

ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Allgemeine Thesen

- die Stadtteile Magdeburgs sollen nicht zusammenwachsen.
- bei zukünftigen Erweiterungen soll die vorhandene Kapazität von Straßen und Versorgungseinrichtungen beachtet werden.
- die Bewohner wünschen keine große Expansion ihres Stadtteils, sondern wollen den dörflichen Charakter erhalten wissen.
- Die schon vorhandene Struktur mit überwiegender Wohnnutzung soll erhalten werden.
- dem großen Bedarf an neuen Wohnungen sollte zunächst durch Ausschöpfen vorhandener Baulücken oder durch Hinterliegerbebauung (Neinstedter Straße) nachgegangen werden.
- Bereiche, die für Flächenausweisungen geeignet sind:

Gewerbegebiet nördlich der Wendefurther Straße (bei Abgang der vorh. Betriebe)

Hinterliegerbebauung Neinstedter Straße

Baulücken Ortsmitte

Hof Köhne

westl. und östl. Ballenstedter Straße (Wohngebiet Klinketal)

Legende



bebaute Fläche



Neubaufflächen



im Detail dargestellte Bereiche

3.3 Entwicklungsflächen (Abb. 25)

3.3.1 räumliche Entwicklung im Rückblick

Lemsdorf war in seiner Größe, gemessen an der Einwohnerzahl, bis zum Ende des letzten Jahrhunderts relativ konstant.

Im Jahre 1303 werden ca. 60 Bewohner gezählt, im Jahr 1840 sind es ca. 70 Bewohner und erst am Ende des 19. Jahrhunderts ist mit 670 Bewohnern ein deutlicher Sprung abzulesen.

Kriegswirren und stabile Zeiten im Wechsel beließen den kleinen Ort ohne wesentliche Entwicklungen.

Erst das Schleifen der alten Wallanlagen von Magdeburg mit der damit verbundenen Expedierung der Stadt und der Wohnungsdruck zur Zeit der Industrialisierung verschafften der Randgemeinde einen deutlichen Einwohnerzuwachs und die damit verbundenen Bedarf an Flächen.

Um diesen Tendenzen auch planerisch zu entsprechen wurde der Generalsiedlungsplan im Jahre 1928 aufgestellt. In Lemsdorf wurden große Erweiterungsflächen vorgesehen, die jedoch nur in einem Teilbereich (Treseburger Straße) zur Ausführung kommen.

3.3.2 Bedarfsdarstellung

Seit der Wende ist trotz stagnierender Einwohnerzahlen in Magdeburg ein großer Nachholbedarf an Wohnungen entstanden.

Schlechte Altbausubstanz und mangelnde Wohnqualität in den Neubauviertel haben zu einer großen Nachfrage geführt, die auch Auswirkungen auf Lemsdorf haben, zumal seine Lage am Rande der Stadt, eingebettet im Grünen, eine hohe Wohnqualität verspricht.

3.3.3 Lösungsvorschläge

Die Möglichkeiten für Lemsdorf, auf den seit Ende des letzten Jahrhunderts verstärkten Wohnungsdruck einzugehen, sind weitestgehend erschöpft, wenn man die Charakteristik des Ortes erhalten will. Erweiterungen sollen deshalb nur sehr behutsam vorgenommen werden.

Im Osten wird der Ort durch die Barriere „Magdeburger Ring“ und im Norden durch die Brenneckestraße begrenzt. Im Westen ist das Baugebiet „Hansa Park“ schon jetzt bis an den Rand des Kleingartenvereins „Kleiner Harz“ herangewachsen.

Nur im Süden sind städtebauliche Ergänzungen noch möglich und sinnvoll (Baugebiet „Klinketal“).

3.3.3.1 Verdichtungspotentiale und Umnutzung

Dem großen Bedarf an Wohnbauflächen sollte zunächst durch das Schließen von Baulücken, die Entstehung von Hinterliegerbebauung oder das Umnutzen von freistehenden Flächen nachgegangen werden, um den Verbrauch von unversiegelten Flächen gering zu halten und so wenig wie möglich in das vorhandene Ortsbild einzugreifen.

Baulücken, deren Schließung auch aus städtebaulicher Sicht sehr wünschenswert sind, befinden sich z. B. in der Ortsmitte am Kreuzpunkt Ballenstedter, Blankenburger und Harzburger Straße (s. Beschreibung „Ortsmitte“), im östlichen Bereich der Wernigeröder Straße und in der Bodestraße. (Abb. 26) Ein Potential an Flächen könnte durch Hinterliegerbebauung mit ausreichendem Abstand nördlich zum Bachlauf der Klinke in der Neinstedter und der Harzburger Straße entstehen. Das Areal der Garagenbauten (Abb. 27) und die tiefen Grundstücke an der Neinstedter Straße könnten den Ortsrand nördlich der Klinke abrunden und bei Bedarf ca 30 Einfamilienhäusern Platz geben.

