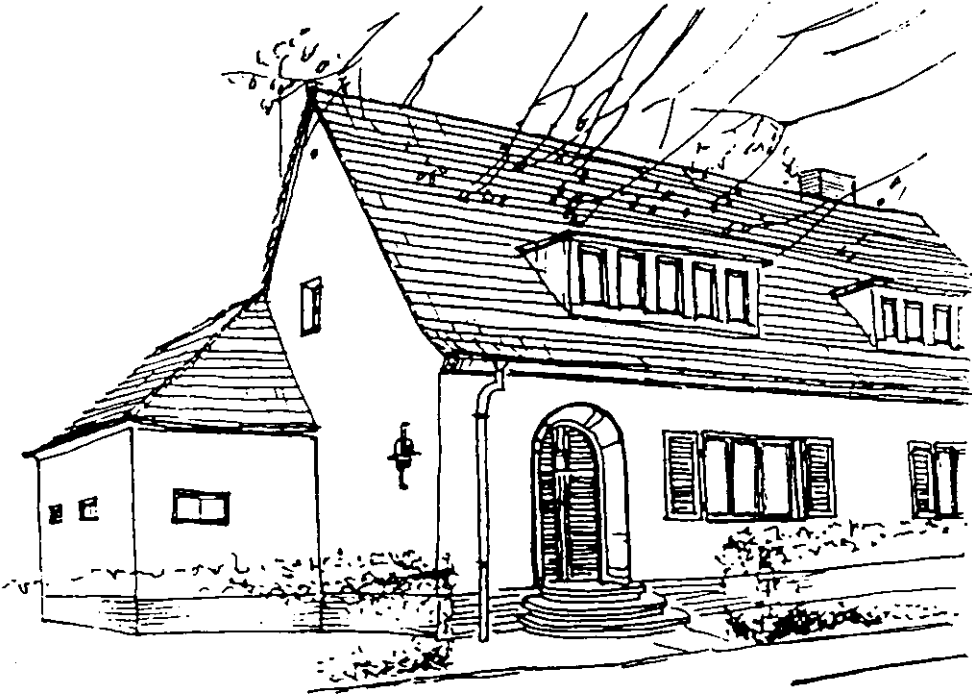
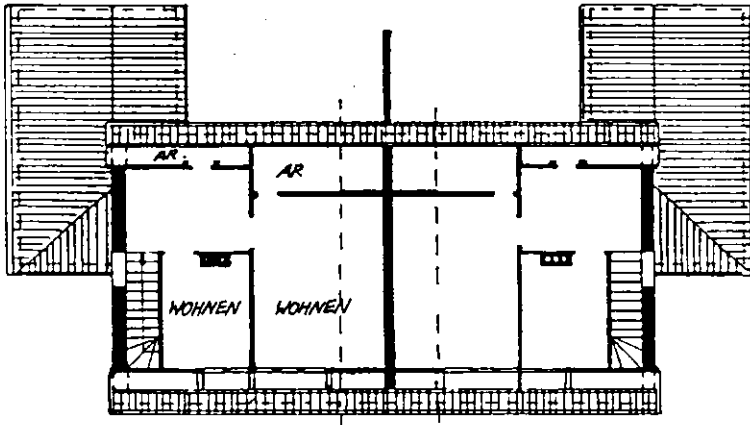


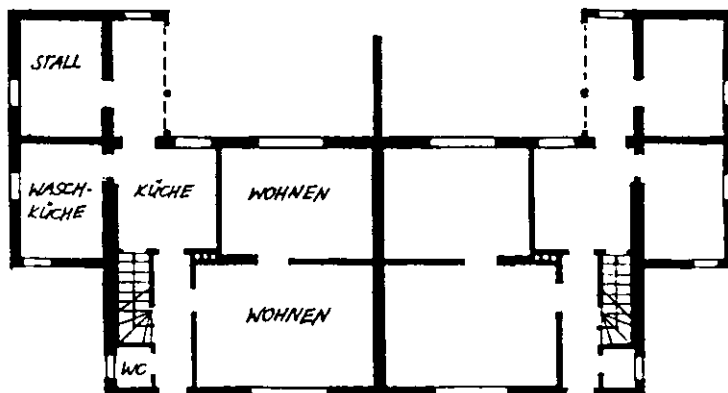
Abb. 40: Doppelhäuser in der Siedlung Am Deichwall,
Rekonstruktionsversuch des ursprünglichen Zustandes



ANSICHT



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS



GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

(kreuzartig) im Erdgeschoß des Giebels bzw. ein Fenster seitlich der Eingangstür bei Häusern mit Zwischenbau; kleine, oben beschriebene Fenster in den zurückgesetzten Zwischenbauten (Ställen) (Abb. 41).

Die Siedlung ist in ihrer Struktur erhalten, aber merklich durch untypische Anbauten, Aufstockungen, veränderte Öffnungen und Gliederungen, Materialien sowie untypische Schmuckelemente (Türen, Zäune, untypische Fenstersprossungen) negativ verändert. Die gliedernden Gaupen wurden häufig durch Dachflächenfenster ersetzt. Garagenbauten stören kaum, lediglich verbaute Giebel nehmen der Siedlung an einigen Stellen den Charakter. Vereinzelt wurden durch weggelassene Einfriedungen sowie großflächige Bepflasterungen der typische Vorgartencharakter zerstört.

Abb. 41: Doppelhäuser in der Siedlung zwischen Fallersleber und Vahldorfer Straße, Rekonstruktionsversuch des ursprünglichen Zustandes



Ansicht Doppelhäuser mit Zwischenbau

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

Die Gebäude sind einfache zwei- bzw. in der Oebisfelder Straße dreigeschossige Putzbauten mit Sattel- bzw. Walmdach, die Fenster stehendes Format mit Mittelgliederung und Quersprossung. Lediglich die Eingangsbereiche wurden gestalterisch betont.

