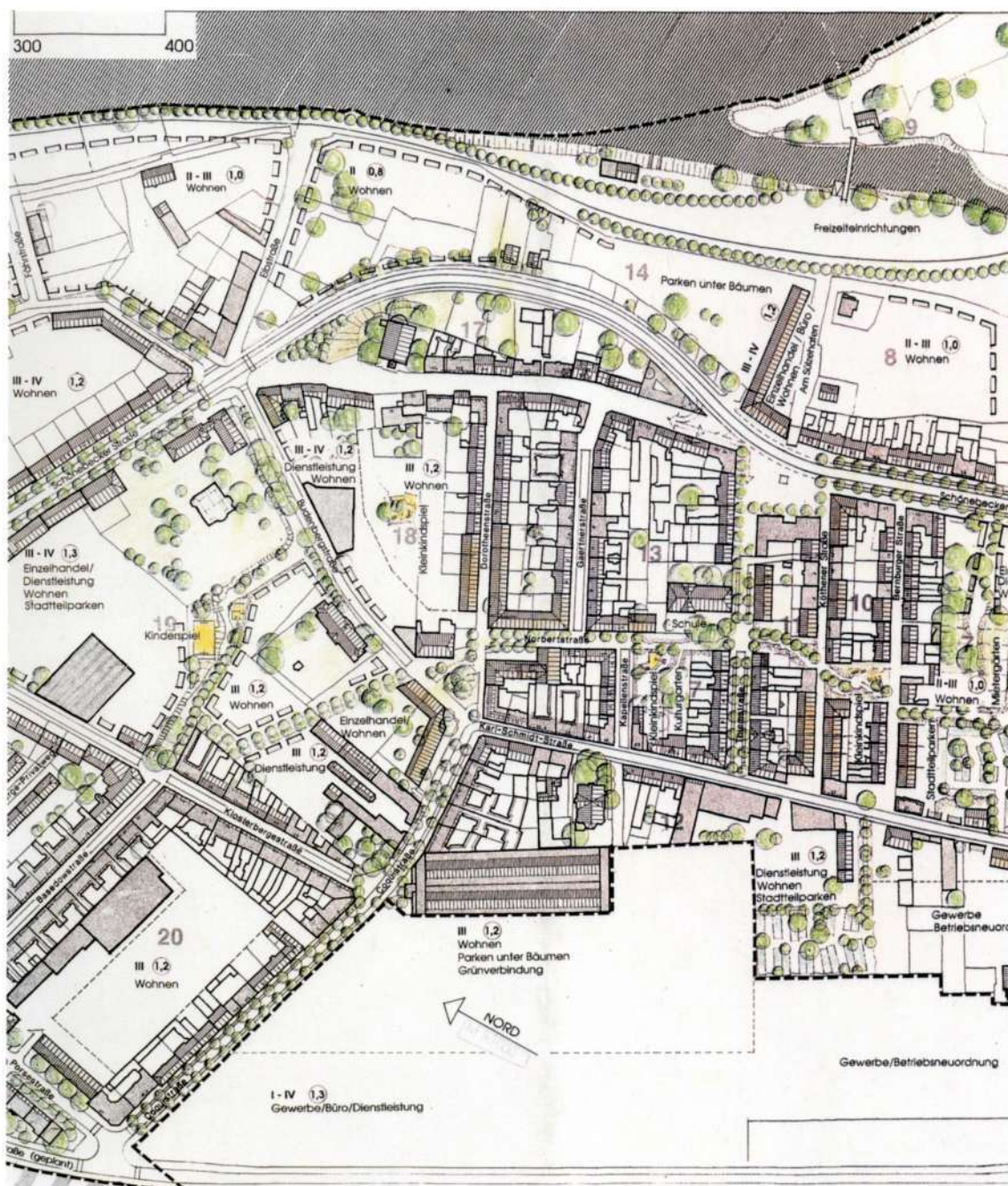




Sanierungsgebiet Buckau Städtebaulicher Rahmenplan



SANIERUNGSGEBIET BUCKAU
STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Auftraggeber: Landeshauptstadt Magdeburg,
Dezernat für Stadtentwicklung, Bau- und
Wohnungswesen, Stadtplanungsamt
Lorenzweg 77-78
39128 Magdeburg
Telefon: 0391/58860

Auftragnehmer: Architekten Radas und Krüger
Lister Meile 43
30161 Hannover
Tel.: 0511/311715

Projektbearbeitung: Gina Radaš
Ralf Krüger

Beratung Stadtökologie: Prof. Dr.-Ing. Dirk Althaus

Mitarbeiter: Susanne Maas
Markus Neuhaus
Astrid Schelske

Hannover, im Juni 1993



INHALTSVERZEICHNIS	Seite	Seite
Vorwort	4	
Vorbemerkung	5	
1. Aufgabe und Ablauf der Planung	6	
1.1 Weitere Vorbereitung der Sanierung	6	
1.1.1 Bedeutung und Wirkung des Städtebaulichen Rahmenplanes	6	3.1.5 Bauliche Dichte für Neu- und Ergänzungsbauten 44
1.1.2 Anwendung in der Praxis	6	3.1.6 Voraussichtliche Wohnungsbaue- entwicklung 44
1.2 Ablauf der Planung	6	3.1.7 Erhöhung der Wohnqualität durch Umgestaltung des Wohnumfeldes 46
1.2.1 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7	3.1.8 Schaffung von Stellplätzen für Anwohner 46
1.2.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung	7	3.1.9 Einschätzung der Bevölkerungs- entwicklung 46
1.3 Einflußfaktoren/Situationsanalyse 1992	8	3.1.10 Öffentliche Räume und Einrichtungen 51
1.3.1 Einbindung in die gesamtstädtische Entwicklung	8	3.2 Wirtschaftsentwicklung 57
1.3.2 Wohnen/Wohnumfeld	12	3.2.1 Erhaltung der Geschäftsstruktur durch Objektsanierung, Modernisierung, Ergänzungsbauten (Baulücken)
1.3.3 Folgen wirtschaftlicher Umstrukturierung	15	3.2.2 Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Geschäftsstruktur (Einzelhandel)
1.3.4 Umwelt/Ver- und Entsorgung	15	3.2.3 Veränderung der Nutzung zu Geschäftszwecken (Büro, Dienstleistungen, Einzelhandel/ Umstrukturierungsbereiche)
1.3.4.1 Energie	15	3.2.4 Erhaltung/Fortentwicklung des nichtstörenden Gewerbes, Handwerks
1.3.4.2 Wasser	15	3.2.5 Flankierende Maßnahmen zu Förderung der Wirtschaftsentwicklung
1.3.4.3 Luft	16	
1.3.4.4 Boden	16	3.3 Grünflächenkonzept/ Bodenversiegelung 61
1.3.4.5 Landschaft und Naturschutz	16	3.3.1 Raumprägende Begrünung 61
1.3.5 Zu bewahrender Bestand historischer Qualität	18	3.3.2 Öffentliche Grünflächen 61
1.3.5.1 Stadtansicht	18	3.3.3 Private Grünflächen 63
1.3.5.2 Straßen, Plätze, Blickbeziehungen	19	3.3.4 Parken im Grünen 63
1.3.5.3 Quartiere	23	3.3.5 Bodenversiegelung 63
1.3.5.4 Gebäude	26	3.3.6 Neuanpflanzungen 63
1.3.5.5 Stadtbildprägende Grünbereiche	32	3.3.7 Grünordnungsplan 63
2. Fortschreibung städtebaulicher Leitbilder zur Verwirklichung der Sanierungsziele	32	4. Verkehrskonzept 67
3. Nutzungskonzept	41	4.1 KFZ-Verkehr 68
3.1 Wohnen/Wohnumfeld	41	4.2 Fuß- und Radwege 68
3.1.1 Erhaltung der Wohnstruktur durch Objektsanierung, Modernisierung, Ergänzungsbauten (Baulücken)	42	4.3 Ordnung des ruhenden Verkehrs 69
3.1.2 Wohnungsangebot in den Obergeschossen erhalten bzw. ausbauen	44	4.4 Öffentlicher Nahverkehr 69
3.1.3 Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neuordnung der Innenblockbereiche	44	5. Gestaltungskonzept 73
3.1.4 Veränderung der Nutzung zu Wohnzwecken	44	5.1 Stadtansicht 73
		5.2 Straßen, Plätze, Blickbeziehungen 73
		5.3 Bauliche Gestaltung 78

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
6. Konzept Umwelt/ Ver- und Entsorgung	81
6.1 Energie	81
6.1.1 Energieeinsparung	81
6.1.2 Energieträger	81
6.1.3 Rationelle Energieverwendung	81
6.2 Wasser	82
6.2.1 Trinkwasser	82
6.2.2 Regenwasser	82
6.2.3 Abwasser	82
6.3 Luft	82
6.3.1 Durchlüftung des Quartiers	82
6.3.2 Gebäudelüftung	82
6.4 Boden	83
6.4.1 EntSiegelung	83
6.4.2 Altlasten	83
6.5 Baumaterialien und -Systeme	83
6.5.1 Gesundheit	83
6.5.2 Wieder- und Weiterverwertung (Recycling)	83
6.5.3 Abfallvermeidung	83
6.6 Funktionale Maßnahmen	84
6.6.1 Verkehr	84
6.6.2 Bauliche Dichte	84
7. Organisationskonzept	85
7.1 Organisationskonzept/ Sanierungsgebiet	86
7.2 Organisationskonzept/ Untersuchungsgebiet	89
Planverzeichnis	93
Abbildungsverzeichnis	93
Fotonachweis	93



Liebe Bürgerinnen und Bürger

Buckau hat durch die Aufnahme in das Städtebau-Förderprogramm des Landes Sachsen-Anhalt eine große Chance erhalten, sich zu einem Stadtteil mit guten Wohn- und Arbeitsqualitäten zu entwickeln.

Die Fülle der Mängel, die heute in Buckau das Leben bestimmen, lassen erahnen, welche große Aufgabe vor uns steht.

Die Sanierung Buckaus wird viele Jahre dauern und kann ohne das Engagement der Buckauer nicht zum gewünschten Erfolg führen. Es gilt preiswerten Wohnraum und gute Arbeitsbedingungen zu schaffen, das Wohnumfeld zu verbessern, die Verkehrsverhältnisse zu ordnen, aber auch die vorhandene historische Bebauung zu erhalten.

Diese kleine Broschüre soll Ihnen die Planung zur künftigen Entwicklung Buckaus verdeutlichen. Sie soll Sie aber auch anregen, Ihre Gedanken dazu an die Planer heranzutragen und damit Einfluß auf die Gestaltung Ihrer Stadt zu nehmen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Polte'.

Dr. Polte
Oberbürgermeister



Vorwort

Die jahrzehntelange Vernachlässigung der Altstadtbereiche in Ostdeutschland zugunsten des Wohnungsneubaus in Wohnkomplexen hat auch in Magdeburg so hohen Sanierungsbedarf angestaut, daß jedem Kommunalpolitiker die Entscheidung schwer fällt, nur für einen begrenzten Teil der Stadt die Sanierung nach dem besonderen Städtebau recht des Baugesetzbuches einzuleiten. Der Sanierungsbedarf ist in vielen anderen Stadtteilen meist ebenso groß und dringend.

Die Stadtverordnetenversammlung Magdeburg hat sich für den Stadtteil Buckau entschieden, einem Gebiet, welches gekennzeichnet ist durch eine starke Durchmischung von Wohnen und alten Industriestandorten und als eine Wiege des Maschinenbaus in Deutschland gilt.

Die Struktur dieses Stadtteils ist trotz des starken baulichen Verfalls noch weitgehend erhalten und die vorhandenen Potentiale an naturräumlichen Gegebenheiten (Eibnähe, Klosterbergegarten) sowie die Zentrumsnähe lassen erwarten, daß durch die Sanierung sich dieser Stadtteil zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickelt, bei dem auch der produzierende Bereich einen Stellenwert behält.

Somit beginnt mit dem großen gesellschaftlichen Umbruch seit 1989 auch ein neues Kapitel in der Geschichte Buckaus.

Es beginnt mit dem klärenden Prozeß der Planung, der Suche nach der sinnvollsten Lösung und wird über eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen über viele Jahre hinweg fortgeschrieben. In diesen Prozeß müssen die betroffenen Bürger eng eingebunden sein, denn eine Sanierung kann nur im Einklang mit den Betroffenen zu einem zufriedenstellenden Ergebnis führen.

Der vorliegende Rahmenplan soll die Zielrichtung der Sanierung feststecken, die über weitere Planungsschritte im Laufe der Sanierung konkretisiert wird. Wir stehen am Anfang dieses Entwicklungsprozesses für Buckau und es werden mit Sicherheit viele Probleme von den städtischen Ämtern, dem Sanierungsträger und den Planern zu lösen sein.

Das Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau gehört mit seinen 85 Hektar zu den großen Sanierungsgebieten im Lande. Damit sind erhebliche finanzielle Aufwendungen verbunden, die ohne Fördermittel des Landes und des Bundes nicht bestritten werden können. Ich möchte unserer Landesregierung für ihre bisherige großzügige Unterstützung meinen Dank aussprechen und die Hoffnung anschließen, daß es möglich sein wird, die gesamte Maßnahme auch in Zukunft durchzufinanzieren.

Ich wünsche uns allen viel Erfolg bei der Sanierung unseres Stadtteils Buckau, die für das Land Sachsen-Anhalt beispielhaft werden soll.

Heinz Karl Prottegeier
Baudezernent

Magdeburg, im April 1993

Vorbemerkung

Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Magdeburg-Buckau wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg am 13. 6. 1991 beschlossen und ist am 6. 7. 1992 rechtskräftig geworden. Am 30. 7. 1991 wurde das Planungsbüro Radas und Krüger mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt. Die wirtschaftliche Umstrukturierung in den neuen Bundesländern 1991/1992 brachte auch für Magdeburg-Buckau neue Gesichtspunkte für die Konkretisierung der beschlossenen Sanierungsziele. Unter Berücksichtigung aller verfügbaren Informationen und Erkenntnisse wurden in den vergangenen Monaten die im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen vom Januar 1992 enthaltenen Leitziele und Grobkonzeptionen zu dem hier vorliegenden Rahmenplan zusammengefaßt.

Der Städtebauliche Rahmenplan wird insbesondere in Anbetracht der dynamischen Veränderungen im Bereich Wirtschaft als sowohl zielgebender als auch reagierender und fortzuschreibender Planungsprozeß begriffen und dient zugleich als Vorschlag an die politischen Gremien der Stadt Magdeburg. Gleichzeitig stellt der Rahmenplan auch ein Angebot an die Bürger, indem die Möglichkeiten der bewahrenden Erneuerung zur Diskussion gestellt werden.

Der hier vorgelegte Erläuterungsbericht folgt der derzeit als sinnvoll erkannten Ordnung einer Rahmenplanung, indem konzeptionelle Erneuerungsmöglichkeiten unter unterschiedlichen Aspekten betrachtet werden, und versucht zugleich anhand der erforderlich gewordenen Fortschreibung der Bestandsanalyse sowie der Leitbilder zur Verwirklichung der Sanierungsziele, die Veränderungsprozesse jüngster Vergangenheit, soweit machbar, einzubeziehen und transparent zu machen. Ein besonderer Dank für die Unterstützung gilt an dieser Stelle allen Kolleginnen und Kollegen der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers, dem beauftragten Planungsbüro, den Magdeburger Planungsbüros, den Buckauer Bürgern und Betrieben.

Dr. Peters
Stadtplanungsamt

Magdeburg, im April 1993



Stadtsanierung Magdeburg
BUCKAU

1. Aufgabe und Ablauf der Planung

1.1 Weitere Vorbereitung der Sanierung

Dieser Bericht enthält den Städtebaulichen Rahmenplan für Magdeburg-Buckau als weitere Vorbereitung der Sanierung nach § 140 BauGB. Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB erarbeiteten Leitziele für die städtebauliche Erneuerung lagen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB zugrunde und werden hier konkretisiert. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung nach § 140 Nr. 3 BauGB ist Bestandteil dieses Rahmenplanes.

1.1.1 Bedeutung und Wirkung des Städtebaulichen Rahmenplanes

Der Städtebauliche Rahmenplan ist ein Instrument gleitender, fortschreitender und durch den Gesetzgeber nicht eng fixierter Planung im Gegensatz zu der gesetzlich genau umrissenen vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und verbindlichen (Bebauungsplan) Bauleitplanung. Der § 140 BauGB führt den Städtebaulichen Rahmenplan als eine zur weiteren Vorbereitung der Sanierung geeignete Planung an.

Als eine Planungsebene zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan ist der Städtebauliche Rahmenplan eine seit langem erprobte vielschichtige Planungsform, die insbesondere für bebaute und sanierungsbedürftige Gebiete geeignet ist, die jeweils situationstypischen Erneuerungsnotwendigkeiten und -konzepte verständlich zu verdeutlichen.

Der Rahmenplan ist keine Satzung und besitzt somit keine unmittelbare Rechtswirkung. Im Rahmen der Sanierung erlangt er jedoch Bedeutung als interne Selbstbindung für die Stadt und Beurteilungsgrundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung wie beispielsweise:

- Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplanes,
- Entscheidungen nach §§ 144,145 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) als Ausformung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
- Anordnung von städtebaulichen Geboten §§ 175 ff. BauGB, z. B. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Baugebot.

Der Spielraum einer Rahmenplanung übersteigt erheblich die Möglichkeiten der Bauleitplanung. Es können

flächendeckende Gesamtkonzepte entwickelt werden. Bei der Durchführung der Sanierung kann schrittweise vorgegangen werden, ohne daß der Blick für das städtebauliche Gesamtkonzept verlorengeht.

Wesentliche Voraussetzung für die oben beispielhaft zitierten Wirkungsmöglichkeiten des Rahmenplanes war der zustimmende Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Magdeburg am 1. 7. 1993. Damit stellen die im folgenden dargelegten Entwicklungsziele für Buckau eine verbindliche Grundlage für die städtebauliche Erneuerung im Sinne von § 140 Nr. 3 BauGB dar.

