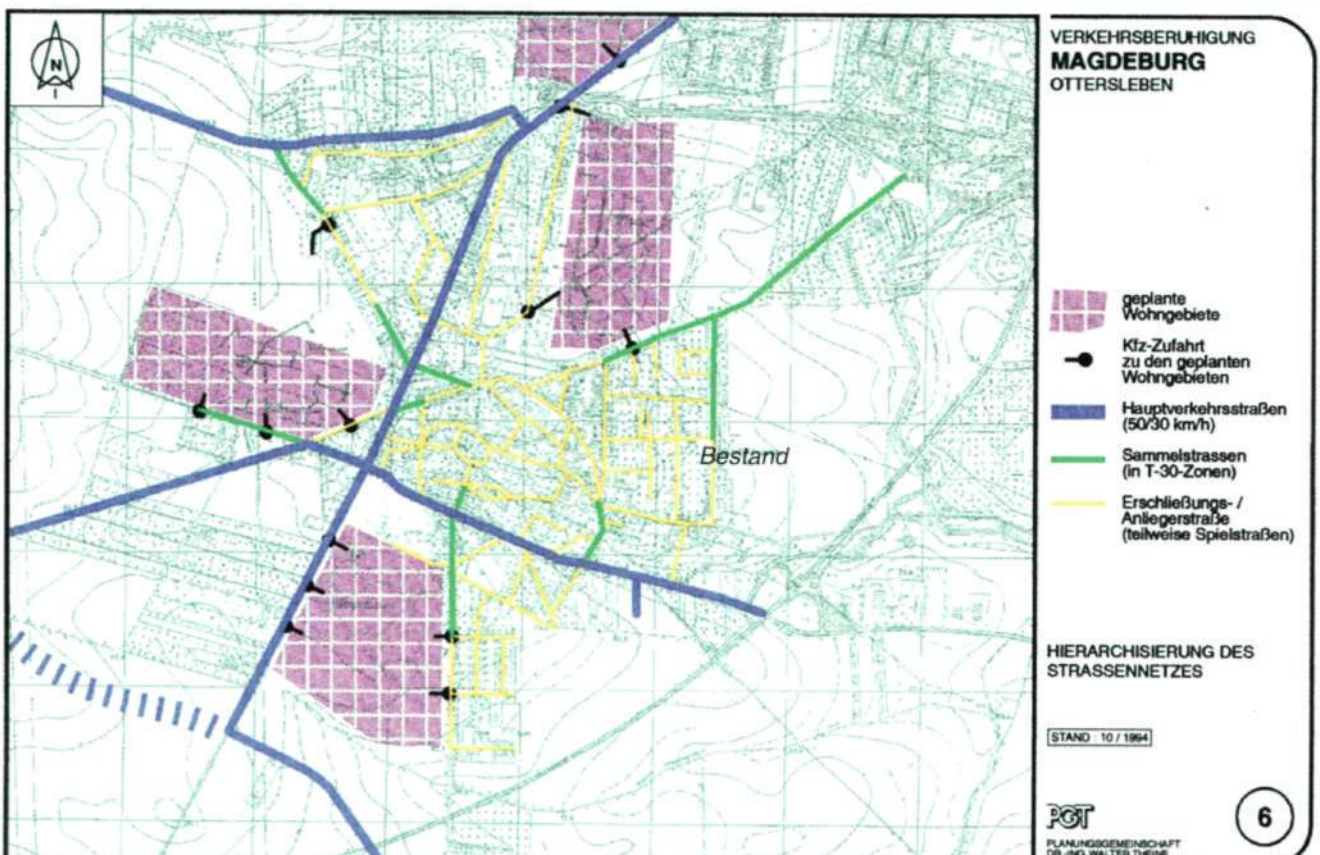
6.3.4 Prognose-Verkehrsaufkommen und deren Bewertung

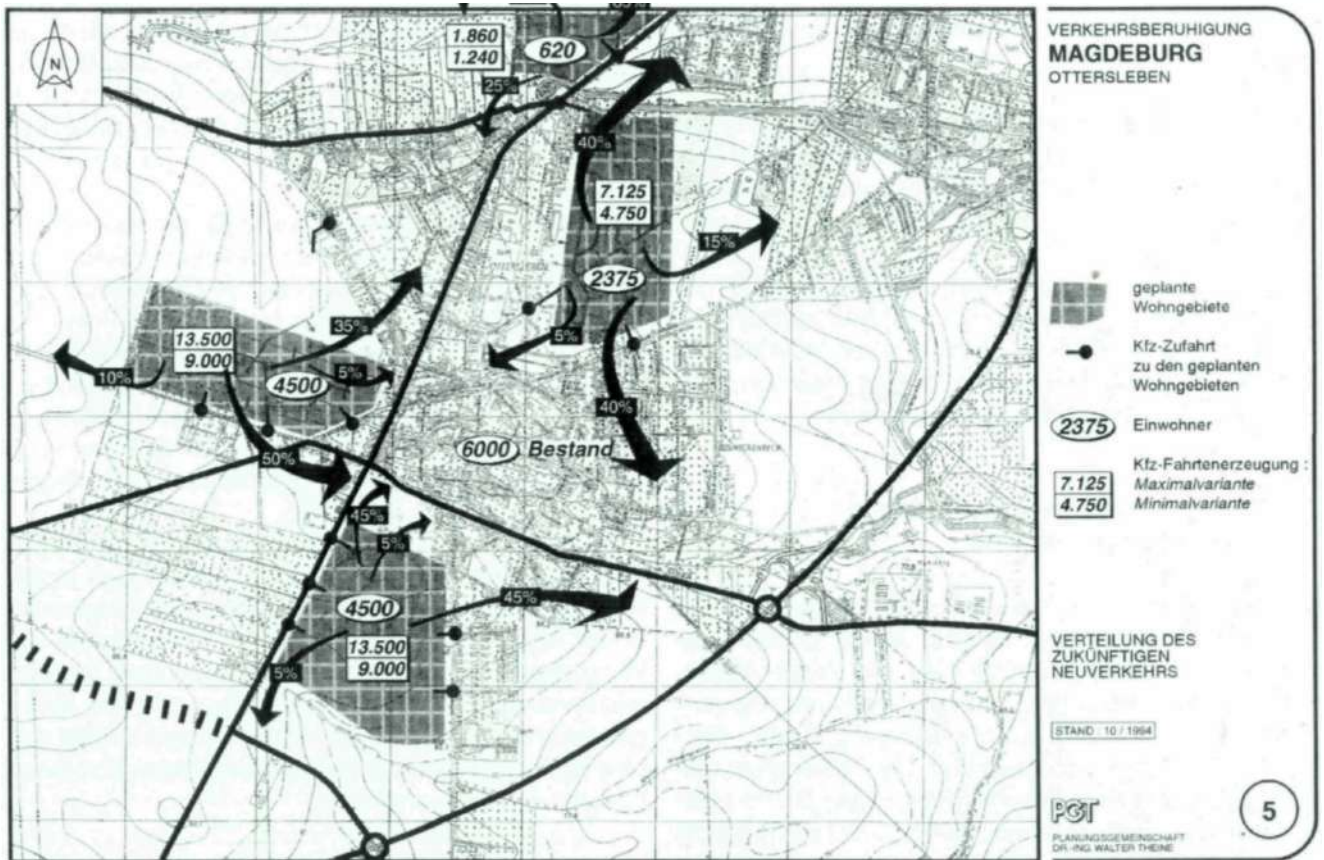
Zur Simulation der maximal möglichen Entlastungswirkungen durch die Ortsumfahrung wurde für das Straßennetz der Stufen 2 und 3 durch die Studiengesellschaft Verkehr mbH (SNV, Magdeburg) eine rechnergestützte Berechnung der Kfz-Belegung für den Prognosehorizont 2005 durchgeführt. Die Zahlenergebnisse beruhen auf dem Erkenntnisstand per 31.05.1992 (v.a. der Strukturdaten) und stellen Orientierungswerte

dar. Die Simulation beinhaltet deshalb in Stufe 3 eine Vollsperrung im Straßennetz östlich und nördlich der Kreuzung Halberstädter Chaussee/Königstraße. Die Ortsumfahrung weist nach der Berechnung eine Kfz-Belegung in der Größenordnung 15.000 bis 20.000 Kfz/24h auf.

Der Ausbau des Straßennetzes ergibt ein geschlossenes Ringsystem zur Umfahrung des vorhandenen und geplanten besiedelten Bereiches von Ottersleben. Das System wird gebildet durch den Magdeburger Ring (zwischen den Anschlüssen Brenneckestraße und Osterweddinger Chaussee) im Osten, der neuen Ortsumfahrung im Süden und Westen sowie der Verbindung: Ortsumfahrung - Eckbeziehung Diesdorfer Graseweg/Halberstädter Chaussee - Brenneckestraße im Norden.

Damit sind Voraussetzungen für - zur nachhaltigen Entlastung notwendige - Rückbaumaßnahmen in der Halberstädter Chaussee (südlich Diesdorfer Graseweg), in der Königstraße, der Niendorfer Straße sowie der Wanzleber Chaussee geschaffen. Begleitende Schwerkverkehrsbeschränkungen, unter Zulassung des Anliegerverkehrs, sind ebenfalls möglich. Dadurch läßt sich eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation innerhalb der Ortslage erreichen.





6.3.5 Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Ottersleben

Die Stadt Magdeburg beabsichtigt, schrittweise Tempo-30-Zonen im gesamten Stadtgebiet umzusetzen. Dabei ist es ein wesentliches Ziel, im Zusammenhang mit der Sanierung des Stadtteils ein einheitliches, ansprechendes Straßenbild zu erhalten, welches gleichzeitig seiner Aufgabe, den Verkehr verkehrsberuhigt abzuwickeln, gerecht wird. In den meisten Fällen reicht es nicht aus, abgegrenzte Gebiete durch Beschilderung zu beruhigen. Autofahrer richten sich selten nach einer geschwindigkeitsreduzierenden Beschilderung, wenn der Straßenverlauf (breit und gerade) eine schnellere Fahrweise geradezu herausfordert. Somit bedarf die Einführung zonaler Geschwindigkeitsbegrenzungen - im Einklang mit § 45 StVO - unterstützender baulicher Maßnahmen. Vereinfacht lassen sich bauliche Maßnahmen dem Zweck nach in vier Hauptgruppen einordnen:

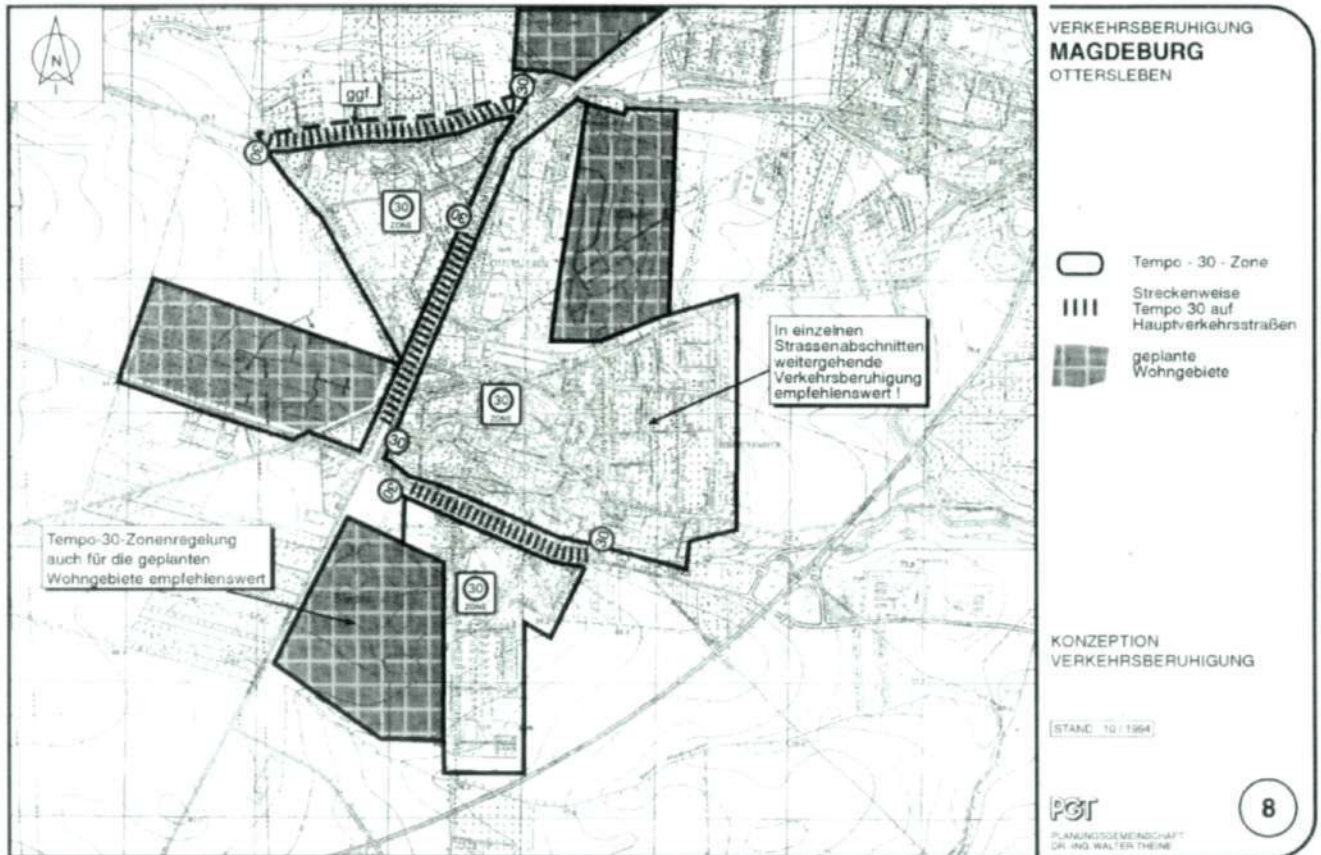
1. Kennzeichnung der Eingangsbereiche
2. Erinnerung an die Tempo-30-Regelung
3. Sicherung von Querungsstellen
4. Sicherung von Knotenpunkten.

Es wird darauf ankommen, die Bereiche mit akutem Handlungsbedarf vorrangig durch punktuelle bauliche Maßnahmen zu sichern, so daß frühzeitig ein wesent-

licher Beitrag zur Verkehrssicherung erzielt werden kann. Die überwiegende Anzahl von möglichen baulichen Veränderungen sollte jedoch bereits an zukünftige Gestaltungsvorschläge des innerörtlichen Straßennetzes angepaßt sein. Dies kann auch bedeuten, daß vorab Teile eines Straßenraums so hergestellt werden, wie es für den gesamten Straßenraum vorgesehen ist.

Das Tempo-30-Zonenkonzept geht auch von einer Verbesserung des Radwegenetzes und des ÖPNV-Konzeptes aus.

Die Rad- und Fußwegverbindungen höherer Bedeutung sollen innerhalb der Tempo-30-Zonen durch eine entsprechend besondere Fahrbahnqualität herausgehoben werden. Für Fußgänger sind durchweg auf mindestens einer Straßenseite Wege anzubieten. Der Radverkehr soll immer in der Fahrbahn geführt werden. Dies ist innerhalb der Straßen, die als Tempo-30-Zone ausgewiesen sind, jeweils am Fahrbahnrand durch eine besonders gute Fahrbahnqualität zu gewährleisten. Bei den Straßen, die durch Zeichen § 325 StVO ausgewiesen werden, reicht in der Mitte der Fahrbahn ein ebener Belag für den Radverkehr aus. Möglicherweise wird aus gestalterischen Gründen u.U. nur eine engere, annähernd fugenfreie Verlegung am Fahrbahnrand erforderlich sein.



Auch mit dem zukünftigen Netz der Umgehungsstraße werden die Halberstädter Chaussee und die Königstraße/Salbker Chaussee das Rückgrat des Gebietes bilden. Einerseits sind sie die Straßen, die am ehesten höhere Verkehrsmengen verkraften, andererseits stellen sie die direkte Verbindung zu den Anschlußrouten an die Ortsumgehung und damit an das übergeordnete Straßennetz wie Magdeburger Ring und BAB dar.