Der schlechte bauliche Zustand des zur Zeit leerstehenden Hof Köhne gibt Anlaß, sich über eine Umnutzung Gedanken zu machen, wobei auch hier die umgebenden Grundstücke städtebaulich mit einbezogen werden sollten (siehe 3.5.2. „Hof Köhne“).

3.3.3.2 Stadtumbau

Die vorgeschlagenen Entwicklungsflächen sollen die vorhandenen Qualitäten unterstützen und neue städtebauliche Schwerpunkte schaffen.

Es wurden Erweiterungsflächen vorgesehen, die die vorhandenen Strukturen des Ortsbildes miteinander sinnvoll verknüpfen und ergänzen.

Auf der Grundlage des ersten Gesamtkonzeptes, welches gemeinsam mit den Bewohnern beraten wurde, ist bereits das Wohngebiet „Klinketal“ in der Planung. (Abb. 28)

Es rundet die beiden Straßenzüge „Am Eulegraben“ und „Kreuzbreite“, die bisher südlich der Klinke und östlich der Ballenstedter Straße dem Ortseingang vorgelagert waren, städtebaulich ab und fügt sie in das gesamte Ortsbild ein. Von Süden kommend wird die entstehende beidseitige Straßenrandbebauung einen innerörtlichen Charakter signalisieren, der hoffentlich auch Auswirkungen auf das Fahrverhalten der Verkehrsteilnehmer mit dann geringeren Geschwindigkeiten haben wird.

Genügend große Abstände zu den westlich anschließenden Kleingärten und der Klinke im Norden, der Nachbebauung angepaßte Geschossigkeiten und Gestaltungsaufgaben werden ein harmonisches Einfügen ins Ortsbild garantieren.



Abb. 27: Garagenhöfe Neustedter Straße

Abb. 26: Baulücken Wernigeröder Straße

Abb. 28: Wohngebiet "Klinketal" (Gutachtenverfahren)



Auf der Fläche zwischen Wendefurter Weg und Brenneckestraße ist Gewerbe angesiedelt, ein großer Möbelmarkt und die Gebäude der Telekom.

Dieses Gelände liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Neubebauung „Hansa Park“ und der Einfamilienhausbebauung südlich des Wendefurter Weg. Bei Abgang dieser großflächigen, ortsuntypischen Nutzungen ist das Ausweiten der Wohnbebauung mit einem kleineren Gewerbeanteil bis zur Brenneckestraße und dem Entstehen einer zwei- bis dreigeschossigen Straßenrandbebauung sinnvoll.

Von Norden kommend signalisiert Lemsdorf dann im Übergang von Gewerbe zu Wohnen seinen eigentlichen Charakter.



Abb. 30: Dörfliche Strukturen Harzburger Straße

3.3.4 Leitidee

Lemsdorf sollte sich auch weiterhin als eigenständiger Ortsteil deutlich von seinen benachbarten Stadtteilen durch Grünzonen abgrenzen und nicht mit den benachbarten Ortsrändern zusammenwachsen.

3.4 Gestaltung

3.4.1 Städtebauliche Bereiche

Lemsdorf besitzt unterschiedliche Bereiche (s. auch Pkt. 2.4 Siedlungsstrukturen), die in einer für ihre Entstehungszeit charakteristischen Formensprache geprägt sind.

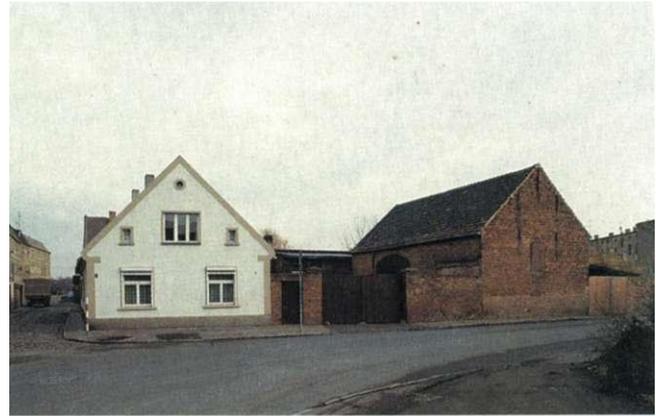


Abb. 31: Hof Köhne

3.4.1.1 Dörfliche Strukturen

Standort: Harzburger Straße

Die Harzburger Straße läßt mit ihrem kurvigen Verlauf und ihrer geringen Breite noch den Maßstab des „Dorfes“ Lemsdorf erspüren. (Abb. 9)