1.1.2 Anwendung in der Praxis

Für die im Zusammenhang bebauten Bereiche in Bukkau liegen noch keine Bebauungspläne vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) mit dem Grundsatz: eine Planung ist nur zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügt. Der Rahmenplan zeigt in diesem Zusammenhang verträgliche und in die erhaltende Erneuerung eingebettete grundstücksgenaue Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen auf. Damit ist der weitgespannte Begriff des § 34 BauGB („Einfügen in die nähere Umgebung“) im Sinne der Sanierungsziele präzisiert.

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes und des Untersuchungsgebietes sind auch aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierung großflächige Brachen entstanden, die wegen ihrer hohen Standortgunst innerhalb der Stadt Magdeburg einem erheblichen Investitionsinteresse und -druck unterliegen. Für den nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes ist daher ein Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 452-1 gefaßt. Für solche Flächen dient der Rahmenplan als erster Vorentwurf.

Weitere praktische Bedeutung kommt dem Rahmenplan als Grundlage für konkrete quartierbezogene Erneuerungsplanung, begleitende Vorgabe für städtebauliche Wettbewerbe, Koordination von Fachplanungen, kommunale Grundstücksbeschaffungspolitik und Diskussionsgrundlage für Bürgermitwirkung zu.

1.2 Ablauf der Planung

Die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes vollzog sich in mehreren Schritten. Auf der Grundlage des Entwurfs vom Februar 1993 wurden die Träger öffentlicher Belange und die Bürger im Sanierungsgebiet beteiligt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in den städtebaulichen Rahmenplan eingearbeitet.

1.2.1 Ergebnis der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden, soweit für die Aussagen der Rahmenplanung relevant, in den jeweiligen Konzepten des städtebaulichen Rahmenplanes eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Sie bezogen sich im wesentlichen auf die Aussagen des Nutzungskonzeptes:

- Der Erhaltung des Wasserwerkes Buckau als Notwasserwerk sowie der Erhaltung und Fortentwicklung des produzierenden Gewerbes südlich des Sanierungsgebietes wurde Vorrang vor einer Fortentwicklung der Wohnnutzung im eibnahen Bereich eingeräumt;
- die Schaffung von Sonderwohnformen für alte und behinderte Menschen wurde als Zielsetzung für die fortzuentwickelnden Wohnbereiche im Sanierungsgebiet einbezogen;
- die Zielsetzungen für Erhaltung und Fortentwicklung öffentlicher Einrichtungen wurden zugunsten von Jugendlichen im Stadtteil erweitert.

In die Stellplatzkonzeption des Verkehrskonzeptes wurde der aus der Nutzung öffentlicher Einrichtungen in Buckau resultierende Stellplatzbedarf aufgenommen.

1.2.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Der Entwurf des Rahmenplanes wurde in einer Bürgerversammlung zur Diskussion gestellt. Die Bürger haben nach wie vor die Planungsziele für Erneuerung von Buckau positiv bewertet und Anregungen insbesondere bezogen auf die kritische Stellplatzsituation in Buckau vorgebracht. Die ohnehin geringe Parkmöglichkeit für die Bewohner wird durch die Nutzung öffentlicher Einrichtungen, die derzeit über keine eigenen Stellplätze verfügen, zusätzlich verschärft.

Schwerpunkt der Diskussion bildete der Themenbereich Energie, insbesondere die bisher flächendeckend nicht vorhandene Gas- und Stromversorgung im Stadtteil. Es wurde deutlich, daß dieser Gesichtspunkt ein erhebliches Hemmnis für die vielfach vorhandene Bereitschaft zur Gebäudemodernisierung darstellt. Die betroffenen Bürger forderten dringend, daß die Stadt Magdeburg der Sanierung des öffentlichen Versorgungsnetzes in Buckau den Vorrang einräumt und auf die zuständigen Versorgungsträger und deren Koordinierung mit allen der Stadt verfügbaren Mitteln einwirkt.

1.3 Einflußfaktoren/Situationsanalyse 1992

Die verhältnismäßig frühzeitig durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wiesen die Sanierungsbedürftigkeit von Magdeburg-Buckau auf der Grundlage von Bestandsanalysen im Jahreswechsel 90/91 nach. Zu diesem Zeitpunkt lag noch kein abgestimmtes Konzept für die gesamtstädtische Entwicklung vor, ebenso nicht zu erahnen waren die Folgen der wirtschaftlichen Umstrukturierung, die einige der ursprünglich ermittelten städtebaulichen Mißstände (wie z. B. Umweltbelastung) eliminierten, aber zugleich neue Mißstände bzw. Entwicklungspotentiale wie großflächige Industriebrachen mit sich brachten.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und der engen Verflechtung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit den als Untersuchungsgebiet abgegrenzten Flächen bezieht der Rahmenplan als Grundlage der Konzeptentwicklung für das Sanierungsgebiet ganz Buckau in der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ein. Die Einflußfaktoren und weitere zur Entwicklung (den Umständen entsprechend) abgesicherter Erneuerungskonzepte notwendige, Begleitgutachten wurden zielorientiert (auf der Grundlage der im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen auf Seite 49 formulierten Sanierungsziele) vom Stadtplanungsamt/61.5 in Auftrag gegeben. Sie liegen inzwischen vor und tragen bei zur Abschätzung der Ausgangssituation für die weitere Vorbereitung der Sanierung. Einbezogen, soweit bekannt und ermittelbar, wurde die Bestandskenntnis der jeweils zuständigen Dezernate der Stadtverwaltung.

1.3.1 Einbindung in die gesamtstädtische Entwicklung

Die Stadt Magdeburg, Landeshauptstadt des Landes Sachsen-Anhalt mit derzeit rd. 280000 Einwohnern und einer Flächenausdehnung von 175 km² liegt in einer ausgezeichneten verkehrsgeographischen Lage (Autobahn A2 Hannover-Berlin, Neubau A14 Magdeburg-Halle als Anbindung in den Süden, Hauptbahnstrecke Berlin-Hannover, Mittellandkanal, Elbe, Bau eines Regionalflughafens).

Die bandartige Struktur der Stadt entlang der Elbe wird durch die Stadtautobahn und die Bahnlinie begleitet. Charakteristisch sind die großen Industriegebiete im Norden und Süden der Stadt, denen jeweils ausgedehnte Neubaugebiete zugeordnet sind.

Am Westufer der Elbe liegt das Stadtzentrum und unmittelbar südlich angrenzend der Stadtteil Buckau, der trotz der Vernachlässigung in letzterer Zeit insbesondere im kulturellen aber auch im Versorgungsbereich teilweise gesamtstädtische Funktionen erfüllt und als ein Stadtteil mit nebenzentraler Funktion zu betrachten ist. Buckau bildet zugleich den nördlichen Abschluß der „Perlen-

kette" mit traditionell vorherrschender Gemengelage aus Wohnen, Gewerbe und Industrie, die von den südlich an der Westelbe liegenden Orten Buckau, Farmersleben, Salbke und Westerhüsen gebildet wird.

Nach der Eingemeindung der Landgemeinden Farmersleben, Salbke und Westerhüsen im Jahre 1910 und dem Anschluß dieser Vororte an das Straßennetz/Abwasserwerk bildete sich Buckau als administratives Zentrum eines Stadtteilbezirkes Südost, der bis nach 1945 in dieser Gestalt weiterbestand, heraus.¹ (Rathaus, Finanzamt, Polizei, der Verwaltungsbereich ging über die Grenzen des Stadtteiles hinaus). Die Zielvorstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes sollten hier an diese historische Bedeutung und Funktion anknüpfen, in der Erarbeitung der Entwicklungskonzepte ist die Rolle eines historischen Zentrums mitzubetrachten.

Als Grundlage zur Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg liegt inzwischen der Strukturplan vom Juni 1992 vor (vgl. Plan auf S. 9). Unter Berücksichtigung gegenwärtiger Unsicherheiten wird hier in drei denkbaren Varianten eine Projektion für das Jahr 2005 von 285000 bis 320000 Einwohner angenommen.² Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 1,9 Personen/Haushalt und 45 m² Geschoßfläche/Einwohner ergibt sich entsprechend den Varianten der Bevölkerungsentwicklung ein Neubaubedarf von 11 500 bis 29000 Wohnungen. Dieser Neubaubedarf sollte vorrangig innerhalb der vorhandenen Potentiale durch Bestandsentwicklung, Bestandserneuerung, Stadtbau erfolgen.³

Die „Perlenkette" wird auch als innerstädtisches Entwicklungspotential für die Erneuerung/Fortentwicklung gewerblicher Flächen und die Entwicklung des in Magdeburg bisher kaum vorhandenen Dienstleistungssektors angesehen. Im letzteren Zusammenhang prognostiziert der Strukturplan mit dem Zeithorizont 2005/2010 einen Bedarf von mindestens 1,35 Mio m² Bruttogeschoßfläche.⁴

Der Bereich 8 („Perlenkette") zählt zu den Schwerpunkten der Stadtteilentwicklung mit der generellen Zielsetzung der Stärkung der Wohnnutzung, Entflechtung der Gemengelage durch Ansiedlung von weniger störenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen

¹ Stadtvermessungsamt des Magistrats der Stadt Magdeburg, Stellungnahme vom 4. 11. 92

² Freie Planungsgruppe Berlin GmbH: Strukturplan, Grundlagen zur Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg, Juni 1992, S. 47 ff.

³ ders.:S. 80 ff.

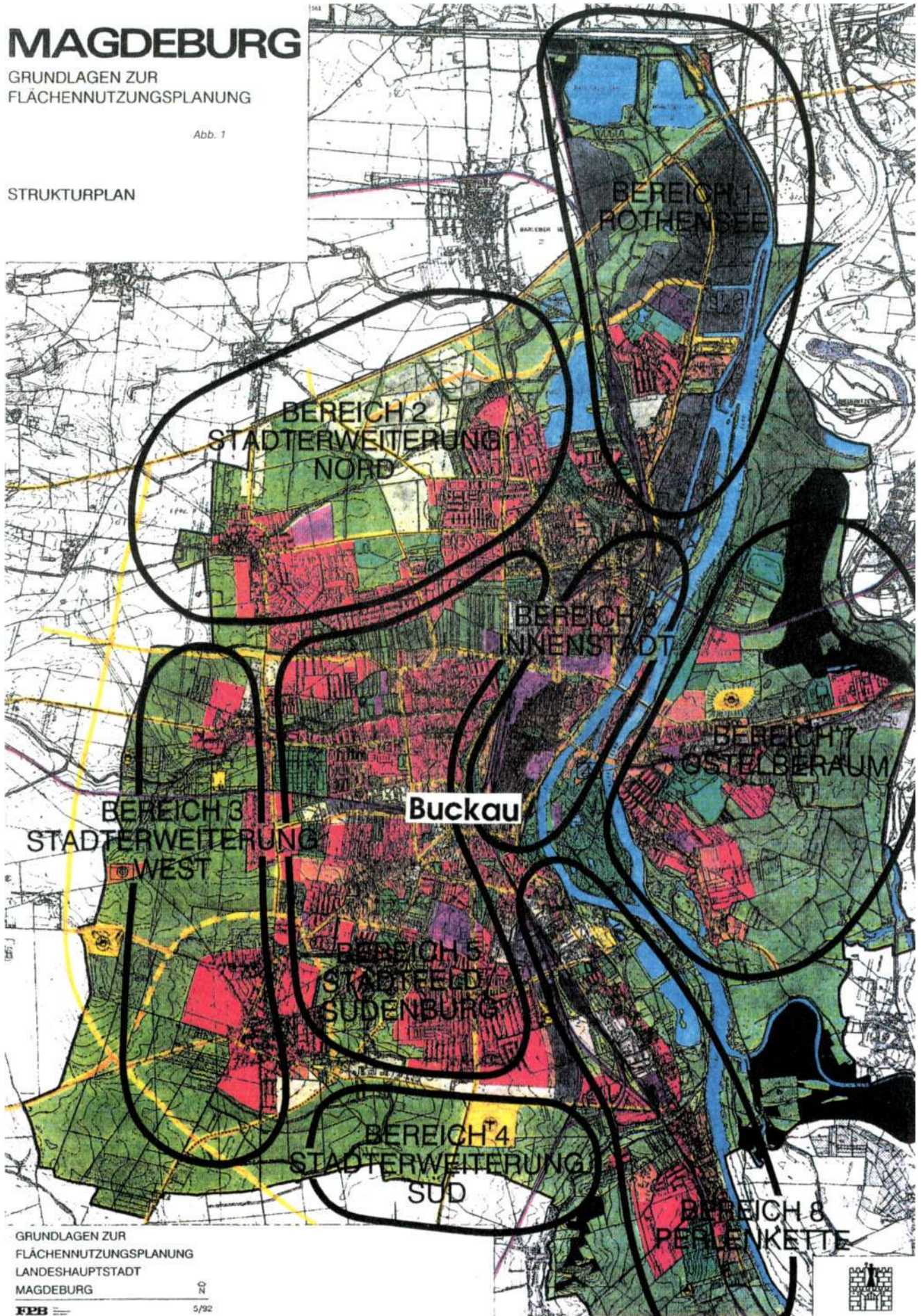
⁴ ders.:S. 110 und 115 ff.

MAGDEBURG

GRUNDLAGEN ZUR
FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Abb. 1

STRUKTURPLAN



GRUNDLAGEN ZUR
FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG
LANDESHAUPTSTADT
MAGDEBURG

5/92



und der Einbeziehung der Elbe zur Erhöhung der Wohnqualität. Als weitere notwendige Stabilisierungsmaßnahme wird die Überprüfung der Verlagerungsmöglichkeit der Nord-Süd-Verkehre auf eine westliche Achse parallel zu den Schienen der Reichsbahnstrecke empfohlen.⁵

Die Entwicklung des städtischen Verkehrssystems wird in der verkehrlichen Leitbildstruktur für die Landeshauptstadt Magdeburg vom Oktober 1992⁶ diskutiert. Nach der ersten Entwicklungsstufe bis 2005 kann die Schönebecker Straße nicht nennenswert entlastet werden. Die zweite Entwicklungsstufe wird in mehreren Planungsfällen untersucht, wobei der Planungsfall P 1A (vgl. PLAN auf S. 11) die Entlastung besonders empfindlicher Stadtteilzentren wie Buckau und Salbke erreicht. Für die eibnahen Zentrumsbereiche und die gesamten nahe zur Elbe liegenden Siedlungsbereiche bringt dieser Planungsfall durch die verkehrsreiche elbparallele Straßenverbindung starke Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr mit sich. Dies ist aus gesamtstädtischer Sicht abzuwägen.

Das im Rahmen weiterer Vorbereitung der Sanierung erarbeitete Gutachten zur Gleisneuordnung/-entflechtung im Eibuferbereich ergab, daß entlang des Eibuferes in Buckau lediglich ein Gleis erhalten werden muß. Die drei vorhandenen Gleise westlich des Sülzefhafens können entfallen.⁷ Die Auswertung der hier vorgeschlagenen alternativen, niveaufreien Überlegungsmöglichkeiten des zu erhaltenden Gleises führte zur Erkenntnis, daß unter Berücksichtigung der Sanierungsziele sowie der im Bereich des Sülzefhafens beabsichtigten Entwicklung eines Freizeitbereiches an dieser Stelle eine ebenerdige, entsprechend gesicherte Überquerung anzustreben ist.

⁵ ders.:S. 186 f.

⁶ PGT Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine, Verkehrliche Leitbildstruktur für die Landeshauptstadt Magdeburg, Oktober 1992, S. 33 ff.

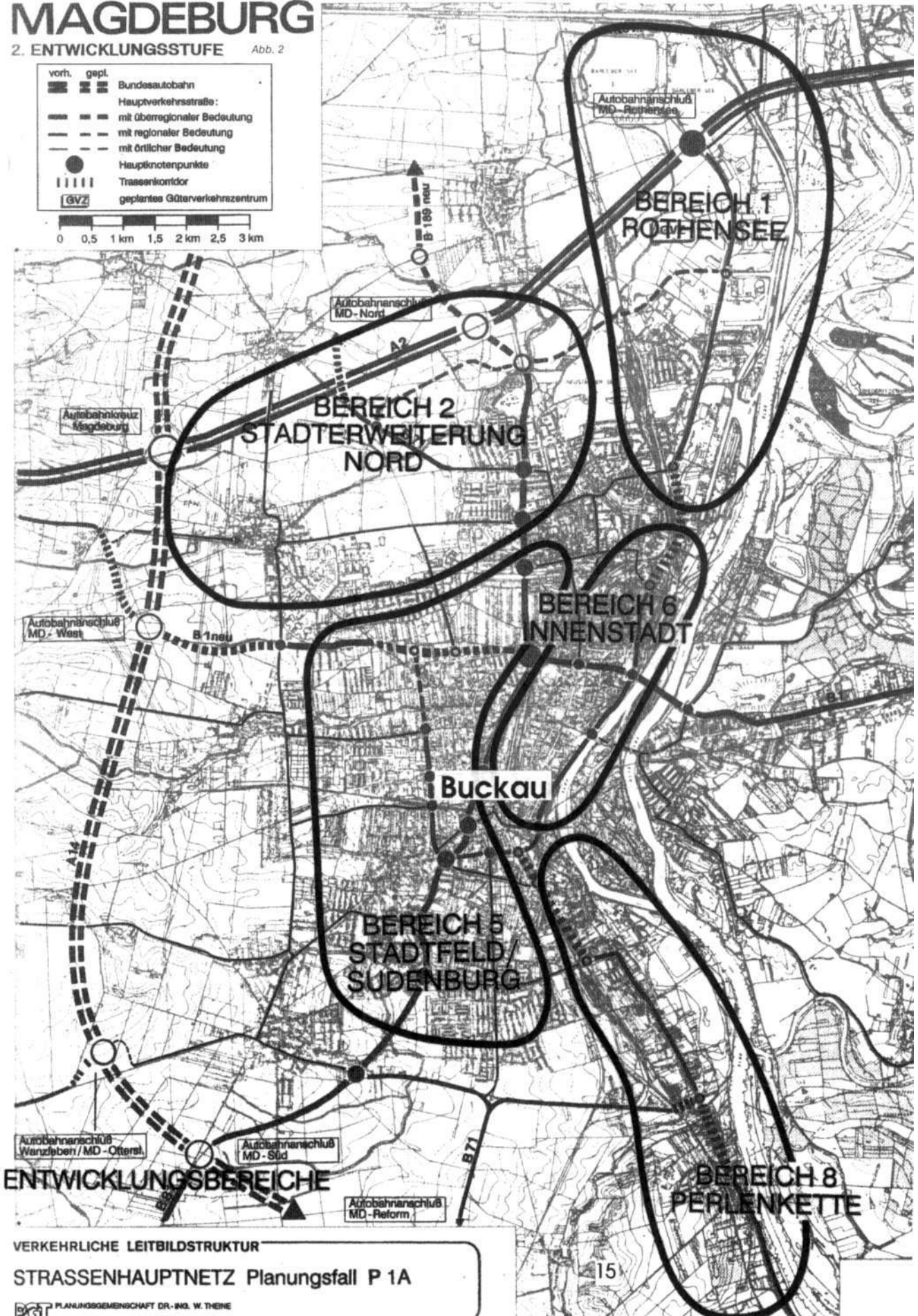
⁷ Ingenieurbüro Lafrentz, Magdeburg GmbH & Co.: Gleisneuordnung/-entflechtung im Eibuferbereich 1992

