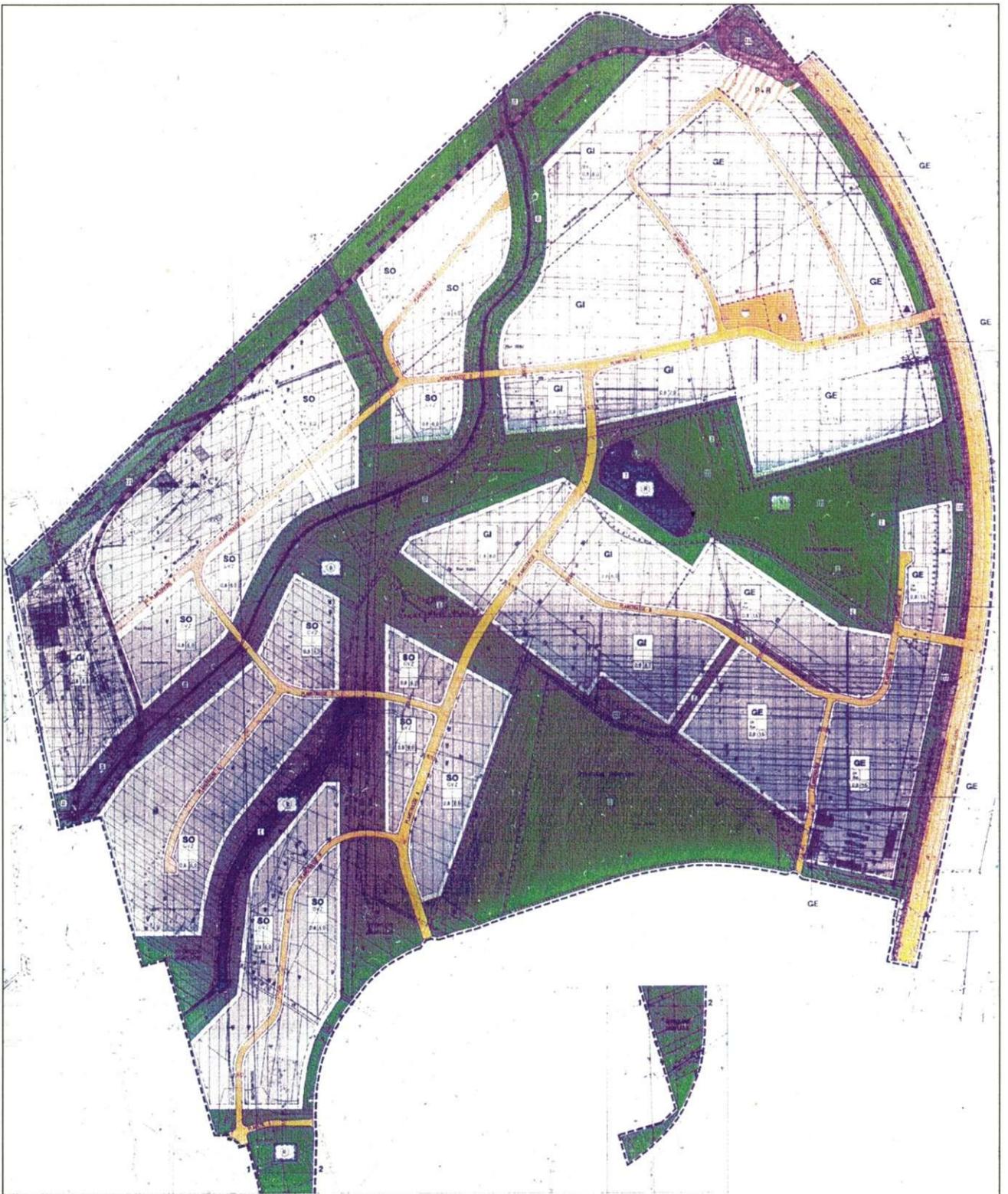


### GROSSER SILBERBERG



*Bebauungsplan*





Bebauungsplan Rothensee Westseite, August-Bebel-Damm

## ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS ROTHENSEE WESTSEITE, AUGUST-BEBEL-DAMM

Die Lage des Plangebiets "August-Bebel-Damm (Westseite)" zeichnet sich aus durch die aus verkehrsfunktionaler Sicht optimale Stadtrandlage zwischen den Magdeburger Elbhäfen im Osten, der Bundesautobahn 2 (Ruhrgebiet - Berlin) mit der Abfahrt „Magdeburg-Industriegelände" unmittelbar im Norden und die direkte Nachbarschaft zum Güterbahnhof Magdeburg Rothensee mit dem geplanten Zentrum für den Kombinierten Ladeverkehr (KLV) der Deutschen Bahn AG.

Die Verflechtung dieser drei Hauptträger der Güternah- und -fernverkehrsinfrasturktur ist am Planstandort zu realisieren, ohne gleichzeitig weitreichende negative Auswirkungen für schutzbedürftige Nachbarnutzungen zu erzeugen. Um diesen Lagevorteil für die Stadt optimal nutzen zu können, wird der vorgestellte Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet liegt im Bereich des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Magdeburg-Rothensee". In dessen Begründung wird das Plangebiet folgendermaßen qualifiziert: „Auf diesem rund 300 ha großen weitgehend un bebauten Areal ist die Errichtung des Güterverkehrszentrums vorgesehen, dem eine hohe landespolitische Bedeutung zukommt. Das Gebiet ist zielgruppenorientiert auf die spezifischen Bedürfnisse der Verkehrswirtschaft zu entwickeln, als Umschlag- und Logistikzentrum zwischen den Verkehrsträgern Straße, Schiene und Wasserstraße. Zusätzliche Service- und Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit einer großzügigen Grün- und Freiflächengestaltung (unter Berücksichtigung vorhandener Naturraumpotentiale) sollen eine allzu einseitige Monostrukturierung verhindern..."

### Nutzungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Erschließung neuer Gewerbeflächen an diesem überaus verkehrsgünstigen gelegenen Standort. Besonderes Gewicht wird dementsprechend darauf gelegt, Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben mit hohem Lieferverkehrsaufkommen zu schaffen, die sich auf die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsträger stützen.

Aus diesem Grund wird neben der Ausweisung von Gewerbegebieten im Bereich des August-Bebel-Damms und Industriegebieten in der mittleren Zone ein großflächiges Sondergebiet für ein Güterverkehrszentrum (SO - GVZ) festgesetzt, das die Rahmenbedingungen und die Infrastruktur für die speziellen Bedürfnisse der Verkehrswirtschaft bieten kann. Ein Industriebahngleis soll langfristig die Verbindung zu den Umschlaganlagen des Industriehafens herstellen.

Die Sondergebiete „Güterverkehrszentrum" liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentrum für den „Kombinierten Ladeverkehr" der Deutschen Bahn AG und sollen funktional mit diesem verflochten werden. Ziel ist die Ansiedlung von logistischen Betrieben, Speditionen, logistischen Abteilungen von industriellen Großbetrieben, des Großhandels sowie von Betrieben bzw. Be-

triebsteilen für die Auslieferung von Gütern an den Einzelhandel, die in anderen Plangebieten der Stadt aufgrund ihres großen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen sind. Darüberhinaus sind in diesen Sondergebieten Einrichtungen zulässig, die der Funktionsfähigkeit des GVZ dienen, dazu gehören Kfz-Serviceeinrichtungen, Hotels und Gastronomie usw.

Die Industriegebiete (GI) werden in ihrer näheren Zweckbestimmung so weit eingeschränkt, daß eine Störung der nächstliegenden Wohngebiete in Rothensee vermieden und die Ansiedlung von Müllverarbeitungs- und Bodenreinigungsunternehmen, die im Hafengebiet vorgesehen ist, an dieser Stelle ausgeschlossen wird.

Durch die geplanten Straßen werden Grundstückszuschnitte für alle denkbaren Anforderungen ermöglicht. Die Netzstruktur ermöglicht den abschnittswisen Ausbau des Gebiets entsprechend der langfristig angelegten baulichen Entwicklung in 4 Phasen.