Der Bereich zwischen dem ehemaligen Anger, der Kirche, dem Hof Köhne und dem ältesten Haus „Im Winkel“ umfaßt den eigentlichen ehemaligen Dorfkern, und entspricht der Ausdehnung Lemsdorfs bis zur Zeit der Industrialisierung. Die Reste der heute noch sichtbaren Bebauung sind zweigeschossige Gebäudekomplexe aus zwei bis drei Einheiten, die giebelständig zur Straße stehen und durch eine straßenbegleitende Mauer verbunden sind, so daß kleine Höfe entstehen (z. B. Harzburger Straße). (Abb. 30)

Der große Komplex des Hof Köhne und seine umgebende Bebauung repräsentieren heute den ursprünglichen Charakter des Ortes als „Dorf“ (Abb. 31) (siehe auch Pkt. 3.6.1).





Abb. 31: Hof Köhne

Gestaltungsempfehlung:

Da diese dörflichen Elemente nur noch vereinzelt vorhanden sind, sollte versucht werden, sie zu erhalten oder, wenn wirtschaftlich nicht anders tragbar, bei Abgang durch Gebäude mit vergleichbarer Maßstäblichkeit und Anordnung auf dem Grundstück zu ersetzen.

Die Restaurierung des Hof Köhne und die damit verbundene Umnutzung (siehe auch Pkt. 3.5.2) ist für die Gestalt des Ortes und das geschichtliche Bewußtsein der Bewohner eine vordringliche Aufgabe.

3.4.1.2 Wohnungsbau der Industriearbeiter um 1900

Standort: Bodestraße, Quedlinburgerstraße, Neinstedter Straße, Ilsestraße

Dreigeschossiger Wohnungsbau.

Fassadenaufbau: Sockelgeschoß, meist bossiert mit kleinen rechteckigen Kellerfenstern und reichverzierten Fenstern des Erdgeschosses, sowie einer torbogenartigen Einfahrt in den Hinterhof an der Außenseite.

Trennen des EG vom 1. OG mit einer durchlaufenden Konsole. Darüber die Fensterbänder des 1.- und 2.OG sowie den kleinen quadratischen Fenstern des Mezzaningeschosses unter der Dachkante.

Die Fenster sind mittelgroß, eckig und hoch, haben ein Gesims und sind von einer Fiasche eingefast, die bei den einzelnen Gebäuden unterschiedlich reich verziert sind. Die Fensterteilungen sind mehrsprossig.

Dieses flächige Grundprinzip gestaltet in klarer und einfacher Form ganze Straßenzüge.

Gestaltungsempfehlung:

Bei der Renovierung sollte auf den Erhalt der Kleinteiligkeit der Fenster, der großflächigen Fassadenstrukturierung und der angepaßten Materialwahl (Putz) geachtet werden.

Lückenschließungen sollten sich harmonisch in das Gesamtbild der Straße einfügen.



Abb. 32 a: Blankenburger Straße 1, 1908, Bauherr A. Kaiser

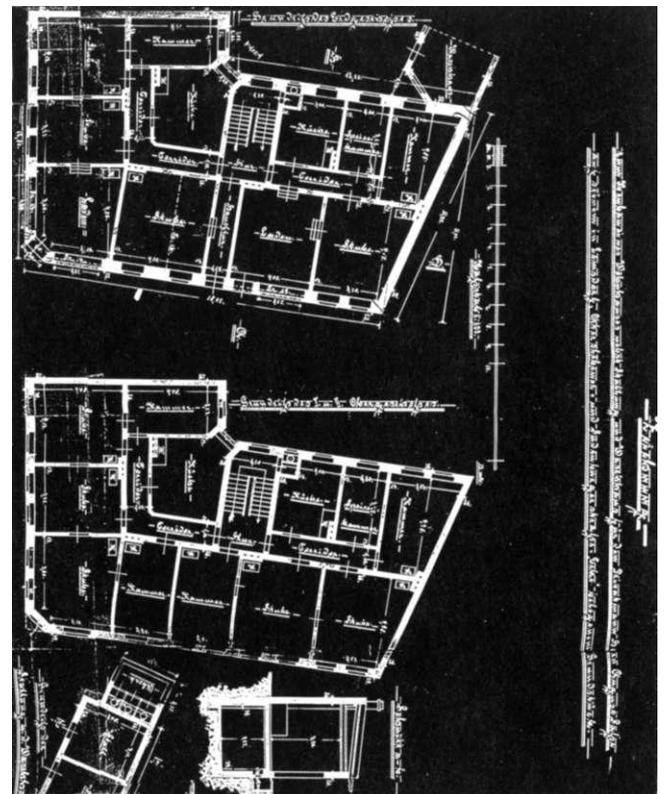
3.4.1.3 Wohnungsbau aus den 30er Jahren

Standort: westlich der Blankenburger Straße, südlich Treseburger Straße.