MAGDEBURG

2. ENTWICKLUNGSSTUFE *Abb. 2*

	vorh.		gepl.
	Bundesautobahn		
Hauptverkehrsstraße:			
	mit überregionaler Bedeutung		
	mit regionaler Bedeutung		
	mit örtlicher Bedeutung		
	Hauptknotenpunkte		
	Trassenkorridor		
	geplantes Güterverkehrszentrum		

0 0,5 1 km 1,5 2 km 2,5 3 km



ENTWICKLUNGSBEREICHE

VERKEHRLICHE LEITBILDSTRUKTUR
STRASSENHAUPTNETZ Planungsfall P 1A

PGT PLANUNGSGEMEINSCHAFT DR.-ING. W. THIERE

15

1.3.2 Wohnen/Wohnumfeld

Die Beeinträchtigung funktionaler Zusammenhänge in Buckau ist im Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen S. 35 ff. dargelegt worden. Von den 614 untersuchten Wohngebäuden stehen 38% der Gebäude bzw. rd. 1000 Wohnungen leer. 81 % der Gebäude bzw. 2859 Wohnungen sind modernisierungsbzw. sanierungsbedürftig. Die Gebäude im schlechten baulichen Zustand (55%) sind innerhalb der erhaltenswerten Bereiche der Jahrhundertwendebebauung gleichmäßig verteilt.⁸

Bereits mit dem Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte die Erfassung der Haushalte. Mitarbeiter des Planungsamtes/Abt. Sanierung haben anhand eines einheitlichen Fragespiegels in 1611 Haushalten Befragungen durchgeführt. Die Auswertungen zum Bestand (Sozialplan/Teil I) liegen inzwischen vor.⁹

In den befragten Haushalten lebten zum Zeitpunkt der Erfassung (September 1991) 3547 Einwohner, das bedeutet eine durchschnittliche Wohnungsbelegungsdichte von 2,2 Einwohner/Wohnung (unerheblich höher als der städtische Durchschnitt von 2,1).

Beachtenswert erscheint, daß von den 1611 Haushalten 589 Singlehaushalte sind. Das sind mehr als ein Drittel. Davon sind 279 Bürger im Rentenalter und 310 im erwerbstätigen Alter.

Bezogen auf 1611 Haushalte leben im Sanierungsgebiet 59 Familien mit 3 und mehr Kindern (3 Familien mit 5 Kindern, 12 Familien mit 4 Kindern und 44 Familien mit 3 Kindern). Dabei ist eine Konzentration in den Blöcken 5,13 und 20 erkennbar (vgl. Plan auf S. 13).

Eine Einwohnerverdichtung zeichnet sich in den Blöcken 20 und 22 ab, während die grafische Darstellung auf S. 13 erkennen läßt, daß im Umfeld der ehemaligen Industriebetriebe die Bewohnerzahl gering ist.

Die befragten Bürger haben hohe Erwartungen im Hinblick auf die geplante Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität gezeigt. Annähernd 90% der Befragten möchten im Stadtteil bleiben. Viele ältere Bürger wohnen in großen Wohnungen ohne Bad und WC und möchten in kleinere Wohnungen umziehen.¹⁰

Im Bereich Gemeinbedarf und Folgeeinrichtungen liegen in Buckau einerseits erhebliche Defizite vor:

- nach dem Kita-Bedarfs- und Entwicklungsplan (1. Planungsphase)¹¹ der Stadt Magdeburg ist es erforderlich, eine Sechs-Gruppen-Kindertagesstätte im Bereich Magdeburg-Buckau neu zu bauen. Der Flächenbedarf wird mit 4500 m² (etwa 2000 m² Innen- und 2500 m² Außenfläche) beziffert;
- die vorhandenen Schulen an der Karl-Schmidt-Straße sowie an der Thiemstraße sind erneuerungsbedürftig, insbesondere im Bereich sanitäre Einrichtungen, Einrichtungen für Sportunterricht;
- Kinderspielplätze sind in ausreichendem Maße nicht vorhanden;
- das Pflegeheim Südost (Budenbergstraße 9) ist in seinem gegenwärtigen Zustand als Altenpflegeheim nicht geeignet. Dem Heimbetrieb wird derzeit nur befristet zugestimmt, Renovierung und Ausbau ist geplant.

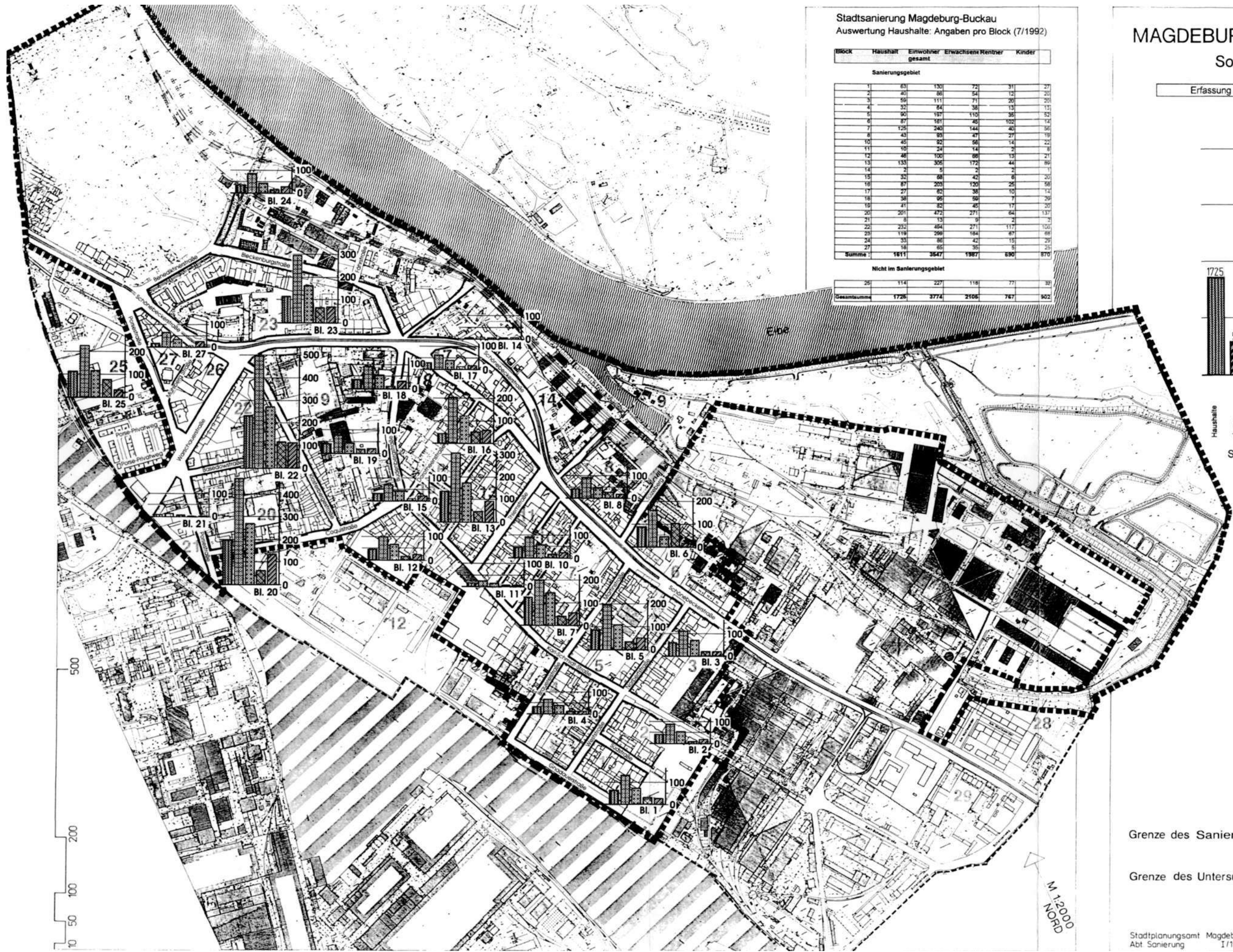
Im kulturellen Bereich stehen Buckau andererseits mit dem Gesellschaftshaus Klosterberggarten, dem Literaturmuseum in der Thiemstraße, dem geplanten Soziokulturellen Zentrum an der Karl-Schmidt-Straße sowie dem Puppentheater Einrichtungen zur Verfügung, die zum Teil über die Eigenversorgung des Stadtteiles hinausgehen und gesamtstädtische Bedeutung besitzen.

⁸ vgl.: Neue Heimat Niedersachsen, Architekten Radaš und Krüger: Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, Januar 1992, Plan-darstellung auf S.43

⁹ Stadtplanungsamt/Abt. Sanierung, Brigitte Koch: Sozialplan Buckau, Teil 1, Februar 1993

¹⁰ ders.:S.4

¹¹ Magistrat der Stadt Magdeburg, Dezernat V, Stellungnahme vom 7. 5.92

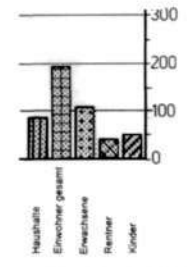
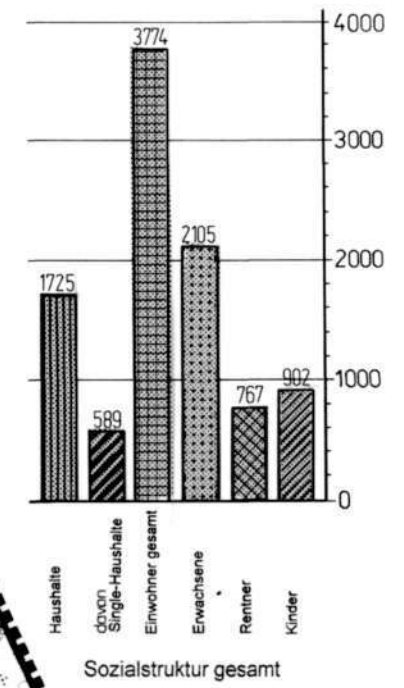


Stadtsanierung Magdeburg-Buckau
Auswertung Haushalte: Angaben pro Block (7/1992)

Block	Haushalt	Einwohner gesamt	Erwachsene	Rentner	Kinder
Sanierungsgebiet					
1	63	130	72	31	27
2	40	86	54	12	20
3	59	111	71	20	20
4	32	84	38	13	13
5	66	197	110	35	52
6	87	181	85	102	14
7	125	240	144	40	56
8	43	95	47	27	19
10	45	92	58	14	20
11	10	24	14	2	8
12	48	100	68	13	21
13	133	306	172	44	89
14	2	5	2	2	1
15	32	68	42	8	35
16	87	203	120	25	58
17	27	82	38	10	14
18	38	95	50	7	28
19	41	82	45	17	20
20	201	472	271	64	137
21	8	13	9	2	2
22	232	484	271	117	100
23	119	299	184	87	68
24	33	80	42	15	23
27	18	85	35	5	25
Summe	1611	3547	1987	690	870
Nicht im Sanierungsgebiet					
25	114	227	118	77	39
Gesamtsumme	1725	3774	2105	767	902

MAGDEBURG - BUCKAU
Sozialplan

Erfassung Haushalte/Struktur



Grenze des Sanierungsgebiets

Grenze des Untersuchungsgebiets



1.3.3 Folgen wirtschaftlicher Umstrukturierung

1988 wurden in Buckau 9364 Arbeitsplätze erfaßt. Davon entfielen rd. 7500 auf größere Betriebe. 1991/92 wurden im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Veränderung kleinere Betriebe neu gegründet, die Situation der ehemaligen DDR-Kleinbetriebe konnte aufgrund des Wandels und unüberschaubarer Verhältnisse (kurzfristige Pachtverträge, Untermieter) nicht näher untersucht werden. Mit freundlicher Hilfe der großen Industriebetriebe in Buckau war es möglich, die in der folgenden Tabelle angeführte Veränderung festzuhalten.

Betrieb	Grundstücksfläche (m ²)	Arbeitsplätze		Anmerkung
		1988 ¹²	1992 ¹³	
Meßma	42.054	1.950	(25)	Treuhand/Vermarktung
MAW	62.295	1.520	155	Betrieb ausgelagert/Vermarktung
MMF	191.820	2.474	702	Treuhand/stückweise Vermarktung
SKET	134.954	1.155	475	
Härtol	16.120	77	23	
Abtshof	6.060	146	46	Fortführung des Betriebes/ Vermietung von Immobilien
VAKOMA	12.050	195	65	Fortführung des Betriebes/ Neuordnungsabsichten
Summe	423.299	7.517	1.491	

Sieht man von den kleineren und derzeit stabilen Betrieben Abtshof und VAKOMA ab, so ergeben sich rd. 40 ha Brachland bzw. Umnutzungs- und Umstrukturierungsflächen. Werden hierzu Baulücken und die überwiegend brachliegenden Flächen der Deutschen Reichsbahn sowohl am Eibufer als auch westlich des Sanierungsgebietes in Angrenzung an die Bahnstrecke gerechnet, so sind es rd. 59 ha, die in einer engen räumlichen Verflechtung mit dem Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau liegen. Rund 26 ha befinden sich im Sanierungsgebiet, 33 ha im Untersuchungsgebiet.

Ist dies das traurige Ergebnis des Niedergangs der DDR sowie der marktwirtschaftlichen Umstrukturierung, so ergibt sich zugleich eine besondere Chance für die Verwirklichung der Sanierungsziele in Buckau, sollte es der Stadt Magdeburg gelingen, die Vermarktung insbesondere ehemaliger Industriebetriebe in eine auch nutzungsbezogene Umstrukturierung im Sinne der Sanierungsziele zu lenken.

1.3.4 Umwelt/Ver- und Entsorgung

Magdeburg-Buckau befindet sich im Bereich der Ver- und Entsorgung, sowie unter Aspekten gesunder und Lebensqualität fördernder Umwelt, in einem desolaten Zustand. Fehlende Erneuerung auf den Stand der Technik und notdürftige Reparatur des Bestandes kennzeichnen die Situation.

1.3.4.1 Energie

Das öffentliche Elt-Netz ist überaltet (Unterspannungsnetz 3x220 V-Netz aus dem Jahre 1910-1925). Die vorhandenen Trafostationen sind bei der gegenwärtigen Abnahmemenge voll ausgelastet. Eine Erhöhung der Abnahmemenge aus dem vorhandenen Netz ist nicht möglich, bereits modernisierte Gebäude in Buckau können nicht versorgt werden. Das Stadtgasnetz stammt überwiegend aus der Zeit vor 1900. Eine Medienumstellung auf Erdgas ist geplant.

Im Sanierungsgebiet befinden sich mehrere Wärmezeugeranlagen, die zum Teil in kommunaler als auch in gewerblicher Verantwortung betrieben werden. Als Brennstoff werden sowohl Erdgas als auch in verschiedener Form feste Brennstoffe eingesetzt. Die Wärmezeuger sind derzeit lediglich Eigennutzer.

1.3.4.2 Wasser

Mit dem vorhandenen Abwassernetz ist die störungslose Entsorgung des Stadtteiles Buckau nicht gegeben. Eine schadlose Ableitung der Abwässer kann nicht gewährleistet werden. Vor-Ort-Begehungen und insbesondere die Untersuchungsergebnisse mit dem Kanal-Fernauge belegen den sehr schlechten Zustand der begehbaren Kanäle. Das gesamte Kanalnetz kann als völlig verschlissen eingeschätzt werden.¹⁴

Das Trinkwassernetz ist aufgrund des hohen Alters technisch verschlissen (gebaut 1887 bis 1930). Das Leistungsnetz besteht überwiegend aus Guß, die Leitungsstränge zeigen eine starke Inkrustation auf. Aggressiver Boden beschleunigte eine fortschreitende Graphitierung. Der erforderliche Löschwasserbedarf kann nicht durchgängig gewährleistet werden.

¹² Büro des Stadtarchitekten Magdeburg: Erfassung der Industrie und produktiver Gewerbe, 1988

¹³ Eigene Erfassungen in Zusammenarbeit mit Stadtplanung samt/61.5.1992

¹⁴ Stellungnahme der MAWAG (Magdeburger Wasser- und Abwassergesellschaft mbH) vom 22. 10. 1991

INGEGANGEN 07. AUG. 1992 04.08.92

Sanierung Buckau

Sehr geehrte Frau

als Vorbereitung, wenn Sie am 12.08.92 noch für mich Zeit finden sonst später, möchte ich Ihnen schreiben. Die Straße verwalte ich seit dem Tod unseres Vaters, über 10 Jahre.

.90/91 habe ich im Haus eine Sanitärstrecke hochziehen lassen. Was uns stark behindert ist das marode Energienetz - Elektro- und Gasenergie. In der DDR wurde so etwas nicht laut gesagt. Nun hat die Energieversorgung mir mitgeteilt, daß die E-Leitungen bis zum Haus aus der Zeit der Elektrifizierung sind und damit unterdimensioniert. Für das Gasnetz gilt das Gleiche. Dies wußte ich vorher nicht.

weiter Energieversorgung " Es ist zur Zeit auch nicht möglich Ihnen mitzuteilen, wann ein Anschluß erfolgen könnte. Der Grund dafür ist die Tatsache, daß der Magistrat der Stadt Magdeburg bis heute noch keinen Generalbebauungsplan für das Stadtgebiet Buckau vorgelegt hat...."