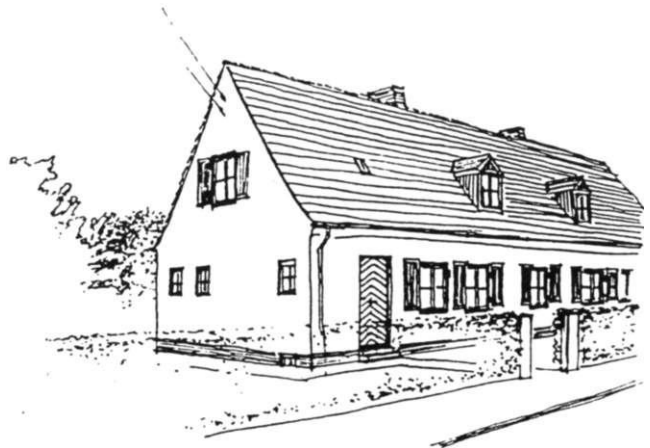
Ursprüngliche Gestaltelemente:

Risalite im Eingangsbereich; Fenster mit Mittelteilung; rechteckige, segmentbogige Türen mit Putzfaschen bzw. Werksteinfaschen; längliches Fenster im Flur mit Quer- bzw. Längsgliederung und vertikaler und horizontaler Sprossung bzw. normale Fenster; Eingangstüren und darüberliegende Fenster mit flacher Ornamentverdachung und ornamentierte Putzfaschen in der Oebisfelder Straße

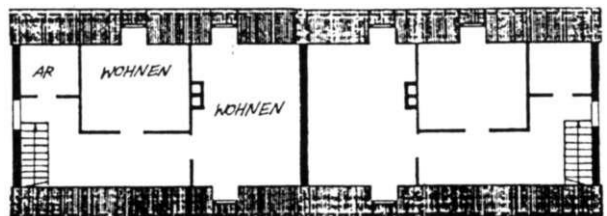
Bis auf den Fußboden heruntergezogene Fenster mit Austritt über Eingängen in der Jersleber Straße und an verschiedenen Giebeln in der Lindhorster Straße; teilweise kleine Satteldgaupen mit geteiltem und gesprostem Fenster über Eingangsbereichen.

Die Siedlung stellt insgesamt mit den von Hecken eingefassten Vorgärten und der Freiraumbegrünungen eine großzügig gestaltete Anlage dar.

Ein großer Teil erhaltener Fenstergliederungen und -sprossungen als wichtigstes Gestaltungselement läßt die einfache Schönheit der Siedlung erkennen (Abb. 42).



Ansicht Doppelhäuser ohne Zwischenbau



Grundriß Dachgeschoß

Grundriß Erdgeschoß

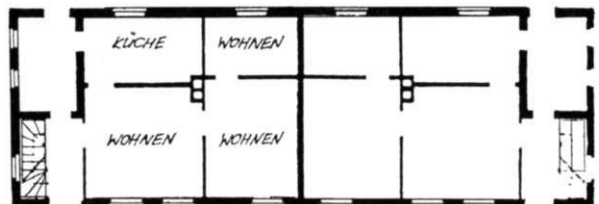




Abb. 42: Mietwohnhäuser der 30er Jahre an der Lindhorster Straße

Abb. 43: Kleingartenanlage westlich der Fallersleber Straße



Kleingartensiedlung an der Fallersleber Straße

Diese Kleingartensiedlung gliedert sich harmonisch an die Wohnsiedlungen und bildet eine ideale Pufferzone zur Bahn hin.

Die Gärten sind über einen Querweg von der Fallersleber Straße vorbei an dem Vereinshaus mit Gastronomie, im Süden von der Buschfeldstraße und im Norden von der Oebisfelder Straße aus gut zu erreichen und haben dadurch eine günstige Lage zu den Mietwohnungsbauten. Die Anlage ist großzügig mit breiten Wegen gestaltet, einheitliche Heckenpflanzungen grenzen die Gärten mit den typischen Gartenlauben ein (Abb. 43).

Siedlung an der Elbeuer Straße

Die eingeschossigen Wohnhäuser mit Flachdach stehen teilweise versetzt mit ihrer Längsseite oder Kopfseite zu den Stichstraßen.

Ursprüngliche Gestaltelemente:

Putzfassade mit abgesetzter Putz-Attika; hoher Sockel (ursprünglich Putz) sowie Garagenzufahrt in den Keller;

Eingangsbereich mit Vordach auf Vierkantstützen und hohem Eingangspodest mit Massivstufen; Eingangsbereiche mit Wandflächen aus jeweils verschiedenen Glas-Betonformelementen; Fenster im stehenden und liegenden Format mit integrierten Rolladenkästen; Terrassen auf rückwärtiger Längsseite.

Diese Einfamilienhaussiedlung mit ihren Stichstraßen von der Elbeuer Straße gliedert sich ungünstig an die gewachsene Dorfstruktur, besonders schlecht aber an die geschlossene Bebauung der Oebisfelder Straße. Verändert wurde der einheitliche Stil vor allem durch Verkleidungen der Attika sowie des Vordaches, durch Veränderung der Eingangsbereiche und unpassende Sockelverkleidungen. Bezeichnend ist die Eingrünung der Siedlung mit für die Gegend untypischen, haushohen Nadelgehölzen.

Plattenbaukomplex zwischen Badeteichstraße und Eschenroder Straße

Wegen seiner unmittelbaren Nähe zum alten Dorfkern mit dessen Hofanlagen sowie wegen der unbefriedigenden Freiraumgestaltung ohne raumbildendes Grün ist dieser Komplex aus gestalterischer Sicht eher negativ einzustufen (Abb. 44). Die Gestaltung entspricht der von städtischen Wohnbauten in Großplattenbauweise an anderen Standorten. Sie wird deshalb hier nicht näher dargestellt.

