

# Rothensee

## Charakteristik



Der Stadtteil Rothensee liegt im Norden der Landeshauptstadt Magdeburg zwischen den Bahnanlagen im Westen sowie den Industrie- und Hafenflächen im Osten. Die historische Entwicklung des Stadtteils ist eng mit seiner industriellen Prägung verbunden. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1908 war Rothensee ein eigenständiges Dorf, dessen ursprüngliche Siedlungsstrukturen in Teilbereichen bis heute ablesbar geblieben sind. Mit der Ansiedlung großindustrieller Betriebe ab den 1920er-Jahren erfolgte eine erhebliche räumliche Erweiterung und funktionale Überprägung des Stadtteils.

Zur Unterbringung der Beschäftigten der umliegenden Industrie- und Bahnbetriebe entstanden insbesondere im nördlichen Stadtgebiet mehrgeschossige Wohnquartiere in geschlossener Blockstruktur, die das heutige Stadtbild wesentlich prägen. Ergänzt werden diese Strukturen durch Einfamilienhausgebiete und Kleingartenanlagen in den Randbereichen sowie durch kleinere, teilweise umfassend sanierte Wohnquartiere im Süden des Stadtteils. Insgesamt weist Rothensee eine heterogene städtebauliche Struktur mit unterschiedlichen Wohn- und Bebauungstypologien auf.

Für den Stadtteil wird eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Diese Entwicklung ist unter anderem auf den steigenden Anteil sanierter Wohnungsbestände, die Nähe zu bedeutenden Arbeitsstandorten sowie die Lage in unmittelbarer Nähe zu den Seen- und Freizeitlandschaften im Norden Magdeburgs zurückzuführen. Die Altersstruktur ist im gesamtstädtischen Vergleich leicht jünger geprägt. Auffällig ist insbesondere der vergleichsweise hohe Anteil junger Erwachsener sowie der geringe Anteil von Kindern und Jugendlichen.

Innerhalb der Wohnquartiere besteht ein Bedarf an der Ausbildung einer identitätsstiftenden Stadtteilmitte mit Aufenthalts-, Begegnungs- und Versorgungsfunktionen. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs führt darüber hinaus zu einem steigenden Bedarf an zusätzlichen Spiel-, Freizeit- und wohnungsnahen Erholungsangeboten. Gleichzeitig weist der Stadtteil Defizite hinsichtlich qualitätsvoller Freiraum- und Naherholungsflächen auf.

Zwischen den nördlichen und südlichen Wohnlagen bestehen weiterhin umfangreiche gewerbliche Entwicklungsflächen. Im Norden des Stadtteils befindet sich südlich der Oebisfelder Straße zudem eine großflächige Industriebrache mit erheblichen Transformationspotenzialen. Die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb Rothensees sowie die angrenzenden Industrie- und Hafenstandorte prägen den Stadtteil funktional und wirtschaftlich maßgeblich. Gleichzeitig führen die intensive gewerbliche Nutzung, das Müllheizkraftwerk Magdeburg-Rothensee sowie die unmittelbare Anbindung an die Bundesautobahn A2 zu erheblichen Belastungen durch Schwerlastverkehr und Lärmemissionen.

Die hohe Verkehrsbelastung wirkt sich zunehmend auf die Qualität der Verkehrsinfrastruktur aus. Insbesondere einzelne Ingenieurbauwerke wie die Pettenkoferbrücke weisen Sanierungsbedarfe auf und stellen wichtige infrastrukturelle Entwicklungsaufgaben dar.

Mit den S-Bahn-Haltepunkten „Bahnhof Rothensee“ und „Eichenweiler“ sowie den Straßenbahn- und Bushaltestellen entlang des August-Bebel-Damms verfügt der Stadtteil grundsätzlich über eine gute Anbindung an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz. Aufgrund ihrer räumlichen Distanz zu den Wohnquartieren sowie ihrer bislang geringen stadträumlichen Präsenz besitzen die S-Bahn-Haltepunkte jedoch nur eine eingeschränkte Bedeutung für die alltägliche Mobilität innerhalb des Stadtteils.