Ich finde doch heute keinen Mieter, wenn ich ihm sagen muß - gleichzeitig darf Ihr Kühlschrank und Ihre Tiefkühltruhe sich nicht einschalten und daneben können Sie die Waschmaschine nicht einschalten oder einen Fön benutzen. Das Haus hat ca 800qm Fläche, früher 19 Mietpar. Die Haus-sicherung in dem verpöbten Kasten der Energiewirtschaft - 63Ampere.

Bevor Buckau nicht energiemäßig angeschlossen ist, lohnen sich keine Investitionen.

Auszug, Schreiben einer Hauseigentümerin

1.3.4.3 Luft

Die Durchlüftung von Buckau ist mangelhaft (hohe bauliche Dichte, geschlossene und hohe Bebauung). Die westlich der Bahnstrecke und im Süden von Buckau ehemals stark emittierende Schwerindustrie ist vielfach stillgelegt worden, damit sind die während der Vorbereitenden Untersuchungen als städtebaulicher Mißstand erkannten Luftbelastungen wesentlich geringer geworden. Nach wie vor entstehen zentrale Immissionen durch Hausbrand mit Kohle.

1.3.4.4 Boden

Die vorhandene hohe Versiegelung der Böden hebt den abzuführenden Regenwasseranteil an und verhindert Grundwasserneubildung.

Erste Untersuchungen zu Altlastverdachtsflächen in Buckau haben die im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen geäußerten¹⁵ Annahmen bestätigt. Die Altlastverdachtsfläche Sülzehafen kann nach Angaben des hier durchgeführten Gutachtens¹⁶ als partiell belastet eingestuft werden (Produktionsrückstände der ehemals in Buckau ansässigen chemischen Fabrik; Art, Zusammensetzung und Menge der abgelagerten Stoffe

sind nicht bekannt). Der Bereich des ehemaligen Sülze-Bettes an der heutigen Grenze zur Maschinenfabrik Buckau wurde mit Bauschutt, Bodenaushub und möglicherweise auch mit Produktionsabfällen verfüllt. Eine Durchführung der Gefährdungsabschätzung als Folge der ersten Untersuchung für eine gesicherte Bewertung des vorhandenen Gefährdungspotentials im Untersuchungsgebiet ist noch erforderlich.

1.3.4.5 Landschafts- und Naturschutz

Das Umweltamt des Magistrats der Stadt Magdeburg hat eine erste Bestandsaufnahme der südlich Buckaus gelegenen Elbaue durchgeführt. Folgende Schwerpunkte der städtischen Planung liegen im direkten Zusammenhang zum Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau¹⁷:

- Rückbau der Deiche und Absatzbecken des Wasserwerkes Buckau, Wiederherstellung der Eibwiesen einschl. landschaftstypischer Bepflanzung, Anlage eines Weges entlang der Sülze;
- Renaturierung des Sülzeverlaufes, Verhinderung der weiteren Abwassereinleitung. Außerhalb des Sanierungsgebietes wird der Anschluß der Sülze im Bereich der Salbker See II an sein südliches Teilstück angestrebt;
- östlich des Salbker Sees muß für die Erholungsnutzung ein Geh-/Radweg geschaffen werden, um eine durchgängige Wegeführung innerhalb der Auendlandschaft zu erreichen.

¹⁵ a. a. O., Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen, S. 41

¹⁶ Ingenieurbüro Lafrentz, Magdeburg GmbH & Co.: Gefährdungsabschätzung für die Verdachtsfläche Sülzehafen, Phase 1 Erstbewertung, 1992

¹⁷ Magistrat der Stadt Magdeburg, Amt 31, Stellungnahme vom 28. 1. 1992

1.3.5 Zu bewahrender Bestand historischer Qualität

Der zuvor nachgezeichneten umfassenden Problemlage von Buckau steht ein (zwar vernachlässigter) Stadtteil von hoher baukünstlerischer und stadtbaugeschichtlicher Qualität gegenüber.

Zur Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes von Magdeburg-Buckau sind bereits im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes besondere Sanierungsziele formuliert worden¹⁸. Zur Bewahrung des Bestandes historischer Qualität und zugleich auch als Gestaltungsgrundlage für ergänzende Neubauten ist auf den folgenden Seiten die positive, zu bewahrende Gegenseite der Ausgangsposition für die städtebauliche Erneuerung beschrieben.

Als Grundlage zur Erreichung der Sanierungsziele:

- Erhaltung und Pflege des charakteristischen Stadtbildes sowie historischer Straßen- und Platz- und Grünräume zur Förderung der Identifikation der Bewohner;
- Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses durch maßvolle und zeitadäquate, bauliche Ergänzungen unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Gestaltung;

werden in der Folge die prägenden Elemente der Stadtgestalt untersucht. Die Herausarbeitung dieser positiven Bestandteile des Stadtbildes auf der Ebene Stadtteil, historische Straßen und Plätze, Quartiere, Einzelgebäude sollen zugleich Anhaltspunkte für die erforderliche Erneuerung geben. Die wesentlichen Aussagen sind im Plan auf S. 35 zusammengefaßt.

¹⁸ a. a. O., Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ..., S. 50

1.3.5.1 Stadtansicht

Die alte Fischerei- und spätere Industrieansiedlung Buckau liegt am Westufer des Knies der Stromelbe, südlich der Altstadt Magdeburgs außerhalb der alten Festungsanlage. Am Südstrang der Eisenbahnlinie Magdeburg-Halle nutzt sie die Anhöhen des Klosterberggartens zwischen den Geländeeinschnitten der Klinke und der Sülze in der leicht hügeligen Flußlandschaft der Elbe.

Von der Flußinsel Rotehorn aus ist die Bebauung Buckaus am leichtesten zu überschauen. Im Norden begrenzt das Parkgrün des Klosterberggartens und im Süden die Eibniederung mit den vorgelagerten Wiesen und dem lichten Baumbestand, in das die Bauten des alten Wasserwerkes eingebettet liegen, die Ortschaft. Dazwischen spannt sich ein breites Band des Eibufers - mit eisernen Spundwänden gesichert - beginnend mit dem Kohlelagerplatz an dem Einfluß der Klinke in die Elbe bis fast hinunter zu den Bauten der Rudersportanlagen am alten Sülzehafen.

Der Bereich nördlich unterhalb der Gertraudenkirche mit den z. T. aufgegebenen Lagerflächen und Lagerschuppen, unterbrochen von wildwuchernden, z. T. schon großkronigen Laubbäumen, den alten höhergeschossigen Produktions- und Lagerhallen wird überragt von dem klotzigen verputzten Ziegelbau des Silogebäudes oder neueren, schmucklosen, in hellen Baumaterialien errichteten, Großbauten in der Bleckenburger Straße oder Elbstraße und An der Elbe.

Die Schornsteine und hohen Verwaltungs- und Produktionsgebäude der Maschinenfabriken, der Magdeburger Armaturenwerke, Brauereigebäude, SKET Schwermaschinenbau, Maschinenfabrik Buckau mit horizontalen Linien der Brückenkrananlage am Eibstromufer begrenzen Buckau im Nordwesten und Südosten.

Der Bereich zwischen Elbe und Sülzeberg ist von niedrigen Bauten mit kleinwüchsigen Grün auf einem höhergelegenen Geländeplateau bestimmt. Zum Uferbereich ist es durch eine aufgeschichtete Böschungsmauer und



das geradlinige Band der Fernwärmeleitung abgegrenzt. Darüber erheben sich die unregelmäßige drei- bis fünfgeschossige Bebauung entlang der Schönebecker Straße und die Kirchtürme der Gertrauden-Kirche und der Norbert-Kirche in der Karl-Schmidt-Straße.

Bei der Farbe und dem Material überwiegen die im Sommer grünen Laubbäume und das Strauchwerk des dem Wohnen vorgelagerten Kleingewerbe- und Kleingartengebietes unterhalb der Schönebecker Straße. Die von Ruß gedunkelten Ziegeldachflächen decken die meist verputzten Rückseiten der mehrgeschossigen Wohnbauten. Bei den älteren Fabrikbauten überwiegt das Ziegelrot.

1.3.5.2 Straßen, Plätze, Blickbeziehungen

Im Plan auf S. 35 sind die noch erhaltenen Straßen-, Platzräume gekennzeichnet. Bei der Betrachtung dieser Darstellung wird deutlich, daß nur wenige Straßen vollständig (Basedowstraße) erhalten sind. Dennoch stellen die nicht mehr vollständig erhaltenen Straßen mehrfach zusammenhängende Straßenraumfolgen mit hoher Stadtbild- und Straßenraumqualität dar (z. B. südliche Klosterbergstraße, anschließende Coquiststraße). Die einzelnen Straßen und Plätze sind jeweils durch charakteristische und das Stadtbild prägende Teilbereiche gekennzeichnet.

Die Schönebecker Straße ist mit ihrem Verlauf in Nord-West-Ausrichtung parallel zur Elbe die Hauptverkehrsader Buckaus, entlang der die Bautätigkeit begann, seit der Entwicklung aus dem kleinen Fischerdorf mit landwirtschaftlichen Höfen zu dem wichtigsten Industrievorort Magdeburgs. Die ersten Fabriken wurden am nördlichen und südlichen Ortsausgang erbaut, deren hohe Hallen in den unterschiedlichsten Baumaterialien und Konstruktionsweisen wie Ziegel-, Putz- oder Fachwerkbauweise noch heute das Straßenbild bestimmen.

Zwischen der Elbstraße und der Thiemstraße wird die Schönebecker Straße heute mit der Straßenbahn in einer neuen Schneise geführt. Die alte Trasse, die über eine leichte Anhöhe führte und von der ehemaligen ein-

bis fünfgeschossigen Bebauung noch heute z. T. begrenzt ist, wurde für den Durchgangsverkehr gesperrt. In ihrem weiteren Verlauf zwischen der Thiemstraße und der Neuen Straße säumen drei bis fünfgeschossige Wohnbauten, vorwiegend aus der Zeit um die Jahrhundertwende, die Straße. Auf der Nordseite zwischen der Martin- und der Neuen Straße wurden um 1960 viergeschossige Wohnblocks in Massivbauweise und Putzflächen errichtet.

Parallel zur Schönebecker Straße verläuft - nach Westen versetzt - die Karl-Schmidt-Straße, die ehemalige Feldstraße, die Mitte des 19. Jahrhunderts noch die Begrenzung der Felder entlang der Schönebecker Straße war. Bereits um 1900 hatten sich hier zwischen dem Bahnkörper und der Karl-Schmidt-Straße eine Brauerei, die Maschinenfabrik Wolf und Gebäude des Magdeburger Bahnhofs angesiedelt. Zwischen der Karl-Schmidt-Straße und der Schönebecker Straße waren regelmäßig angelegte Blocks entstanden, die von drei- und fünfgeschossigen Wohnbauten mit z. T. gleich hoher Hinterhofbebauung umschlossen oder begrenzt waren. In ihrer Mitte siedelten sich Handwerksbetriebe und kleinere Produktionsbetriebe an. So entstand zwischen den beiden Hauptverkehrsstraßen ein leiterartiges Straßensystem, das in seiner Längs- und Querteilung der früheren Feldflur entspricht. Zu diesen Straßen zählen die Neue Straße, die Martinstraße, die Bernburger Straße, die Köthener Straße, die Thiemstraße, die Kapellen-



Die Höhenentwicklung vom Eibufer bis zur Gertrauden-Kirche

Stadtansicht von der Insel Rotehorn



Straße mit der Norbert- und der Gaertnerstraße und die Dorotheenstraße. Die heutige Bebauung der Karl-Schmidt-Straße ist in ihrem südwestlichen Verlauf aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wie Schule, Produktion, Gewerbe und Wohnen sehr heterogen und durch Abrisse alter Bausubstanz stark gestört. Im nordöstlichen Verlauf ab der Thiemstraße ist der ursprüngliche Zustand mit beidseitiger drei- und viergeschossiger Bebauung noch recht gut ablesbar. Jedoch auch hier hat bereits der Veränderungsprozess durch Verfall und Abriß oder unsachgemäße bauliche Eingriffe begonnen.

In gleicher Form entstanden jedoch etwas später die Weststraße und Südstraße, die Gnadauer Straße direkt an der Bahn und die Brauereistraße. Hier ist besonders die Gnadauer Straße mit der fünfgeschossigen, sehr einheitlichen Straßenfront und Hinterhofbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende zu erwähnen.

Abweichend von diesem Straßennetz ist der Bereich nördlich der Coquiststraße zwischen Dorotheenstraße und Porsestraße ausgebildet. Hier überwiegt auch der Anteil der Industrie gegenüber der Wohnbebauung. Als Straßen sind hier die geschlossenen Zeilen der Basedowstraße und der südlichen Klosterbergstraße hervorzuheben.

Die Benediktinerstraße - abfallend zur Elbe - wird von der Klinke als Abgrenzung zum Klosterberggarten mit altem Baumbestand und dreigeschossiger villenartiger Bebauung begleitet, die aus den ersten zwei Jahrzehnten unseres Jahrhunderts stammt. Zusätzlich kennzeichnen Kopfsteinpflaster und der Klinkegraben mit den kleinen Brücken diesen Straßenzug. Die Bleckenburgstraße, deutlich tiefer gelegen als die Schönebekker Straße, gehört zu den alten Straßen des Ortsteiles, an der noch bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts die eingeschossigen Fachwerkbauten der Eibfischer standen. Auf der Südseite wichen sie um die Jahrhundertwende bis auf die Nummer 14 viergeschossigen Wohnbauten. In jüngster Zeit wurde diese Bebauung im östlichen Verlauf der Straße durch mehrgeschossige Gebäude in Großtafelbauweise ersetzt. Von der historischen Bebauung ist auf der Nordseite der Straße nichts mehr erhalten. Hier dominieren neuzeitliche Zweckbauten, die scheinbar ohne Bezug auf die Straße errichtet wurden. Im Kreuzungsbereich der Bleckenburgstraße mit der Schönebekker Straße ist der Charakter der Straße, wie er sich um die Jahrhundertwende darstellte, mit der beidseitigen vier- bis fünfgeschossigen Bebauung und dem grobsteinigen Straßenbereich zwischen hohen Fußwegbordsteinkanten, noch gut nachvollziehbar.

Die Fährstraße verbindet die Bleckenburgstraße mit der Straße An der Elbe. Ihre viergeschossige Bebauung stammt aus der Zeit kurz vor der Jahrhundertwende. Der zweigeschossige Fachwerkbau Fährstraße Nr. 1 ist



▲ Schönebekker Straße im Norden
Blick auf historische Industriebebauung



▲ Schönebekker Straße im historischen Verlauf Karl-Schmidt-Straße
Blick vom Süden



vermutlich in der Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden. Durch die fehlenden Eckgebäude zur Bleckenburgstraße ist der ehemalige Charakter dieser kurzen, aber recht breiten, mit Kopfstein gepflasterten Straße heute nur schwer nachvollziehbar.

Der Verlauf der elbuferbegleitenden Straße An der Elbe ist nicht immer deutlich erkennbar, da er nur auf kurzen Teilabschnitten von Bebauung begrenzt wird. Kopfsteinpflaster und Eisenbahnschienen markieren die Straße. Sie dient z. T. mit den Eisenbahnschienen als Erschließungsstraße für die Gewerbe- und Industrieanordnungen unterhalb der Schönebecker Straße. In ihrem nördlichen Verlauf sind die Reste alter Lagerhallen noch erkennbar. Einfache Schuppen und offene Lagerflächen bestimmen das Bild. Weithin prägend sind hier das hohe Silogebäude und das horizontale Band der Fernheizungsrohre, die vor der oberen Böschungsmauer aus Sandsteinblöcken über dem Gleiskörper geführt wird. Im südlichen Verlauf stehen heute an der ehemaligen Einmündung der Sülze in die Elbe die Bauten der Rudervereinigung Altwerder.



Klosterbergstraße mit viergeschossiger Bebauung

geschlossene Bebauung in der Basedowstraße



Die Straße Am Sülzehafen ist als Verbindung zwischen der Elbe und dem Stadtteilzentrum am Thiemplatz von hohem städtebaulichem Wert. Über die z. T. noch erkennbare Rampe führte eine Fußgängerbrücke über die Bahngleise und den kleinen Sülzehafen zur Badeanstalt und zur Fähre nach der Elbinsel Rotehorn. Die mit Kopfstein gepflasterte Straßenfläche wird von eingeschossigen flachen Bauten des Kleingewerbes, von Garagen und wild aufgekommenen Strauchwerk eingesäumt.

In ihrem topographischen Verlauf gleicht die Sülzebergstraße der Straße Am Sülzehafen. Mit ihrer flachen Bebauung, dem begleitenden Grün und dem Straßenpflaster ähneln sie einander. Die Rohre der Fernwärme dominieren den unteren Teil der kleinen Straße. Für die im Süden anschließende Industrie dient der Sülzeberg als hintere Erschließungsstraße.

Der Bereich der Einmündung der Thiemstraße in die Schönebecker Straße ist innerhalb Buckaus am deutlichsten als Platz auszumachen. Das heutige Feuerwehrhaus - in den ersten Jahrzehnten dieses Jahrhunderts errichtet - bildet die Platzbegrenzung im Westen. Die diagonal versetzte Einmündung der Straße Am Sülzehafen als Verbindung zur Eibfähre steigerte die räumliche Spannung. Die frühere geradlinige Bebauung im Norden wurde mit der Verlegung der Straßenbahn aufgegeben. Damit verlor der Platz seine angenehme bauliche Dimensionierung.