Der Ausbau der Straßen

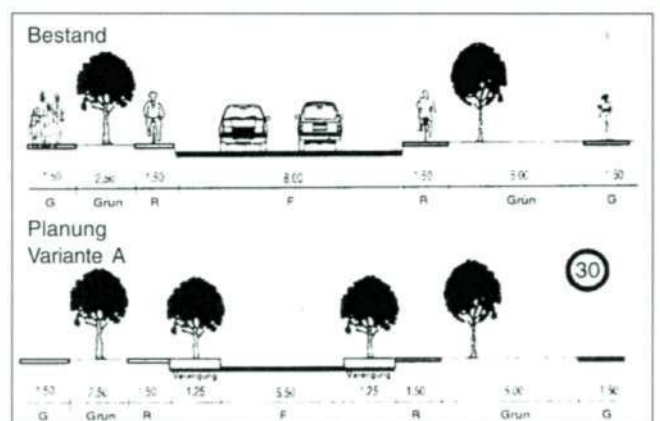
- Halberstädter Chaussee
- Königstraße/Salbker Chaussee
- Niendorfer Straße

ist daher nach dem Trennprinzip, das heißt Fußgänger im Seitenbereich, ggf. separate Radverkehrsanlagen vorzunehmen.

Verbesserungsmaßnahmen sind dabei besonders in der Halberstädter Chaussee notwendig. Für die Halberstädter Chaussee gibt es eine Reihe von Veränderungsmöglichkeiten der Querschnittsaufteilung. Wesentliches Ziel ist dabei die Verringerung der Fahrbahnbreite als Beitrag für eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten, die Verbesserung und Sanierung der Radverkehrsanlagen sowie die Anlage von Parkplätzen bzw. Parkmöglichkeiten im Straßenraum. Entscheidendes Element für den Freiraum bei der Umgestaltung ist dabei, ob die Straßenbahn verlängert wird. Vorrangig erforder-

lich ist unbedingt die Sicherung der Querungsstellen. Zur Sicherung der Knotenpunkte mit stärker befahrenen Straßen (Hängeisbreite) wird der Kreisverkehr als ortsverträgliche Lösung priorisiert. So wird für den Knoten Halberstädter Straße/Königstraße eine Umgestaltung mit einem Kreisverkehr vorgeschlagen.

Für die Salbker Chaussee in Höhe der Zufahrt zum Gewerbegebiet wird eine Mittelinsel mit Querungshilfe vorgeschlagen. Mit einfachen Mitteln (z.B. Klebeborde) kann diese zügig und kostengünstig in den Straßenraum eingefügt werden und so einen ggf. später



Halberstädter Chaussee, Entwurfsskizze/ Variante A, beidseitige Engstelle



erfolgenden vollständigen Umbau der Straße vorwegnehmen. Ggf. ist dann bei einem „festen“ Einbau einer Querungshilfe diese „provisorische“ Maßnahme problemlos zu entfernen und an anderer Stelle wiederzuverwenden.



Umbauvorschlag der Kreuzung Halberstädter Chaussee/ Königstraße

Mit dem Einbau einer Querungshilfe in diesem Bereich wird nicht nur die Querungssituation für den Fuß- und Radverkehr zum Gewerbegebiet mit seinen zahlreichen Einkaufseinrichtungen entscheidend verbessert, sondern durch die zusätzlichen Aufstellmöglichkeiten für Linksabbieger im Schutz der Mittelinsel auch eine Entzerrung der Situation für Kfz am Knotenpunkt erreicht.

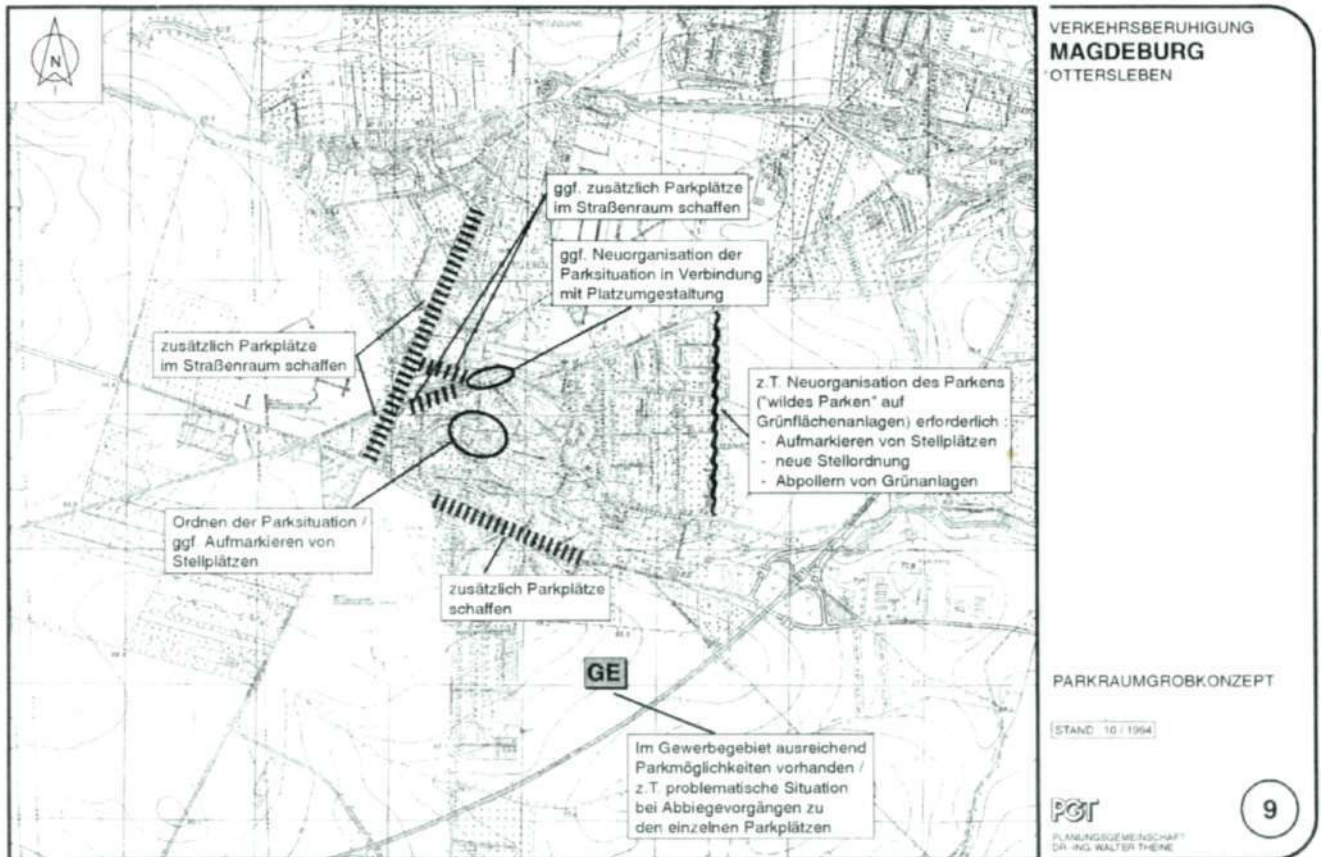
Schließlich könnte durch entsprechende Gestaltung des Querungsbereiches eine Aufwertung des Ortseingangsbereiches erfolgen und eine geringfügige Reduzierung der hier überhöhten Ortseingangsgeschwindigkeiten erreicht werden.

Das nachgeordnete Netz in Ottersleben besteht aus zwei Hierarchiestufen, einerseits die Hauptsammelstraßen, die den Verkehr gebündelt auf die verkehrswichtigen Straßen führen, andererseits auch die eigentlichen Wohnstraßen, die lediglich den Verkehr zum einzelnen Wohnort übernehmen. Die Ansprüche an den Straßenraum unterscheiden sich dabei jedoch nur graduell, da nahezu alle Hauptsammelstraßen gleichzeitig erhebliche Bedeutung für das Wohnen haben. Eine Differenzierung ist jedoch auch möglich aufgrund der unterschiedlichen Straßenraumbreite. Aus verkehrlicher Sicht sind die Anforderungen an das nachgeordnete Netz insbesondere in den Hauptsammelstraßen und in den Straßen zu differenzieren, die besondere Funktionen als Verbindungsrouten für den Stadtverkehr haben.

In den Hauptsammelstraßen sollte die Querschnittsaufteilung langfristig so gestaltet werden, daß unter Wahrnehmung der Interessen der Sanierungsplanung und des Denkmalschutzes eine Führung des Radverkehrs im Fahrbahnrandbereich auf ebener Strecke erfolgen kann.

In reinen Wohnstraßen ist eine weitere Abstufung des Geschwindigkeitsniveaus mit Hilfe des Zeichens § 325 StVO empfehlenswert. Somit steht der gesamte Straßenraum der Nutzung durch die Anwohner zur Verfügung, die zumindest in Teilbereichen Otterslebens wenig wohnungsbezogenen Freiraum haben.

Als besonders wichtig für die Modifikation des nachgeordneten Netzes wird die Bewahrung des städtebaulichen Gesamteindrucks erachtet. Nur wenn es gelingt, den Charakter des Gebietes auch im Straßenraum zu erhalten, werden auch künftig die Geschwindigkeiten und die Verträglichkeit des motorisierten Verkehrs zu gewährleisten sein. Für die Ausgestaltung eines charakteristischen Straßenraumes ist sowohl die Materialwahl und -Verarbeitung wie die Querschnittsgestaltung von entscheidender Bedeutung. Mittlerweile sind auf dem Markt eine Reihe von Materialien verfügbar, die bei entsprechender Bearbeitungsweise einen hochwer-



tigen, der historischen Umgebung angepaßten Eindruck erlauben. Aus verkehrsplanerischer Sicht sollte zudem darauf geachtet werden, daß die Fahrbahnbeläge eine Versickerung von Oberflächenwasser erlauben. Dies kann durch entsprechende Ausgestaltung von Gossennulden und anderer Reliefs sowie einer ausgeklügelten Führung des Oberflächenwassers ermöglicht werden.

Für den ruhenden Verkehr ist im Straßenraum Ottersleben nur an wenigen Stellen ausreichend Raum vorhanden. Private Stellplätze sind daher möglichst auf privatem Grund nachzuweisen. Umbauvorhaben, die eine Luxussanierung zur Folge haben (Geschäfte, Büros, Praxen etc.), erfordern eine höhere Stellplatzanzahl als die derzeit vorhandene Wohnnutzung. Hier kann nur mit Hilfe eines differenzierten Maßnahmenpektrums der notwendige Parkraum sichergestellt werden. Bausteine des Parkraumkonzeptes sind daher:

- vereinzelte Parkplätze im Straßenraum, soweit bei der Umgestaltung zu realisieren,
- gebündeltes, bewirtschaftetes Parken an einigen wenigen Stellen im Gebiet: Eichplatz, Geschwister-Scholl-Straße, Magdeburger Straße.

Für die Anbindung des Gebietes an den Nahverkehr gibt es eine Reihe von unterschiedlichen Vorstellungen. Von besonderer Dringlichkeit wird es sein, die neuen Wohngebiete zeitnah an den Busverkehr anzubinden. Die Routenführung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Straßenraumgestaltung. Nach gutachterlicher Auffassung ist zwar aufgrund der geringen Verkehrsmenge ein Busverkehr in den vorgeschlagenen Straßen möglich, jedoch weist an einigen Stellen insbesondere ein Busbegegnungsverkehr aber auch der Begegnungsfall Bus - Kfz Probleme auf. Hier ist über einen Ringverkehr in einer Richtung nachzudenken. Weitere Überlegungen sehen vor, die Straßenbahn von Sudenburg bis nach Ottersleben zu verlängern. Dies ist darin begründet, daß Ottersleben als Siedlungsschwerpunkt eine Einwohnersteigerung auf bis zu 20.000 Einwohner erfahren soll.

Unmittelbare Folge eines Straßenbahnanschlusses wäre jedoch eine Ausdünnung des Busverkehrs und somit unter Umständen die Zunahme der Entfernung zu den Haltestellen. Erst ein Quartierbus, der abgestimmt auf die Abfahrtszeiten der Straßenbahn die Wohnquartiere „abgrast“, könnte hier Abhilfe schaffen. Ein derartiges Konzept ist jedoch sehr teuer.

6.4 Grün- und Freiraumkonzept sowie ökologische Aspekte der städtebaulichen Entwicklungsplanung

Die Eingriffe des Menschen in die natürliche Umwelt durch städtebauliche Maßnahmen gefährden vielfach die ökologischen Kreisläufe. Versteht man die „Ökologie“ als die „Lehre vom Haushalten“, so gilt es insbesondere, mit den natürlichen Lebensräumen Boden, Wasser, Luft sorgsam umzugehen und sie als gesunde Lebensräume zu erhalten. Ziel der ökologisch orientierten Entwicklungsplanung Ottersleben ist es, wie unter Kapitel 5.2 beschrieben, zu mehr ökologischen Qualitäten zu gelangen. Es wird in Zukunft darauf ankommen, die Lebensräume und Lebensgemeinschaften der Menschen intensiv auf die Bedingungen des Stoff-, Wasser- und Energiehaushaltes der Natur abzustimmen. Ökologische Qualitäten entstehen dort, wo die Ressourcen der Natur zur Basis aller Planungsüberlegungen gemacht werden.

Wichtige Voraussetzung beim Planen, Bauen und Nutzen ist deshalb ein ausgeprägtes Bewußtsein für ökologische Abhängigkeiten und die Erkenntnis, daß alle Handlungen und Maßnahmen innerhalb vernetzter Zusammenhänge stehen. Ökologische Wirkungen betreffen stoffliche Austauschvorgänge und Energiefluß zwischen den ökologischen Teilkomplexen

- Boden
- Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)
- Luft (Bioklima, Stadtklima)
- Vegetation (Schutzfunktion und Fauna)

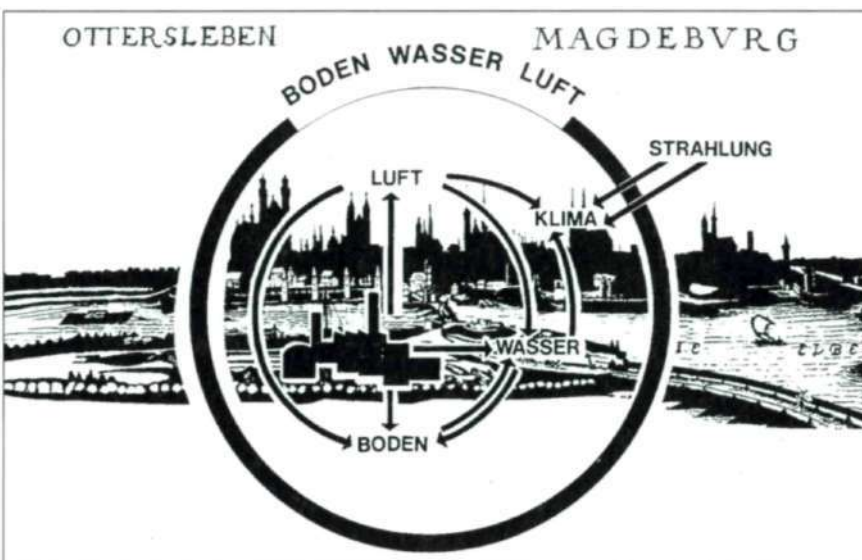
6.4.1 Lebensraum Boden

Die Erhaltung eines belebten Bodens ist demzufolge eine Grundforderung an die Stadt- und Bauplanung. Bodenverdichtung, Bodenversiegelung und Schadstoffeinträge führen dagegen zu einer Zerstörung der Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen.