Sonstige Baugebiete

Neben den bisher beschriebenen Baugebieten mit spezifischen Gestaltcharakteristiken sind noch kleinere Bauflächen mit unterschiedlichster Baugestaltung vorzufinden. Einheitliche Gestaltungsmerkmale weisen die Wohn- und Verwaltungsgebäude der Bahn aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und die Wohnhäuser an der Buschfeldstraße aus den 80er Jahren auf. Auch die Grund- und Sekundarschule kann trotz der Gebäude mit unterschiedlichem Baualter und unterschiedlicher Geschossigkeit gestalterisch als einheitlicher Komplex angesehen werden. Die zahlreichen Garagenkomplexe und auch die Stallanlage der ehemaligen LPG an der Niegripper Straße sowie die neueren Gebäude im Betriebshof des ehemaligen WBK sind zwar jeweils einheitlich gestaltet, passen sich aber unzureichend der vorhandenen Bebauung an. Im Bereich nördlich der Hohenwarther Straße sind durch unterschiedliche Nutzungen, Umnutzungen und leerstehende Gebäude keine einheitlichen Gestaltungsprinzipien zu erkennen. Das trifft auch für die Bereiche der mittleren und nördlichen Windmühlenstraße und der südlichen Forsthausstraße zu.

Ortsbildprägende Details, Gebäude und Gebäudeensemble, denkmalswürdige Gebäude und Bereiche

Neben den Siedlungsstrukturen, den Freiräumen und den Begrünungen sind es bauliche Details, Gebäude und Gebäudekomplexe, die das spezifische Ortsbild prägen. In der Ortslage Rothensee sind das vor allem Giebelausbildungen, Mauern als Einfriedungen, Scheunen, Wohn- und Stallgebäude sowie komplette Hofanlagen im alten Dorfkern (Abb. 45 und 46). Außerhalb des Dorfkernes sind es vor allem Gebäude mit charakteristischen Fassaden und Gebäudeformen der Grönderzeit. Ortsbildprägende Bereiche stellen neben dem Dorfkern die Einfamilienhaussiedlungen aus den 30er Jahren dar. Erhaltenswerte und denkmalswürdige Details, Gebäudeensemble und einzelne Gebäude einschließlich der bereits in das Denkmalsverzeichnis der Stadt Magdeburg eingetragenen Objekte sind in Kapitel 4.3 zusammengestellt.



Abb. 44: Plattenbaukomplex der 80er Jahre



Abb. 45: Ortsbildprägende Giebelgestaltung im alten Dorfkern, Badeteichstraße

Abb. 46: Ortsbildprägende Giebelgestaltung im alten Dorfkern, Lindenstraße



Gefährdete Bausubstanz

Als gefährdete Bausubstanz sind in erster Linie die Gebäude im alten Dorfkern zu nennen. Dabei betrifft es weniger die weiter genutzten Wohngebäude als insbesondere die Nebengebäude. Durch den Wegfall ihrer ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung und durch Umnutzung vielfach für gewerbliche Zwecke ist die Gefahr der Veränderung bzw. Zerstörung von Gestaltungselementen und der Kubatur dieser Scheunen und Stallgebäude gegeben. Leerstehende und teilweise verfallende Objekte sind heute schon warnende Beispiele. Ihr Verlust würde das Erscheinungsbild des Dorfkerns und der gesamten Ortslage sehr nachteilig beeinflussen.

Eine Gefährdung der Bausubstanz in den Wohngebieten ist nicht gegeben. Hier ist, und das betrifft vorrangig die Einfamilienhaussiedlungen, eine Zerstörung der charakteristischen Gestaltmerkmale durch die Anwendung untypischer Materialien und durch unangepasste Anbauten möglich. Ebenso besteht die Gefahr der Verflachung von Gründerzeitfassaden in der Oebisfelder Straße, Badeteich- und Forsthausstraße durch nicht fachgerechte Sanierungen. In ihrer Substanz gefährdete Gebäude sind auch die Stallanlage der ehemaligen LPG an der Niegripper Straße, die Produktionsgebäude auf dem ehemaligen Betriebshof (ehemalige Konservenfabrik) in der Oebisfelder Straße und einige alte dörfliche Wohngebäude in der Windmühlenstraße. Mit Ausnahme des Wohngebäudes und der Giebelfassaden an den Werkstattgebäuden der ehemaligen Konservenfabrik haben diese Gebäude für das Ortsbild keine Bedeutung und sind nicht erhaltenswert.

Durch Zerfall gefährdete Gebäude:

Großer Hof 1 - besonders ortsbildprägend, ältestes erhaltenes Wohngebäude mit seitlichen Stallgebäuden in Fachwerkbauweise mit Lehmausfachung;
Turmstraße 2 - besonders ortsbildprägend, erhaltenswerte Scheune in Fachwerkbauweise aus dem Jahr 1876;

In den Worthen - Nicht erhaltenswert, einzeln stehendes Mietwohnhaus mit Gründerzeitfassade

Baulücken

Möglichkeiten für eine Bebauung innerhalb der Ortslage ergeben sich in der Akazien-, Badeteich-, Buschfeld-, Forsthaus-, Oebisfelder, Hohenwarther und der Scheidebuschstraße (Plan 6).