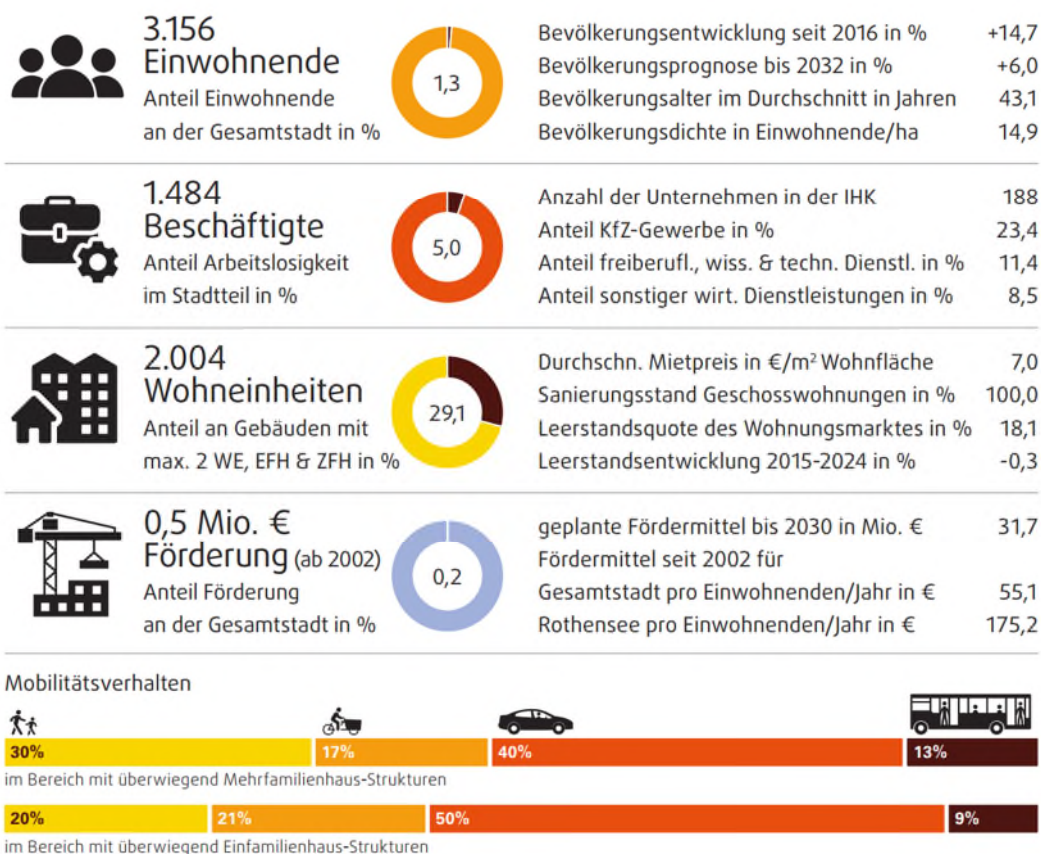
Insgesamt ist Rothensee durch das Spannungsfeld zwischen industrieller Prägung, wachsender Wohnfunktion und bestehenden Transformationspotenzialen gekennzeichnet und weist erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der integrierten Stadtteil- und Freiraumentwicklung auf.

### Infrastruktur

- Nahversorgungslage Rothensee
- 1 Kita, Hort, 1 Kinder- und Jugendeinrichtung, 1 Alten- und Pflegeheim, 1 Offener Treff, 2 kirchliche/religiöse Einrichtungen
- 1 Grundschule
- ÖPNV-Anbindung - 1 Straßenbahnlinie, 1 Nachtlinie, 1 Regionalbuslinie
- Bahnhöfe „Rothensee“ und „Eichenweiler“, Regionalverkehrs- und S-Bahn-Anschluss
- Freiwillige Feuerwehr
- Gewerbegebiete Windmühlenstraße und Körbelitzer Straße

### Konzepte und Fördergebietskulisse

- Städtebauförderung – Wachstum und nachhaltige Erneuerung



## Rothensee seit 2012

# Maßnahmenbilanz

Der Stadtteil Rothensee wird seit Jahrzehnten maßgeblich durch die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete geprägt. Sowohl die Gewerbebestände innerhalb Rothensees als auch die benachbarten Stadtteile Industriehafen und Gewerbegebiet Nord haben sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Insbesondere die Gewerbegebiete „Windmühlenstraße“ und „Körbelitzer Straße“ konnten durch neue Unternehmensansiedlungen weiter gestärkt werden. Vor allem der Ausbau des Industrie- und Logistikstandorts im benachbarten Gewerbegebiet Nord hat dazu beigetragen, dass sich zahlreiche namhafte Unternehmen in der Landeshauptstadt Magdeburg angesiedelt haben.