Der ehemals dreieckförmige Platz an der Gertraudenkirche ist aufgrund der hier zahlreich zusammentreffenden Straßen und des bewegten Geländes schwer zu fassen. Orientiert man sich an der früheren Bebauung und den Grundstückszuschnitten, erkennt man die

Chance, durch Reduzierung der Aufweitung der Schönebecker Straße diesen intimen Platz um die Gertrauden-Kirche, der die Topographie mit dem Geländeverfall nach Norden berücksichtigt. Die städtebaulich reizvolle Straßenecke Elbstraße-Bleckenburgstraße mit dem alten Verlauf und der historischen Bebauung an der Schönebecker Straße können in die Raumfolge mit einbezogen werden.

Stadtbildprägende Blickbeziehungen von besonderem städtebaulichen Wert sind an der Ecke Schönebecker Straße/Thiemstraße erfahrbar, in nördlicher Richtung der Blick auf die Kontinuität der alten Schönebecker Straße und die Gertrauden-Kirche, in westlicher Richtung der den Straßenraum positiv abschließende Visierbruch durch die historische Industriebauung auf der Karl-Schmidt-Straße. Die Blickbeziehung Sülzehafen/Gertrauden-Kirche ist trotz des ungeordneten Eibuferbereiches und der stadtbildstörenden Fernheizung noch nachvollziehbar. Die besondere städtebauliche Qualität des Eibuferes wird derzeit lediglich durch die dominierende Blickbeziehung zum Magdeburger Dom gekennzeichnet. Als Blickfang und Abschluß der Klosterbergstraße und der Warschauer Straße ist der hohe, zum Straßenverlauf der Schönebecker Straße quergestellte, Industriebau der Firma Messma zu erwähnen.



Blickbeziehung Gertrauden-Kirche von der Sülzееinmündung gesehen



Blickbeziehung Turm der Gertrauden-Kirche von der Elbstraße

Blickbeziehung Eibufer Magdeburger Dom



1.3.5.3 Quartiere

Von der Mischung der Nutzung und der Zuordnung der Bauten zueinander lassen sich in Buckau verschiedene Bereiche und Quartiere unterscheiden, angefangen von den reinen Wohnbereichen wie in dem Straßendreieck zwischen Warschauer Straße, Basedowstraße und der Klosterbergstraße (Quartier 22) oder dem Quartier zwischen Köthener Straße und Bernburger Straße (Quartier 10) bis zu den reinen Industrie- und Gewerbegebieten wie nördlich der Brauereistraße (Quartier 12) oder nördlich der Bleckenburgstraße (Quartier 24). Vorwiegend von Industrie bestimmt ist auch der Bereich südlich der Schönebecker Straße zwischen der Klosterbergstraße und der Bernburger Straße (Quartier 19). Hier erfolgten, ebenso wie zwischen der Schönebecker Straße und der Sülze, mit der Magdeburger Maschinenfabrik und der Bleckenburgstraße (Quartier 23) die ersten Industrieansiedlungen in Buckau.

Typisch für die Besiedlung Buckaus ist die Vermischung und unmittelbare Nachbarschaft von Industrie, Gewerbe und Wohnen. Selbst gehobenes Wohnen wurde am Rande von Produktionsstätten angesiedelt wie an der Benediktiner Straße (Quartier 23). Systematisch, in Anlehnung an das leiterartige Straßenschema Buckaus sind die Quartiere zwischen Martinstraße-Bernburger Straße (Quartier 7), Weststraße-Brauereistraße (Quartier 4) oder Coquiststraße-Basedowstraße entlang der Porsestraße (Quartier 20) angelegt. Hier begleitet eine meist viergeschossige Wohnhausbebauung mit Hinterhofbebauung in unterschiedlicher Form den Straßenraum der beiden parallel geführten Straßen. Der zwischen der Wohnbebauung liegende Bereich ist für Gewerbe oder Industrie reserviert und wird von der Schmalseite des Quartiers erschlossen. Meist lag hier die aufwendigere Villa des Unternehmers wie z. B. an der Porsestraße.

Viele der Betriebe sind bereits aufgegeben und z. T. abgerissen, so daß sich größere Freibereiche oder Trümmergrundstücke zwischen den Wohnbereichen ergeben haben. Einige dieser Flächen sind bereits vor Jahren einer privaten Kleingärtnernutzung zugeführt worden, wie der ehemalige Villenpark zwischen der Bernburger Straße und der Martinstraße (Quartier 7).

Durch die Straßenführung und die entstandenen Baulücken ist der Bereich zwischen der Dorotheenstraße und der Thiemstraße mit der Kapellenstraße und der querverlaufenden Norbertstraße (Quartiere 13, 15, 16) von besonderem Charakter. Hier überwiegt die Wohnnutzung. Die zahlreichen unbebauten Grundstücke stören die ehemals gegebene Geschlossenheit dieses Stadtbereiches. Vergleichbar hiermit sind die Quartiere westlich der Neuen Straße und der Weststraße (Quartier 1, 2, 3) mit den beiden Schulbauten und in letzten

Jahren entstandenen Baulücken und der damit einsetzenden Verwahrlosung.

In ihrer Grundform und der Zeit ihrer Entstehung heben sich die Wohnbauten entlang der Warschauer Straße und der Klosterbergstraße (Quartier 22) mit der im Blockinneren liegenden Bebauung ab. Sie stammen aus der Zeit um 1930.

Deutlich eigenständiger Gestalt ist auch das von Einzelhausbebauung geprägte Quartier um die Mühlenbergstraße (Quartier 26, 27). Die villenartigen Bauten stammen aus der Zeit um 1915. Die mehrgeschossigen, in ihrer Gestaltung aufwendigeren, Wohnbauten im Straßendreieck Schönebecker Straße und Porsestraße bilden zusammen mit dem Eckhaus in der Benediktinerstraße die städtebauliche Eingangssituation des nordwestlichen Buckaus.

Frei von intensiver Bebauung und in seiner Struktur ungeordnet sind die Bereiche unterhalb der Schönebecker Straße zwischen dem Sülzeberg und der Elbstraße (Quartier 8,14).

Der Bereich östlich des alten Sülzehafens (Quartier 9) hat den Charakter eines Naherholungsgebietes. Das kleine Fährhaus und die Schiff-Signalanlagen entlang der Elbe sind traditionelle Wahrzeichen, deren Bestand durch die Aufwertung dieses Bereiches gesichert werden sollte.



Nachbarschaft von Wohnen und Industrie, Quartier zwischen der Basedow-, Klosterberge-, Coqui-, Porsestraße



vorwiegend durch die Industrie geprägt, Quartier zwischen Klosterbergstraße, Schönebecker Straße, Budenbergstraße, Coquiststraße, in enger Nachbarschaft zu einem reinen Wohnquartier zwischen Warschauer Straße, Klosterbergstraße, Basedowstraße

1.3.5.4 Gebäude

Wohnbauten

Zu den ältesten Wohnbauten zählt das kleine eingeschossige Fachwerkhaus in der Bleckenburgerstraße 14, unter Halbwalmdach und kleinem Erkerhaus auf den Traufseiten. Mit dem zweigeschossigen Wohnhaus in der Fährstraße Nr. 7 und der Elbstraße 2 ist es eines der letzten noch erhaltenen Fachwerkgebäude. Aufgrund der Reduzierung dieser ehemals das Ortsbild prägenden Bauten ist ihnen mit ihrer regelmäßigen, holzsparenden Konstruktion ein besonderer Wert beizumessen.

Mit der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mußte verstärkt ab Mitte des 19. Jahrhunderts Wohnraum geschaffen werden. Die ersten Siedlungsbauten waren noch schlichte zweigeschossige verputzte Ziegelbauten unter Satteldach mit recht niedrigen Geschossen. Die Zierelemente waren bescheiden und reduzierten sich auf aufgeputzte Geschoßgesimse und Fenstergewände wie z. B. in der Dorotheenstraße 4. Mit diesen Bauten in ihrer Schlichtheit vergleichbar sind die

dreigeschossigen Wohnhäuser in der Coquiststraße 9, Karl-Schmidt-Straße 8 oder Bernburger Straße 21. Hier wurden jedoch schon die Gesimse stärker profiliert oder Fensterverdachungen in Putz vorgesetzt. Zu dieser Gruppe sind auch die Häuser Martinstraße 14 bis 16 zu zählen. Das Besondere an der Bernburger Straße 21 ist die Gliederung der Fassade durch die Zusammenfassung zweier Fenster unter einer Verdachung im Obergeschoß.

Mit dem auslaufenden 19. Jahrhundert war aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungsdichte eine höhere Ausnutzung der Grundstücke geboten. Die um die Jahrhundertwende erstellten Bauten sind meist vier- und fünfgeschossig. Es sind massive Ziegelbauten mit Holzbalkendecken. Vorwiegend sind die Fassaden verputzt. Der sichtbare Klinker ist als besonderes Gestaltungselement eingesetzt wie in der Basedowstraße. Hervorzuheben sind in dieser Straße die Nummern 4 und 6, die sich bis auf wenige bauliche Details nur in der verwendeten Klinkerfarbe rot und gelb unterscheiden. Die Fassaden der Wohnhäuser Klosterbergstraße 18 und Ba-



Bebauung in der Fährstraße

Karl-Schmidt-Straße 8



Bleckenburger Straße 14

Dorotheenstraße 4





Martinstraße 14/15

Martinstraße 17



Basedowstraße 22



Bleckenburger Straße 10

sedowstraße 22 sind mit nicht tragendem Fachwerk und Ziegelausmauerungen verblendet.

Fast durchgängig ist das Erdgeschoß verputzt. Durch aufgeputztes vorgetäushtes Quadermauerwerk wird dieser Bereich hervorgehoben. Die reich verzierten Eingangstüren und kleine Geschäftseinbauten gliedern zusätzlich das Erdgeschoß. Erd- und erstes Obergeschoß, z. T. auch das zweite Geschoß, sind deutlich höher als die Folgegeschosse. Die Bevorzugung dieser Etagen im Inneren spiegelt sich in der Fassade durch aufwendige Schmuckelemente für die Gesimse, die Lisenen und die Fensterverdachungen wider.

Die in ihrer Konstruktion, Nutzung und Dimension fast einheitlichen Bauten unterscheiden sich meist nur durch die in Serien vorgefertigten und vorgehängten Schmuckelemente. Hier reichen die Formen von einfachen geradlinigen Profilgesimsen über rundbogige und spitzgieblige architravartige Verdachungen bis hin zu reich verzierten Erkerbauten, mehrere Geschosse überspannend und z. T. bis ins Dachgeschoß geführt

Schönebecker Straße 118a



sind. Fast allen Wohnbauten gemein ist die Traufständigkeit. Nur wenige Bauten stehen mit dem Giebel zur Straße wie die Martinstraße Nr. 5 und 17.

Auch wurde die Form des Giebels als Schmuckform verwendet, die zusätzlich zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses diente wie in der Weststraße 1, Basedowstraße 18 oder Bleckenburgstraße 10 und 27.

Von der großen Masse der in Blocks und Straßenzeilen errichteten Wohnbauten unterscheiden sich die mehrgeschossigen Häuser in der Benediktinerstraße. Es sind dreigeschossige massive verputzte Ziegelbauten mit sparsamen, in ihrer Form jugendstilähnlichen Bauteilen wie Fenster, Türen und Balkone und Schmuckelementen in Putz oder Ziegel. Diese Bauten wurden mit ihrem villenartigen Charakter in bevorzugter Lage am Rande des Klosterberggartens errichtet. Sie sind durch kleine Brücken über die „Klinke“ erschlossen.

Es überwiegt die Form des Satteldaches. Wenige Bauten sind durch Pultdach oder Flachdach gedeckt. Bei

Schönebecker Straße 35/36



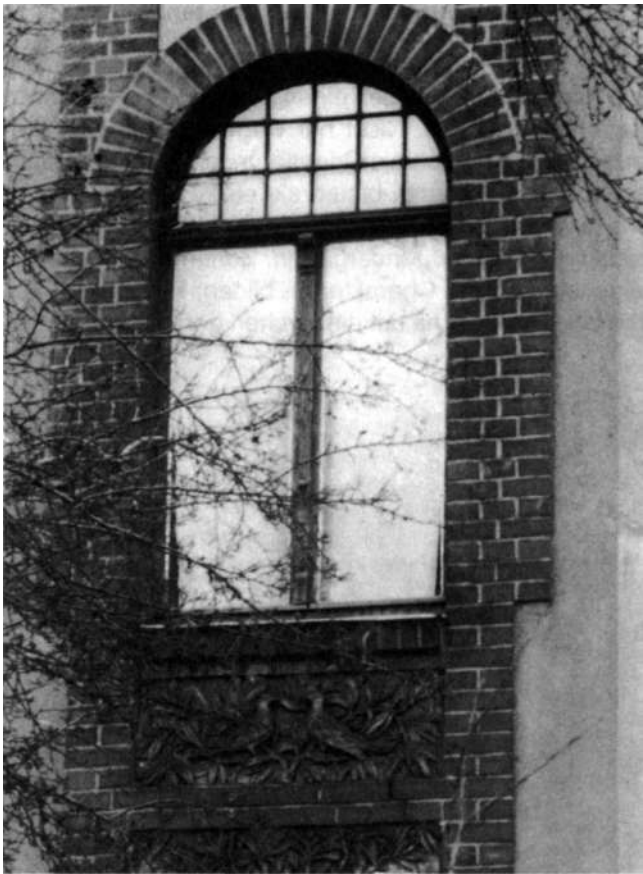
den Dachaufbauten verwendete man vorwiegend die ältere Form der meist zweifensrigen Dachhäuser. Aus jüngerer Zeit stammen die selteneren Dachgauben. Das verwendete Material reicht von der Ziegelhohlpfanne über Bieberschwanz, Schiefer, Dachpappe und Blech bis zu neuzeitlichen Betonpfannen. Es überwiegt bei den älteren Wohnbauten die Bieberschwanzdeckung.

Auffallend in Buckau ist die Form der Fenster. Bis auf wenige Ausnahmen findet sich bei den Bauten um die Jahrhundertwende ein in seiner Grundkonstruktion einheitlicher Fenstertyp. Es handelt sich um ein Kreuzfenster aus Holz mit rotbraunem Anstrich. Ein kräftig profiliertes Kämpfer teilt die Öffnung horizontal im Verhältnis 1:2 oder 1:3. Der Mittelposten, ebenfalls profiliert und z. T. mit kleinem Kapitell gestalteter Basis, ist fest eingestellt. Die beiden unteren und die oberen Flügel sind innen angeschlagen.

Wegen der Häufung, aber besonders wegen der gestalterischen Qualität, sollte dieses „Buckauer Fenster“ zum einen unbedingt erhalten und zum anderen bei Sanierungsvorhaben zwingend vorgeschrieben werden. Die Notwendigkeit dieser Entscheidung ist durch die katastrophalen Veränderungen durch unproportionierte Einscheiben-Fenster oder unprofilierten Kunststoffenster belegt.

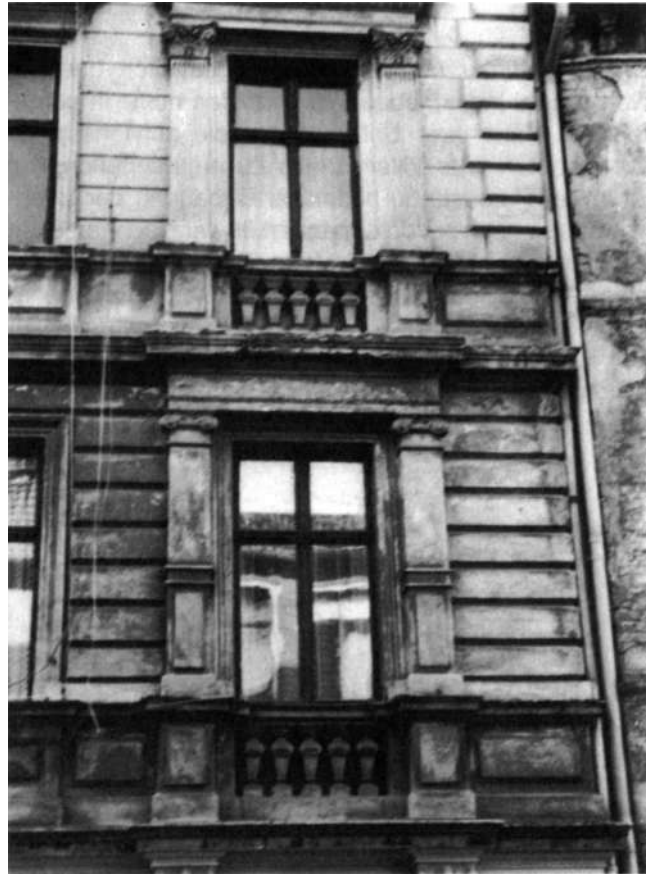
Gnadauer Straße 3





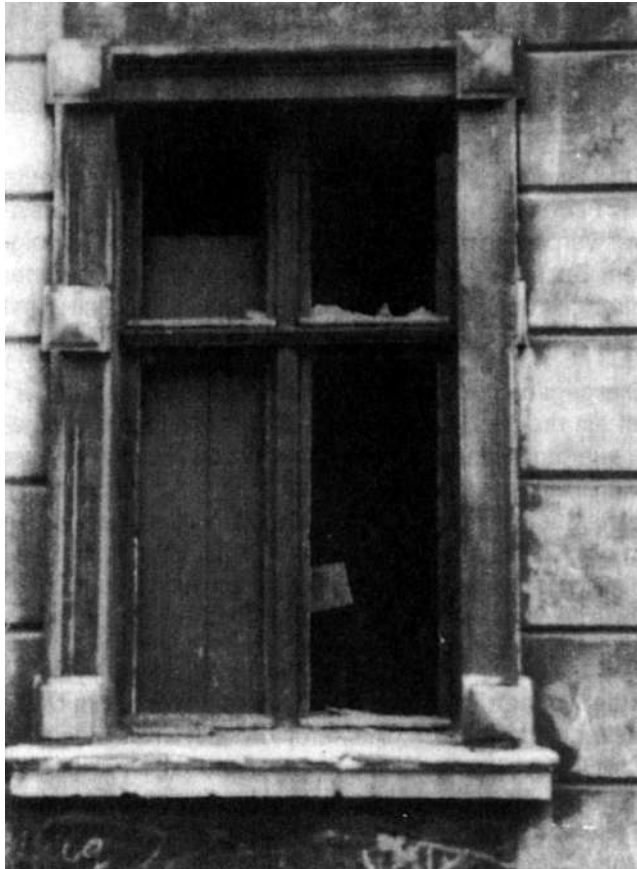
Benedektinerstraße 4 ▲

▼ Karl-Schmidt-Straße 15



Karl-Schmidt-Straße 59 ▼

▲ Martinstraße 24



Villen

Die Eigentümer und leitenden Angestellten der Gewerbe- und Industriebetriebe erstellten meist in unmittelbarer Nähe ihrer Unternehmen die aufwendigeren Wohnbauten oder Villen. Diese Zusammengehörigkeit ist in der Porsestraße hinter der Bebauung der Basedowstraße noch gut dokumentiert. In der Nachbarschaft steht an der Ecke Basedowstraße/Porsestraße eine ein- bis zweigeschossige, mit waagerechter Holzverschalung verkleidete Villa, die durch ihre Lage und Vielfältigkeit von besonderem Wert ist. Weitere Villen finden sich in den Blocks 3, 19, 26 und 27, sie stammen aus der Zeit um die Jahrhundertwende.