3.4 Verkehrsstruktur

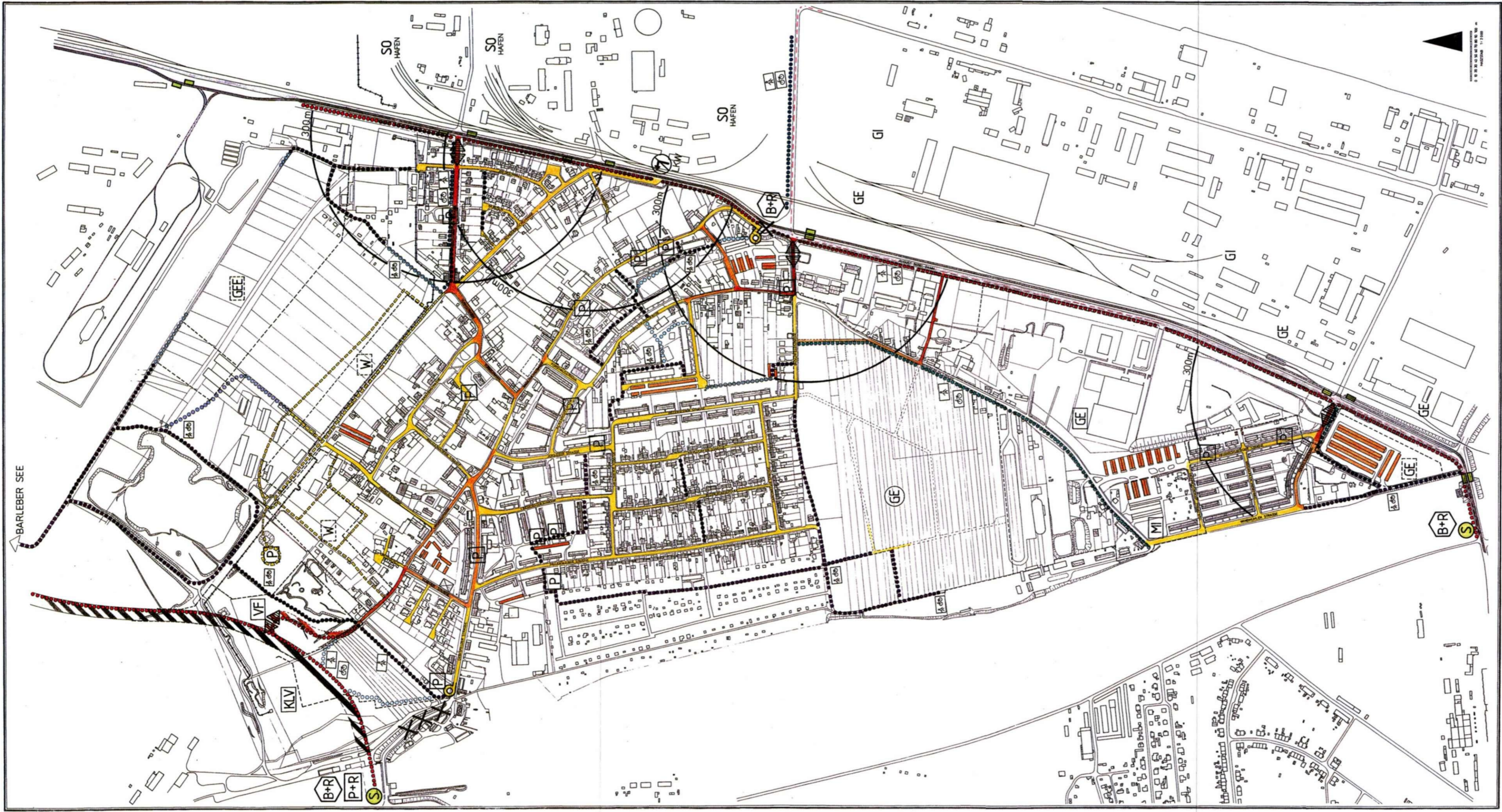
Verkehrliche Anbindung der Ortslage, Verkehrsaufkommen

Die Ortslage Rothensee ist durch Straßen und öffentliche Nahverkehrsmittel an die Stadt Magdeburg und an das Umfeld angebunden. Der Individualverkehr und Wirtschaftsverkehr erfolgt von dem Stadtzentrum aus über die Pettenkofer Brücke und den August-Bebel-Damm bzw. von der Rogätzer Straße aus über die Saalestraße und den Korbwerder. Über fünf Ortsteileingänge, und zwar sind das die Havelstraße sowie die Buschfeld-, Badeteich-, Scheidebusch- und Hohenwarther Straße, ist die Ortslage erreichbar. Zur Erschließung des Gewerbegebietes Windmühlenstraße ist südlich der Tankstelle eine neue Straße vom August-Bebel-Damm zur Windmühlenstraße angelegt worden. Über den August-Bebel-Damm sind in nördlicher Richtung die Autobahn A2 und das Naherholungsgebiet Barleber See gut erreichbar (Plan 1 und 7).

Eine weitere Anbindung der Ortslage für den Straßenverkehr über das Bahngelände in westlicher Richtung nach Barleben und Neustädter See verläuft über die Oebisfelder Brücke.

Eine Straßenbahnlinie auf dem bzw. parallel zum August-Bebel-Damm verbindet Rothensee einerseits mit dem Stadtzentrum und der Neuen Neustadt und verläuft weiter bis zum Autobahnanschlußpunkt (Anbindung des Barleber Sees). Im Bereich der Ortslage sind derzeit vier Haltestellen an den o.g. Ortsteileingängen vorhanden (Abb. 47). Die Haltestellen liegen im Abstand von 250 bis 400 m. Durch die tangentielle Lage der Straßenbahnlinie zur Ortslage sind im Radiusbereich von 300 m nur ca. 25 % der Ortslage erfaßt. Die längsten Fußwegentfernungen betragen ca. 1000 m. Von der Alten Neustadt (Endstelle der Straßenbahn) führt eine städtische Buslinie bis in die Saalestraße. Gemäß verkehrlichem Leitbild ist die Weiterführung über den Korbwerder, August-Bebel-Damm und Pettenkofer Brücke zur Kastanienstraße geplant. Mit den Haltepunkten Eichenweiler und Magdeburg-Rothensee ist die Ortslage an die S-Bahnlinie Schönebeck-Magdeburg-Zielitz angeschlossen (Abb. 48). Mittlere Weglängen betragen ca. 1000 m, maximale Weglängen liegen bei ca. 1500 m.

Straßenbahn und S-Bahn werden im Berufsverkehr aber auch im Freizeitverkehr genutzt. Der größere Teil des Berufsverkehrs der Rothenseer Einwohner erfolgt mit eigenen Pkws (Individualverkehr) und überwiegend über den August-Bebel-Damm.