Die Vielzahl an Industrie- und Gewerbebeständen führt zu einem hohen Verkehrsaufkommen mit einem entsprechend hohen Anteil an Schwerlastverkehr. Die Verkehrsinfrastruktur wurde daher in Teilbereichen bereits an die gestiegenen Anforderungen angepasst. Neben der grundhaften Sanierung des „August-Bebel-Damms“ durch die Magdeburger Verkehrsbetriebe wurde unter anderem auch die Brücke über die Gleisanlagen in der „Oebisfelder Straße“ erneuert.

Auch das Wohnraumangebot hat sich in den vergangenen Jahren qualitativ weiterentwickelt und diversifiziert. In einzelnen Bereichen konnten Brachflächen durch den Bau von Einfamilienhäusern geschlossen werden. Darüber hinaus wurde das bestehende Wohnungsangebot insbesondere durch umfangreiche private Sanierungsmaßnahmen deutlich aufgewertet. Hervorzuheben ist hierbei vor allem das Windmühlenviertel im Süden des Stadtteils. Mit der Erweiterung der Grundschule Rothensee um ein neues Hortgebäude konnte zudem die soziale Infrastruktur des Stadtteils nachhaltig gestärkt werden.

Die Entwicklung Rothensees wird durch einen aktiven Bürgerverein sowie die Interessengemeinschaft Rothensee unterstützt. Beide Akteure stehen in engem Austausch mit der Landeshauptstadt Magdeburg sowie den Unternehmen der umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete und begleiten die Entwicklung des Stadtteils aktiv.

Im Fördergebiet Rothensee wurden seit dem Jahr 2002 Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 0,55 Millionen Euro aus Städtebauförderprogrammen unterstützt. Die Fördermittel wurden bislang ausschließlich für den Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums eingesetzt. Aus dem aktuellen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurden bisher keine Mittel beantragt oder in Anspruch genommen.

# SWOT-Analyse

## Stärken

- Gute Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf
- Nähe zum Neustädter See und Barleber See als attraktive Naherholungsräume
- Günstige Lage in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Gewerbe- und Industriestandorten
- Dörflich geprägte Struktur in Stadtrandlage mit engagierter Bewohnerschaft und aktiven Betrieben
- Gute verkehrliche Anbindung an das städtische und überregionale Verkehrsnetz
- Etablierter Schulstandort mit der Grundschule Rothensee

## Schwächen

- Insellage des Stadtteils durch Bahntrassen sowie angrenzende Gewerbe- und Industrieflächen
- Teilweise marode Geschosswohnungsbestände mit weiterhin hohem Leerstand prägen das Stadtbild und beeinflussen das Image des Stadtteils negativ
- Eingeschränkte Tragfähigkeit der sozialen und unterstützenden Infrastruktur für ein selbstständiges Leben im Alter bei Hilfe- und Pflegebedarf
- Geringes Angebot an altersgerechten Wohnungen
- Belastungen durch Industrieemissionen und hohen Liefer- bzw. Schwerlastverkehr
- Beeinträchtigungen infolge von Hochwasserschäden
- Abschnittsweise hohe Verkehrsbelastung, insbesondere im Bereich der „Oebisfelder Straße“
- Fehlende kulturelle Angebote und Begegnungsorte im Stadtteil

## Chancen

- Stärkung und Wiederbelebung des dörflich geprägten Charakters des Stadtteils
- Langfristige Sicherung Rothensees als attraktiver Wohnstandort
- Verbesserung der Verknüpfung zwischen ÖPNV und weiteren Mobilitätsangeboten
- Umsetzung geplanter Straßenausbau- und Infrastrukturmaßnahmen
- Klimaanpassende Sanierung und Modernisierung der Verkehrsinfrastruktur
- Ausbau des Lärmschutzes entlang der Bahnanlagen
- Bessere Anbindung der S-Bahn-Haltepunkte an Wohnquartiere und Gewerbegebiete
- Weiterentwicklung und qualitative Aufwertung des Gewerbegebiets „Windmühlenstraße“
- Ansiedlung zusätzlicher Unternehmen im Gewerbegebiet „Windmühlenstraße“
- Anlage großflächiger Grünstrukturen im Nordwesten des Stadtteils als Windschutz und Naherholungsraum
- Umwandlung von Ackerflächen in Grünland zur Schaffung kaltluftproduzierender Freiflächen
- Revitalisierung und funktionale Weiterentwicklung des Gewerbegebiets „Körbelitzer Straße“ in Rothensee