Im Bereich Ottersleben wird durch die geplanten Maßnahmen der Boden in vielfältiger Weise belastet:

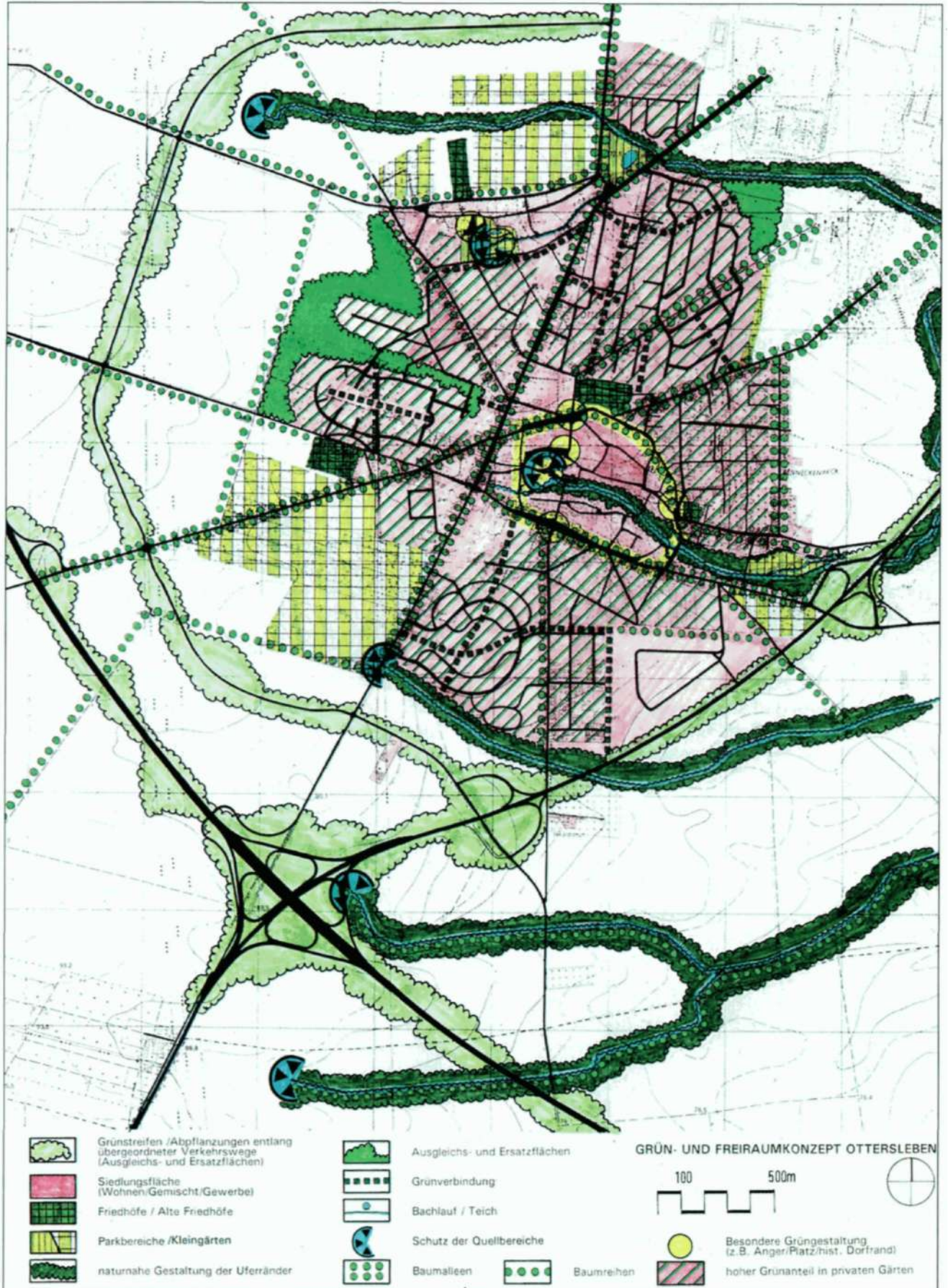
- Durch die Erweiterung der Wohngebiete werden ca. 100 ha Brutto-Wohnbauland neu erschlossen.
- Durch die Ausbaustufen der Deponie Hängeisberge werden ca. 15 ha Erweiterungsflächen geschaffen.
- Durch den Bau der Westumgehung sowie der Bundesautobahn A 14 werden neue Verkehrsflächen in erheblichem Umfang erstellt.

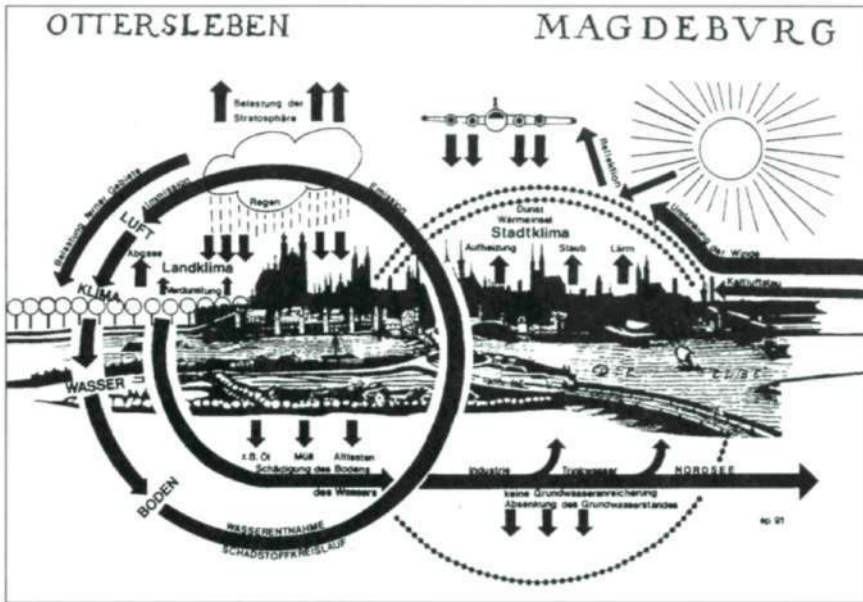
Es zeichnet sich also ab, daß gerade im Ortsteil Ottersleben erhebliche Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Lebensraum Boden erfolgen werden. Eingriffe werden im Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) definiert als „... Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können...“. Der wesentliche Inhalt der naturschutzrechtlichen Regelung ist rahmenrechtlich in § 8 BNatG vorgegeben. Danach ist zu prüfen, inwieweit Eingriffe in den Naturhaushalt vermeidbar oder unvermeidbar, ausgleichbar oder nicht ausgleichbar, zulässig oder unzulässig sind.



Auswirkungen des Städtebaus auf Boden, Wasser, Luft und Klima
Quelle: Architekturbüro Almuth Peters-Bröking, Städtebaulicher Rahmenplan westlich Osterweddinger Straße

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne sowie der Planungsverfahren zur Umgehungsstraße und zur Autobahn werden die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen angewendet. Gemäß dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt werden zu den Bebauungsplänen Grünordnungspläne erarbeitet. Die Planaussagen sowie die grünordnerischen Darstellungen werden als Beipläne Bestandteile der Bebauungspläne. Auf diese Weise wird planungsrechtlich sichergestellt, daß dort, wo Eingriffe nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erfolgen, auch Ausgleich geschaffen wird.





Skizze: Belastung der Umwelt durch Städtebau; Quelle: Almath Peters-Bröking, Städtebaulicher Rahmenplan westlich Osterwedinger Straße

- kefellerde sollen langfristig extensiv genutzt werden,
- Grünflächen am westlichen Siedlungsrand des Baugebietes „Birngarten“ bilden einen grünen Siedlungsrand,
- 15 m breiter Grünstreifen als Sichtschutz gegenüber dem Deponiegelände im Bereich der Ortsumgebung über den Thauberg.

Der Ausgleich von Einzelbäumen wird durch Neupflanzung von Gehölzen in entsprechender Größe entlang von Straßen und Wegen sowie auf den öffentlichen Grünflächen hergestellt. So bildet die im Rahmen des Bebauungsplanes Frankefelde vorgesehene neue Lindenallee an der Wegeverbindung „Am Nordenfeld“ einen Ausgleich für Beeinträchtigungen in diesem Bereich durch die Neubebauung.

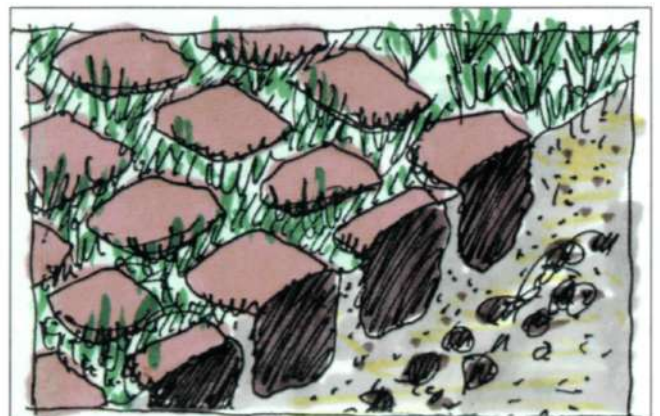
Die landschaftsplanerischen Analysen und Bewertungen weisen in Teilbereichen der zur Überbauung geplanten Bereiche nicht unerhebliche Bedeutung für den Landschaftshaushalt zu. Die Überbauung sowie die Straßenbaumaßnahmen machen deshalb Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Neben den notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen bedeutet eine ökologisch orientierte Entwicklungsplanung im Ortsteil Ottersleben unter dem Aspekt des Bodenschutzes auch:

So werden entsprechend den Grünordnungskonzepten zu den Bebauungsplanbereichen sowie den landschaftspflegerischen Begleitplänen zu den Straßenbaumaßnahmen und der Deponieerweiterung folgende Gebiete als Ausgleichsmaßnahmen neu gestaltet und gepflegt:

- Freihalten von Flächen für den Naturhaushalt und für die Erholung, z.B. im Bereich der Bachniederungen der Klinke, des Eulegrabens und des Kleinen Wiesengrabens,
- Berücksichtigung der Bodenqualitäten und der Bodenfunktion bei Neubaufächen, z.B. Freihalten der landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen Ottersleben und Lemsdorf,
- Wiederverwertung und -nutzung (Flächenrecycling) brachliegender, ehemals baulich genutzter Flächen, z.B. Nutzung des ehemaligen Fabrikgeländes östlich des Schwarzen Weges,
- Reaktivierung des Naturhaushaltes durch Rücknahme der Versiegelung, z.B. bei großflächigen Versie-

- 5,0 ha am nord-östlichen Siedlungsrand des Baugebietes Frankefelde auf privater Grünfläche,
- 1,0 ha innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Kirche südlich der Straße Frankefelde,
- 4,0 ha der landwirtschaftlichen Flächen östlich Fran-



Die Versiegelung kann durch Rasensteine reduziert werden

Pflaster mit mindestens 30 % Fugenteil



Hof hinter Ottersleber Krug

gelungen im Bereich östlich des Schwarzen Weges, großer Stellplatzflächen oder im Rahmen der verkehrsberuhigenden Maßnahmen.

Die Zunahme des Pkw-Verkehrs führt neben dem Wohnungsneubau zu erheblichen Flächenversiegelungen. Hoher Stellplatzbedarf kennzeichnet die großflächigen Einzelhandelsbereiche am Stadtrand sowie die Arbeitsplatzbereiche in den Gewerbegebieten.

Hier kann die Versiegelung durch die Materialwahl wesentlich verringert werden. Rasensteine oder Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil ermöglichen die Versickerung des Regenwassers vor Ort und eine Durchwurzelung auch dieser Bodenbereiche. Die wasserdurchlässige Bauweise sollte auch auf den privaten Hofflächen zur Ausführung kommen. Typisch für dörfliche Situationen sind insbesondere in den historischen Ortskernbereichen von Alt Ottersleben und Klein Ottersleben Hofflächen, die entweder nur teilweise versiegelt oder mit großen Fugen gepflastert sind. Die Gartenbereiche weisen dagegen im Regelfall nur geringe Versiegelungen auf. Sie sollten als naturnahe Lebensräume erhalten und nicht nur für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs herangezogen und versiegelt werden.

Parkplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um so eine Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen, die Bodenversiegelung zu reduzieren und zu einer landschaftsverträglicheren Ausführung beizutragen.

Die Erhaltung großer Garten- und Grünflächen muß vorrangiges Ziel sein.

Weitere Ziele:

- Erhaltung naturnaher Lebensräume,
- Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Sicherung und Erhöhung der Verdunstungsmengen und der Grundwasserspeisung.

Viel Grün und unversiegelte Flächen im öffentlichen Raum und in den privaten Bereichen tragen wesentlich zur Verbesserung des Lebensraumes Bodens bei.

6.4.2 Lebensraum Wasser

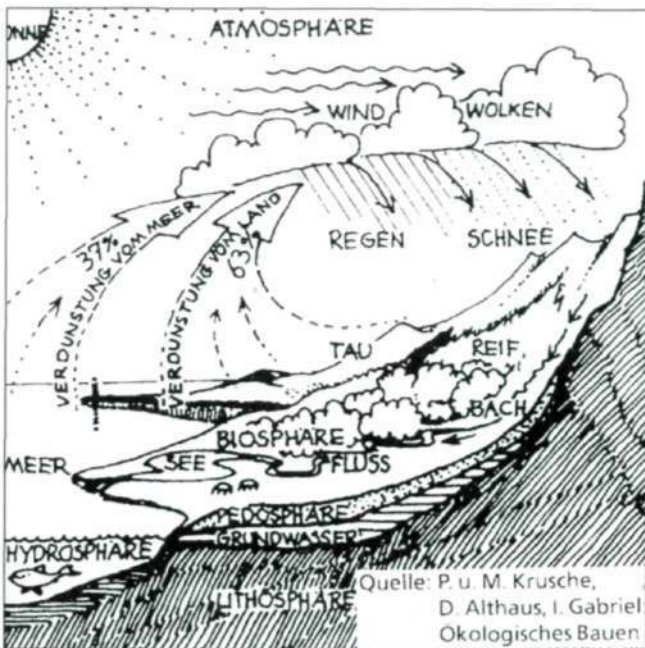
Das verbindende Element zwischen dem Boden und der Atmosphäre ist das Wasser. Der Wasserkreislauf beinhaltet Verdunstung, Wolkenbildung, Niederschläge, Wasserspeicherung sowie ober- und unterirdischen Abfluß in unterschiedlichen Gewichtungen. Vorhandene Fließ- und Stillgewässer sowie die Möglichkeit der Grundwasserneubildung aufgrund geringerer Versiegelungen und der Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinflussen wesentlich den Wasserhaushalt der Stadt.

Die ökologisch orientierte Entwicklungsplanung Ottersleben berücksichtigt deshalb insbesondere:

- die Fließgewässer Klinke, Eulegraben, Kleiner und Großer Wiesengraben,
- die Stillgewässer im Amtsgarten, die Teiche an der



Stadtweg im Ortsteil Beneckenbeck



Wasserkreislauf

Halberstädter Chaussee und an der Straße Alt Benneckeneck sowie den Dorfteich,

- Regenwasserversickerung als umweltverträgliches Entwässerungskonzept für die Neubaugebiete,
- Erhaltung und Schaffung von Grün- und Freiräumen in der Stadt zur Erhöhung der Verdunstungsmengen.



Naturnaher Ausbau und Zugänglichkeit der Bachläufe Klinke und Eulegraben

Folgende Maßnahmen werden auf der Grundlage dieser Entwicklungskonzepte vorgeschlagen: Naturnaher Ausbau und ökologisch vertretbare Zugänglichkeit der Bachläufe Klinke und Eulegraben. Naturnaher Gewässer bilden das ökologische Rückgrad der Landschaft und ihrer Lebensräume. Für die Artenvielfalt sind sie unentbehrlich. Mit ihren Ufern und Randstreifen stellen sie wichtige Stränge eines Vernetzungssystems dar. Wasserläufe sind Lebensadern und grüne Leitlinien in der Stadt - unter diesen Aspekten sollen insbesondere Klinke, Eulegraben und Kleiner Wiesengraben weiterentwickelt werden.

Klinke

Die Klinke bildet eine natürliche Grenze des Ortsteils Ottersleben im Norden. Naturnaher Ausbau bedeutet hier insbesondere:

- die Störungen durch den Menschen besonders im Bereich der Kleingärten zu begrenzen,
- die ufernahen Versiegelungen zu reduzieren,
- Begradigungen naturnah umzugestalten,
- Bepflanzung der Ufer und Randstreifen **mit** ortstypischer Vegetation.

Städtebaulich bildet die Klinke im Siedlungsbereich Klein Ottersleben die Grenze der Bebauung. Weitere bauliche Nutzungen im Bereich der Kleingartenanlage „Flora“ (vgl. hierzu Kapitel 4.4) sind zu vermeiden.

Eulegraben

Der Eulegraben soll als „grüne Leitlinie“ für Bewohner und Besucher und als Fließgewässer in der Stadt erlebbar werden. Derzeit ist der Bachlauf in großen Abschnitten nicht zugänglich und fließt durch die „Hinterhöfe“ von Alt Ottersleben. In anderen Abschnitten wie z.B. am Dorfteich ist der Eulegraben „eingesargt“ in Stein und Beton.