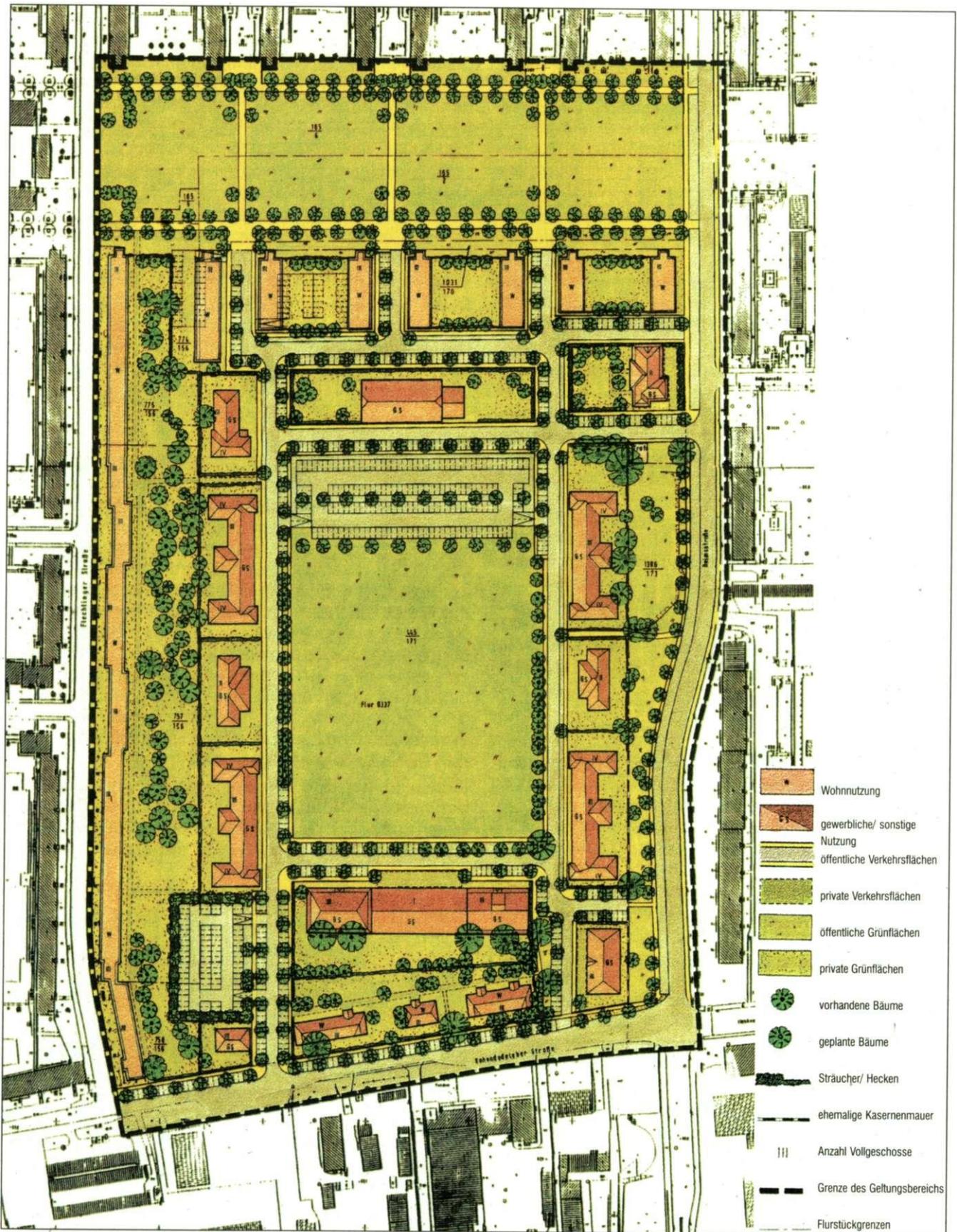
### Grünflächen

Im Plangebiet haben sich - teilweise recht großflächige - schützenswerte Biotope entwickelt, die sich zum Teil mit Altlastenverdachtsflächen (ehem. BRABAG-Gelände und Flächen im Bereich des früheren Junkers-Motoren-Prüfstandes) überschneiden. Die Randbereiche der das Gebiet durchfließenden „Schrote" und die „Metritze" weisen Ausprägungen mit hohem ökologischem Wert auf. Diese Flächen werden als Grünflächen gesichert, so daß eine den allgemeinen Zielen der Stadt Magdeburg entsprechende ökologische Vernetzung mit angrenzenden Grünflächen erreicht wird. Gleichzeitig entsteht ein Gerüst für ein abseits der Straßen geführtes Geh- und Radwegenetz, das die südlich anschließenden Wohnstadtteile mit den nördlich der Autobahn gelegenen Naherholungsgebieten verbindet.

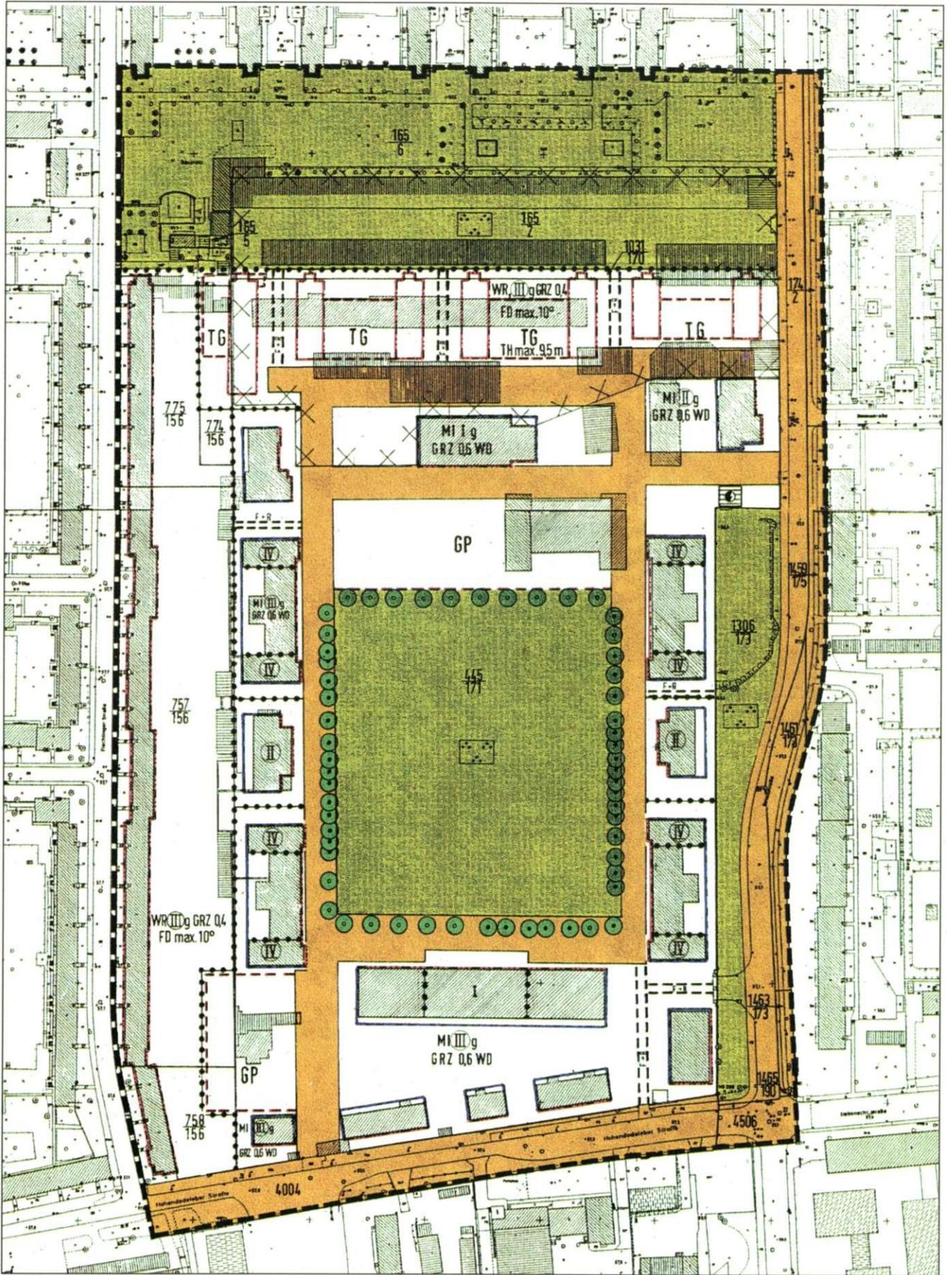
Festsetzungen zur Begrünung der Privatgrundstücke ergänzen die Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich und heben die Gesamtqualität des Gebietes auch im Sinne der Nutzer und der hier arbeitenden Bevölkerung.