VERKEHRS- KONZEPT

	HAUPTVERKEHRSSTRASSE MIT REGIONALER BEDUTUNG, TEMPO 50	BEISTAND	KOMBINIERTER RAD-UND FUSSWEG INNERHALB DER ORTSLAGE	BEISTAND
	STRASSE MIT ERSCHLIESSUNGSFUNKTION FÜR ORTSLEBENSREICHEN, TEMPO 50	PLANUNG	NUR FUSSGÄNGER (RADFAHRER ABSTEGEN)	PLANUNG
	STRASSE MIT ERSCHLIESSUNGSFUNKTION FÜR ORTSLEBENSREICHEN (ZONE 30)	BEISTAND	NUR RADWEG	BEISTAND
	STRASSE MIT MASSGEBENER AUFTENTHALTSFUNKTION (VERKEHRSBERUHIGT)	PLANUNG	MASSNAHMEN FÜR GEORDNETES PARKEN	PLANUNG
	GETRENNTER RAD-UND FUSSWEG AN HAUPTVERKEHRSSTRASSEN (PLANUNG)	BEISTAND	BIKE- UND RIDE -ANLAGE	BEISTAND
	GETRENNTER RAD-UND FUSSWEG AN SONSTIGEN STRASSEN	PLANUNG	PARK- UND RIDE -ANLAGE	PLANUNG
		BEISTAND	ORTSLEBENSREICHEN -UND -AUSGÄNGE	BEISTAND
		PLANUNG	ORTSEINGANG FÜR LKW GESPERRT	PLANUNG
		BEISTAND	RICHTUNGSVERKEHR LKW (WIRTSCHAFTS-VERKEHR)	BEISTAND
		PLANUNG	S-BAHN - HALTESTELLE	PLANUNG
		BEISTAND	STRASSENBAHN MIT RICHTUNGSHALTESTELLE	BEISTAND
		PLANUNG	BUS (PLANUNG)	PLANUNG

MAGISTRAT DER STADT MAGDEBURG

 STADTTEILENTWICKLUNGSPLANUNG

 ROTHENSEE



Abb. 47: Straßenbahnhaltstelle Hohenwarther Straße

Charakterisierung der Straßen

Die Straßen in der Ortslage Rothensee folgen bis heute weitgehend der Trassenführung, wie sie historisch mit der Entwicklung des Dorfes und später mit den Wohnsiedlungen entstanden sind. Durch die Wohnbauten in den 80er Jahren sind lediglich Teile der Forsthaus-, Ackendorfer und Jersleber Straße in ihrer Trassenführung und in ihrem Ausbau verändert worden. Durch die dargestellten Verkehrsanbindungen und Ortsteileingänge sowie die Art der Nutzung in den einzelnen Baugebieten haben sich die in Plan 7 dargestellten Funktionen der einzelnen Straßen entwickelt. Sie lassen sich in 3 Kategorien einteilen und zwar in:

- Straßen mit Erschließungsfunktion für die Ortslage und den Durchgangsverkehr;
- Straßen mit Erschließungsfunktion für Ortsteilbereiche;
- Straßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion.

Die zulässige Geschwindigkeit auf allen Straßen ist heute $v = 50$ km/h. Verkehrsberuhigte Straßen oder Zonen sind mit Ausnahme der Straßenverziehungen in der Rönneöhle und Vahldorfer Straße derzeit nicht vorhanden. Trassierung und Querschnittsgestaltung der Straßen entsprechen nicht der heutigen Funktion und Verkehrsbelastung. Das gilt insbesondere für die Straßen mit maßgebender Erschließungsfunktion und sind

zusammen mit dem schlechten Zustand der Fahrbahnbefestigungen in diesen Straßen Ursache für Verkehrsbehinderungen. Die Fahrbahnbreiten entsprechen bis auf einige Engpässe in der Badeteichstraße und Lindenstraße heutigen verkehrsplanerischen Vorstellungen.

Verkehrsengpässe

Im einzelnen können folgende Problemstellungen genannt werden:

Trassenführung und Knotenausbildung insbesondere in der Turm- und Badeteichstraße sind nicht ausreichend für den Durchgangsverkehr vom August-Bebel-Damm über die Hohenwarther und Oebisfelder Straße in Richtung Barleben bzw. zum Holzhandel (Abb. 49). Stellenweise zu geringe Fahrbahnbreiten und enge Hofeinfahrten in der Badeteichstraße behindern Schwerlastfahrzeuge (Abb. 49 und 50). Beidseitig auf der Straße parkende Autos in der Oebisfelder Straße behindern den Durchgangsverkehr für Schwerlastfahrzeuge. Die Ortslage ist für Fahrzeuge, die vom Stadtzentrum über den August-Bebel-Damm kommen nur als Linksabbieger erreichbar. Diese linksabbiegenden Fahrzeuge behindern den Durchgangsverkehr auf dem August-Bebel-Damm besonders in Spitzenzeiten. Da-



Abb. 48: S-Bahn-Haltepunkt Magdeburg-Rothensee



Abb. 49: Badeteichstraße, Westabschnitt - geringe Fahrbahnbreite, ungeordnetes Parken auf Seitenbereichen

durch bilden die Ortseinfahrten mit Ausnahme der ampelgeregelten Kreuzungen des August-Bebel-Dammes mit der Havelstraße sowie mit dem Korbwerder bzw. der Buschfeldstraße permanente Gefahrenpunkte. Das gilt vor allem für die besonders ungünstig gestaltete Anbindungen der Badeteich- und Scheidebuschstraße. Die Oebisfelder Brücke wird auf Grund ihres baulichen Zustandes nur noch bis 1996 für den öffentlichen Verkehr zugelassen. Die Anbindung der Ortslage über diese Brücke zum S-Bahn-Haltepunkt, zu den Naherholungsgebieten und in Richtung Barleben ist auch für den Individualverkehr in Frage gestellt (Abb. 51).