Das Entwicklungskonzept sieht hier vor, den Bachlauf als innerörtliches Fließgewässer innerhalb eines Grünbereiches naturnah zu gestalten. Durch einen parallel verlaufenden Fuß- und Radweg mit geringer Versiegelung (wassergebundene Schotterdecke) soll der Bachlauf zugänglich gemacht werden.

Die großen, an den Eulegraben angrenzenden privaten Gärten ermöglichen es, langfristig durch Flächenaufkauf dieses Konzept zu realisieren, um so zu neuen Qualitäten im Ortsteil Ottersleben zu gelangen.

Eulegraben in Ottersleben

... eingesargt in Stein und Beton ??...

... oder erlebbarer Bachlauf in der Stadt, auf der folgenden Seite wird eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung dieser Bereiche aufgezeigt.

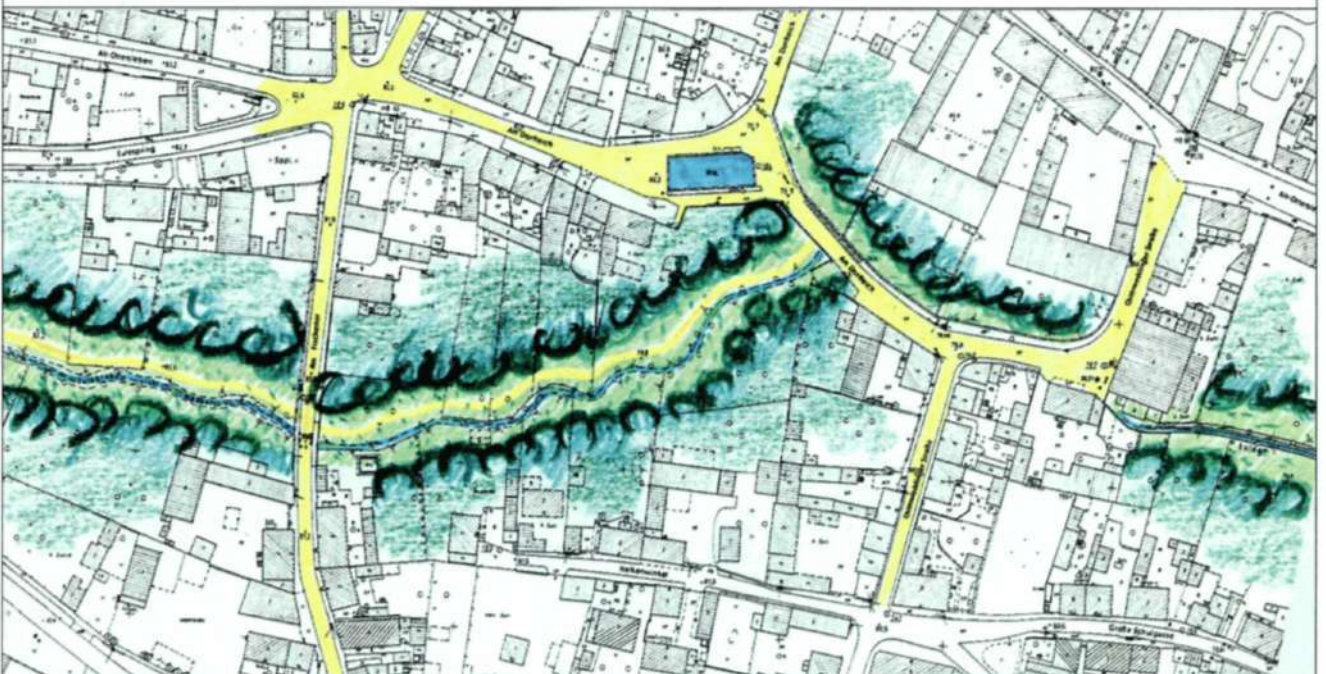
EULEGRABEN - GRÜNE LEITLINIE IN OTTERSLEBEN



Bestand



Planung



Ausbau Dorfteich

Die Planungen im Bereich Dorfteich bilden nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten (Verbesserung der Wasserqualität, Erhöhung der Verdunstung, Nutzung der topographischen Gegebenheiten), sondern auch in stadtgesterischer Hinsicht eine der besonders wichtigen Erneuerungsmaßnahmen in Ottersleben.

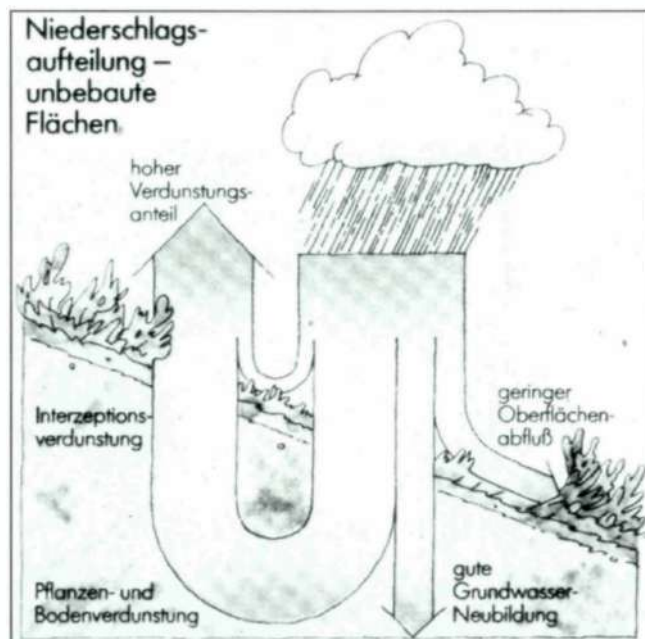
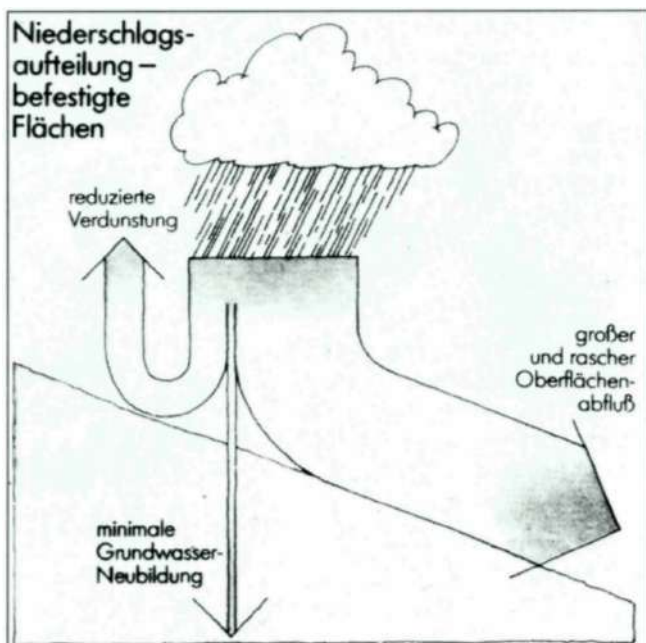
Die Vorschläge zur Gestaltung dieses Bereiches wurden bereits in Kapitel 6.2 erläutert.

Regenwasserversickerung

Es gehört zu den Aufgaben der Siedlungswasserwirtschaft, das im Siedlungsgebiet anfallende Regenwasser so zu bewirtschaften, daß

- Siedlungs- und Verkehrsflächen weitgehend gegen Überflutungen geschützt sind,
- die schädliche Vernässung von Grundstücken und Gebäuden verhindert wird und
- die mit dem Regenwasser zusammenhängenden hygienischen Verhältnisse geordnet werden.

Die Standardmethode zur Regenwasserableitung besteht darin, das anfallende Regenwasser in einem Kanalisationsnetz zu sammeln und abzuleiten. Unter ökologischen Aspekten ist hier eine Änderung im Umgang mit dem Regenwasser zu fordern: Die Versickerung von Niederschlagswasser ist ökologisch erforderlich und wasserwirtschaftlich sinnvoll. Ziel der Entwicklungsplanung ist deshalb, in den Neubaugebieten eine Regenwasserversickerung vor Ort dort vorzunehmen, wo dieses aus geologischer Sicht möglich erscheint.



Nach Informationen des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt ist jedoch in größeren Bereichen durchgängig Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit von 5,0 m bis 15,0 m verbreitet. Aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften des Geschiebemergels ist die Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Es kann darüber hinaus Staunässe auftreten.

Bezogen auf die einzelnen Neubaugebiete werden hierzu differenzierte Aussagen erarbeitet und in den Bauleitplänen entsprechende Aussagen getroffen.

Gemäß dem Städtebaulichen Rahmenplan „Westlich Osterweddinger Straße“ erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers in diesem Teilbereich entsprechend dem natürlichen Gefälle in den Kleinen Wiesengraben. Die Sammlung des Oberflächenwassers erfolgt in Regenwasserrückhaltebecken. Um eine naturnahe Bepflanzung dieser Bereiche zu erhalten, werden folgende Pflanzenarten (Gehölze und Röhrichtpflanzung) vorgeschlagen:

Gehölze im Bereich häufiger Überflutungen, feuchter bis nasser Boden:

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>

Gehölze im Bereich gelegentlicher Überflutungen, feuchter Boden:

Stauden	
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Gilbweiderich	Lysimachia vulgaris
Röhrriechpflanzen	

Arten als Initialpflanzung und zur Ufersicherung im Bereich häufiger Überflutungen und des Dauerstaus

Schilf	Phragmites australis
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Wasserschwaden	Glyceria maxima
Seggen	z.B. Carex acutiformis, Carex gracilis, Carex riparia

Gemeine Teichsimse	Schoenoplectus lacustris
Sumpfschwertlilie	Iris pseudacorus
Schwanenblume	Butomus umbellatus
Igelkolben	Sparganium erectum

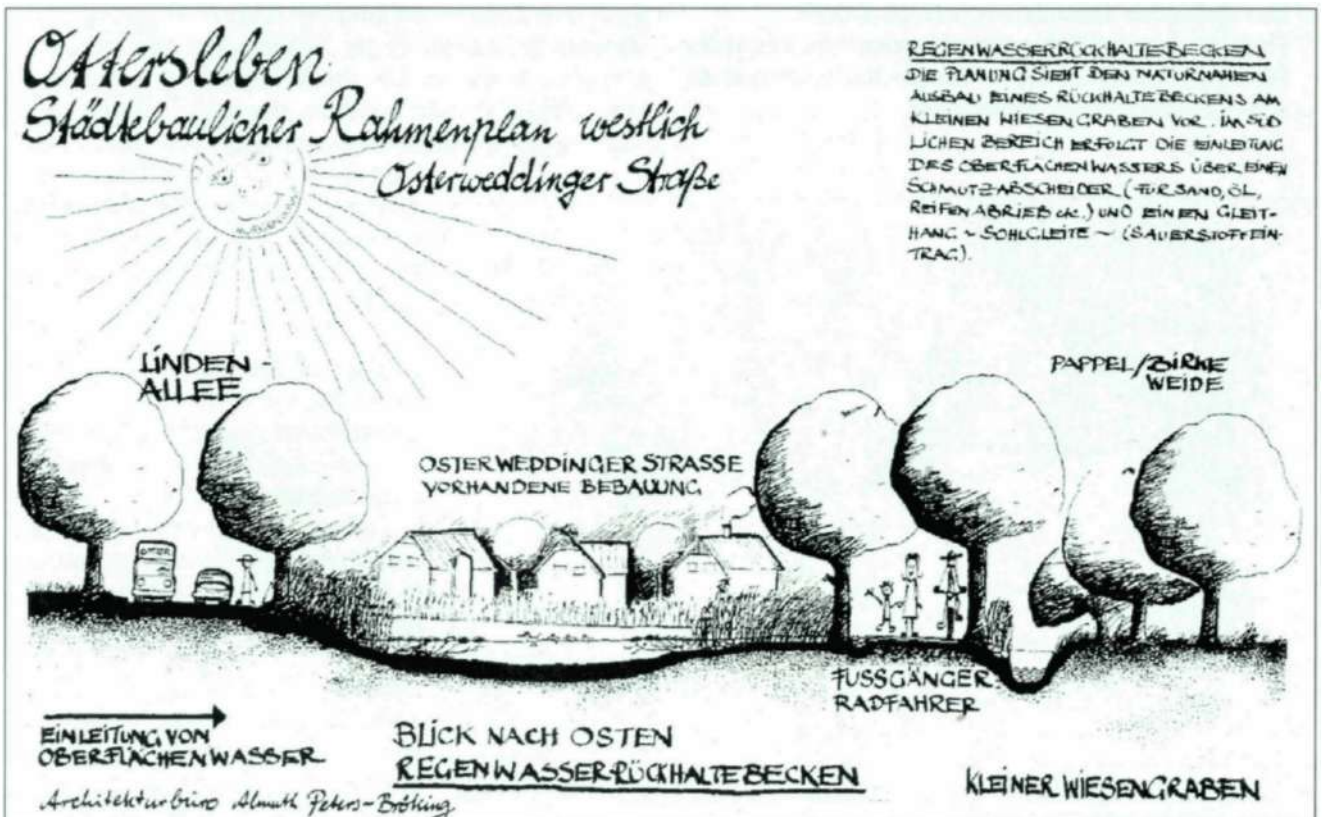
(Quelle: Architekturbüro Peters-Bröking. städtebaulicher Rahmenplan westlich Osterweddinger Str.. S. 34)

Auch für die bestehenden Siedlungsbereiche sollte, dort wo es aus geologischer Sicht möglich ist, das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden. Bei der notwendigen Sanierung der Kanalisation könnten Kosten dadurch eingespart werden, daß Einzelversickerungsanlagen auf den Grundstücken vorgesehen werden. Durch derartige dezentrale Versickerungsmaßnahmen ist eine Entlastung der Kanalisation möglich.

Des weiteren können dort, wo die Böden relativ geringe Versickerungsfähigkeiten besitzen, die Dachabflüsse über ein Mulden-Rigolen-System, das vorwiegend im privaten Grundstücksbereich verläuft, entsorgt werden. Für die Straßen und Wegeflächen kann ein „Flachnetz“ aus hochliegenden Regenwasserrohren vorgesehen werden, das jedoch nicht direkt in die Gewässer mündet, sondern in vorgeschaltete semizentrale Versickerungsmulden entlang der Gewässer Klinke, Eulegraben oder Kleiner Wiesengraben.



Wasser in der Stadt ist auch schön zum Spielen!



6.4.3 Lebensraum Luft

Zu den unverzichtbaren Lebensräumen zählt neben Boden und Wasser insbesondere die Luft. Ohne Luft ist Leben auf der Erde ausgeschlossen! Die Luft enthält die notwendigen Gase für die Atmung. Luft reguliert den Wärmehaushalt der Erde und hat eine abschirmende Wirkung vor schädlichen Strahlungen für Lebewesen. Waldsterben und Klimakatastrophen sind dagegen Schlagworte, die fast täglich in den öffentlichen Medien auftauchen. Als Ziele zur Verbesserung müssen hier benannt werden:

- Senkung des Energieverbrauchs,
- umweltfreundliche Energieerzeugung,
- Reduzierung der Schadstoffbelastung.

Verschiedenste städtebauliche und bauliche Maßnahmen dienen der Luftverbesserung und schaffen ökologische Qualitäten:

- Einsatz umweltfreundlicher Wärme- und Energiesysteme (in Ottersleben: Modernisierung der bestehenden Heizungsanlagen in den Altbaugebieten),
- Energieeinsparung durch Standort, Form, Grundriß - und Bauausführung der Gebäude in den Neubaugebieten,
- intensive Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (vgl. Kap. 6.3),
- Ausbau des Radwegenetzes (vgl. Kap. 6.3),
- Begünstigung des Luftaustausches durch Freihalten von Kaltluftschneisen (Luftaustauschbahn zum Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen zwischen den Ortsteilen Ottersleben und Lemsdorf),
- Reduzierung und Verlangsamung des Verkehrs in den Siedlungsbereichen durch Tempo-30-Zonen und damit Reduzierung der Emissionen.



Heutiges Grünsystem der Stadt Magdeburg, aus: Nagel, Bauer, Schonhoff, *Ökologische Qualitäten im Städtebau*, 1993 in: Spengelin, Naumann

6.4.4 Vegetation und Fauna

Eine auf ökologische Qualitäten ausgerichtete Stadtentwicklung kann nur realisiert werden, wenn es gelingt, sowohl ökologische Wirkungszusammenhänge als auch den Zusammenhang der offenen Grünräume untereinander stärker in die städtebaulichen Überlegungen einzubeziehen. Die Stadt Magdeburg bietet für einen solchen Ansatz aufgrund der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten sowie der bisherigen städtebaulichen Entwicklung eine gute Ausgangssituation. Die wesentliche Grundlage für eine ökologisch orientierte Stadtentwicklung bildet hier der Naturraum.