Gertrauden-Kirche



Konfessions- und Versorgungsbauten

Die Konfessionsbauten wie die Gertrauden-Kirche und die Norbert-Kirche haben einen besonderen Stellenwert innerhalb Buckaus. Nicht nur wegen besonderer Nutzung, sondern auch als Orientierungsmerkmal im städtebaulichen Verbund, bieten sie eine Chance, zusammen mit den dazugehörigen Bauwerken wie Pfarrhäusern, Heimen und Kindergärten, Zonen und Plätze mit eigenem ruhigen Charakter zu bilden. Hier bieten sich die beiden Bereiche um die Kirchen geradezu an.

Erich-Kästner-Schule



Das ehemalige Rathaus in der Thiemstraße wird heute als Feuerwehrhaus genutzt. Es ist ein schlichter massiver verputzter kubischer Ziegelbau unter flach geneigtem Dach. Er stammt aus der Zeit um 1920. Mit seiner strengen und klaren Gliederung der Fassade zählt er zu den qualitätvollen Bauwerken Buckaus.

Die gegenüberliegende Sonderschule „Erich Kästner“ ist ein dreigeschossiger Ziegelbau mit kunstvoll aufgemauertem Straßengiebel. Mauerwerk, Schulhofmauer und Fensterelemente sind noch im Original erhalten. Etwa aus der gleichen Zeit stammen die beiden Schulen in der Karl-Schmidt-Straße 24 und 26. Es sind klar und streng gegliederte drei- bis viergeschossige Ziegelbauten, die repräsentativ für die Schulbauten vor Ende des 19. Jahrhunderts sind.

Zu erwähnen ist auch das ehemalige Volksbad mit dem Seiteneingang zur Bücherei in der Karl-Schmidt-Straße 57, 58. Es ist ein zweigeschossiger, in gelben Klinkern errichteter Ziegelbau mit Mittel- und kleinem Seitenrisalit. Auf dem Werksgelände der ehemaligen Porzellanfabrik Schäffer und Budenberg steht das heu-

tige Altenwohnheim des Stiftes Budenberg, das ebenfalls dieser Bauepoche zuzurechnen ist. Es ist als ein viergeschossiger Ziegelbau in gelben Klinkern erstellt.

Die Eisenbahnlinie ist entscheidend für die Entwicklung Buckaus gewesen. Mit der Verlegung des Bahnhofes von der Porsestraße wurde der neue Bahnhof in roten Klinkern in den zwanziger Jahren errichtet.

Industrie- und Gewerbebauten

Die Geschichte Buckaus wurde seit Beginn des 19. Jahrhunderts durch Gewerbe- und Industrieansiedlungen wesentlich bestimmt. Von Norden her kommend, begleiten auf beiden Seiten Bauten der Industrie die Schönebecker Straße. Auf der Nord-Ost-Seite beginnt der Industriebereich mit einem fünfgeschossigen Ziegelbau, der auf der vierfensterachsigen Straßenseite und Westseite verputzt ist. An den schmalen, aber sehr hohen langgestreckten Baukörper, in dem Meßgeräte produziert wurden, schließt sich nach Osten ein zweigeschossiger traufständiger Fachwerkbau auf fast quadratischem Grundriß unter drei Scheddächern an. Dieses Bauwerk stammt sicher aus der Gründungszeit des Betriebes. Es ist daher ebenso von ortsgeschichtlicher Bedeutung wie die dahinterliegende Produktionshalle in Ziegel unter Satteldach mit aufgesetzter Glaslaterne, Lisenen und Dachgesimsen. Hierzu gehört auch der kleine runde Schornstein auf quadratischem Fundament.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Quartier 19) grenzen viergeschossige traufständige Verwaltungs-, Produktions- und Lagerbauten, z. T. in Ziegel oder in Fachwerk, den Industriebereich zur Schönebecker Straße ab. Den drei in ihrer Konstruktion und Proportion unterschiedlichen Gebäuden ist die strenge Gliederung durch Fensterachsen und Geschoßgesimse gemein. Das niedrige Fachwerkgebäude, Schönebecker Straße 10, stammt vermutlich aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Nachbargebäude, Schönebecker Straße 9, zählt sicher zu den qualitativsten Industriebauten Buckaus. Seine Fassade ist ebenso im Originalzustand erhalten, wie die des Nachbargebäudes mit dem zweigeschossigen Erker ausbau (Schönebecker Straße 8).

Auf dem selben Gelände (Quartier 19) steht in der Klosterbergstraße 13 ein kleiner zweigeschossiger Verwaltungsbau in Ziegelbauweise unter Satteldach aus

der Zeit um 1880. Mit der ebenfalls zweigeschossigen, vermutlich älteren Produktionshalle in gleicher Straßenseite wird die Zufahrt für das Werksgelände gebildet.

Besonders gut erhalten und stadtbildprägend ist der zweigeschossige Ziegelbau in der Gnadauer Straße/Ecke Weststraße. Der schmale, auf längsrechteckigem Grundriß und Natursteinsockel erstellte Bau ist auf der Traufseite in seiner Höhe durch in gelben Klinkern gemauerte Lisenen betont, die jeweils ein Fensterpaar einfassen. Die vierachsige Giebelwand ist durch Ecklisenen, Geschoß und Giebelgesims gegliedert.



Schönebecker Straße, Bauten der Firma Messma

Produktionsgebäude Gnadauer Straße/Ecke Weststraße



1.3.5.5 Stadtbildprägende Grünbereiche

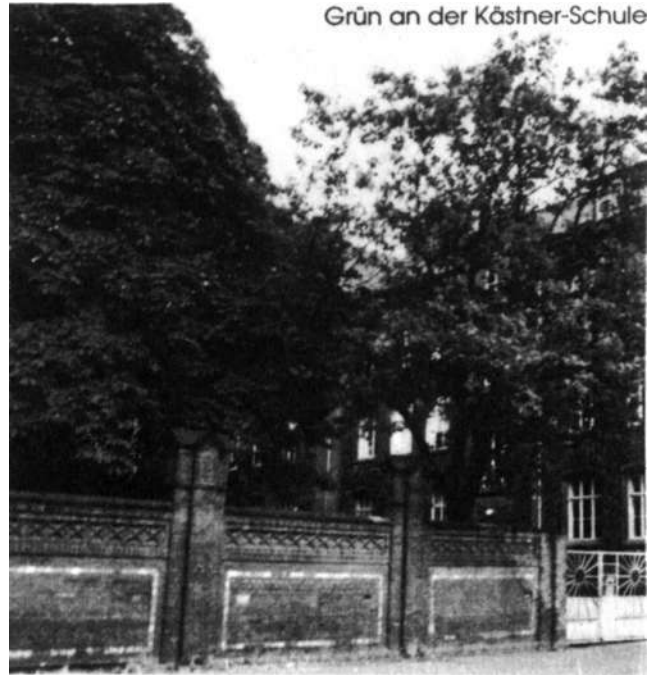
Die stadtbildprägenden Grünbereiche konzentrieren sich im Norden von Buckau (vgl. Plan auf S. 35). Von hervorragender gesamtstädtischer Bedeutung ist der Klosterberggarten. An der Stelle des 965 gegr. Benediktiner-Klosters St. Johannis auf dem Berge, das von den Mönchen aus dem ursprünglichen Moritzkloster in Magdeburg besiedelt wurde, nachdem dieses zum Domstift umgewandelt worden war. Die Ruinen des vor allem in der Reformzeit des 12. Jh. bedeutenden Klosters wurden 1823/25 gänzlich beseitigt, und unter Einbeziehung des alten Klostergartens ist der Landschaftspark nach Plänen von Joseph Lenne als erster Volksgarten Deutschlands und Bestandteil des Großgrünsystems der Stadt Magdeburg geschaffen worden.¹⁹

Besonders zu erwähnen in diesem Zusammenhang ist auch die Benediktinerstraße in Angrenzung an den Klosterberggarten sowie der nördliche Abschnitt der Schönebecker Straße bis zur Warschauer Straße. Durch die Begrünung entlang der Warschauer Straße bis zum Bahnhof Buckau sowie der Porsestraße und westlich (außerhalb des Sanierungsgebietes) bis an die Bahnstrecke heranreichend, ergibt sich hier ein zusammenhängender Bereich, der im wesentlichen durch Grünbestand bestimmt ist.

¹⁹ vgl. Dehio 2. Auflage 1990, Der Klosterberggarten



Stadtbildprägend ist auch die parkartige Begrünung um die ehemalige Fabrikantenvilla Ecke Budenbergstraße/Schönebecker Straße. Besonders erhaltenswert ist die Begrünung um die Norbert-Kirche, die Erich-Kästner-Schule und die Gertrauden-Kirche. Der Baumbestand an der Gertrauden-Kirche stellt zugleich im Zusammenhang mit den südlich und östlich bis zum Eibufer heranreichenden, prägenden Bäumen ein wesentliches „Grünbestandselement“ der Stadtansicht dar. Im Süden sind die Vorgärten mit Baumbestand an der Gnadauer Straße zu erwähnen, sowie einige raumprägende Bäume entlang der Karl-Schmidt-Straße, im Abschnitt zwischen der Martinstraße und den südlich gelegenen Schulen.

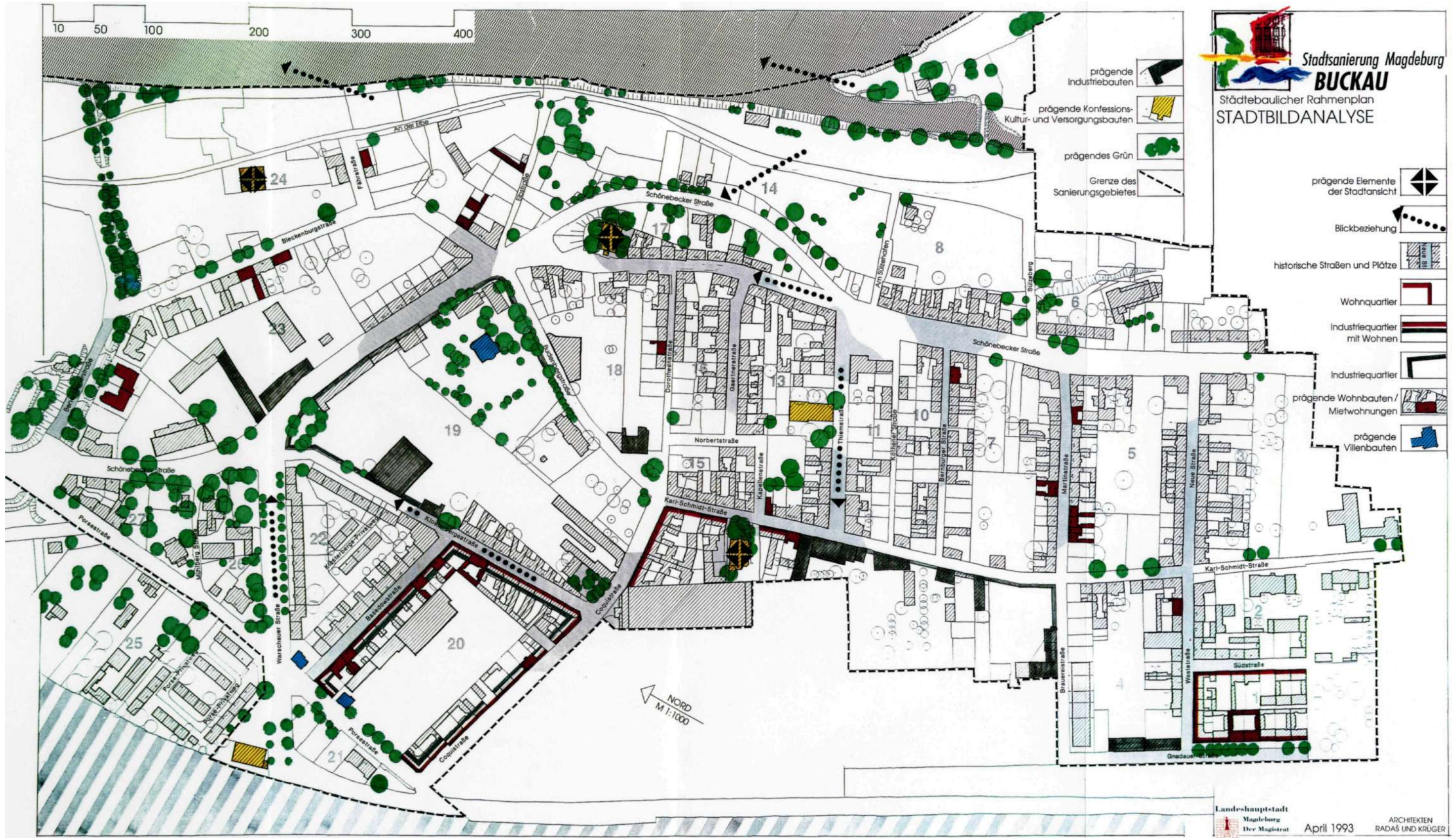
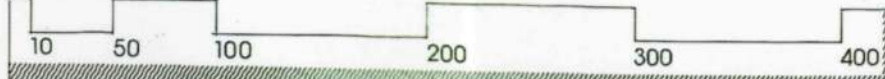


Grün an der Kästner-Schule













Grün an der Erich-Kästner-Schule

Elbaue südlich des Sülzefahens






Stadtplanung Magdeburg
BUCKAU
 Städtebaulicher Rahmenplan
STADTBILDANALYSE

-  prägende Industriebauten
-  prägende Konfessions-
Kultur- und Versorgungsbauten
-  prägendes Grün
-  Grenze des
Sanierungsgebietes
-  prägende Elemente
der Stadtansicht
-  Blickbeziehung
-  historische Straßen und Plätze
-  Wohnquartier
-  Industriequartier
mit Wohnen
-  Industriequartier
-  prägende Wohnbauten /
Mietwohnungen
-  prägende
Villenbauten

2. Fortschreibung städtebaulicher Leitbilder zur Verwirklichung der Sanierungsziele

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entwickelte Grobkonzeption²⁰ muß auf der Grundlage der nunmehr genauer erfaßten Ausgangsposition fortgeschrieben werden:

- die generellen Zielsetzungen des Strukturplanes sowie der verkehrlichen Leitbildstruktur für die Landeshauptstadt Magdeburg können einbezogen werden;
- die Folgen der wirtschaftlichen Umstrukturierung und die damit einhergehenden Chancen für die Erneuerung Buckaus können wahrgenommen werden.

Für die Erneuerung von Magdeburg-Buckau ergeben sich somit die auf den folgenden Seiten im Plan und Text niedergelegten Leitbilder.

²⁰ vgl. Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen Magdeburg-Buckau, S. 61

LEITBILD Wohnen/Wohnumfeld

Ein stadtzentrumnahes Wohngebiet soll wieder erneuert werden. Künftig sollen auch attraktive Versorgungsbereiche durch weitere Ansiedlungen von Handel und Dienstleistungen entstehen. Die Fortführung und Weiterentwicklung der für Buckau traditionellen Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten soll im erhaltenswerten Bestand durch die Erhaltung der Nutzungsstruktur (Objektsanierung/Modernisierung und Baulückenschließung) erfolgen. Gleiche Maßnahmen sollen die vorhandene Geschäftsstruktur entlang der Schönebecker Straße erhalten bzw. erweitern.

Die hohe Standortgunst der potentiellen Entwicklungsflächen/Umstrukturierungsbereiche entlang des Eibuferes kann zugunsten von Flächen für die Fortentwicklung der Wohnnutzung herangezogen werden.

LEITBILD Dienstleistung/Gewerbe/Einzelhandel

In Begleitung der Schönebecker Straße bis an die neue Bahnstraße heran könnte langfristig ein Bereich aus einer verträglichen Mischung von Dienstleistung und Gewerbe entstehen. So kann dem Ziel der Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten in verträglicher Art und Weise am besten Rechnung getragen werden.

Für Buckau traditionell entstehen im Süden und Norden durch die langfristige Umstrukturierung zwei Pole, die miteinander durch die attraktive Schönebecker Straße als Einkaufsboulevard verbunden sind. Damit wird über die Wahrung der traditionellen Nutzungsstruktur von Buckau hinaus auch dem gesamtstädtischen Ziel der Innenentwicklung entsprochen; für den Bereich der nördlichen „Perlenkette“ wird die Stärkung zentrumsnaher Wohnnutzung und Dienstleistungen erreicht.