Die Siedlung ist in offener Blockbauweise durch zweigeschossige Zeilen bebaut, pro Zeile sind im Durchschnitt drei Hauseinheiten untergebracht.

Ihre Erschließung erfolgt von der Straßenseite, die Blockinnenbereiche sind verkehrsfrei und beherbergen Mietergärten und einen Spielplatz.

Abb. 32 b: Grundriß



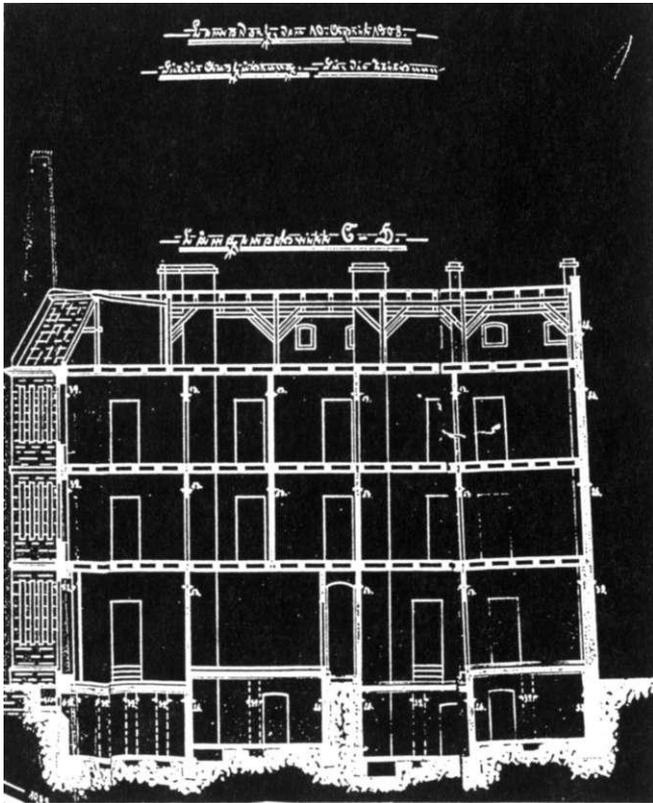


Abb. 32 c: Schnitt



Abb. 33 a: Treseburger Straße

Die Fassaden sind geputzt, nur ein kleiner Sockel von ca. 75 cm ist mit Backsteinen ausgeführt.

Zwischen den Eingängen, die in der Mittelachse der Hauseinheiten liegen, sind vier gleich große, fast quadratische Fenster in gleichem Abstand angeordnet. Sie haben eine Vierteilung und sind an drei Seiten von einem weißen Putzband gerahmt. Das Fenstergesims ist aus Backstein. Rechts und links neben den Eingängen sind im oberen Fensterbereich der beiden Geschosse je vier quadratische Fenster plaziert, die 1/4 der Fläche der großen Fenster einnehmen. (Abb. 33 b)