Das prägende Element in diesem Naturraum ist - bezogen auf die Gesamtstadt Magdeburg - das Wasser der Elbe, aber auch eine Vielzahl kleinerer von Westen der Elbe zufließender Bachläufe. Auf den Zustand und die Entwicklungskonzepte im Bereich der Bachläufe wurde bereits hingewiesen.

Das prägende Element in diesem Naturraum ist - bezogen auf die Gesamtstadt Magdeburg - das Wasser der Elbe, aber auch eine Vielzahl kleinerer von Westen der Elbe zufließender Bachläufe. Auf den Zustand und die Entwicklungskonzepte im Bereich der Bachläufe wurde bereits hingewiesen.

Darüber hinaus sollte unter Einbeziehung kulturhistorischer Elemente und natürlicher Gegebenheiten die gesamte Stadt von einem zusammenhängenden Grünsystem



In die Landschaft hineinreichende Alleen stellen ortsbildprägende Leitlinien dar, hier die Halberstädter Chaussee

durchzogen und somit die Verbindung zur umgebenden Landschaft hergestellt werden.

Die in die Landschaft hineinreichenden Alleen und Baumreihen stellen in besonderem Maße ortsbildprägende grüne Leitlinien dar. Bäume sind darüber hinaus ein wichtiges Mittel der Gestaltung der umgebenden ländlichen Räume: als Element zur Gliederung des Raumes, das optisch Störende zu verdecken (wie z.B. die Mülldeponie) sowie auch als Anbindung und Markierung von Erholungsräumen oder anderen Nutzungsstandorten. In Ottersleben erlangen die Alleen und Reihen entlang der Halberstädter Chaussee, der Wanzleber Chaussee, der verlängerten Königstraße, der verlängerten Niendorfer Straße, des Weges über die Klinkke in Verlängerung der Hängeisbreite in diesem Sinne besondere Bedeutung. Auch innerhalb der Siedlungsbereiche bilden die Baumreihen und Alleen z.B. entlang der Gernröder Straße, dem Stadtweg, der Osterweddinger Straße und der Geschwister-Scholl-Straße wichtige Elemente der Gestaltung, der Klimaverbesserung und der Sauerstoffproduktion.

Auch in den Neubaugebieten bilden Baumalleen und Reihen wesentliche Elemente der Gestaltung und der Schaffung besserer ökologischer Qualitäten: die geplante Lindenallee im Baugebiet Frankefelde, die Gehölzpflanzungen an den Straßen und Wegen sowie auf den Grünflächen.

Ökologisch sinnvoll sind hier standortgerechte Gehölzpflanzen. Bei Zugrundelegen der potentiellen natürlichen Vegetation des Plangebiets (Trockener Eichen-Hainbuchenwald) eignen sich insbesondere folgende Gehölzarten für trockenere Standorte:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
versch. Rosenarten	<i>Rosa corymbifera</i>
	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

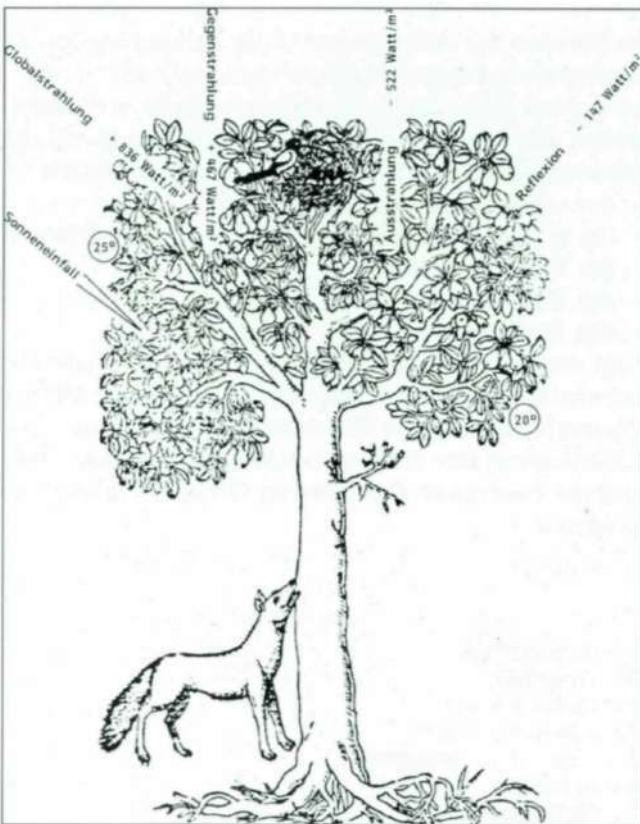
Dort, wo die Bepflanzung auch feuchte, zeitweise grundwasserdurchnässte Standorte z.B. entlang der Gräben und Bäche hat, eignen sich folgende Gehölzarten:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i> (*)
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i> (*)
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i> (*)
Silberweide	<i>Salix alba</i> (*)
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Blut-Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

(*) nur leuchte Standorte

Besonders für dörfliche Siedlungsbereiche ist der traditionelle Anbau von Obstgehölzen entlang der Straßen und Wege oder auf Streuobstwiesen an den Siedlungsrändern typisch und im Ortsteil Ottersleben vielfach anzutreffen. Diese Tradition sollte verstärkt fortgesetzt werden, allerdings eignen sich Obstbäume weniger an Straßen mit hohem Kraftverkehrsaufkommen oder auf Parkplätzen.

Innerhalb der Siedlungsbereiche wird die Auswahl der Baumart ausschlaggebend davon beeinflusst, ob der Baum „standortgerecht“ ist und dem Gestaltungsziel entspricht. Die Wärmeabstrahlung der versiegelten Umgebung, der engere Luftraum, die notwendige Einschränkung im Straßenraum, Verdichtungen im Untergrund bewirken, daß ökologische Faktoren bezogen auf die natürliche Landschaft in den Hintergrund treten. Die Verwendung von Arten der natürlich vorkommenden



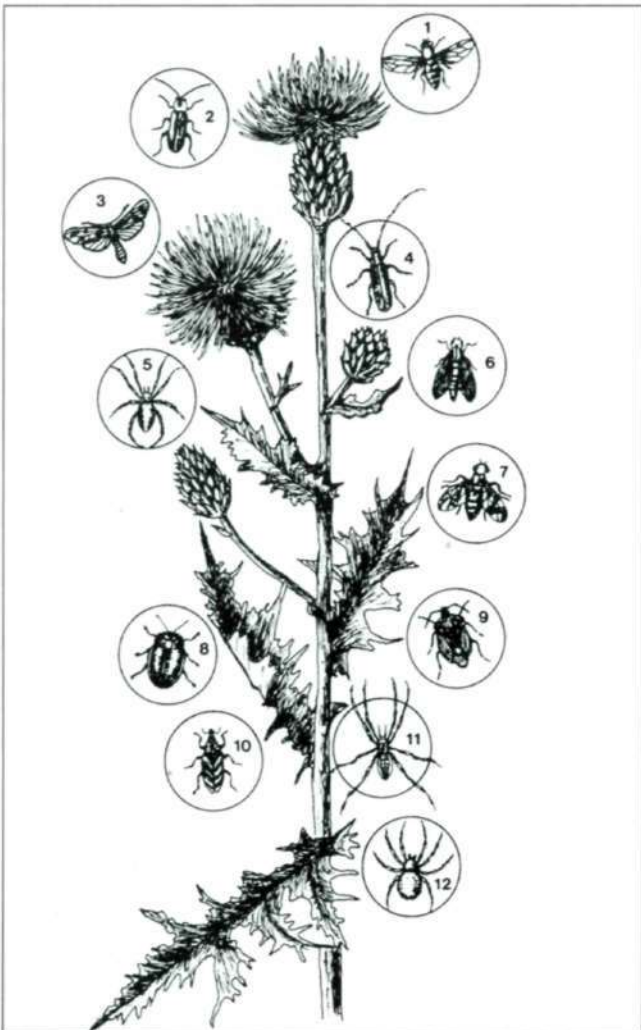
Von der Zustrahlung auf den Baum gelangt ein kleiner Teil in den Schattenraum darunter. Die absorbierte Energie wird größtenteils zur Verdunstung aufgewendet, nur wenig zur Erwärmung der Luft. Der Baum bleibt kühl und der Rasen unter ihm ebenfalls.

aus: Nagel, Scholz, Wilmers, Ansprüche des Menschen an seine Klimaumwelt, in: Spengelin, Nagel, Lutz, 1984

Vegetation ist deshalb nicht immer zwingend notwendig, wobei auf eingebürgerte „Exoten“ verzichtet werden sollte. Neben den in privaten Hofbereichen vorhandenen großen Roßkastanien werden folgende Arten als besonders geeignet vorgeschlagen:

Winterlinde bis 30 m dichte Krone, „dörflich“	<i>Tilia cordata</i>
Scheinakazie bis 25 m lichte Krone, „städtisch“	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Speierling bis 20 m kleinkronig	<i>Sorbus domestica</i>
Schwed. Mehlbeere 10 - 12 m kleinkronig	<i>Sorbus intermedia</i>
Traubeneiche bis 45 m großkronig, licht	<i>Quercus petraea</i>
Berg-Ahorn bis 40 m großkronig, dicht	<i>Acer pseudoplatanus</i>

(Quelle: Die Vorschläge zu Pflanzenarten entstammen dem Städtebaulichen Rahmenplan westlich Osterweddinger Straße. Büro Almuth Peters-Bröking, 1992)



Strukturelement Distel (aus: Landschaftsrahmenplan, Landkreis Hannover, 1990, S. 94)

Auf der Grundlage der in Kapitel 3.5 beschriebenen geschichtlichen Zusammenhänge wird auch das Anpflanzen von Weißen Maulbeerbäumen (*Morus alba* L.) an geeigneten Standorten vorgeschlagen.

Insgesamt gibt es ca. 48.000 Tier- und Pflanzenarten in dem Lebensraum Bundesrepublik. Darunter sind viele Arten, die der Mensch als „Unkräuter“ und „Ungeziefer“ bezeichnet. Auch sie sind unverzichtbare Bestandteile der Lebensgemeinschaften.

Die Veränderungen der Lebensräume durch den Menschen führen zu einer dramatischen Verringerung der Arten: Über ein Drittel des Artenbestandes der Pflanzen und zwei Drittel der Tierarten sind in Deutschland gefährdet oder vom Aussterben bedroht!

Das Verschwinden einzelner Tier- und Pflanzenarten ist ein Signal für die Verschlechterung auch unserer Lebensbedingungen.

Die ökologisch orientierte Entwicklungskonzeption Ottersleben berücksichtigt deshalb auch die Zusammenhänge von Vegetation und Fauna.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden jedoch keine faunistischen Bestandsaufnahmen erhoben, so daß zu allgemein vorkommenden oder schützenswerten Tierarten keine Aussagen vorliegen. Durch die unterschiedlichen in Ottersleben typischen Biotope

- der umgebenden Kulturlandschaft
- der großen Gärten (Kleingärten und Hausgärten)
- der Bachniederungen
- der Brachflächen
- der Siedlungsflächen

liegt ein besonderes Potential an unterschiedlichen Lebensräumen für eine artenreiche Fauna vor. Mit der Weiterentwicklung der Grünbereiche werden auch die Lebensräume der Tiere verbessert, so daß auch hieraus die besondere Qualität des Ortsteils Ottersleben erwächst.

- 1 = Schwebfliege
- 2 = Weichkäfer
- 3 = Blutströpfchen
- 4 = Scheckhornbock
- 5 = Eichenblatt-Radspinne
- 6 = Bohrflye
- 7 = Bohrflye
- 8 = Blattkäfer
- 9 = Beerenwanze
- 10 = Distelgallenrüßler
- 11 = Heidelistspinne
- 12 = Kürbisspinne

6.4.5 Vernetzte Grünräume

Durch die Vernetzung der einzelnen Grünräume werden Ausbreitungsbahnen für Flora und Fauna innerhalb der Siedlungsbereiche geschaffen. Erst diese Vernetzungen gewährleisten die gewünschten ökologischen Wirkungen, sie dienen der Überlebenssicherung und der Erhaltung des Artenreichtums durch ausreichend große Areale und Habitate.

Die stadtoökologischen, aber auch die stadträumlichen, nutzungsorientierten und gliedernden Wirkungen grünbestimmter Außenräume werden durch die Verknüpfung zu einem Gesamt-Grünraumsystem bedeutend gesteigert. Das Verbundsystem dient dabei unterschiedlichsten Ansprüchen und ist deshalb nicht nur aus ökologischen Gründen zu fordern:

- Grünverbindungen verbessern die Erreichbarkeit von Parkanlagen, Erholungsflächen, Infrastruktureinrichtungen und Wohngebieten usw.
- Fuß- und Radwege innerhalb der Grünverbindungen sind gefahrenfrei.
- Grünverbindungen bieten wohnungsnaher Erholungstrassen.
- Frischluftschneisen und Ventilationsbahnen schaffen ein verbessertes Stadtklima.
- Grün dient der Gliederung und Gestaltung von Stadtbereichen.

Ottersleben bietet eine Vielzahl unterschiedlicher Grünräume, die durch Pflegemaßnahmen und durch Neugestaltungen weiterzuentwickeln sind. In den historischen Kernbereichen sind dies insbesondere:

- der „Knochenpark“ östlich Frankefelde,
- der ehemalige Benneckenbecker Friedhof,
- die Friedhöfe in Alt Ottersleben und Klein Ottersleben,
- der Platz am Denkmal,
- die Geschwister-Scholl-Straße,



Heutiger Zustand des Platzes am Denkmal



Grünbereich Geschwister-Scholl-Straße

- der Grünbereich entlang der Königstraße,
- der Böckelmannsche Park,
- der Grünbereich um den Ottersleber Teich an der Halberstädter Chaussee.

Beispielhaft wird hier der Vorentwurf für den Grünbereich an der Königstraße beschrieben. Bereits die Erläuterungen zur geschichtlichen Entwicklung (Kapitel 3.5) sowie zu den Grün- und Freiräumen (Kapitel 4.4) haben deutlich gemacht, daß es sich bei diesem Bereich um „Grünflächen vor dem ehemaligen Dorf“ handelt.

Der Zustand dieses ca. 450 m langen und ca. 40 m breiten öffentlichen Raumes wird gekennzeichnet durch die ca. 7 m breit ausgebaute sehr stark belastete Verkehrsfläche der Königstraße sowie eine angrenzende, stark versiegelte bzw. verdichtete nur wenig gestaltete und kaum nutzbare Grünfläche.

Der Vorentwurf geht davon aus, den Fahrverkehrsraum der Königstraße zurückzubauen. Nach dem Verkehrskonzept soll in diesem Bereich auch die Hauptverkehrsstraße als Tempo-30-Zone ausgebaut werden. Bei einer Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m wäre eine Längsparkspur möglich, so daß hier zusätzlicher Platz für den ruhenden Verkehr entstehen würde.

Zur weiteren Gliederung und zur räumlichen Gestaltung soll die Königstraße eine Baumallee erhalten. Parallel zur Fahrbahn, durch den Baumstreifen getrennt, bieten beidseitig angeordnete Radwege neue Qualitäten für den Fahrradverkehr. Vor der nördlichen Häuserreihe führt ein gepflasterter Fußweg entlang. Zur Erschließung der Grundstücke werden von der Königstraße direkte Zufahrtsmöglichkeiten geschaffen.