LEITBILD Verkehr

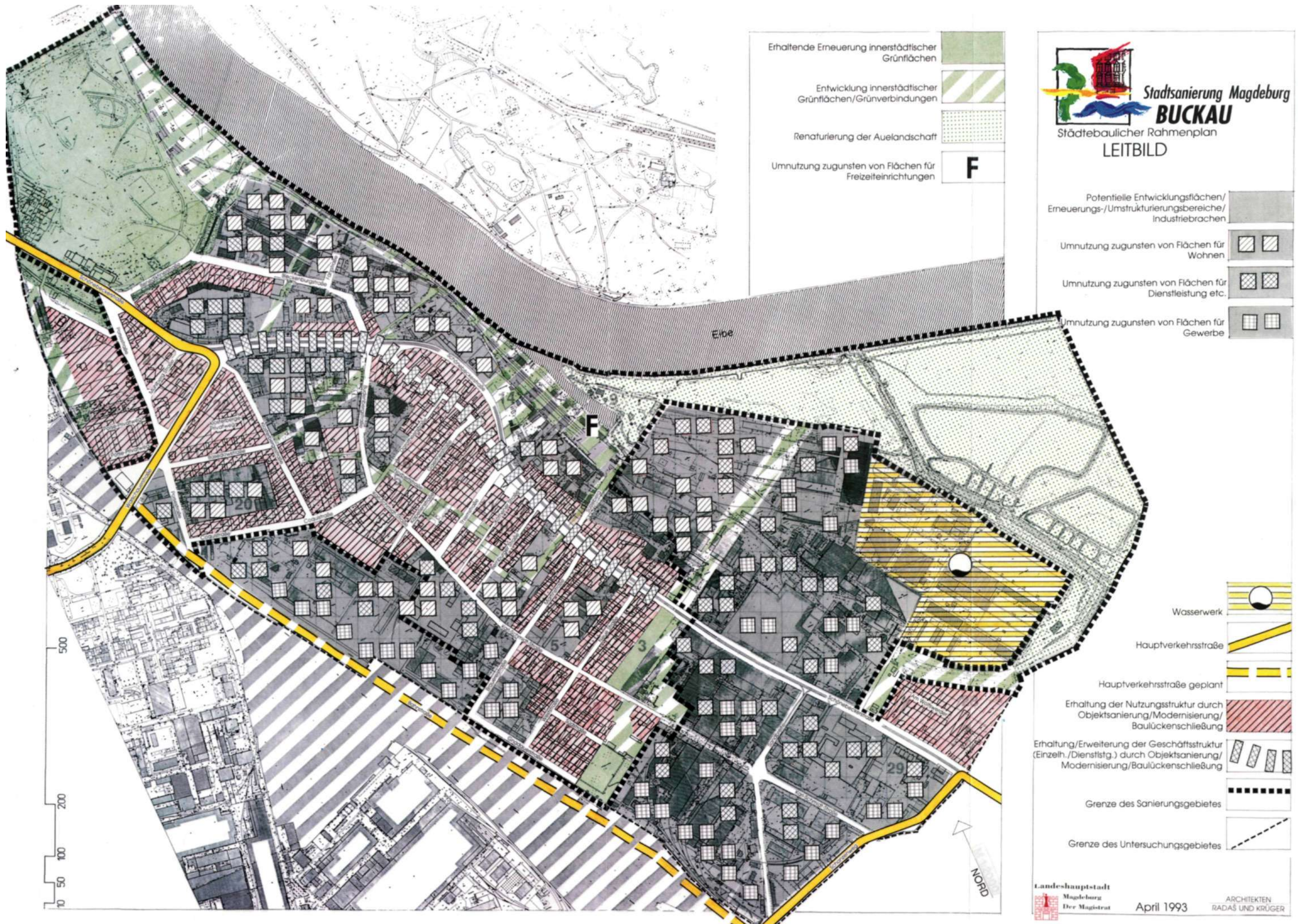
Die Verkehrsvermeidung wird angestrebt. Dafür ist eine Neuordnung der Verkehrsströme, die in einem gesamtstädtischen Rahmen zu betrachten sind, erforderlich. Das Leitbild legt die künftigen Hauptverkehrsstraßen unter Einbeziehung einer bahnparallelen Entlastungsstraße für die Schönebecker Straße im besiedelten Bereich fest. Damit wird das Ziel der Heranführung Buckaus an die Elbe am besten gewährleistet. In Buckau selbst müssen Parkplätze geordnet und geschaffen werden.

LEITBILD Grünflächen/Landschaft

Die Einbeziehung der Elbe soll durch die erhaltende Erneuerung des Klosterberggartens und seine Heranführung bis an das Eibufer geschehen, das grüne Eibufer erhält eine Promenade in Richtung Süden bis zu einem zu entwickelnden Freizeitbereich am Sülzehafen. Dieser Freizeitbereich bildet zugleich ein Gelenk der Begegnung zwischen der städtischen und der zu rekultivierenden Elbaulandschaft im Süden Buckaus. Weitere Grünverbindungen wirken tief bis in den Stadtteil hinein und binden die historischen Bereiche Buckaus an das Eibufer an.

LEITBILD Umwelt/Ver- und Entsorgung

Zeitadäquate Gesichtspunkte der Stadterneuerung sollen besonderes Gewicht erhalten. Das Stadtklima soll durch die Abschaffung von Hausbrand und die Beachtung der Durchlüftung des Stadtteiles verbessert werden. Die Ver- und Entsorgungsmedien sollen zukunftsgerichtet erneuert werden.



3. Nutzungskonzept

Die generellen Erneuerungs- und Entwicklungsziele für Buckau legen es zunächst nah, eine Orientierung an § 4a BauNVO (Besonderes Wohngebiet) vorzunehmen. Wesentlich hierbei ist, daß im Sanierungsgebiet noch keine Bebauungspläne vorliegen und die Zulässigkeit von Vorhaben sich an den Bedingungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ausrichtet. Läßt sich ein unbeplantes Gebiet nach den Kriterien der BauNVO unterteilen, so bestimmt sich die Zulässigkeit der Art der Nutzung eines Vorhabens nach § 34 (2) BauGB ausschließlich danach, ob es der nach der BauNVO getroffenen Baugebietsausweisung entspricht.

Bei der praktischen Anwendung dieser Grundsätze parallel zur Bearbeitung des Rahmenplanes hat sich gezeigt, daß diese strenge Kausalität des Planungsrechtes sich auf die organisch gewachsenen Nutzungsstrukturen in Buckau nicht immer (auch unter Berücksichtigung des alternativen Gebietskatalogs nach § 1 (2) BauNVO) anwenden läßt.

Es ist nicht Aufgabe eines städtebaulichen Rahmenplanes, bebauungsplanscharfe Ausweisungen vorzunehmen, dennoch ist eine Einbindung der künftigen Entwicklung in die Vorschriften des BauGB und der BauNVO unumgänglich. Die BauNVO sieht für die Erhaltung und Entwicklung überwiegend bebauter Gebiete den § 4a (Besonderes Wohngebiet) vor.

Hiernach sind Besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen eine besondere Eigenart aufweisen, und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Ein Besonderes Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, dies entspricht auch der generellen Zielsetzung für die Erneuerung von Magdeburg-Buckau; es dient auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen wie Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Betriebe und sonstige Anlagen müssen allerdings mit der Wohnnutzung vereinbar sein.

Aufgrund der besonderen vorgefundenen Situation sollen in Buckau auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Katalogs des § 4a (3) BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung) zulässig sein. Die Rahmenplanung orientiert sich auch an dem Abs. 4, wonach für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete, wenn besondere städtebauliche Gründe es rechtfertigen, festgesetzt werden kann, daß oberhalb

eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Die ausnahmsweise in einem besonderen Wohngebiet zulässigen Vergnügungsstätten sollen in Buckau nicht zulässig sein. Wie die Erfahrung in vergleichbaren Städten zeigt, sichern diese Betriebe meist anstelle aufgegebenen anderweitiger Nutzungen wie alteingesessene Geschäfte und Wohnungen nach oder verdrängen diese und führen somit zu einer Strukturveränderung und Niveauabsenkung der Bereiche. Hierdurch werden letztendlich die Grundversorgung der Bevölkerung und die attraktive bzw. zu erhaltende historische Gestalt sowie der Charakter eines historischen Stadtgebietes gefährdet. Die durch Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO hervorgerufenen Lärmstörungen gehen über den sich aus Geschäftsleben und Verkehr ergebenden Grundgeräuschpegel hinaus und führen insbesondere des nachts zu erheblichen Störungen der Wohnruhe.

Gerade aber die Wohnnutzung soll in Buckau einen Schwerpunkt der erhaltenden Erneuerung bilden. Auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen verursachen ein nicht erwünschtes hohes Verkehrsaufkommen und sollen im Sanierungsgebiet nicht zulässig sein.

Es hat sich gezeigt, daß die alleinige Anwendung der planungsrechtlichen Gesichtspunkte zur Bestimmung der Erneuerungsziele in Magdeburg-Buckau, insbesondere innerhalb des vorhandenen und zu schützenden, vielschichtigen Bestands nicht ausreichend Rechnung tragen kann. Aus diesem Grunde ist das in der Folge erläuterte Nutzungskonzept in drei inhaltliche Schichten gegliedert und beschreibt jeweils die Erneuerungsziele im Hinblick auf:

- Wohnen/Wohnumfeld
- Wirtschaft
- Grünflächen/Bodenversiegelung

3.1 Wohnen/Wohnumfeld

Das Wohnen in Buckau soll auf der Grundlage der vorgeschlagenen Flächennutzung im städtebaulichen Leitbild auf S. 39 erhalten und weiterentwickelt werden. Auch wenn die Entwicklung im Wohnungsbau z. Zt. nicht absehbar, und die derzeitige Wohnungsnot nicht nur ein Produkt der Unterlassung, sondern auch ein Produkt ständig steigender Flächenansprüche ist, so bedarf es in der Zukunft erheblicher Anstrengungen, die im folgenden skizzierten Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Wohnen zu erreichen.

Derzeitige Förderungsstandards für den Wohnungsbau sind in der Folge noch kritisch zu überprüfen. Insbesondere die sich abzeichnende Veränderung im Arbeitsprozeß (Abkehr von flächenintensiven und arbeitsplatzin-

tensiven Produktionsstätten und die damit teilweise einhergehende Zunahme von "Zu-Hause-Arbeiten") wird künftig Einfluß auf die Wohnungsgrundrisse und die Wohnungsgrößen ausüben. Wandelbare und wechselnden Ansprüchen genügende Wohnungen sollen insbesondere unter Berücksichtigung eines sozialpflichtigen Wohnungsbaues in Buckau entstehen.

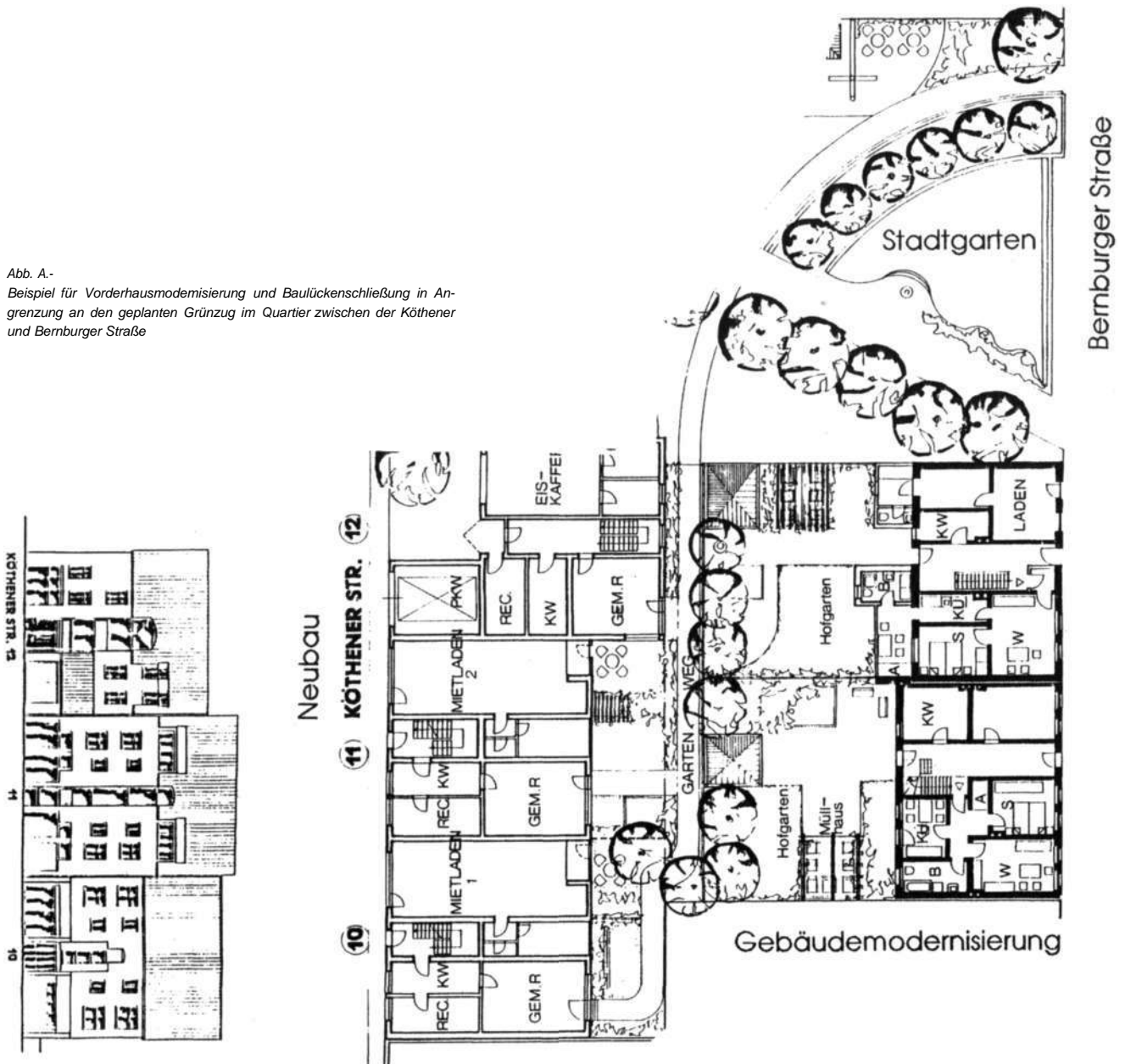
Die in der Folge dargestellten Entwicklungsziele im Bereich Wohnen in Buckau sowie mögliche Bevölkerungsentwicklung und die dafür erforderlichen öffentlichen Räume und Einrichtungen haben somit den Stellenwert eines theoretischen Grundgerüsts, der zur Hilfe genommen wird, um künftige Entwicklungsmöglichkeiten einzuschätzen.

3.1.1 Erhaltung der Wohnstruktur durch Objektsanierung, Modernisierung, Ergänzungsbauten (Baulücken)

Die Wahrung der generellen Zielsetzung für Buckau

(Erhaltung historischer Bausubstanz und Stadtgestalt) erfordert eine behutsame Erneuerung unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Bei der notwendigen Objektsanierung und Modernisierung soll differenziert vorgegangen werden. Die teilweise festgestellte hohe bauliche Dichte des Bestands (Überschreitung der Geschosßflächenzahl von 2,5)¹ soll nicht schematisch zugunsten des Wohnens reduziert

Abb. A-
Beispiel für Vorderhausmodernisierung und Baulückenschließung in Angrenzungen an den geplanten Grünzug im Quartier zwischen der Köthener und Bernburger Straße



¹ Vergleiche hierzu Bericht über Vorbereitende Untersuchungen, S. 39

werden. Neben der Erhaltung der straßenbegleitenden Bebauung und ihrer Komplettierung (Bewahrung des Stadtbildes) ist auch die Erhaltungsmöglichkeit der vorhandenen Wohnungen in den Innenblockbereichen differenziert zu prüfen. Der Rahmenplan kann hier im Bestand keine pauschalen Vorgaben für die Reduzierung der baulichen Dichte vornehmen.

Die künftige Erneuerungs- und Entwicklungsmöglichkeit in diesem Zusammenhang läßt sich nur anhand konkreter Quartieruntersuchungen bestimmen. Die daneben abgebildeten Testentwürfe verdeutlichen die Möglichkeit der Erhaltung von Hinterhäusern sowie mögliche bauliche Ergänzungen.

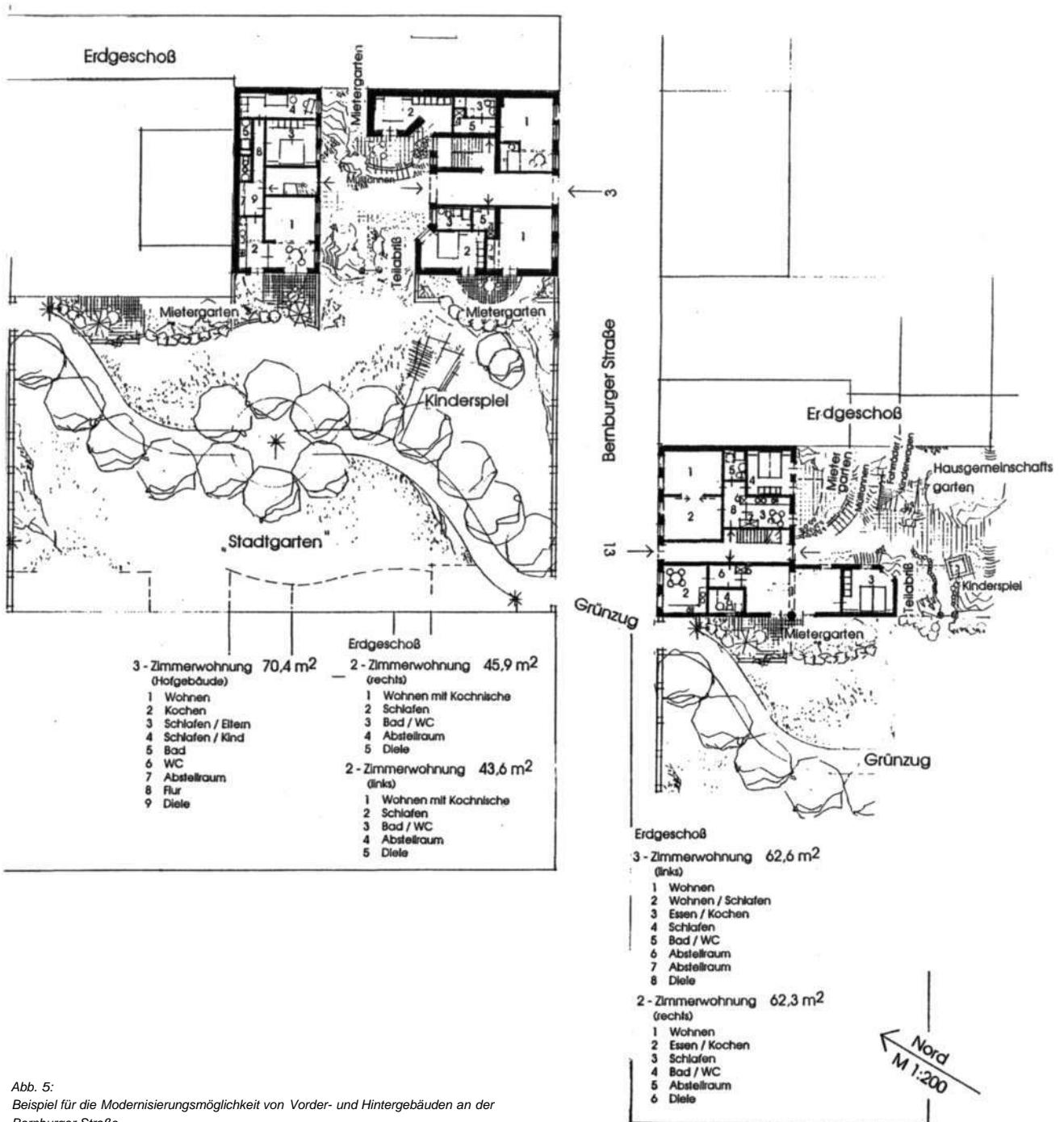


Abb. 5:
Beispiel für die Modernisierungsmöglichkeit von Vorder- und Hintergebäuden an der Bernburger Straße

3.1.2 Wohnungsangebot in den Obergeschossen erhalten bzw. ausbauen

Unter Berücksichtigung der Leitbilder zur Entwicklung Buckaus, der Immissionen aus dem DR-Gelände und entlang der Schönebecker Straße, der vorhandenen und zu erhaltenden Nutzungsmischung sowie des zu entwickelnden Geschäftsbereiches entlang der Schönebecker Straße, ist es erforderlich, zur Erhaltung des Wohnungsangebotes in den Obergeschossen konkretere Aussagen zu machen. Der Rahmenplan soll hier gezielt der Zweckentfremdung von Wohnungen entgegenwirken und den Investitionsdruck innerhalb der „zentralen Lage“ im Sinne der Gesamtentwicklung als Besonderes Wohngebiet lenken.