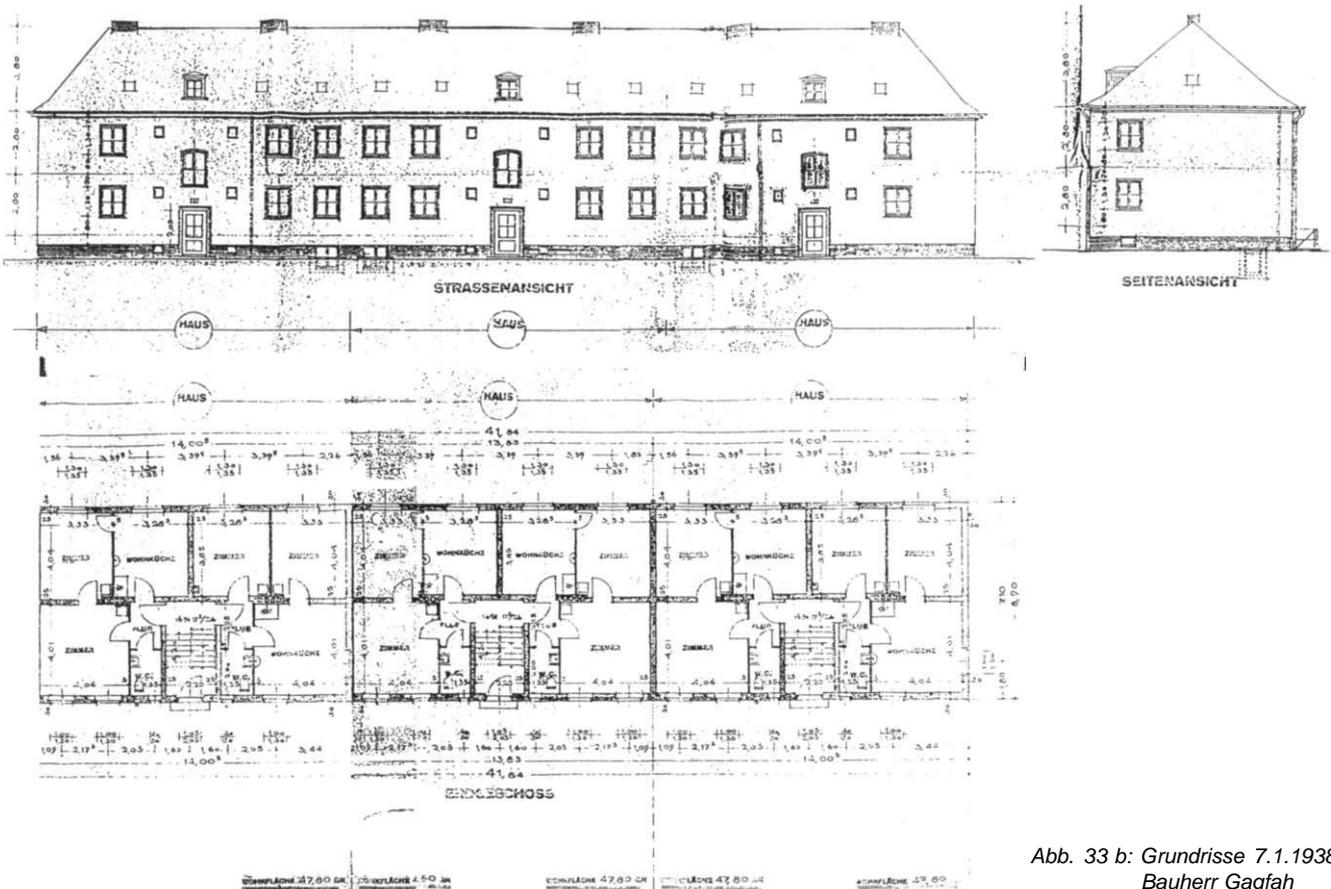


Abb. 33 b: Grundrisse 7.1.1938, Bauherr Gagfah



Abb. 35: Treseburger Straße, Vorgärten

Die Gebäude haben einen Abstand von ca. 3.00 m zur Straße. Eine Hecke trennt den mit Kleinpflaster belegten Fußweg von den schlichten Vorgärten. (Abb. 35) Bäume wurden gezielt in Kreuzungsbereiche gestellt. (Abb. 36) Ein untergeordnetes Netz aus Fußwegen verbindet einzelne Häuserzeilen. (Abb.37)

Die besonderen Qualitäten dieser Siedlung liegen neben der maßstäblichen, einfachen Fassadenaufteilung vor allem in der schönen Gestaltung der Außenräume mit starker Durchgrünung und den wohlproportionierten Straßenräumen.

Gestaltungsempfehlung:

Die ursprünglichen Gestaltungsabsichten sind im wesentlichen in der Siedlung noch gut zu erkennen. Wiederherstellen der alten Vierteilung der Fensterauf-



Abb. 36: Treseburger Straße, Kreuzungsbereich

teilung und Beibehaltung der echten Putzfassaden im Kreuzungsbereich ohne zusätzliches Einführen von Vorbauten wie z. B. Balkone, Vordächer o. ä.

Keine Neugestaltung der Außenanlagen in kleinteiliger Form sondern Beibehalten der die ganze Siedlung verbindenden großzügigen Grünflächengestaltung.

Abb. 37: Treseburger Straße, Fußwegenetz



Abb. 38: Auftrag auf Bauerlaubnis zur Stadt, Selbsthilfesiedlung, 1932

*16 Zeichnungen
2 Korb.*

Städt. P...
Eing...
2/16

An den Verwalter der städtischen Polizei.