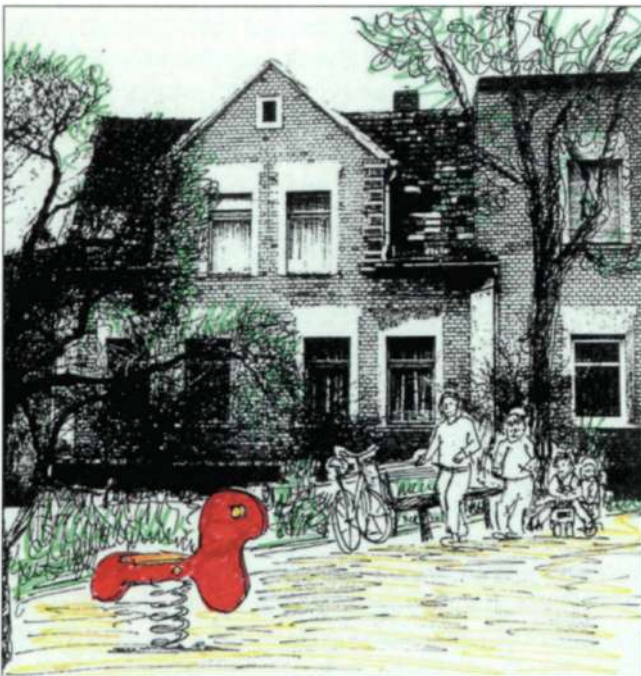


Beispiel: Weiterentwicklung des Grünbereichs entlang der Königstraße

Wesentliches Ziel der Maßnahme ist es, eine bandförmige Grünzone so zu gestalten, daß die historischen Dorfeingänge durch Baumtore großkroniger Bäume wieder verdeutlicht werden. Die Versiegelungen (teilweise für private Stellplätze) sollen einer Grüngestaltung im Sinne einer parkartigen Anlage weichen. Spielen und Aufenthalt werden nach den verkehrsberuhigenden Maßnahmen auch hier wieder attraktiv.



Durch vielfältige Angebote, wie Kinderspielplatz, Bouleplatz, Brunnen, lädt der Anger jung und alt zum Verweilen ein



Königstraße Nr. 6

Der historische Dorfrand wird durch Baum- und Buschgruppen, geringe Versiegelung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wieder erlebbar.

6.5 Ausblick

6.5.1 Organisationskonzept

Die städtebauliche Entwicklungsplanung Ottersleben zeigt eine Vielzahl von Maßnahmen auf, die sich in die dargestellten Gesamtkonzepte einfügen. Die Wirkungsweise dieser Planungen ist nicht nur auf eine kurzfristige Perspektive ausgerichtet, sondern die einzelnen Maßnahmen werden sich sicher über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren verteilen.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entsprechend dem gesetzlich in §1 BauGB fixierten Auftrag zu leiten und zu organisieren, werden unterschiedliche Planungsinstrumente bereits angewendet bzw. empfohlen:

Die städtebauliche Entwicklungsplanung kann durch einen Selbstbindungsbeschluß der Stadtverordneten zur behördenverbindlichen Planungsgrundlage gemacht werden. Weitere Detailplanungen müssen sich dann in die Gesamtplanung einfügen. Die übergeord-

neten Fachbehörden sowie die Träger öffentlicher Belange können dann die städtebauliche Entwicklungsplanung zur Beurteilung, Förderung oder Genehmigung weiterer städtebaulicher Maßnahmen zugrunde legen.

Die städtebauliche Entwicklungsplanung wird so zu einem behördenverbindlichen Planungsinstrument mit langfristigem Wirkungshorizont.

Die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen wird erforderlich für die Neubaugebiete. Der Stand der Bauleitplanung (vgl. Kapitel 4.7) macht deutlich, daß die Landeshauptstadt Magdeburg dieser Aufgabe gerecht wird. Verbindliche Bauleitpläne sind für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung vorgesehen und stellen ein für jedermann rechtsverbindliches Planungsinstrumentarium für exakt eingegrenzte Teilbereiche dar.

Die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen werden auch für die Umnutzungsbereiche innerhalb der bebauten Ortslage erforderlich. Mit den Bebauungsplänen Nr.



Luftbild Ottersleben 1994

349-1 "Osterweddinger Straße" und Nr. 354-2 „Frankelfelde-West" werden die wesentlichen Umnutzungsflächen bauleitplanerisch erfaßt. Der Bereich im Dreieck südlich der Königstraße und westlich der Halberstädter Chaussee fällt noch in diesen Aufgabenbereich.

Besondere Aufgabenstellungen zur städtebaulichen Erneuerung ergeben sich für die historischen Ortsteile Klein und Groß Ottersleben. Hier gehört die Bewahrung und behutsame Weiterentwicklung des überlieferten Stadtbildes und der dörflichen Elemente zu einem wesentlichen Ziel.

Der Erlaß einer Erhaltungssatzung auf der Grundlage des §172 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung kann zusätzlich das rechtliche Instrumentarium zur Verwirklichung dieses Zieles liefern.

Erhaltungssatzungen verfolgen das Ziel,

- erhaltenswerte Gebäude vor Abriß oder städtebaulich bedenklichen Änderungen zu schützen sowie
- Beeinträchtigungen der städtebaulichen Qualität innerhalb des Geltungsbereiches durch unmaßstäbliche Neubauten zu vermeiden.

Beabsichtigt ein Bauherr den Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, bedarf dies entsprechend der Erhaltungssatzung einer Genehmigung.

Die Änderung kann die Umgestaltung der äußeren Gestalt oder die innere bauliche Einrichtung der Anlage betreffen (Umbau, Ausbau, Erweiterung). Reine Sicherungsmaßnahmen und die bauliche Instandhaltung sind sowohl bauordnungsrechtlich als auch erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei gestellt. Darüber hinausgehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind in der Regel bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei. Sie bedürfen jedoch einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, sofern diese Maßnahmen eine Änderung des Bauwerkes zum Gegenstand haben. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig, wenn sich die rechtliche Qualität der bisher zulässigen Nutzung ändert (z.B. Umwandlung von Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung).

Über die erhaltungsrechtliche Genehmigung entscheidet grundsätzlich die Stadt Magdeburg (§ 173 Abs. 1 BauGB). Ist darüber hinaus eine bauordnungsrechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauordnungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

Die Stadt Magdeburg kann sich mit der Erhaltungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt für den Fall eröff-

nen, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Bauwerken das Ortsbild bzw. die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Für die bestehenden Siedlungsbereiche zwischen Richard-Dembny-Straße und Stadtweg, östlich Osterweddinger Straße, an der Hängeisbreite sowie im Bereich beidseits der Halberstädter Chaussee zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Amtsgartenstraße werden Einzelmaßnahmen zur baulichen Erneuerung und Verdichtung erforderlich.

Die Zulässigkeit dieser Maßnahmen kann nach § 34 BauGB beurteilt werden. Aus heutiger Sicht besteht hier kein zulässiger Planungsbedarf.

Mit Hilfe dieser beschriebenen Instrumentarien wird es möglich, die Vielzahl der Einzelmaßnahmen, die sich auf öffentliche und private Projekte beziehen, zu steuern.

6.5.2 Fördermöglichkeiten

Die Finanzierung der Maßnahmen stellt private Investoren und die öffentliche Hand vor wesentlich größere Probleme.

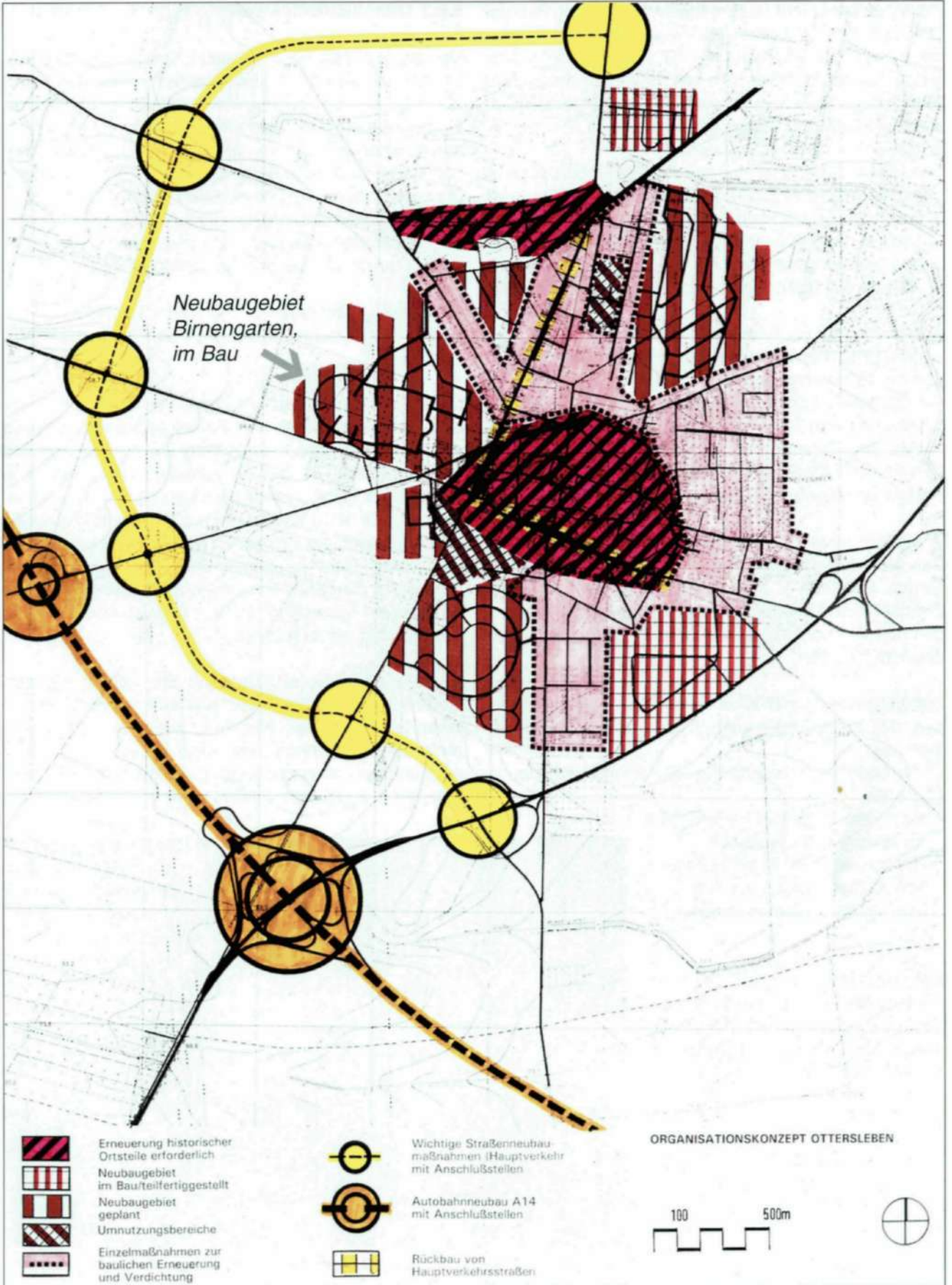
Die öffentlichen Maßnahmen, welche besonders die Ver- und Entsorgung, die Neugestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünbereichen betreffen, werden als Aufgaben der Stadt in den jeweiligen Haushaltsplänen vorgesehen.

Um hier auch über die normalen Finanzierungsmöglichkeiten hinaus Maßnahmen zu realisieren, können z.B. für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen Mittel der ABM-Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise wurden bereits seit 1994 unterschiedlichste Maßnahmen durch das Grünflächenamt der Landeshauptstadt Magdeburg vorbereitet und über die ABM-Gesellschaft realisiert.

Auch mit Unterstützung von Sponsoren aus der örtlichen Wirtschaft können öffentliche Bereiche und Plätze gestalterisch verbessert werden.

Für die Förderung des Wohnungsbaus stehen Landesmittel und Bundesmittel in erheblichem Umfang zur Verfügung. Förderschwerpunkte beim Wohnungsbau bilden vor allem

- die Sanierung vorhandener Gebäude,
- der Eigenheimbau für Familien mit Kindern und
- barrierefreie Wohnungen für Alte und Behinderte.



Privatpersonen und Unternehmen in privater Rechtsform (z.B. GmbH) können zur Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung von vermietetem und eigengenutztem Wohnraum in den neuen Bundesländern zinsgünstige Darlehen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragen. Maßnahmen in den historischen Ortskernbereichen wie z.B.

- bauliche Modernisierungen, die den Gebrauchswert der Wohnung verbessern (Schallschutz, Wohnungszuschnitt, Sanitärinstallation),
 - bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (z.B. Gemeinschaftsanlagen, Ausbau von Balkonen/Loggien, Einbau von Fahrstühlen),
 - Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Minderung (z.B. Fensteraustausch, Heizungsmodernisierung, Wärmedämmung),
 - Instandsetzungsmaßnahmen (Behebung baulicher Mängel durch Reparatur und Erneuerung z.B. Dach, Fassade, Fenster, Fußboden, Treppe),
- können mit KfW-Mitteln für die privaten Bauherren erheblich verbilligt werden.

Weiterhin besteht für die steuerliche Förderung beim Bau oder Erwerb von Wohneigentum ein Rechtsanspruch. Seit dem 1. Januar 1991 gelten in den neuen Bundesländern die gleichen steuerlichen Vergünstigungen des Wohnungsbaus, die bislang in den alten Bundesländern galten.

Die einkommensteuerliche Förderung von Wohneigentum, das gebaut oder gekauft wird, setzt sich zusammen aus:

- der Grundförderung nach § 10 e Einkommensteuergesetz,
- dem Baukindergeld nach § 34 f Einkommensteuergesetz,
- der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Aufwendungen vor dem Einzug (§10 e Einkommensteuergesetz).

Konkrete Informationen über die Fördermaßnahmen können im Amt für Wohnungswesen und -förderung der Landeshauptstadt Magdeburg eingeholt werden.

6.5.3 Öffentlichkeitsarbeit

Um die städtebauliche Entwicklungsplanung Ottersleben zu realisieren, ist gemeinsames Handeln erforderlich. Politiker, Verwaltung, Träger öffentlicher Belange, Bürger, Grundstückseigentümer und Investoren müssen gemeinsam die Ziele der Entwicklungsplanung konkretisieren und realisieren. Um diese Ziele verständlicher und transparenter zu machen und um Berührungspunkte mit den öffentlichen Stellen abzubauen, wurde in Magdeburg-Ottersleben ein besonderes Planungsmodell der Bürgerbeteiligung entwickelt.

Regelmäßige Bürgerversammlungen, wie in Kapitel 1.3 beschrieben, haben die einzelnen Planungsschritte begleitet.

Neben Presseveröffentlichungen, Vorträgen, Bürgerforen, Ortsbegehungen und Einzelgesprächen werden durch die vorliegende Broschüre die Bürger und alle übrigen Beteiligten über den aktuellen Stand der städtebaulichen Entwicklungsplanung unterrichtet und informiert. Auf diese Weise wird eine Art der Bürgerbeteiligung erreicht, die zum einen weit über den gesetzlich geforderten Rahmen hinausgeht (wenn man das Verfahren der Bauleitplanung als Maßstab ansetzt), zum anderen ein hohes Maß an Verständnis und Akzeptanz der Planung mit sich bringt.

Städtebauliche Entwicklung und Erneuerung gehören zu den positiv gestaltenden Kräften des Wandels unseres Lebensraumes. Nur durch die beschriebene gemeinsame Vorgehensweise kann die zügige Erneuerung und Entwicklung mit den gesetzten Zielen zusammen mit den Bürgern erreicht werden.



Arbeit vor Ort und mit den Bürgern bestimmt die städtebauliche Entwicklungsplanung Ottersleben.

6.5.4 Kommunales Bauland - ein Beitrag zum kostengünstigen Bauen

... Alle, wie wir hier sitzen, haben ein Ziel: eine intakte Kommune. Eine Kommune ist intakt, wenn alle, die in ihr leben,

- ein gesichertes Einkommen aus Erwerbsarbeit oder
- hinreichende Sozialleistungen haben
- die Wohn- und Lebensqualität stimmt ...

(Auszug Haushaltsrede 1996 Oberbürgermeister Dr. W. Polte)

Der Wunsch nach Wohn- und Lebensqualität zieht sich in den letzten 1850 Jahren wie ein roter Faden durch die wechselvolle Geschichte der Stadt Magdeburg.

In der Mitte des vorigen Jahrhunderts wurde unter dem Druck der anwachsenden Bevölkerung die Wohnungsnot immer größer. Dringend benötigter neuer Wohnraum wurde in der Altstadt durch Aufstockungen, Hofüberbauungen und Umnutzungen von Kellern und Dachböden geschaffen. Dennoch konnte der Wohnungsmangel nicht behoben werden und der Zustand der Wohnungen schuf unerträgliche Wohnbedingungen.

... in der Oberwohnung von Zier schlafen zwei Erwachsene und sechs Kinder in kaum 48 m² (Umfassungsstraße 68) ... bei der Familie Fried schlafen vier Erwachsene und drei Kinder in einem Raum (Umfassungsstraße 60 Ecke Wolmirstädter Straße) ... für 12 Familien sind nur 2 Klosetts vorhaben. Neben dem Schlammloch auf dem Hofe stehen bei trockenem Wetter übelriechende Pfützen von Schmutzwasser ... (siehe ausführlich Korbel, G.: Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs, H. 18 I, 1994, S. 69).