## Risiken

- Weiterer baulicher Verfall in den unsanierten Geschosswohnungsbeständen mit negativen Auswirkungen auf Stadtbild und Wohnqualität
- Risiken und Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse in Rothensee

# Leitbild und strategische Maßnahmen

### Leitbild

#### dörfliches Wohnen zwischen Grünraum und Industrie

Rothensee entwickelt sich zu einem zukunftsfähigen, sozial vielfältigen und klimaangepassten Stadtteil im Spannungsfeld von Industrie, Wohnen, Landschaft und Wasser. Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und der dörflich geprägte Ortskern bleiben als identitätsstiftende Elemente erhalten und werden städtebaulich qualifiziert weiterentwickelt. Ziel ist die Stärkung eines eigenständigen Stadtteilprofils, welche Gemeinschaft, Nachbarschaft und soziale Stabilität fördert.

Die heterogenen Wohnquartiere werden durch behutsame Nachverdichtung sowie die Modernisierung bestehender Wohnungsbestände ergänzt und weiterentwickelt. Dabei entstehen bezahlbare, generationengerechte und bedarfsgerechte Wohnangebote für unterschiedliche Lebensphasen und Haushaltsformen. Gleichzeitig werden neue Grün- und Freiräume geschaffen beziehungsweise bestehende Freiraumstrukturen qualifiziert, um die Aufenthaltsqualität sowie wohnungsnahe Erholungsmöglichkeiten nachhaltig zu verbessern.

Die Entwicklung Rothensees orientiert sich an den Anforderungen einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Durch Entsiegelung, Begrünung und die Stärkung blau-grüner Infrastrukturen werden klimatische Belastungen reduziert und die ökologische Qualität des Stadtteils erhöht.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der inneren und äußeren Vernetzung des Stadtteils. Die Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehrsverbindungen werden gezielt ausgebaut und barrierefrei weiterentwickelt, um die Wohnquartiere besser mit den Arbeitsstandorten, den Freiräumen sowie den S-Bahn-Haltepunkten zu verbinden. Dadurch wird eine nachhaltige und umweltfreundliche Mobilität gestärkt und die Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils verbessert.

Rothensee positioniert sich damit als grüner, identitätsstiftender und zukunftsorientierter Wohn- und Arbeitsstandort, der seine industrielle Prägung mit hoher Wohnqualität, vielfältigen Freiraumpotenzialen und einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung verbindet.

### Strategische Maßnahmen

#### Handlungsschwerpunkt: Planen und Bauen

Es sollte geprüft werden, ob die bestehende Gebietskulisse zur Umsetzung der geplanten strategischen Maßnahmen und Entwicklungsziele weiterhin geeignet ist. Gegebenenfalls ist eine Anpassung der Gebietsabgrenzung vorzunehmen.

Im Sinne des „VEP 2030+“ ist zu untersuchen, ob eine neue Verkehrsverbindung zwischen der „Oebisfelder Straße“ und der „Burger Straße“ realisierbar ist. Dabei sind insbesondere die Belange des Natur- und Umweltschutzes angemessen zu berücksichtigen.

In die bestehende städtebauliche Struktur sollen ergänzend Wohngebäude mit bezahlbaren Wohnraumangeboten integriert werden. Diese können zugleich als Werkswohnungen für Beschäftigte der benachbarten Industrie- und Gewerbestandorte dienen. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Angebots an altersgerechten Wohnformen vorgesehen.

Im Bereich der sanierten Siedlung Rothensee ist gemäß der Spielflächenkonzeption 2026–2030 (2035) eine Vorhaltefläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> für den Neubau einer Spiel- und Freizeitfläche zu sichern. Bei der Entwicklung der Anlage sind insbesondere generationengerechte Angebote, konsumfreie Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen.

---

#### Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Die Wohnlagen, Gewerbegebiete sowie die angrenzenden Naherholungsräume an den Neustädter Seen sollen künftig besser miteinander verknüpft werden. Ziel ist der Ausbau barrierefreier, sicherer und durchgängiger sowie möglichst begrünter Fuß- und Radverkehrsverbindungen, um attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu schaffen. Insbesondere der Neustädter See I soll durch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung besser an die nördlichen Wohnlagen angebunden werden (VEP lfd. Maßnahme 86).

Ergänzend ist der Schrote-Radweg im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet Nord vollständig herzustellen und zu schließen (VEP lfd. Maßnahme 65).