Ruhender Verkehr

In der Zeit vor 1989/90 sind in Randlagen der Wohngebiete mit mehrgeschossigen Wohnbauten vor allem an der Havel-, Windmühlen-, Forsthaus-, Eschenröder und Niegripper Straße Garagenkomplexe entstanden. Diese Garagenkomplexe und weitere Einzelgaragen reichen derzeit in keiner Weise mehr aus, den Stellplatzbedarf abzudecken. Die Folge ist ein verstärktes Parken von Pkws auf der Straße bzw. auf Seitenflächen der Straßen. Besonders stark mit parkenden Autos werden wiederum die Badeteich-, Forsthaus- und Oebisfelder Straße auf Grund der dort vorhandenen mehrgeschossigen Wohnungsbauten belastet. In der Oebisfelder Straße werden einseitig die Pkws zum Teil auf dem Gehweg geparkt. Verkehrsbehinderungen sind die Folge. Flächen für ein geordnetes Parken außerhalb der Verkehrsräume der Straßen sind nur im geringem Umfang an dem neuen Kaufmarkt an der Forsthausstraße (ca. 35 Stellplätze), an der Eschenröder Straße

(ca. 30 Stellplätze), an der Verbindungsstraße zwischen Forsthaus- und Badeteichstraße (ca. 12 Stellplätze), auf dem alten Friedhof Forsthausstraße (ca. 20 Stellplätze), an dem südlichen Abschnitt der Jersleber Straße (ca. 24 Stellplätze) und der südlichen Windmühlenstraße (ca. 80 Stellplätze) vorhanden (Abb. 52). Diese Stellplätze reichen nicht aus, so daß neben dem Parken auf den Straßen bzw. Grünflächen zwischen den Wohngebäuden (Bereich zwischen Fallersleber und Lindhorster Straße) parallel zur Straße verlaufende Grünstreifen (Ackendorfer, Linden- und Heinrichsberger Straße) bzw. unbefestigte Flächen (Badeteich-, Forsthaus-, Akazien- und Oebisfelder Straße) als Stellflächen ungeordnet genutzt werden. Die Folge sind Zerstörung des Rasens und unansehnliche Flächen (Abb. 53 und 54). In den Straßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion der Wohnsiedlungen, insbesondere der Eigenheimsiedlungen und im alten Dorfkern, ergeben sich durch parkende Autos auf der Straße keine Probleme.

Abb. 50: Badeteichstraße, Ostabschnitt in Höhe der Plattenbauten





Abb. 51: Engpaß Oebisfelder Straße

Abb. 52: Geordnetes Parken in der Jersleber Straße bei fehlender Begrünung





Abb. 53: Parken in der Ackendorfer Straße

Baulicher Zustand der Straßen

Durch die jahrelange Vernachlässigung und durch den Schwerlastverkehr ist der Fahrbelag vor allem der Straßen mit maßgebender Erschließungsfunktion, wie Badeteich-, Turm-, Linden-, Südabschnitt Forsthaus- und Oebisfelder Straße in einem schlechten Zustand. Überwiegend ist auf diesen Straßen Groß-Natursteinpflaster vorhanden, das in der Vergangenheit mit Bitumenmastix ausgebessert wurde (Abb. 49). Der Zustand der Anliegerstraßen ist im allgemeinen gut bis befriedigend.

Straßenbegleitende Gehwege sind außer in der nicht ausgebauten Niegripper Straße, am Großen Hof und an Anliegerwegen an allen anderen Straßen ein- oder zweiseitig vorhanden und durch Hochborde von der Fahrbahn getrennt. Diese Straßen verfügen auch über ein- oder beidseitige im Rinnenbereich angeordnete

Straßenabläufe, die an eine unterirdische Entwässerung angeschlossen sind (Mischsystem).

In der Hohenwarther Straße und Akazienstraße sowie im Bereich der mehrgeschossigen Wohnbauten in der Forsthaus- und Badeteichstraße liegen die Gehwege durch Grünstreifen oder unbefestigte Flächen getrennt von der Fahrbahn (Abb. 55). Neben Betonplatten ist vor allem Kleinpflaster als Gehwegbefestigung vorherrschend.

Unbefestigte Teilbereiche, wechselnde und zu schmale Gehwege zusammen mit einer unzureichenden Straßenbeleuchtung erzeugen Konfliktsituationen. Nicht ausgebaut sind derzeit die Niegripper Straße und die Verlängerung der Buschfeldstraße (Abb. 56).



Abb. 54: Parken in der Heinrichsberger Straße

Abb. 55: Blick in die Hohenwarther Straße





Abb. 56: Unbefestigte Niegripper Straße

Abb. 57: Der Deichweg, ein schöner Fuß- und Radweg

Rad- und Fußwege

In den Wohngebieten sowohl mit eingeschossigen als auch mit mehrgeschossigen Wohngebäuden sind als Verbindungen zwischen parallel laufenden Straßen Fuß- und Radwege vorhanden, die zusammen mit nicht ausgebauten Wegen, wie z. B. dem Interessentenweg östlich der Hillersleber Straße sowie mit der Verbindung vom Ende der Lindenstraße zur Erdkuhle, den Wegen in Kleingartenanlagen und Teilabschnitten von Straßen, insbesondere mit Aufenthaltsfunktion zu einem ortseigenen Rad- und Fußwegenetz ausgebaut werden könnten (Abb. 57 und 58). In diesem Netz sollten die Trampelpfade Berücksichtigung finden, die sich insbesondere in dem Wohnkomplex mit Plattenbauten herausgebildet haben und fehlende Wegverbindungen markieren (Abb. 59). Nachteilig ist, daß keine reinen bzw. durchgängigen Rad- und Fußweganbindungen zu den Naherholungsgebieten Barleber und Neustädter See, zur Elbe und zur Stadt bestehen. Eine Rad- und Fußwegverbindung zur Stadt ist zwar über den Schwarzen Weg, Parkplatz der Deutschen Bahn AG, Windmühlenstraße und Verbindungsweg zur Pettenkofer Brücke vorhanden, aber im Bereich des Schwarzen Weges nicht ausgebaut und dadurch nicht geeignet (Abb. 60).