MUT-Tanklager östlich des August-Bebel-Damms

**BEBAUUNGSPLAN „BEIMSSTR./FLECHTINGER STR.“ DENKMALSBEREICH ENKE-KASERNE**


Nutzungsbeispiel

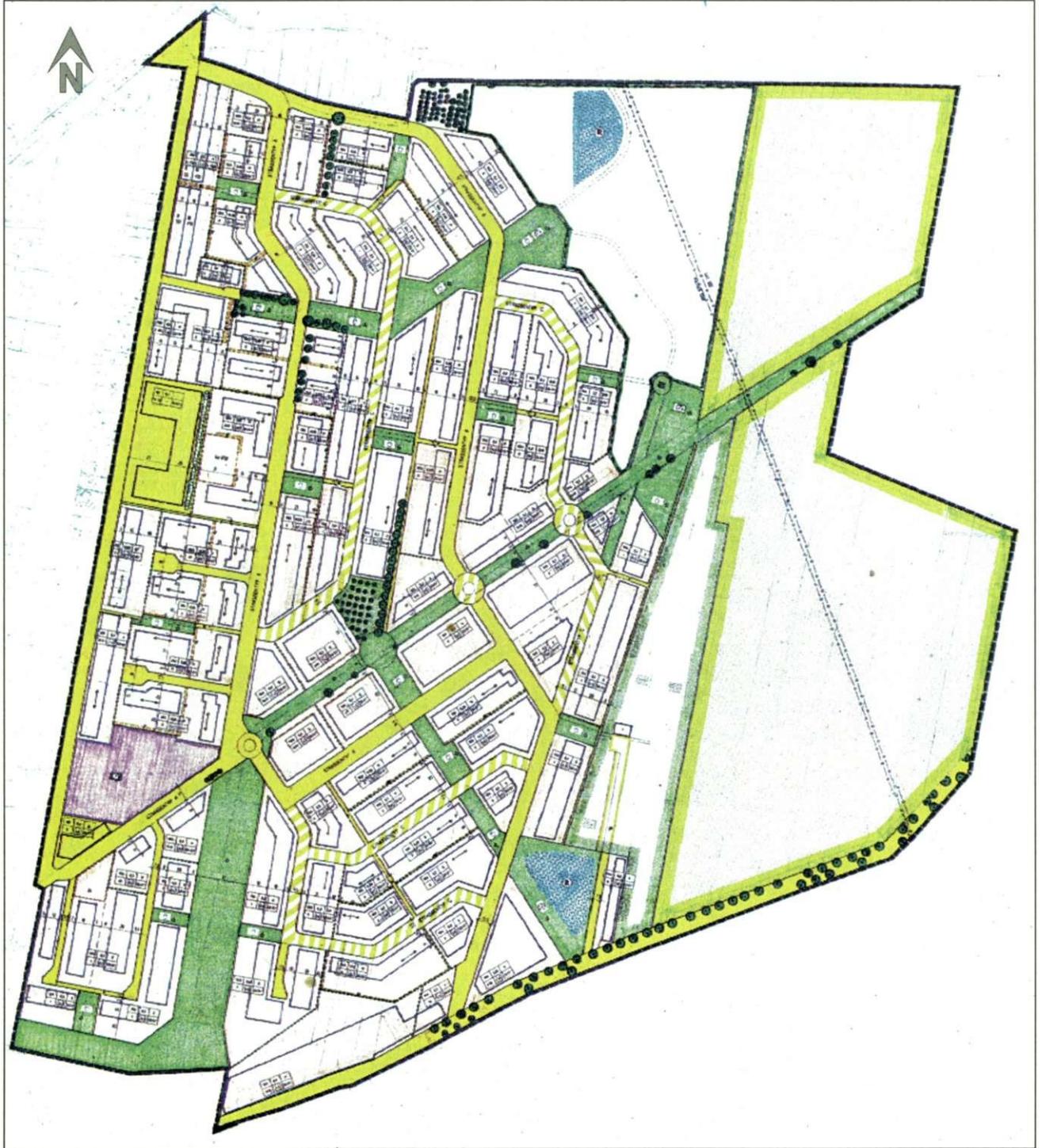


Bebauungsplan



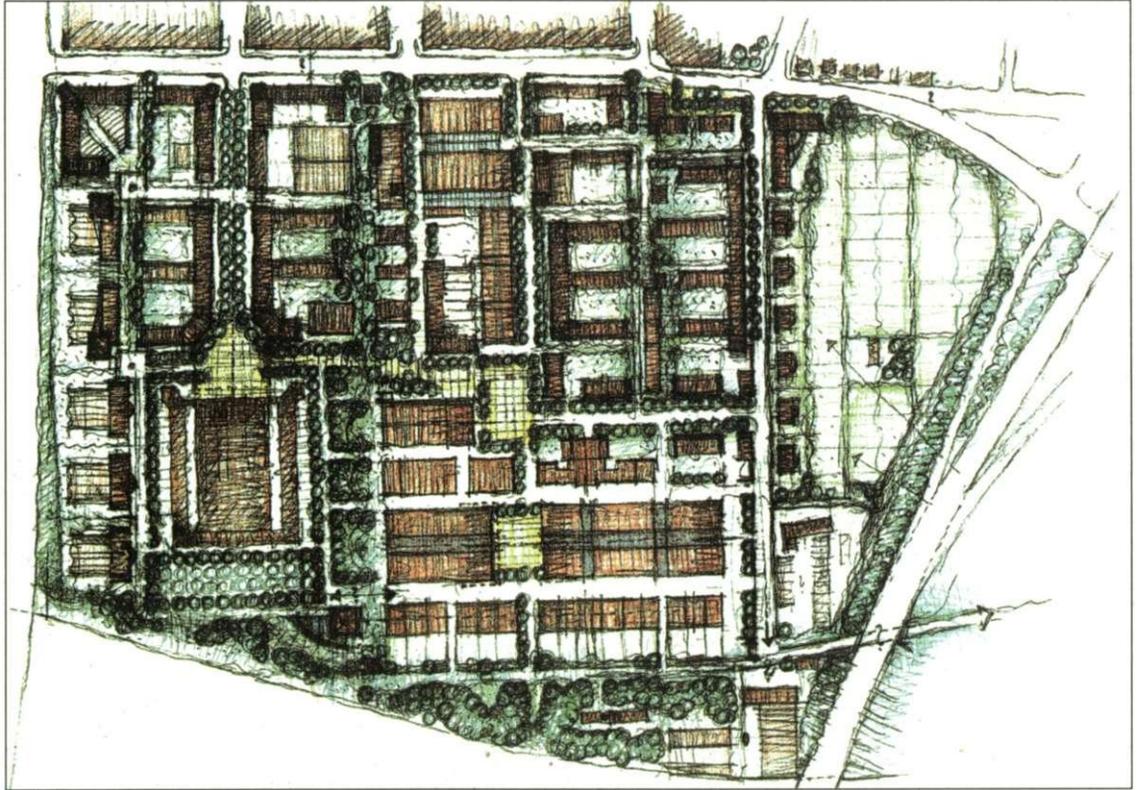


## FRANKEFELDE

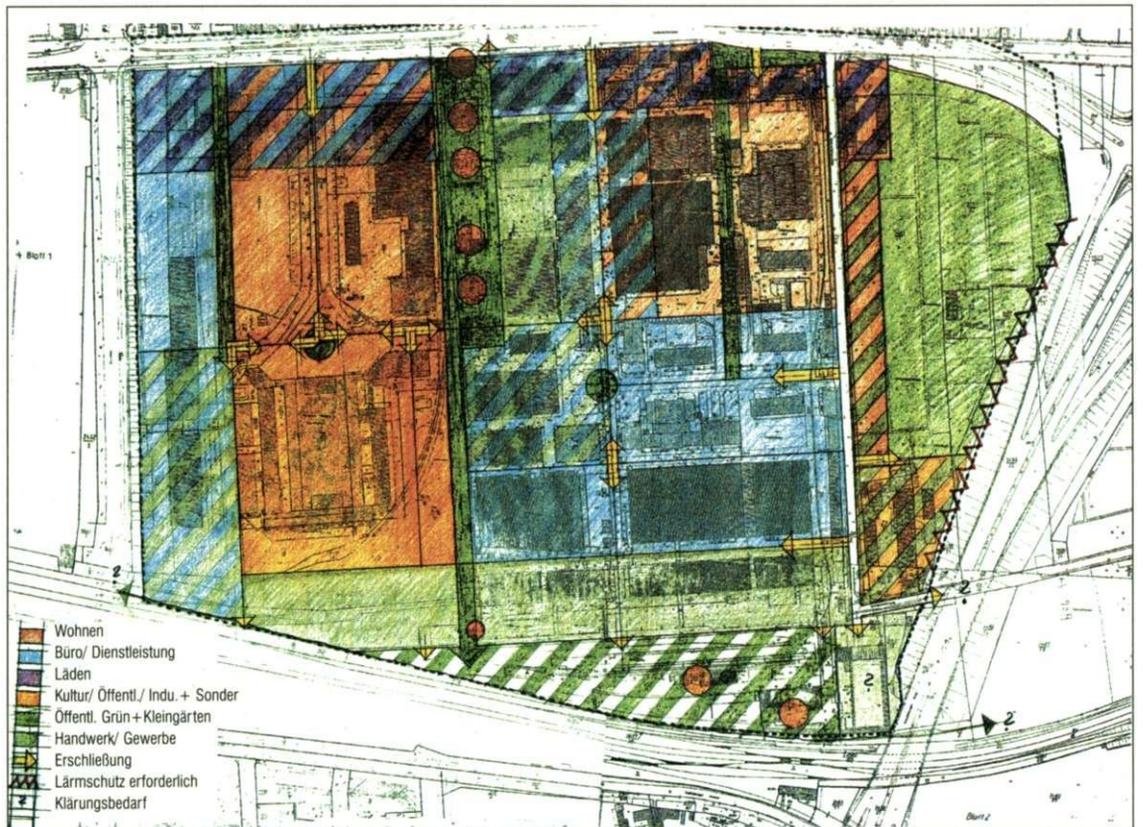


Bebauungsplan

## SCHLACHTHOFGELÄNDE

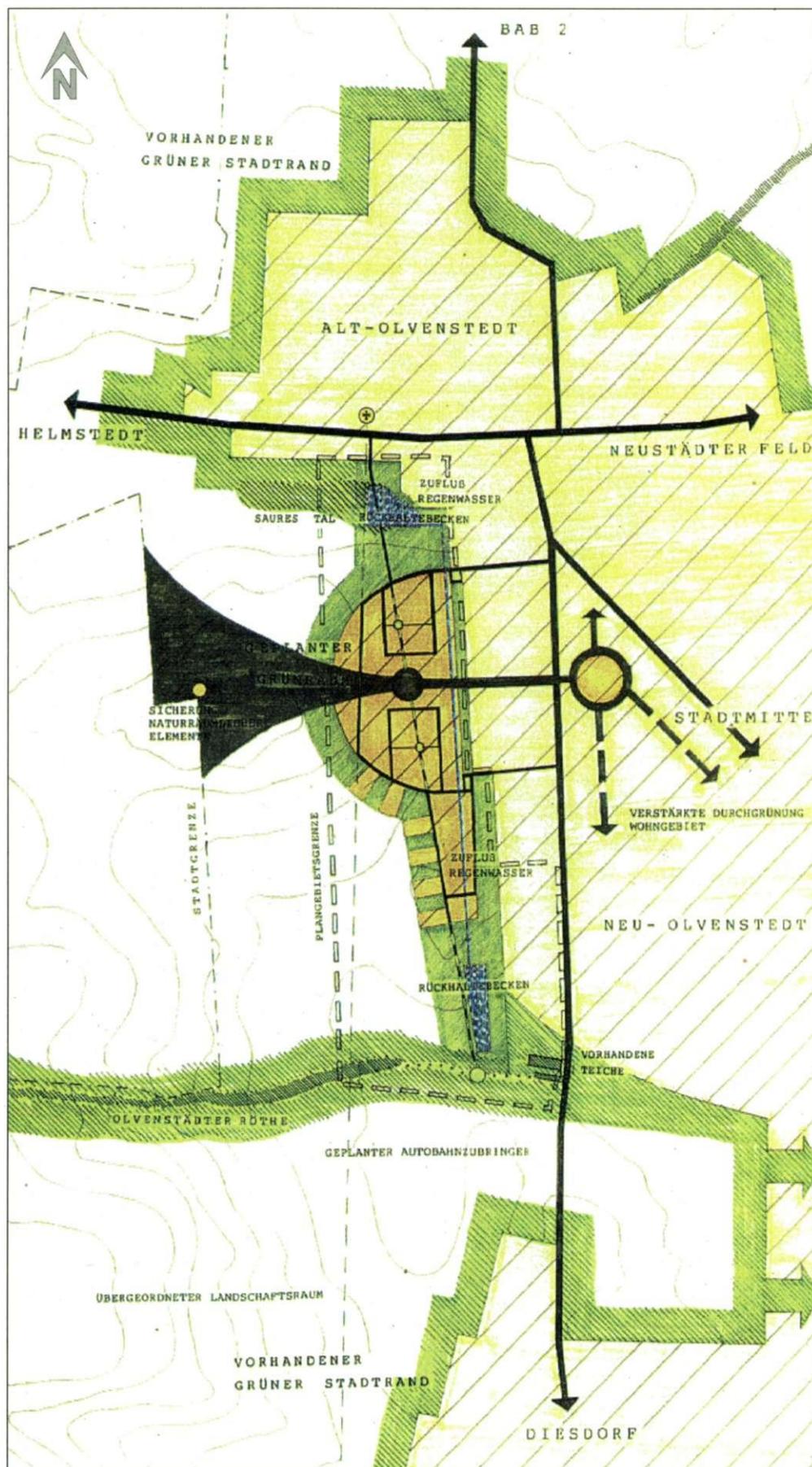


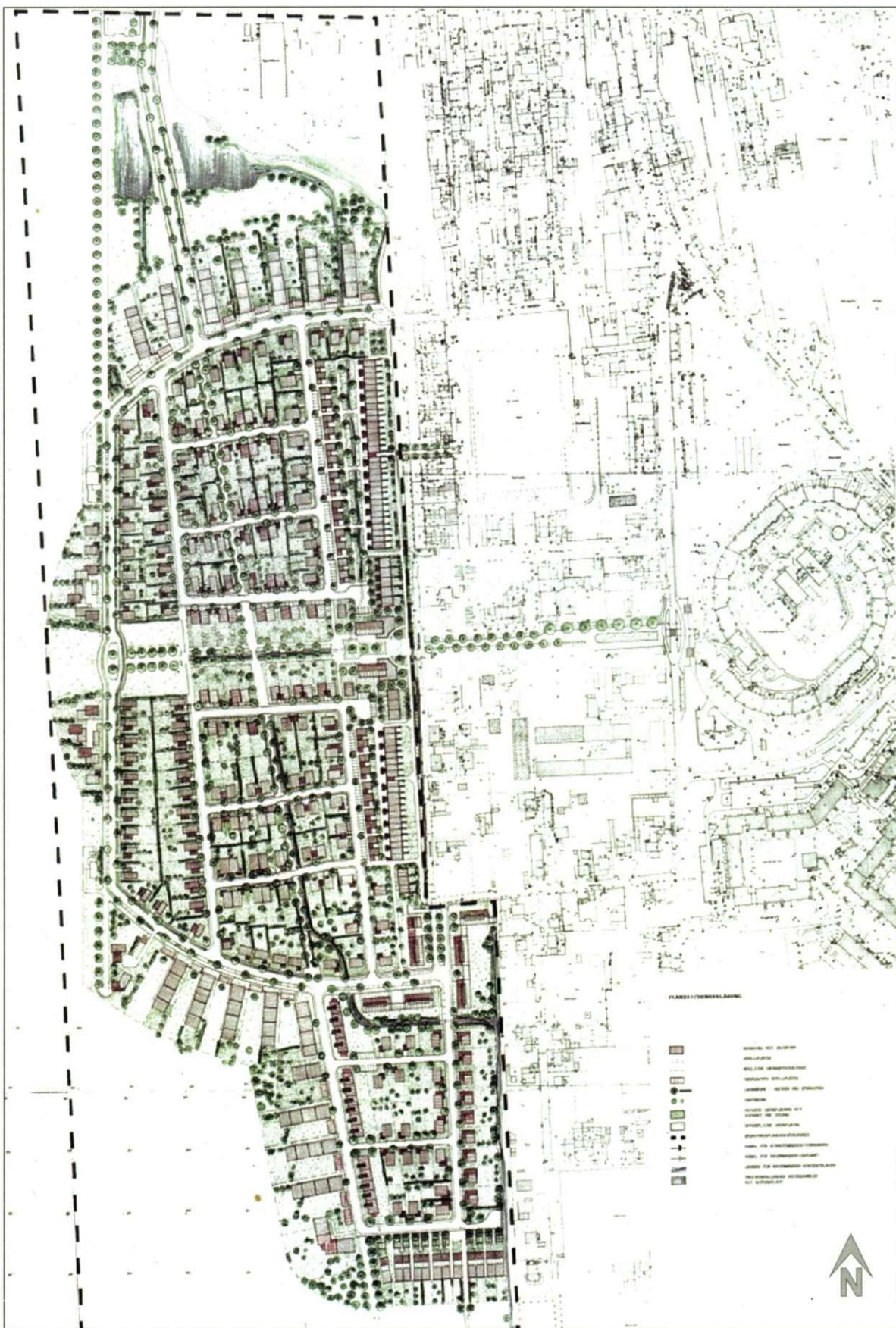
*Bebauungsentwurf*



*Nutzungskonzept*

**GUTACHTER-  
VERFAHREN  
SAURES TAL**



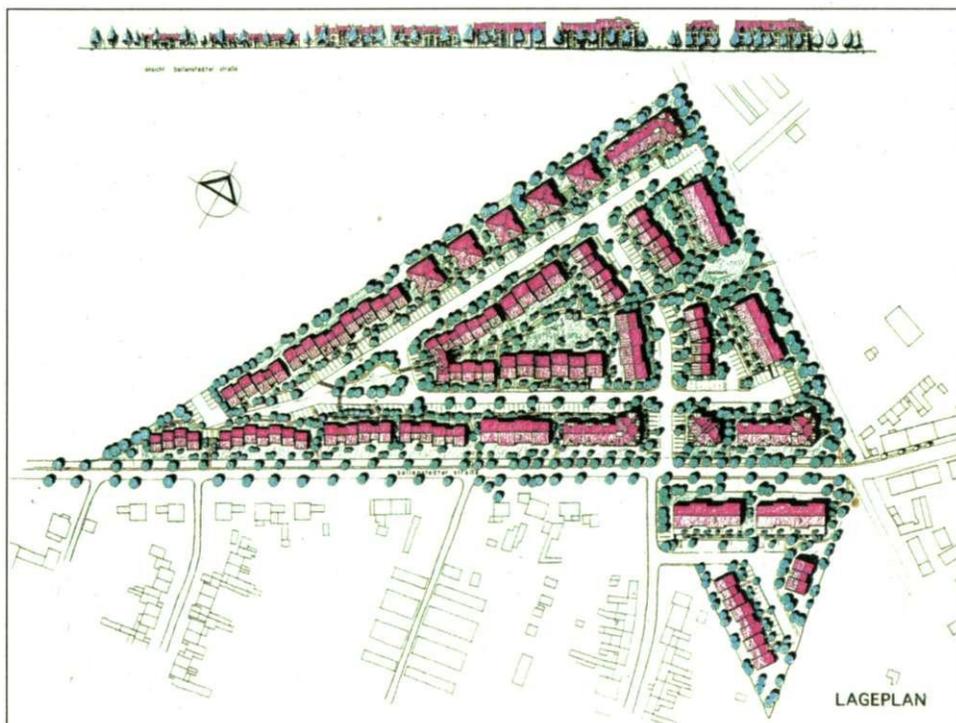


Städtebaulicher Entwurf

## ERGEBNISSE DER GUTACHTERVERFAHREN EINES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTE AM BEISPIEL LEMSDORF-KLINKETAL



Senkrechtaufnahme des  
Planungsgebietes Klinketal