Zur Stärkung einer klimafreundlichen Mobilität ist zudem eine bessere Verzahnung von ÖPNV, regionalem Schienenverkehr und Radverkehr erforderlich. Die S-Bahn-Haltepunkte „Bahnhof Rothensee“ und „Eichenweiler“ sollen stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung rücken und funktional besser eingebunden werden, beispielsweise durch die Errichtung diebstahlsicherer Fahrradabstellanlagen sowie ergänzender Pkw-Stellplätze (VEP lfd. Maßnahme 38).

Entlang der Hauptverkehrsachse „August-Bebel-Damm“ führt die hohe Belastung durch Industrie-, Gewerbe- und

Schwerlastverkehr zu erheblichen infrastrukturellen Anforderungen. Dies macht sowohl eine grundhafte Erneuerung einzelner Straßenabschnitte als auch die Sanierung der Brückenbauwerke über die Gleisanlagen der Deutschen Bahn erforderlich.

Für das südliche Wohnquartier sollte geprüft werden, inwieweit durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den angrenzenden Bahnanlagen eine städtebauliche Aufwertung erreicht werden kann.

Darüber hinaus können die bestehenden Gewerbegebiete durch den Neubau von Straßen sowie die Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen weiter qualifiziert und für neue Ansiedlungen attraktiver gestaltet werden.

Abschließend ist der Neubau einer bahnparallelen Radwegeverbindung zwischen „Oebisfelder Straße“ und „Windmühlenstraße“ vorgesehen (VEP lfd. Maßnahme 61).

---

#### Handlungsschwerpunkt: Klimaanpassung

Nordwestlich der Wohnlage im Umfeld der „Oebisfelder Straße“ bestehen geeignete Flächenpotenziale für die Entwicklung von Großgrün bzw. eines Stadtwalds. Durch diese Maßnahme können einfallende Winde in das Wohnquartier abgeschwächt und gleichzeitig neue wohnungsnahe Grünräume geschaffen werden. Diese tragen zusätzlich zur natürlichen Verschattung sowie zur Verbesserung der Durchlüftung des Quartiers bei (Klimaanpassungskonzept).

Zur Sicherung der Ortslage sind zudem Maßnahmen des Hochwasserschutzes entlang der Hafenkante erforderlich, um zukünftige Beeinträchtigungen durch Überflutungen zu vermeiden.

In stark versiegelten Bereichen, beispielsweise auf Garagen- und Gewerbeflächen, sollen bestehende Potenziale zur Entsiegelung konsequent genutzt werden, um das Mikroklima zu verbessern und die Versickerungsfähigkeit zu erhöhen (Klimaanpassungskonzept).

Bei zukünftigen Bauvorhaben sollen klimaschonende und nachhaltige Bauweisen berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere die Verwendung ressourcenschonender Baustoffe, Fassadenbegrünungen sowie der Einsatz von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen.

Der gesamte Stadtteil ist als Quarantänezone im Zusammenhang mit Befallsbereichen des Asiatischen Laubholzbockkäfers (ALB) ausgewiesen. Infolge dessen hat sich der Baumbestand bereits deutlich reduziert. Erforderliche Nachpflanzungen sollen insbesondere in den Bereichen Windmühlenstraße, Bülstringer Straße und Scheidebuschstraße erfolgen.

Für zukünftige Neu- und Ersatzpflanzungen sind vorrangig Baumarten zu wählen, die nach aktuellem Kenntnisstand nicht als Wirtspflanzen des ALB gelten. Gleichzeitig ist angesichts zunehmender Hitze- und Trockenperioden die Baumartenwahl verstärkt an den standörtlichen Bedingungen sowie an der Klimatauglichkeit, insbesondere der Trockentoleranz, auszurichten (Klimaanpassungskonzept).

Im Bereich der technischen Infrastruktur ist vorgesehen, das bestehende Wärmenetz in Teilbereichen der Ortslage zu erweitern. Die übrigen Gebiete verbleiben in dezentralen Versorgungsstrukturen, in denen der zukünftige Wärmebedarf überwiegend über Wärmepumpen sowie gegebenenfalls über Biomasse oder grüne Gase im Rahmen des bestehenden Gasnetzes gedeckt werden soll.

---

#### Handlungsschwerpunkt: Netzwerk

Das Bildungs- und Betreuungsangebot ist langfristig zu sichern.