Abb. 58: Fuß- und Radweg zwischen Fallersleber und Vahldorfer Straße

Abb. 59: Trampelpfad im Plattenbaukomplex



Auch die vorhandenen Feldwege sind nicht durchgängig im nutzbaren Zustand. Ein schöner Weg, der in das Netz einbezogen werden sollte, verläuft vom Ende der Lindenstraße in Richtung Erdkuhle (Abb. 61).

Verkehrssituation für Gewerbe und Landwirtschaft

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen im alten Dorfkern werden zunehmend zu gewerblich genutzten Anlagen umgenutzt. Dadurch wird die Zu- und Abfahrt von Lastfahrzeugen erforderlich. Durch die andere Fahrdynamik der LKWs einerseits und durch die verkehrstechnisch ungünstigen Ortsteileingänge und Straßenknoten, die abschnittsweise geringen Straßenbreiten und die beengten Verhältnisse im Einfahrtbereich der Höfe andererseits ergeben sich Behinderungen. Bei zu planenden Maßnahmen ist dies durch Richtungsverkehr, Ausrundung an den Knoten, Fahrbahnbreitenveränderungen, an Straßen und Hofanlagen, neue Einfahrtsgestaltung u.a. zu verändern. Von einer Zunahme des Lastverkehrs ist auszugehen, da weitere Gewerbeansiedlungen in vorhandenen Hofanlagen erfolgen und auch im Interesse des Erhalts der Höfe angestrebt wird. Die Belieferung von Versorgungs-

einrichtungen, vor allem der Kaufmärkte, ist gleichermaßen mit zu berücksichtigen.

Verkehrsfährdungen und Konflikte

Zusammenfassend können folgende Verkehrsfährdungen und -konflikte in der Ortslage genannt werden: Überbeanspruchung der Straßen durch Durchgangsverkehr; fehlende Verkehrsberuhigung; ungeordnetes Parken in Seitenräumen der Straßen und auf Grünflächen infolge des unzureichenden Parkplatzangebotes; einzelne Engpässe im alten Dorfkern und Behinderung des Lastverkehrs durch beengte Hofeinfahrten in der Badeteichstraße; fahrdynamisch unzureichende Knotenausbildung an Straßen mit maßgebender Erschließungsfunktion (Turmstraße/Badeteichstraße); Fehlen eines zusammenhängenden Rad- und Fußwegenetzes und der Anbindungen an die Stadt und die Naherholungsgebiete; der schlechte Zustand der Straßen im alten Dorfkern.

Abb. 60: Unbefestigter Schwarzer Weg





Abb. 61: Fuß- und Radweg von der Lindenstraße zur Erdkuhle

3.5 Ortsgrün und Freiflächen

Ortsbegrünung

Öffentliche Grünflächen sind in der Ortslage Rothensee flächenmäßig nur in geringem Umfang in Form des Friedhofes, des Kirchhofes, der Grünflächen der angerartig erweiterten Akazienstraße, am August-Bebel-Damm in Höhe der Siedlung Am Deichwall und der Anbindung der Badeteichstraße anzutreffen (Plan 8). Auf dem Friedhof und in der Akazienstraße ist guter Bestand an heimischen Laubgehölzen aus Ahorn, Eichen, Linden, Eschen und Rubinien vorzufinden (Abb. 62 und 63). Am August-Bebel-Damm hat sich auf öffentlichen Flächen Straßenbegleitgrün und teilweise Bewuchs mit Sträuchern entwickelt. Zwischen der Kreuzung Havelstraße und Korbwerder/Buschfeldstraße ist auf der westlichen Straßenseite alleearter Bestand mit großkronigen Bäumen vorhanden, der aber sehr lückenhaft ist. Halböffentliches Grün ist in Form von Trittrassenflächen in allen Gebieten mit mehrgeschossigen Mietwohnhäusern vorhanden. Diese Rasenflächen weisen im Bereich zwischen Jersleber und Fallersleber Straße, zwischen Ackendorfer und Badeteichstraße,

zwischen Heinrichsberger und Windmühlenstraße sowie zwischen Linden- und Oebisfelder Straße lockeren, aber harmonisch wirkenden Baumbestand aus heimischen Laubgehölzen auf, der diese Siedlungen aufwertet (Abb. 64).

Im Bereich der mehrgeschossigen Mietwohnhäuser in Plattenbauweise ist nur unzureichender Baumbestand vorhanden (Abb. 65). Diese Flächen werden zum Wäschetrocknen und als Spielfläche, leider auch als Stellflächen für Pkws genutzt.

Ausgesprochenes Brachland stellen derzeit die Flächen der geplanten Gewerbegebiete an der Windmühlenstraße dar. Auf diesen bisher ungenutzten Brachflächen haben sich im Laufe von Jahren Ruderalvegetation entwickelt, die meistens dicht und hoch gewachsen sind. Teilweise haben sich Sträucher wie gewöhnlicher Bocksdorn, Birken, Schwarzer Holunder und Wildrosen angesiedelt. Straßenraumbegrünungen sind in der Hillersleber, Heinrichsberger und Hohenwarther Straße vorhanden. Durch den Baumbestand sind gute



ORTSGRÜN UND FREIFLÄCHEN BESTAND

- BESTAND**
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN
 - TRITTRASEN
 - PARKARTIGE GRÜNLÄCHEN
 - PRIVATE GRÜNLÄCHEN
 - HAUS- NUTZ- UND ZIERGÄRTEN
 - KLEINGÄRTEN
 - OBST- UND NUTZGÄRTEN AN EHEMALIGEN BAUERLICHEN GEHÖFTEN
 - RUDERALISIERTER GRÜNLÄCHEN
 - ACKERFLÄCHE
 - BRACHFLÄCHE
 - STEHENDE GEWÄSSER
 - EINZELBAUM
 - BAUMGRUPPE
 - BAUMREIHE
 - GEBÜSCH
 - HECKE
 - BAUMHECKE