Planungsvorschlag  
eines Investors

Ziel dieses Projektes ist es, mit den Bewohnern abgestimmte Leitlinien für die Entwicklung des Stadtteils Lemsdorf zu erarbeiten, die auch als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Problemstellungen dienen.

Nach einer photographischen und kartographischen Bestandsaufnahme wurden in mehreren Bürgerversammlungen bisher die Themen Verkehr, Nutzung, Gestaltung und Grünplanung beraten. Auf der Grundlage der Ergebnisse entstand ein Gesamtkonzept, das im Laufe der Bearbeitung einer ständigen Entwicklung unterlegen war. Es zeigt Möglichkeiten der baulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Entwicklung und der notwendigen Infrastruktur.

Nach der Klärung der allgemeinen Fragen werden Detaillösungen wie z.B. die bauliche Arrondierung des Ortszentrums erörtert und Gestaltungsvorschläge erarbeitet.



Konzept des Architekturbüros Peter Otto, Magdeburg



Konzept der Stadtplaner und Architekten Schütz, Braunschweig



Konzept der Architekten Schulz und Krause, Lindow/ Mecklenburg

# GRÜNORDNUNGSPLANUNG - AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

## WELSLEBER STRASSE

Grünordnungspläne dienen als eigenständiges Planungsinstrument der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

- Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen durch den Bebauungsplan auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

- Anlage öffentlicher Grünflächen als Bestandteil städtischer Grünzüge incl. des vernetzten Rad- und Fußwegekonzeptes der Stadt Magdeburg
- Sicherung stadtklimatischer Funktionen durch das Grün
- Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

B. Wrede-Pummerer

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gewerbegebiet  
 Allgemeines Wohngebiet  
 Sondergebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

# Zahl der Vollgeschosse  
 # Grundflächenzahl  
 # Geschäftszahl  
 # Offene Bauweise  
 # Geschlossene Bauweise  
 --- Baugrenze  
 - - - - - Überbaubare Grundstücksfläche

**GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Öffentliches Grün  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen  
 Spielplatz

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LÄNDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**VERKEHRSFLÄCHEN**