Im Jahre 1871 lebten in der Altstadt Magdeburgs 84.400 Einwohner. Heute, 1996, sind es auf einer vergleichbaren Fläche noch ca. 20.000 Einwohner.

Als schließlich der innere Festungsring im Süden und Westen beseitigt wurde, konnte 1872 endlich mit der Bebauung der dringend notwendigen Stadterweiterung bis zum Hasselbachplatz im Süden und - nach der Schließung der Nordfront der Festung - in den 80er Jahren auch im Norden auf dem heutigen Universitätsgelände begonnen werden.

1871/72 erwarb die Kommune zwischen der Danzstraße und der Sternstraße vom preußischen Militärfiskus für sechs Millionen Mark neue Flächen der ehemaligen Festungsanlagen und verkaufte diese Parzellen als Bauland. Zuerst wurde die Generalkommandantur des IV. Armee-Korps in der Augustastraße (heute Hegelstraße) gebaut, dann setzte eine fieberhafte Spekulation

ein; der Quadratmeter Bauland wurde mit 233 Mark angeboten. Jedoch schon wenig später (1873) rief ein allgemeiner Kurssturz den Zusammenbruch zahlreicher Gründungen und Unternehmungen hervor.

Diese gründerzeitlichen Stadtplanungen sind durch ein rasterförmiges Planschema mit einer außerordentlich hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke charakterisiert. Damit sind die ersten in sich geschlossenen, von der Kommune geplanten Wohnsiedlungen in Magdeburg entstanden.

Kurz nach dem Ende des ersten Weltkrieges hatte die Stadt Magdeburg Grundflächen erworben, die kostengünstig bzw. in überwiegender Mehrheit auf Erbpachtbasis als Baugelände den Wohnungsbaugenossenschaften für den Siedlungsbau zur Verfügung gestellt werden konnten. Darüber hinaus ermöglichte die Einführung der Hauszinssteuer im Jahre 1924 ein Finanzierungsinstrumentarium, das die Realisierung eines umfangreichen Siedlungsprogrammes in Gang setzte.

Zwischen 1924 und 1932 wurden in Magdeburg in Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften mehrere Siedlungen mit ca. 12.000 Wohneinheiten aber auch viele Einfamilienhausgebiete geschaffen, die sich durch die Qualität ihrer städtebaulichen Konzeption und ihrer Architektur auszeichnen.

Die städtebauliche Konzeption wurde von Bruno Taut im Zusammenspiel mit Conrad Rühl entwickelt. Bereits 1922 veröffentlichte Bruno Taut seinen ersten Vorschlag zur Stadtentwicklung, den er nach einer sorgfältigen Bestandsaufnahme und Analyse der bestehenden Struktur plante. Die Gewässerläufe, und hier besonders die Elbe, wurden bewußt in den Planungsprozeß einbezogen, um deren Möglichkeit zur Luft- und Klimaverbesserung zu nutzen.

Heute befindet sich die Stadt wiederum in einer dynamischen Umbruchphase. Dadurch liegen die Grundstückspreise in der Magdeburger Kernstadt bei Einzelgrundstücken zwischen 3.000 und 4.000 DM pro m² (fallende Tendenz), für größere zusammenhängende Grundstücke zwischen 1000 und 2000 DM pro m² (fallende Tendenz), in den Stadtteilen werden bis zu 600 DM pro m² (fallende Tendenz) gezahlt, selbst Rohbauland und Ackerland - je nach Lage und möglicher Bebaubarkeit zwischen 30 - 60 DM/m² - kann schon bis zu 150 DM pro m² kosten. Wie soll unter diesen Voraussetzungen heute in Magdeburg Wohnungsbau zu bezahlbaren Mieten betrieben werden?

War es in den 20er Jahren eine wohldurchdachte Bodenpolitik, die den sozialen Wohnungsbau in zielgerichteter Planung zügig ermöglichte und durch den Erwerb

von Bauland seitens der Stadt spekulative Preisentwicklung unterband und damit mietmindernd wirkte, so ist heute oftmals das freie Spiel der marktwirtschaftlichen Kräfte und des durch die Rückführungsansprüche stark eingeschränkten Bodenverkehrs (erfreulicherweise sind schon oder erst ca. 50% der vermögensrechtlichen Ansprüche entschieden) sowie die betrieblichen Gewinne einzelner Unternehmungen für die Preisentwicklung bestimmend.

Auch heute soll es wieder aus sozialpolitischen Gründen und antizyklischen Bewegungen eine konstante kommunale Baulandpolitik durch die Stadt Magdeburg geben, damit sich die zukünftigen Planvorstellungen in realisierbaren Dimensionen entwickeln können, der genossenschaftliche und soziale Wohnungsbau reaktiviert werden kann sowie der Normalverdiener Magdeburgs sich Wohnungseigentum leisten kann. Davon wird und muß auch wieder realistischerweise der freie Wohnungsbau zugunsten der Erwerber profitieren, um von den Spitzenpreisen des Jahres 1993 von ca. 5.500 DM/m² Wohnfläche über heutige Preise von ca. 4.000 DM/m² Wohnfläche auf max. 3000 DM/m² zu kommen.

Daneben kommt dem individuellen Wohnungsbau für den Magdeburger eine besondere Rolle zu, nicht als steuerliches Abschreibungsmodell und Mietobjekt, sondern als selbst zu schaffendes kostengünstiges Eigentum.

Die wesentlichen Grundlagen dazu sind 1992 durch die damalige Stadtverordnetenversammlung politisch beschlossen worden:

- Erarbeitung von Leitsätzen für den Verkauf von Wohngrundstücken,
- Erarbeitung einer Richtlinie für die Bereitstellung und Vergabe von Baugrundstücken für den Eigenheimbau,
- Verkauf von Pachtflächen zum Zwecke des Eigenheimbaus, der Sicherung der bereits mit einem Eigenheim bebauten Grundstücke und der Arrondierung von Baugrundstücken,
- Zuständigkeiten im Grundstücksverkehr,
- Richtlinie zur Ausweisung und Bereitstellung sowie Vergabe von städtischen Baulandflächen für den eigengenutzten individuellen Wohnungsbau in der Stadt Magdeburg (Eigenheim-, Zweifamilien- und Reihenhausbau).

Nach wie vor besteht dringend die Notwendigkeit, daß durch die Stadt Bauland für den individuellen Wohnungsbau bereitgestellt wird, um einer weiteren Abwanderung von bauwilligen Magdeburgern in das Umland entgegenzuwirken. Die große Zahl von Anträgen verdeutlicht, wie dringend notwendig die Ausweisung von kommunalen Wohnbaulandflächen im Stadtgebiet Magdeburgs ist.

1995 ist die Einwohnerzahl Magdeburgs entgegen aller zu positiven Prognosen von 266.115 (1994) auf 258.111 Einwohner abgesunken, damit haben über 12.000 Einwohner der Stadt den Rücken zugekehrt (ca. 5.000 zogen neu zu). Kamen nun 29 % der Zuzüge aus der Region Magdeburgs (ca. 1.250), so zogen 48 % von den 12.000 Einwohnern direkt in das Umland Magdeburgs (ca. 6.000). Eine Betrachtung der Entwicklung seit 1992 zeigt, daß die Zahl der Zuzüge sinkt und gleichzeitig aber die Wegzüge zunehmen. Daraus ergibt sich der ansteigende Bevölkerungsverlust der Landeshauptstadt Magdeburgs durch Wanderung. Eine Suburbanisierung ist in Magdeburg genauso zu beobachten, wie in anderen Großstädten der Bundesrepublik.

Damit gewinnt die Verbesserung der Wohnbedingungen der Einwohner Magdeburgs durch den sozialen Wohnungsbau ebenso wie die Bildung privaten Wohnungseigentums und die sozialgerechte Verteilung an Bedeutung. Beim Ankauf potentiellen Baulandes und dem Verkauf baureifer Baugrundstücke sind die sozialpolitischen Aspekte der anzulegende Maßstab.

Im Konsens zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Liegenschaftsamt werden diese potentiellen Flächen für die Ausweisung von Bauland für den Eigenheimbau von der Stadt erworben. Der Erwerb muß vor Aufstellung und Bekanntmachung eines Bebauungsplanes erfolgen, um dem Preisanstieg für die unerschlossenen Grundstücke und der Spekulation entgegenzuwirken. Das ist im Sinne der 1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Richtlinie grundsätzlich Aufgabe des Liegenschaftsamtes. Die Übertragung dieser Aufgabe an Dritte ist mit zusätzlichen Kosten verbunden, die sich kostensteigernd für das einzelne Baugrundstück auswirken.

Die Erschließung des Baulandes sowie Aufteilung und bauleitplanerische Absicherung ist Aufgabe der Stadt. Die Stadt kann sich für die Erschließung der Standorte eines Erschließungsträgers bedienen, wobei die Kosten für die Erschließung auf die dann baureifen Grundstücke umgelegt werden. Bisher sind alle Erschließungsmaßnahmen in Magdeburg an Erschließungsträger vergeben worden. Hier müssen die im Tiefbauamt fachlich vorhandenen Kapazitäten zukünftig genutzt werden, um über direkte Einzelvergabe einzelner Baulose im Zusammenspiel mit den Ver- und Entsorgern die gesamte technische Infrastruktur in die Erde zu bekommen und die notwendigen Straße, Wege, Plätze und Regenwasserrückhaltebecken zu bauen. Dafür sind die notwendigen Haushaltsmittel einzustellen, damit auch Erfahrungen über die verdeckten Kosten und Absicherung des finanziellen Risikos des Erschließungsträgers gesammelt werden können. Aus den gesammelten Erfahrungen sind Rückkoppelungen auf die Standards, Er-

Schließungssysteme und Parzellierung der einzelnen Bebauungspläne notwendig.

Der Erwerber muß frei entscheiden können, ob er sein Haus individuell bauen oder sich für die Erstellung des Gebäudes eines Bauträgers bedienen will. Vermittlungs- oder Bearbeitungsgebühren werden nicht erhoben. Die 1993 unter dem Aspekt „städtisches Eigentum“ von der Stadt herausgegebene „Wohnbaulandstudie“ hat leider zu einer Reihe von spekulativen Käufen und Optionsverträgen von Investoren, Bauträgern und Maklern geführt. Das vermeintlich „städtische Eigentum“ erwies sich fast immer in der Tiefenprüfung als falsch, so daß die Grundstücksgewinne im Regelfall Privateigentümern, Investoren, Bauträgern, Maklern, der TLG, der BVVG, etc. zufließen. Nur in den wenigsten Fällen hat sich ansonst die Bauleitplanung auf dem Ackerland für die Kommune bezahlt gemacht. Unter dem Gesichtspunkt des kostengünstigen Baulandes muß zukünftig die Verwaltung die 1992 gegebene und politisch gewollte Ermächtigung nutzen, um Rohbauland unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung eines Bebauungsplanes zu kaufen, notfalls muß die Kommune andere Bebauungspläne zurückstellen. Unter dem Aspekt „Kostengünstiges Bauland“ spielen neben dem günstigen Grundstückserwerb auch die Aufteilung der Flächen, die Erschließung, die Standards der Infrastruktur, Konzeption des Bebauungs-

planes und das Miteinander von Ökonomie und Ökologie eine wesentliche Rolle.

Im Sinne des Baugesetzbuches sollen unter anderem die Bauleitpläne eine gesonderte städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (s. BauGB §1):

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,



Entwurf für den Bebauungsplan des Baugebietes „Auf den Höhen“ nördlich des Baugebietes „Birmengarten“

5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
6. die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Zusammenfassend läßt sich noch feststellen, daß mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, daß die Träger Öffentlicher Belange und die Bürger zu beteiligen sind und daß die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Neben den Grundsätzen der Raumordnung und des Baugesetzbuches in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) sind auch die gesetzlichen Regelungen im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, (UVPG), im Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz (WoBau ErlG), im Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) und im Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) und auch der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen.

Andere Fachgesetze wie zum Beispiel das Abfallgesetz, Denkmalschutzgesetz, Kinderspielplatzgesetz, Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Lärminderungsgesetz, Straßengesetz, Fluglärmschutzgesetz etc. können im Einzelfall neben bestimmten anderen Regelungen wie Abstandserlaß, Schallschutz im Städtebau, Trassenfreihaltung, Abstände zu technischen Medien (z.B. Strom, Gas) und der oftmals fehlenden Katasterunterlagen und Vermessung erheblichen Einfluß auf die Gesamtkosten, Gestaltung, Zuordnung und Parzellierung einzelner Flächen eines Bebauungsplanes haben.

Fazit

Das planerische Abwägen all dieser Belange, die Transparenz der Entscheidungen fordert die Bereitschaft des Stadtplaners heraus, über größere Zeitspannen zu denken und nicht dem kurzfristigen „Erfolg“ nachzugeben, interdisziplinär zu arbeiten, damit unter der Zielrichtung kostengünstiges Bauen eine städtebauliche Qualität geschaffen wird, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität führt. Die Frage, zu welchem Preis es dem Magdeburger ermöglicht wird, in Magdeburg zu bauen, ist eine politische Frage, die unter sozialpolitischen Aspekten von dem Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg beantwortet werden muß.

Eckhart W. Peters

7. ANHANG

7.1. Beispielhafte Protokolle der Bürgerversammlungen

Protokoll Bürgerversammlung städtebauliche Entwicklungsplanung Ottersleben

Datum: 12.10.1993

Zeit: 19.00 bis 22.00 Uhr

Ort: Gaststätte „Ottersleber Krug“

Thema: Bürgerbeteiligung Ortsteilplanung Ottersleben

Anwesende:

Herr Olbricht, Planungsamt Magdeburg
 Herr Ogilvie, Tiefbauamt Magdeburg
 Herr Dr. Naumann, Büro für Städtebau
 Frau Karakullukcu, Büro für Städtebau
 Frau Ulrich, Bauverwaltungsamt
 Frau Sonnenburg, Bauverwaltungsamt
 Herr Ittner, MAWAG GmbH in Buckau, Tel. 43 63 10
 ca. 100 Bürger aus Ottersleben

1. Eröffnung der Bürgerversammlung durch Herrn Olbricht

Begrüßung der Bürger

Vorstellung der Planer und Experten

Erläuterung des Ablaufes der Versammlung

2. Stand der Bearbeitung Ortsteilplanung Magdeburg-Ottersleben

Vortrag Herr Dr. Naumann

In kurzen Worten wird die in der letzten Sitzung vorgestellte Rahmenplanung wiederholt, welche insbesondere die Auseinandersetzung mit dem westlichen Stadtrand bedeutete. Die darauf folgende Ortsteilplanung wird anhand eines Ablaufschemas erklärt. Die Ortsteilplanung ist zu verstehen als eine örtliche Entwicklung, in der es auf die Zusammenarbeit von Verwaltung und Bürgern ankommt; deshalb ist der Informationsfluß innerhalb der vielen Sitzungen erforderlich.

Ziel der Ortsteilplanung ist es, auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und Bürgerbeteiligung zu einem Ortsteilerneuerungskonzept und einem Ortsteilerneuerungsplan zu gelangen.

Einzelaspekte, die weiter ausgeführt werden, wie z.B. Siedlungs-gestalt, Ortseinfahrt, Plätze, Straßen, Wasser etc. zeigen den besonderen Standort und den Charakter des Stadtteils auf.

Die Bestandsaufnahme wurde bisher auf den Maßstabsebenen M 1:10.000 und M 1:5.000 durchgeführt.

Herr Dr. Naumann erklärt auf Grundlage des Planes der Baustruktur, daß die alten Ortskerne geprägt sind von Höfen und großen Gartenbereichen mit einer geringen baulichen Dichte von GFZ 0,2-0,5.

Dies weist auf eine offene und niedrige Baustruktur hin. Der Charakter des Ortes würde verändert werden, wenn in neuen Stadtteilen wesentlich höhere Verdichtungen geplant werden würden. Ziel sollte eine geringe Dichte und damit die Durchgrünung des Ortes sein und nicht die hohe Verdichtung am Stadtrand.