Im Plan auf S. 49 wird entsprechend der angestrebten Nutzungsentwicklung differenziert in Bereiche:

- in denen das Wohnen oberhalb des 1. Obergeschosses zu erhalten ist (Schönebecker Straße),
- und Straßenzüge, in deren Begleitung das Wohnen oberhalb des Erdgeschosses zu erhalten ist (Karl-Schmidt-Straße, Coquiststraße und Basedowstraße).

3.1.3 Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neuordnung der Innenblockbereiche

Die Innenblockbereiche sind derzeit vielfach durch leerstehende Hinterhäuser geprägt. Durch eine behutsame Neuordnung läßt sich das in den Vorderhäusern noch vorhandene Wohnungsangebot erweitern.

Mögliche Erneuerung der Innenblockbereiche ist am Beispiel des Quartiers 13, begrenzt durch die Karl-Schmidt-Straße, Thiemstraße, Schönebecker Straße, Gaertnerstraße, Norbertstraße und Kapellenstraße auf der folgenden Seite dargestellt.² Selbst bei behutsamer Vorgehensweise sind Abbrüche im Innenblockbereich (Ordnungsmaßnahmen) nicht zu vermeiden.

² a. a. O., Städtebauliches Einzelgutachten Quartier 13, S. 29

³ Bruno Taut initiierte in seiner Funktion als Stadtbaurat die Errichtung von genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbauten; diese sozialorientierte Architekturentwicklung ließ vorbildliche Siedlungen für Werktätige mit hoher Wohnqualität entstehen.

3.1.4 Veränderung der Nutzung zu Wohnzwecken

Zur Fortentwicklung der Wohnnutzung bieten die brachliegenden Flächen ein erhebliches Entwicklungspotential an. In Detaillierung der Zielvorstellungen des städtebaulichen Leitbildes sind es rd. 13 ha im Sanierungsgebiet und 4,5 ha innerhalb der, in enger Verflechtung zum Sanierungsgebiet liegenden Flächen in Buckau, insgesamt 17,5 ha Wohnbauland. Darin liegt eine besondere Chance auch im Sinne der übergeordneten Stadtentwicklung (Innenentwicklung statt Landschaftsverbrauch), in Buckau einen bedeutenden Schwerpunkt herauszubilden, der die Wohnungsbaupolitik der Stadt Magdeburg mitprägen und an das vorbildliche Wohnungsbauerbe der 20er Jahre (Bruno Taut) anknüpfen kann.³

3.1.5 Bauliche Dichte für Neu- und Ergänzungsbauten

War es innerhalb der Bereiche historischer Substanz nicht möglich, bestimmte bauliche Dichte vorzuschreiben, so ist es zur Wahrung des Stadtbildes und der vorhandenen baulichen Struktur und ihrer positiven Fortschreibung erforderlich, die Entwicklungsflächen in ihrem jeweiligen Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen (vgl. hierzu Plan auf S. 49).

3.1.6 Voraussichtliche Wohnungsbauentwicklung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Erneuerungs- und Entwicklungsziele für den Wohnungsbau in Buckau kann nach Abschluß der Sanierung im Sanierungsgebiet von einem Wohnungsbestand von rd. 4500 Wohnungen, unter Einbeziehung der umliegenden Flächen von weiteren 950 Wohnungen, somit insgesamt 5450 Wohnungen ausgegangen werden. Diese Annahme bezieht Einschätzungen ein, die in der Tabelle auf S. 46 einzeln aufgelistet sind. Für den Wohnungsbestand nach Modernisierung würde eine Wohnungsanzahlminderung aus Modernisierung/Grundrißveränderung und Umnutzung der Erdgeschoß-/Obergeschoßbereiche (nicht ausreichend belichtete bzw. immissionsbelastete Bereiche) von bis 25% angenommen. Grundlage für diese Annahme sind die unter 3.1.1 abgebildeten Testentwürfe sowie die Erfahrung aus den ersten Modernisierungsgutachten (vgl. Tabelle auf S. 47). Die Anzahl der Wohnungen in den Umnutzungsbereichen ergibt sich aus der im Plan auf S. 49 dargestellten, jeweiligen Entwicklungsflächen zugeordneten, baulichen Dichte. Für die Neubauwohnungen wurde eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75 m² Geschoßfläche angenommen.



Abb. 6

Magdeburg-Buckau NUTZUNGSKONZEPT Januar 1993				
Potentielle Entwicklungsflächen/Wohnen				
Quartier	Entw.-Fläche	Ant. Wohnen	GFZ	Geschoßfläche
Sanierungsgebiet				
1	900	900	1,20	1.080
2	2.250	2.250	1,20	2.700
3	11.578	3.750	1,20	4.500
4	13.796	1.600	1,20	1.920
5	12.081	6.600	1,00	6.600
6	8.500	8.500	1,00	8.500
7	6.364	3.700	1,00	3.700
8	8.430	8.430	1,00	8.430
10	2.246	1.596	1,20	1.915
11	3.492	3.492	1,20	4.190
12	19.848	5.000	1,20	6.000
13	2.182	2.182	1,00	2.182
14	19.121	10.000	0,80	8.000
15	1.100	1.100	1,00	1.100
16	2.673	2.153	1,20	2.584
17	2.900	0		0
18	13.974	5.000	1,20	6.000
19	43.400	20.000	1,20	24.000
20	15.050	9.000	1,20	10.800
21	6.321	0		0
23	24.866	10.000	1,20	12.000
24	40.696	25.000	1,00	25.000
27	990	0		0
Summe	262.758	130.253		141.201
Untersuchungsgebiet				
DR/12	85.500	27.000	1,20	32.400
25	1.680	1.680	0,80	1.344
Härtol	16.000	16.000	1,00	16.000
MMF	175.000	0		0
SKET	50.000	0		0
Summe	328.180	44.680		49.744
Buckau				
Summe	590.938	174.933		190.945

3.1.7 Erhöhung der Wohnqualität durch Umgestaltung des Wohnumfeldes

Die Umgestaltung des Wohnumfeldes stellt ein unumgängliches Maßnahmenpaket zur Anregung privater Initiativen zur Erhaltung und Erneuerung des Wohnungsangebotes innerhalb der bebauten, historischen Bereiche dar. Die Erhaltung und Fortentwicklung öffentlicher Grünflächen, Erneuerung der Straßen können erheblich zu einer erfolgreichen Sanierung beitragen und die Initiative der einzelnen Eigentümer (Gebäudemodernisierung) als Folgeeffekt nach sich ziehen (vgl. hierzu auch Pkt. 3.3 Grünflächen/Bodenversiegelung).

3.1.8 Schaffung von Stellplätzen für Anwohner

Legt man die prognostizierte Zahl von rd. 4500 Wohnungen im Sanierungsgebiet zugrunde, so ergibt sich mindestens ein gleichhoher Bedarf an Stellplätzen. Kann davon ausgegangen werden, daß innerhalb der Umnutzungsbereiche der Stellplatzbedarf auf eigenen Grundstücken gedeckt werden kann, so ist es innerhalb der engen historischen Struktur (insbesondere die Quartiere 10 und 14) nicht möglich, gleichzeitig Stellplätze auf eigenem Grundstück zu fordern und die hier vorhandene historische Substanz und damit die typische Stadtgestalt weitgehend zu erhalten. Unter Berücksichtigung der Verträglichkeit werden daher Gemeinschaftsstellplätze für Anwohner östlich der Gnadauer Straße, westlich der Karl-Schmidt-Straße im Quartier 12 sowie in den Quartieren 3, 5 und 7 vorgeschlagen.

Wie die begleitend zum Rahmenplan durchgeführten ersten Quartieruntersuchungen zeigen, läßt sich der theoretische Stellplatzbedarf selbst innerhalb nicht eng bebauter Quartiere nicht hundertprozentig decken.⁴ Auch unter Ansatz einer Mehrfachnutzung, Überlagerung Wohnungen/Gewerbe ergibt sich ein Defizit von mindestens 100 Stellplätzen, die außerhalb des Quartiers untergebracht werden müßten. Die Schaffung von Anwohnerstellplätzen innerhalb umliegender Straßenzüge kann helfen, solche Defizite auszugleichen. In der Gnadauer Straße, der Brauereistraße, der Thiemstraße, der Porsestraße, der Warschauer Straße, Benedektiner Straße, Bleckenburgstraße können Anwohnerparkplätze mit jeweils konkreter Quartierzuweisung geschaffen werden.

3.1.9 Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung

Als Ergebnis der Bewohnererfassungen, die das Stadtplanungsamt als Grundlage der Sozialplanung durchgeführt hat, wohnen derzeit rd. 3500 Menschen in Buckau. Für eine vorausschauende Planung, auch der notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten, ist es unumgänglich, eine Prognose

⁴ Architekturbüro Zesewitz i. A. des Magistrats der Stadt Magdeburg, städtebaulicher Einzelentwurf Quartier 13, S. 25

Grundstück		Bestand		Entwurf	
Straße	Nr.	WE	GE	WE	GE
Bernburger Str.	1	3	–	3	1
Bernburger Str.	1 a	8	–	8	2
Bernburger Str.	2	10	1	7	–
Bernburger Str.	15	5	–	3	–
Coquistr.	14	9	–	8	–
Dorotheenstr.	2	9	–	7	2
Dorotheenstr.	12	12	1	9	2
Gaertnerstr.	1 c	16	–	12	–
Gaertnerstr.	7	14	1	7	2
Gaertnerstr.	9	15	–	9	3
Gaertnerstr.	11	9	2	8	2
Kapellenstr.	4	9	–	7	–
Kapellenstr.	5	10	–	7	–
K.-Schmidt-Str.	51	5	1	6	3
Klosterbergestr.	17	24	–	16	2
Klosterbergestr.	20	12	2	11	6
Klosterbergestr.	26	24	6	24	6
Martinstr.	3	11	1	6	–
Martinstr.	17+18	12	2	6	7
Martinstr.	22	4	1	5	1
Neue Str.	6	7	2	5	3
Neue Str.	11	7	1	4	2
Schönebecker Str.	27	3	1	4	–
Südstr.	3	5	–	7	3
Südstr.	6	20	–	14	6
Südstr.	8	24	–	6	5
Südstr.	11	16	–	7	–
Thiemstr.	10	26	1	23	1
Weststr.	10	8	–	7	–
Weststr.	12	8	1	9	3
Weststr.	13	8	–	6	2
Summe	(32)	353	24	261	64

Bezieht man die im städtebaulichen Leitbild aufgezeigte Entwicklungsmöglichkeit für übrige Bereiche in Buckau ein, so würde sich die Bevölkerungszahl auf rd. 9000 bis 11000 erhöhen. Die Notwendigkeit der Erhaltung und Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Sporteinrichtungen, Freizeiteinrichtungen etc. wird deutlich. Mögliche Lösungsansätze sind in der Folge erläutert.

Wohn- und Gewerbeflächenübersicht entsprechend der durchgeführten Modernisierungsuntersuchungen 1992/93

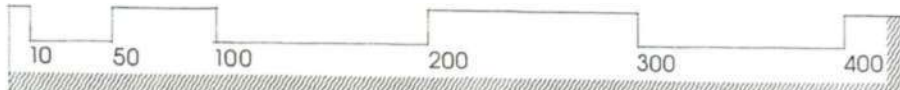
Quelle: Neue Heimat Niedersachsen, Vorabzusammenstellung, Sachstandbericht 1. Quartal 1993

für die künftige Bevölkerungsentwicklung in Buckau aufzustellen. Die voraussichtliche Wohnungs- und Bevölkerungszahl nach Abschluß der Sanierung in Buckau ist in der folgenden Tabelle auf S. 48 einzeln dargestellt. Differenziert nach einzelnen Quartieren und den jeweiligen städtebaulichen Vorgaben wie der angenommenen künftigen Wohnungsbelegungsdichte von 1,6 bis 2,0 ergibt sich, daß nach Abschluß der Sanierung in Buckau die Bevölkerungszahl voraussichtlich 7500 bis 9000 betragen wird.

Magdeburg-Buckau NUTZUNGSKONZEPT April 1993									
Quartier	Bevölkerungsentwicklung				Wohnungsanzahl			Belegungsdichte	
	Entw.- Fläche	Ant. Wohnen	GFZ	Geschoß- fläche	WE ¹⁾	WE ²⁾	WE Sum	1,60	2,00
Sanierungsgebiet									
1	900	900	1,20	1.080	14	213	227	364	455
2	2.250	2.250	1,20	2.700	36	115	151	242	302
3	11.578	3.750	1,20	4.500	60	145	205	328	410
4	13.796	1.600	1,20	1.920	26	85	111	177	221
5	12.081	6.600	1,00	6.600	88	244	332	531	664
6	8.500	8.500	1,00	8.500	113	90	203	325	407
7	6.364	3.700	1,00	3.700	49	158	207	332	415
8	8.430	8.430	1,00	8.430	112	42	154	247	309
10	2.246	1.596	1,20	1.915	26	124	150	239	299
11	3.492	3.492	1,20	4.190	56	30	86	137	172
12	19.848	5.000	1,20	6.000	80	97	177	283	354
13	2.182	2.182	1,00	2.182	29	224	253	405	506
14	19.121	10.000	0,80	8.000	107	3	110	175	219
15	1.100	1.100	1,00	1.100	15	82	97	155	193
16	2.673	2.153	1,20	2.584	34	114	148	238	297
17	2.900	0		0	0	40	40	64	80
18	13.974	5.000	1,20	6.000	80	44	124	198	248
19	43.400	20.000	1,20	24.000	320	73	393	629	786
20	15.050	9.000	1,20	10.800	144	275	419	670	838
21	6.321	0		0	0	0	0	0	0
22	0	0		0	0	202	202	323	404
23	24.866	10.000	1,20	12.000	160	163	323	517	646
24	40.696	25.000	1,00	25.000	333	47	380	609	761
26	0	0		0	0	1	1	2	2
27	990	0		0	0	33	33	53	66
Summe	262.758	130.253		141.201	1.883	2.644	4.527	7.243	9.053
Untersuchungsgebiet									
DR/12	85.500	27.000	1,20	32.400	432	0	432	691	864
25	1.680	1.680	0,80	1.344	18	125	143	229	286
28	0	0		0	0	127	127	203	254
29	0	0		0	0	14	14	22	28
Härtol	16.000	16.000	1,00	16.000	213	0	213	341	427
MMF	175.000	0		0	0		0	0	0
SKET	50.000	0		0		0	0	0	0
Summe	328.180	44.680		49.744	663	266	929	1.487	1.859
Buckau									
Summe	590.938	174.933		190.945	2.546	2.910	5.456	8.729	10.912

¹⁾ Durchschnittliche Wohnungsgröße 75 m² Geschoßfläche

²⁾ Wohnungsbestand nach Modernisierung unter Berücksichtigung der Minderung aus Modernisierung/Grundrißveränderung und Umnutzung EG/OG (nicht ausreichende belichtete bzw. immissionsbelastete Bereiche)



Stadtsanierung Magdeburg
BUCKAU
 Städtebaulicher Rahmenplan
NUTZUNGSKONZEPT
 Wohnen / Wohnumfeld

- Erhaltung der Wohnstruktur durch Objektsanierung / Modernisierung / Ergänzungsbauten (Baulücken)
- Wohnungsangebot oberhalb des Erdgeschosses erhalten bzw. ausbauen
- Wohnungsangebot oberhalb des 1. Obergeschosses erhalten bzw. ausbauen
- Erhaltung / Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neuordnung der Innenblockbereiche
- Veränderung der Nutzung zu Wohnzwecken
- Umnutzung von Flächen für Freizeiteinrichtungen **F**
- Erhöhung der Wohnqualität durch Umgestaltung des Wohnumfeldes
- Schaffung von Anwohnerparkplätzen mit Quartierszuweisung
- Gemeinschaftsstellplätze für Anwohner
- Geschäftszahl (Höchstgrenze) **1,2**