Betreff: Bauerlaubnis zur städtischen Selbsthilfesiedlung Lemsdorf

Anbei überreichen wir in doppelter Ausfertigung 8 Blatt Zeichnungen und 1 Baubeschreibung zur städtischen Selbsthilfe-Siedlung Lemsdorf mit der Bitte um Erteilung der Bauerlaubnis.

Die Siedlung soll auf dem städtischen Grundstück an der Ballenstedter-Strasse, Kartenblatt 1 Parz. 405/60 errichtet werden und 25 Einfamilien-Doppelhäuser mit Stallzwischenbauten umfassen.

Mit der ordnungsgemässen Durchführung aller Bauarbeiten (Gestellung eines Poliers und Materialbeschaffung) ist die Firma Paul Gorgaß, Magdeburg, Otto von Guerickestrasse 25, beauftragt worden, die Arbeiten am Bau selbst werden von erwerbslosen Facharbeitern in Selbsthilfe durchgeführt.

Die Zahlung aller sozialen Versicherungsbeiträge und Prämien zur Berufsgenossenschaft erfolgt durch das städtische Wohlfahrtsamt, während die Bauleitung der Hochbauverwaltung (Stadterweiterungsamt) übertragen wurde.

Nach Fertigstellung der Siedlung werden die einzelnen Häuser bzw. Grundstücke den betreffenden Siedlern durch Vertrag in Erbpacht übergeben.

Alles übrige dürfte aus den eingereichten Unterlagen hervorgehen. Da die Selbsthilfesiedlung nach den Richtlinien des Herrn Reichskommissars für vorstädtische Kleinsiedlungen errichtet wird, bitten wir, unter Bezugnahme auf die hierzu ergangene Verfügung vom 10.11.31 und der Notverordnung vom 6.10.31 Kap.II. § 9,2 um Gebührenbefreiung.

Wir haben mit den Vorarbeiten und mit dem Abstecken der Baugruben bereits begonnen und bitten, sofern die Prüfung der Unterlagen eine längere Zeit beanspruchen sollte, um die Erteilung der vorläufigen Bauerlaubnis.

Magdeburg, den 14. Mai 1932.

STADT HOCHBAUVERWALTUNG
[Signature]

*16 Zeichnungen
2 Korb.
L.E.A. 132*

3.4.1.4 Selbsthilfe Siedlung für Erwerbslose

Standort: Kreuzbreite, Am Eulegraben

Nach den Richtlinien für vorstädtische Kleinsiedlungen im Jahr 1932 von erwerbslosen Facharbeitern in Selbsthilfe errichtet. (Abb. 38)

Zunächst wurden 25 Einfamilien Doppelhäuser mit Stallzwischenbauten in der Kreuzbreite später als Reihenhäuser auch Am Eulegraben erbaut. (Abb. 39)

Die 2 geschossigen Gebäude hatten eine Grundfläche von ca. 65 qm und bestanden aus zwei Kammern, einer Wohnküche, einer Waschküche und einem Stall. (Abb. 40) Die Häuser sind einfache Putzbauten mit Flachdach, die Doppelhäuser der Kreuzbreite sind im 1. Obergeschoß mit dunklem Holz verschalt. Im hinteren Bereich verfügen sie über große Nutzgärten zur Selbstversorgung mit Lebensmitteln. Zum Straßenraum haben sie kleine grüne Vorgärten, die sich mit einer Hecke abgrenzen.

Die ursprünglich sehr strenge und sachliche Form der einfachen Gebäude, die den strengen Richtlinien des „Neuen Bauens“ der 30 er Jahre unterlag (Abb. 41), ist wegen der vielfältigen Veränderungen und Nachbesserungen verlorengegangen.

Der größere Flächenbedarf und der Wunsch nach mehr Individualität haben den einheitlichen Charakter der Siedlung neu geprägt.

Gestaltungsempfehlung:

Die Straßenzüge haben durch die Anbauten und Umgestaltungen in ihrer heterogenen Form einen für unsere heutige Zeit charakteristischen Ausdruck bekommen, so daß ein Reduzieren auf den ursprünglichen, strengen Gestaltungswillen viel von der Lebendigkeit der Straße nehmen würde.

Das städtebauliche Prinzip der Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser, mit bündigen Fassaden im Straßenraum und kleinen Vorgärten, sollte jedoch als Grundprinzip erkennbar bleiben.