Der Plan der Gebäudenutzung hebt den Ortskern mit seiner unterschiedlichen Mischung von Wohnen und Infrastruktur hervor. Dies erklärt die Lebendigkeit und das abwechslungsreiche Funktionieren von z.B. Dienstleistungen und Gaststätten des alten Ortskernes, welches im Kontrast zu neueren Stadtteilen ohne jegliche Einrichtungen steht.

Der Verkehrsplan zeigt, wie die Stadt Ottersleben, zur Zeit durchsetzt von Anlieger- bis Hauptverkehrsstraße, durch den Bau der Umgehungsstraße entlastet werden würde.

Als letzten Plan legt Herr Dr. Naumann die Grünstruktur des Ortes dar, in der deutlich wird, wieviel ausgeprägte Grünbereiche durch z.B. Kleingärten vorhanden sind.

Ackerflächen könnten zu Erlebnisbereichen gestaltet werden, das Grün in der Stadt mit den natürlichen Gegebenheiten zu grünen Leitlinien hervorgehoben werden.

Auf die weiteren kommenden Arbeitsschritte in der Bearbeitung der Ortsteilplanung wird hingewiesen.

3. Herr Olbricht beantwortet Fragen der Bürger über den Stand der Umgehungsstraße wie folgt:

Diese Arbeitsschritte liefern die Voraussetzung für die notwendi-

gen Beschlüßfassungen und die Ordnungs- und Baumaßnahmen. Die Vorplanung sei abgeschlossen und die Finanzierung weitgehend geklärt.

Im Moment stünden noch einige Gespräche mit den betroffenen Eigentümern aus.

4. Stand der Bauleitplanung

Zu den einzelnen Bebauungsplänen erklärt Herr Olbricht, daß z.B. das Gewerbegebiet inzwischen weitgehend realisiert bzw. die Grundstücke verkauft sind.

Auf die Befürchtung der Bürger hin, daß eine Planung ohne Klärung der Eigentumsverhältnisse durchgeführt wird, erläutert Herr Olbricht das Planaufstellungsverfahren und das Prinzip der Bürgerbeteiligung.

Herr Olbricht weist den Vorschlag der Bürger, die Stadt solle grundsätzlich alle Neubaugrundstücke erwerben, aus finanziellen Gründen zurück und erklärt die Notwendigkeit von Investoren.

Für die Südseite der Salbker Chaussee wird bis zum Jahr 2005 keine Bebauung vorgesehen. Zum Stand der Flugplatzplanung wird angegeben, daß die Landebahn geringfügig verlängert wird, aber für große Flugzeuge nicht geeignet sein wird.

Es wird auf den Strukturplan Magdeburgs 1/93 hingewiesen, in dem die genannten Baugebiete und Vorhaben beschrieben sind. Dieser kann von jedem Bürger eingesehen oder käuflich erworben werden.

Auf der Grundlage dieses Strukturplanes werden derzeit verschiedene Bauleitpläne entwickelt. Herr Olbricht erläutert zu den einzelnen Gebieten den Planungsstand.

5. Straßenausbaubeitragssatzung 5/93

Beim Ausbau der Amtsgartenstraße, Hängeisbreite, Große und Kleine Schulgasse sollen die Bürger erheblich an den Kosten beteiligt werden.

Frau Sonnenburg und Frau Ulrich erklären, daß die Stadt Beiträge auf Grundlage der Straßenausbaubeitragssatzung erhebt. Wie und auf welche Art und Weise die Beträge für jedes einzelne Grundstück errechnet werden, richtet sich lt. Satzung nach folgenden Kriterien:

- a. die Grundstücksfläche des Anliegers,
- b. Tiefenbegrenzung, d.h. 50 m tief und bis zum hintersten Ende der Bebauung,
- c. Geschossigkeit,
- d. Nutzung (gewerblich/privat).

Ein Vorteil hierbei besteht bei geringem Anteil eines Grundstückes an der Straße, wie z.B. bei einigen Höfen und Grundstücken im Ortskern. Bei Eckgrundstücken wird ein Beitrag von 2/3 an jeder Straße erhoben.

6. Preisregelungen für die Versorgung mit Wasser und die Ableitung des Abwassers

Herr Ittner von der MAWAG GmbH nennt die Kosten für die Wasserversorgung und Abwasserableitung. Er weist auf die Anschlußpflicht von Schmutzwasser hin, dessen Beitrag individuell errechnet werden kann. Für Regenwasser besteht kein Anschlußzwang! Die Bürger beklagen sich über den Zustand der Straßen und daß diese immer wieder aufgedrückt werden. Herr Olbricht erläutert hierzu die Probleme, den Einbau der unterschiedlichsten Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßenraum mit den verschiedenen Erschließungsträgern zu koordinieren.

Der besondere, am historischen Zustand orientierte Ausbau der Hegelstraße erfolgte aus Denkmalschutzgründen und wurde aus dem Europa-Fond finanziert.

Die Halberstädter Chaussee als Hauptverkehrsstraße ist bis 1997 nicht im Erneuerungsplan enthalten, da zunächst erst alle Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert werden müssen.

Die nächste Bürgerversammlung soll am 09.11.1993 um 19.00 Uhr im „Ottersleber Krug“ stattfinden. In den öffentlichen Medien wird wie üblich rechtzeitig auf diesen Termin hingewiesen.

Die Sitzung wird um 22.00 Uhr beendet.

Hannover, den 25.10.1993

NA/KI/ru

Protokoll Bürgerversammlung städtebauliche Entwicklungsplanung Ottersleben

Datum: 14.12.1993

Zeit: 19.00 bis 22.00 Uhr

Ort: Gaststätte „Ottersleber Krug“

Thema: Bürgerbeteiligung Ortsteilplanung Ottersleben

Anwesende:

Herr Olbricht, Planungsamt Magdeburg
 Frau Wißner, Grünflächenamt Magdeburg
 Herr Dr. Naumann, Büro für Städtebau
 ca. 30 Bürger aus Ottersleben

1. Eröffnung der Bürgerversammlung durch Herrn Olbricht

Begrüßung der Bürger

Vorstellung der Planer

Erläuterung des Ablaufs der Versammlung

2. Herr Dr. Naumann erläutert den mit der Stadtverwaltung abgestimmten „Fahrplan“ der Ortsteilplanung Ottersleben

Derzeitiger Stand: 6. Bürgerversammlung

Es werden noch 4 Bürgerversammlungen folgen. Zusätzlich soll am 29. Januar 1994 (Beginn 10 Uhr, Treffpunkt Eichplatz) eine Ortsbegehung mit Diskussion von Problemen und Lösungsansätzen vor Ort mit interessierten Bürgern durchgeführt werden. Hierzu sollen von den Bürgern bis zum nächsten Termin besondere Problembereiche benannt werden, die dann in die Begehung einbezogen werden. Im Mai '94 wird das monatliche Treffen unterbrochen. Das Büro für Städtebau stellt alle erarbeiteten Maßnahmen und Arbeitsergebnisse zusammen.

Auf der 11. Bürgerversammlung (voraussichtlich September 1994) werden die Arbeitsergebnisse vorgestellt und anschließend in einer Broschüre, die zur Vervielfältigung geeignet ist, zusammengestellt.

3. Schwerpunktthema: Grünordnung

Herr Dr. Naumann erläutert die Elemente des Grüns und zeigt anhand von Beispielen Visionen für den Ortsteil Ottersleben auf, die sich auf die Gestaltung von öffentlichen Grünräumen, Wasser in der Stadt und private Gärten beziehen.

Anhand der Pläne

H-024/12 Freiflächen und Grünstruktur (M 1:5000)

H-024/16 Grün- und Freiraumbestand (M 1:2000)

H-024/17 Grün- und Freiraum-Konzept (M 1:2000)

werden Bestand und konzeptionelle Vorschläge zur Weiterentwicklung der Elemente des Grüns im Stadtteil Ottersleben vorgestellt. Die Bestandskartierungen basieren dabei auf Ortsbegehungen und Luftbildauswertungen der von der Stadt Magdeburg zur Verfügung gestellten Luftbilder.

Insbesondere werden folgende Punkte herausgestellt:

- Erhalt und Weiterentwicklung von gliedernden und ortsbildprägenden Alleen und Baumreihen sowie markanten Einzelbäumen
- Erhalt der typischen Gartenbereiche
- Umgestaltungsmöglichkeiten der Anger und Plätze
- Entwicklung eines vernetzten Grünsystems innerhalb der Siedlungsbereiche
- Integration der Parkanlagen, Friedhöfe und anderer öffentlicher Grünflächen in dieses vernetzte Grünsystem
- Erhalt der Kleingärten an den Ortsrändern als „grüne Pufferzone“ zwischen Landschaft und Siedlungsbereichen, Vermeidung von baulicher Verdichtung in diesen Bereichen. Dieses sollte nur sehr begrenzt in exakt definierten Bereichen erfolgen.
- Weiterentwicklung „grüner Eingänge“ in den Ortsteil.

Frau Wißner vom städtischen Grünflächenamt erläutert die Situation und die Perspektiven des Grüns und der Freiräume in Ottersleben und führt insbesondere folgende Punkte aus:

- Baumschutzsatzung, seit August 1993 gibt es für die Stadt Magdeburg eine Baumschutzsatzung. Hierdurch sind alle Bäume geschützt, die in 1 Meter Höhe gemessen einen Stammdurchmesser von 0,50 m haben.

Weiterhin sind Rankpflanzen wie z.B. Efeu geschützt, wenn diese mehr als 5 qm Fläche beranken, sowie Walnußbäume und Haselsträucher. Obstbäume, die bewirtschaftet werden, unterliegen nicht diesem besonderen Schutz.

- Angebot der Stadt an die Bevölkerung: Jeder Bürger, der auf seinem Grundstück zur öffentlichen Fläche hin einen Baum pflanzen möchte, erhält diesen kostenlos.
- Ökologisches Bauen und Verwendung ortstypischer Materialien.
- Das Grünflächenamt ist zuständig für die öffentlichen Grünflächen

im Stadtgebiet. In Ottersleben sind dies insbesondere: Knochenpark, Amtsgarten, alter Ottersleber Friedhof, neuer Ottersleber Friedhof und weitere kleine Flächen sowie die Spielbereiche im Knochenpark und Amtsgarten.

- Durch eine ABM-Gesellschaft können Pflegemaßnahmen und Entwicklungsprojekt kostengünstig für die Stadt realisiert werden. Die Bürger werden aufgefordert, über Problembereiche nachzudenken bzw. diese an das Grünflächenamt zu melden.
- 4. Die anschließende Diskussion befaßt sich mit folgenden Themen:
 - Bökelmann'scher Park; Problem: zu hoher Wasserstand, Versumpfung des Geländes und Absterben der Bäume. Frau Wißner sagt schnellste Prüfung und Einleitung von Sofortmaßnahmen wie Absenkung des Wasserstandes um ca. 50 - 70 cm zu.
 - Problem: Mangel eines Treffpunktes für Jugendliche. Es wird diskutiert, ob nicht versucht werden könnte, die Schulen stärker in den Prozeß der Ortsteilplanung zu integrieren, um so Kinder und Jugendliche zu erreichen.
 - Stellplätze Wertstoffcontainer: Die Problematik der Stellplätze für die Wertstoffcontainer wird diskutiert, auf dem Rundgang im Januar sollen, wenn möglich, Alternativstandorte gesucht werden. Herr Schwenke bietet an, bei der Lösung von Problemen mit Wertstoffcontainern behilflich zu sein.
 - Obstbäume an Verkehrsstraßen, Problem mit dem Fallobst: Frau Wißner erklärt, daß zur Zeit alle Obstbäume an Straßen erfaßt werden. Es soll versucht werden, daß in Zukunft ABM-Kräfte für die rechtzeitige Entsorgung des Fallobstes sorgen, damit keine Gefahren für den Verkehr (Rutschgefahr) bzw. durch Insekten (Wespenplage) entstehen. Die „Grüne Liga“ wird bei der Erfassung und Problemlösung helfen.
 - Bebauung im Dreieck Amtsgarten/Hängelsbreite: Herr Olbricht erläutert hierzu, daß die Freiflächen im Eigentum der Stadt sind. Die Stadt beabsichtigt, hier eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern für ca. 100 WE. Entsprechende Vorüberlegungen wurden bereits erarbeitet.
 - Bebauung im Bereich Buschbreite/Rebhuhnweg: Zur Zeit gilt dieser Bereich baurechtlich als Außenbereich. Im Rahmen der Ortsenerneuerungsplanung sollte geklärt werden, ob in eingeschränkten Bereichen Wohnungsneubau zugelassen werden kann. Grundsätzlich ist es jedoch wünschenswert, einen „grünen Rand“ insbesondere zur Klinke und zum Landschaftsraum als Puffer zu erhalten.

Die nächste Bürgerversammlung soll am 18. Januar 1994 um 19.00 Uhr im „Ottersleber Krug“ stattfinden. In den öffentlichen Medien wird wie üblich rechtzeitig auf diesen Termin hingewiesen.

Die Sitzung wird um 22.00 Uhr beendet.

Hannover, den 16.12.1993

NA/ma

Dank

Die Broschüre „Städtebauliche Entwicklungsplanung Ottersleben“ dokumentiert einen Planungsprozeß, der im September 1993 durch die Landeshauptstadt Magdeburg beauftragt wurde. In intensiver Zusammenarbeit mit den Bürgern erstellte das Büro für Städtebau Spengelin-Gerlach-Kistler und Partner, Hannover, in den Jahren 1993 bis 1995 die vorliegenden Planungen. Grundlage bildeten dabei insbesondere die Arbeiten vor Ort, d.h. Bürgerversammlungen, Diskussionen und Ortsbegehungen.

Allen, die zur Erarbeitung der Dokumentation „Städtebauliche Entwicklungsplanung Ottersleben“ beigetragen haben, sei herzlich gedankt.

Ein Dank für die Unterstützung gilt an dieser Stelle den Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Magdeburg.

Herrn Heinz-Joachim Olbricht vom Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg sei besonders gedankt für die umfangreiche Projektleitung, Koordination und Organisation der Bürgerbeteiligung sowie für die konstruktive Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt den Mitautoren Frieda Schulz, Gottfried Böckelmann, Wigbert Schwenke und Hans Wieduwilt, die durch ihre lebendigen Schilderungen zum Verständnis der besonderen Ottersleber Heimat beitragen.

Ein Dank gilt auch den Ottersleber Bürgern, die in vielen Sitzungen durch Anregungen, Kritik und Diskussionen intensiv den Planungsprozeß begleitet haben.

Detlef Naumann

IMPRESSUM

Herausgeber: Landeshauptstadt Magdeburg
Büro für Öffentlichkeitsarbeit und Protokoll
39090 Magdeburg
Redaktion: Stadtplanungsamt Magdeburg
BÜRO FÜR STÄDTEBAU
SPENGLIN-GERLACH-KISTLER U. PARTNER
Habichtshorststraße 12. 30655 Hannover
Projektbearbeitung: Dr.-Ing. Detlef Naumann
Beratung Verkehrsplanung: PGT Planungsgemeinschaft
Dr.-Ing. Walter Theine, Hannover
Projektbegleitung und Koordination:
Heinz-Joachim Olbricht, Stadtplanungsamt Magdeburg
Mitarbeiter:
Dipl.-Ing. T.-J. Kind
Dipl.-Ing. K. Panzer
Technische Bearbeitung:
I. Magdic
U. Malchau
N. Karakullukcu
A. Gehnke
B. Stippe
Gestaltung: Jürgen Koch Grafik-Design
Herstellung: Magdeburger Druckerei
Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg
Umschlag gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier
Gedruckt auf Recycling-Papier



Titelfoto: Luftbild vom Ottersleben, 1994

Rückseite: Historisches Werbeplakat

GASTHAUS UND RESTAURANT ZUM FRANKEFELDE von ALB. HENNING

Der Neuzeit eingerichtetes
Restaurant

Grosser Gesellschaftsgarten
mit Kegelbahn

FRANKEFELDE

Angenehmer
Sommeraufenthalt.
Der Besuch
des 40 Morgen
grossen
Obstgartens
ist gern
gestattet
Kinder
unter
Beaufsichtigung
Erwachsener



Gute hiesige
Biere
gute Küche
der
Jahreszeit
entsprechend
echte bairische
BIERE
Billiard
Zimmer
und
altdeutsche
BIERSTUBE

Das Gasthaus steht am Eingang zur Villencolonie
DES FRANKEFELDES.

FÜR MAGDEBURGER

leicht zu erreichen

10 Minuten hinter Sudenburg.

15 Minuten von der Pferdebahn.