- BEFESTIGTE WEGE/ STRASSEN/ PLATZE MIT DICHTER OBERFLÄCHE (ASPALT/ BETON)
- BEFESTIGTE WEGE/ STRASSEN/ PLATZE MIT VERSICHERUNGSFÄHIGER OBERFLÄCHE (PFLÄSTER)
- UNBEFESTIGTE WEGE/ STRASSEN/ PLATZE TRAMPELFADE DURCH SCHLECHTE WEGFÜHRUNGEN
- PROBLEMDARSTELLUNG
- UNBEFRIEDIGEND GESTALTETE FREIANLAGEN
- PARKEN AUF GRÜNLÄCHEN

STADTENTWICKLUNGSPLANUNG
ROTHENSEE

MAßSTAB DER STADT MAßSTÄBEUNG

1:1000

ARCHITECT
DR. UDO WITTE
STADT
ROTHENSEE

ausgewogene Straßenräume entstanden, auch wenn einzelne Bäume ersetzt werden müssen. In der Lindenstraße sind von dem früheren Baumbestand nur sehr wenige Bäume geblieben, darunter 2 schöne Bergulmen (Abb. 66).

Unbefriedigende Straßenbegrünung ist vor allem in der Jersleber Straße in Höhe des Kaufmarktes, in der Havel-, Buschfeld-, Badeteich-, Ziegelei- und Ackendorfer Straße vorhanden. Hier ist die Neugestaltung des Straßenraumes zusammen mit Maßnahmen für das geordnete Parken zweckmäßig (Abb. 67).

Abb. 62: Friedhofseingang



Abb. 63: Schöner Baumbestand in der Akazienstraße





Abb. 64: Baumbestand in Wohnsiedlung der 30er Jahre

Abb. 65: Fehlender Baumbestand in der Wohnsiedlung mit Plattenbauten



Privates Grün

Diese Gärten erbringen zusammen mit dem öffentlichen Grün einen beträchtlichen Grünanteil in der Ortslage. Die noch größtenteils erhaltenen Bauerngärten im alten Dorfkern, zum Beispiel an der Rückseite der Hofanlagen an der Akazienstraße, an der Ziegelei- und südlichen Forsthausstraße sowie auf dem Anger zwischen Badeteich- und Scheidebuschstraße bilden ausgedehnte, nicht öffentliche Grünzonen (Abb. 31). Dazu können noch die Hausgärten der Einfamilienhaussiedlungen und die Mietgärten an der Hillersleber und Heinrichsberger Straße genannt werden (Abb. 68 und 69). Die Nutzung der Bauerngärten erfolgt heute überwiegend als Nutz- und Obstgarten. Die Obstbäume bilden einen merklichen Anteil des gesamten Baumbestandes in der Ortslage. Haus- und Mietgärten sind als Zier-, Nutz- und Obstgärten gestaltet. Auch die großflächige Kleingartenanlage westlich der Fallersleber Straße (Abb. 43) und die Gartenanlage nördlich der Niegripper Straße bilden einen erheblichen Anteil der privaten Grünflächen. Durch diese ausgedehnten Gartenflächen wird das Defizit an öffentlichem Grün wieder ausgeglichen.



Abb. 66: Prächtige Bergulme in der Lindenstraße

Abb. 67: Fehlendes Straßengrün am Kaufmarkt Jersleber Straße



Ortsrandbegrünung

Kritischer ist die Ortsrandbegrünung zu bewerten. Mit Ausnahme eines lockeren bis mitteldichten Baumbestandes und Strauchwerkes nordwestlich der Lindenstraße und an der Erdkuhle fehlen umgebende Grünzonen völlig. Im Norden reichen Ackerflächen direkt an die Ortslage heran und bilden keine räumliche Trennung zu den nördlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten. Im Osten wird die Ortslage von dem August-Bebel-Damm und den dahinterliegenden Gewerbe- und Industriegebieten begrenzt. Schutz gegen Lärm und Schadstoffimmissionen ist nicht vorhanden.

Der südliche Bereich an der Pettenkofer Brücke zwischen August-Bebel-Damm und Bahngelände bis zur Havelstraße ist eine ungenutzte Fläche mit Ruderalvegetation außerhalb des großräumigen Garagenkomplexes mit nur einzelnen Bäumen. Sie stellt eine auch städtebaulich unbefriedigende Fläche dar. Im Westen bildet die großflächige Kleingartenanlage eine Pufferzone, zumindest für die Siedlungsbereiche zwischen der Fallersleber und Jersleber/Hillersleber Straße.

Im Teil-Flächennutzungsplan Rothensee sind deshalb zum Zwecke ausreichender Abstandsflächen nördlich der Ortslage ausgedehnte Grünflächen dargestellt, die die Erdkuhle einbeziehen und sich großräumig in die

anschließenden Gewerbe- und Industriegebieten fortsetzen. Südlich der Ortslage ist im rechtskräftigen B-Plan Windmühlenstraße eine Trennung der Wohngebiete von den Gewerbegebieten durch straßenbegleitende Grünzonen vorgesehen.

Ortsbildprägende Grünflächen/Bepflanzungen

Als ortsbildprägend können gewertet werden: die Baumbestände auf dem Kirchhof und der Akazienstraße auf dem Schulgelände der August-Bebel-Schule und der Siedlung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern zwischen Fallersleber und Jersleber Straße; die großwüchsigen Bergulmen in der Lindenstraße; die Wandbegrünungen in der Samsweger, Akazien- und Badeteichstraße (Abb. 70); die naturnahen Einfriedungen aus Ligusterhecken an Vor- und Hausgärten in unterschiedlicher Höhe (Abb. 71); die Straßenraumbegrünungen der Hillersleber und Heinrichsberger Straße.

Abb. 68: Hausgarten eines Grundstückes Hohenwarther Straße