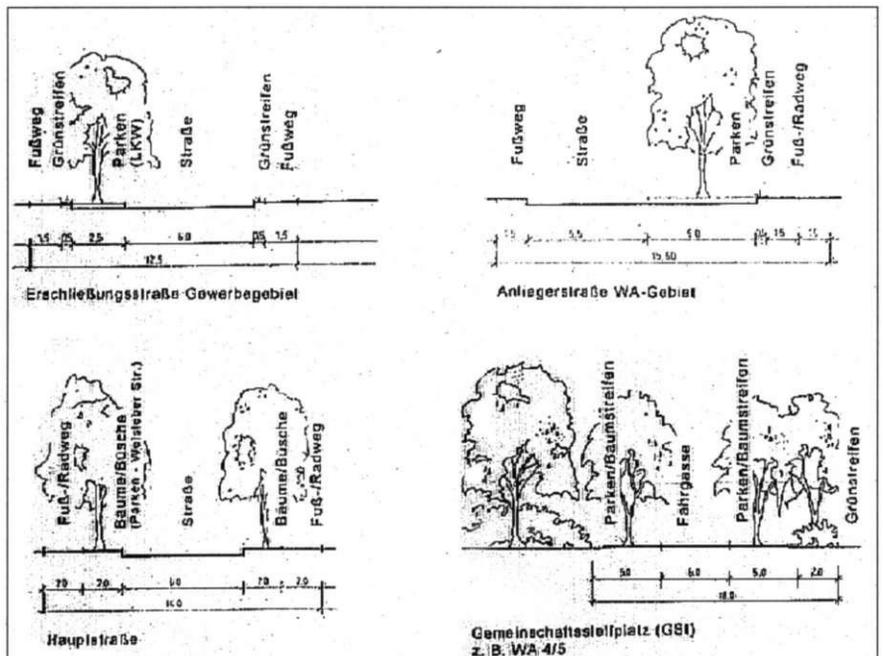
Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsberuhigter Bereich  
 Kein Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche Fußgängerbereich  
 Freizeit- und Kinderspielfläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Gemeinschaftsstellplätze Tiefgaragen  
 Mit Geh-, Fah- u. Liegelrechten zu bebaubaren Flächen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**GRÜNORDNERISCHE PLANZEICHEN**

<b>Bestand</b>		<b>Planung</b>
Baum		
Strauch / Strauchgruppen		
Sandmogerassen		
Blüschungen		
Regenrückhaltung		
Niederschlagswasserzuführung		



Legende zum Plan auf Seite 61

Straßenprofile zum Grünordnungsplan Welsleber Straße

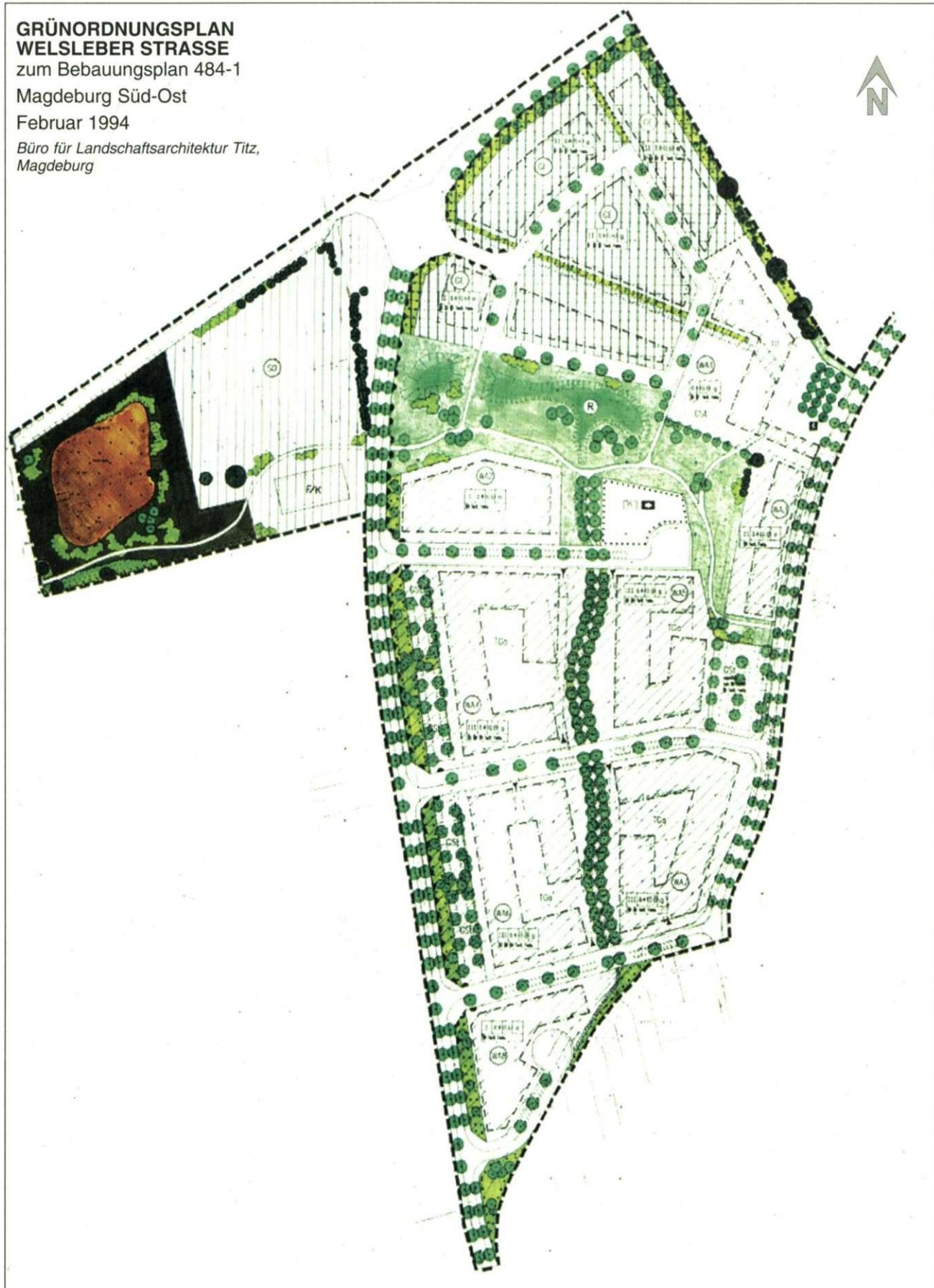
# GRÜNORDNUNGSPLAN WELSLEBER STRASSE

zum Bebauungsplan 484-1

Magdeburg Süd-Ost

Februar 1994

Büro für Landschaftsarchitektur Titz,  
Magdeburg







Grünordnungsplanungsentwurf

### OSTERWEDDINGER STRASSE

Unten: Entwurf für die Bepflanzung      Rechte Seite: Biotypen