Abb. 39: Lageplan Kreuzbreite

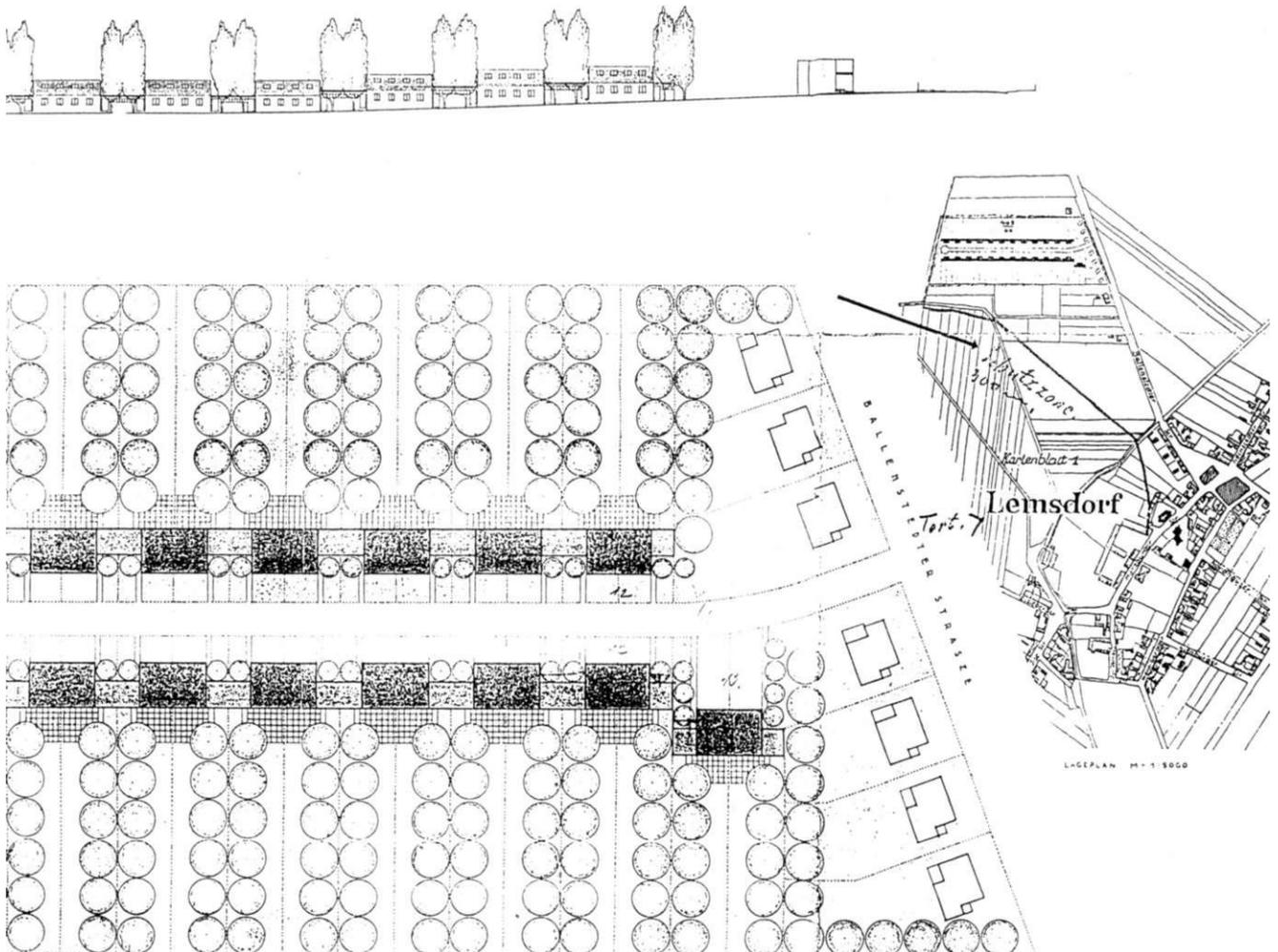




Abb. 40 a: Kreuzbreite

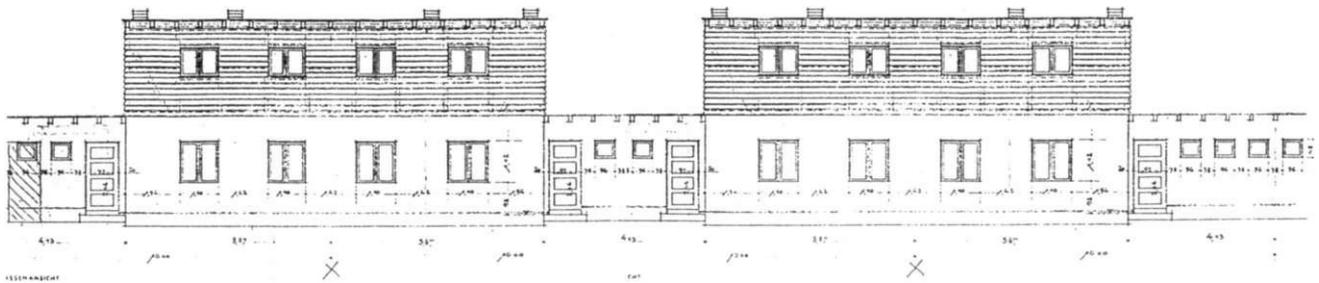


Abb. 40 b: Grundrisse

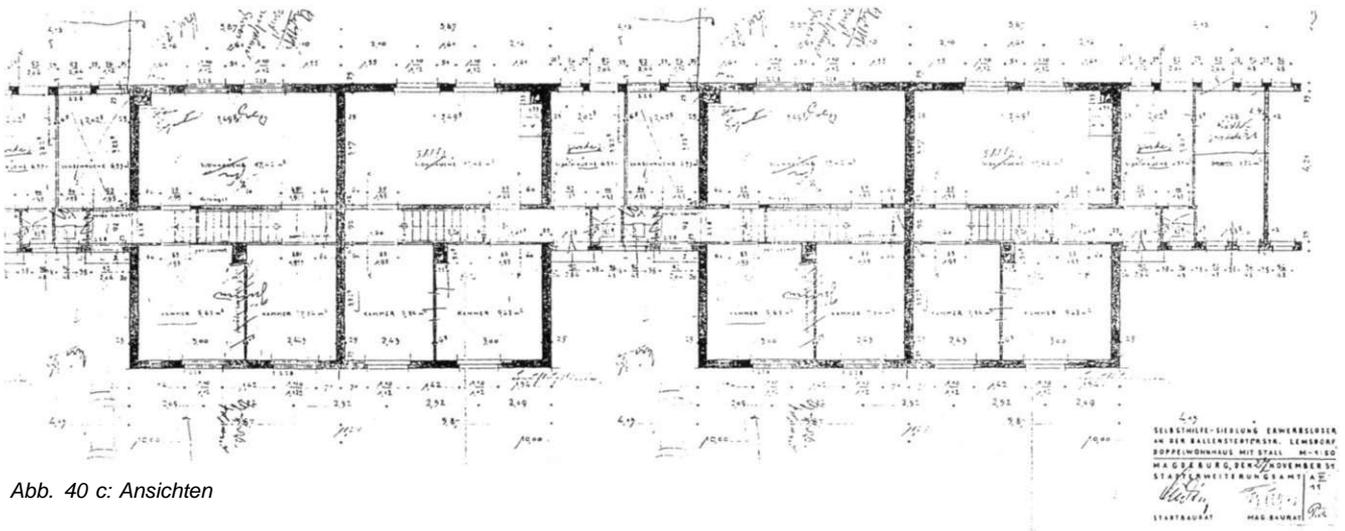


Abb. 40 c: Ansichten

Abb. 41: Beispiel für Einhaltung der Gestaltungsvorschriften in der Kreuzbreite, 1943

An den
Herrn Oberbürgermeister als Ortpolizeibehörde (Baupolizei)

Magdeburg
Neuer Weg Nr. 5

**Antrag auf Freigabe von lebensnotwendigen Unterhaltungs-
und Instandsetzungsarbeiten**

gemäß § 2 Ziffer 1 der 31. Anordnung des Generalbevollmächtigten für die Regelung der Bauwirtschaft,
Reichsminister Speer, vom 18. Januar 1943.

7. JULI 1943

Antragsteller (Name, Beruf und Wohnung):

Walter Ehrhardt Ziffer, Kreuzbreite 18.

Baustelle (genaue Grundstücksbezeichnung):

Kreuzbreite 18.

Art der geplanten Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten:

Inferment/abgänger hat Fußboden für 6 jähren um 30 cm & 7 m Fußleifen
& 4 qm Holz für Reparaturarbeiten.

Stehen die benötigten bewirtschafteten Baustoffe zur Verfügung?

(Freigabe der Arbeiten kann nur erfolgen, wenn die Baustoffe vorhanden sind, die ggf. von dem betreffenden
Handwerksunternehmen aus dem Reparaturkontingent zur Verfügung zu stellen sind.)

Gesamtbausumme: 400 RM

Beabsichtigter Beginn der Arbeiten: sofort nach Genehmigung

Befertigt: - 9. Mai 1944
Eingefandt: 10. Mai 1944

1) Herrn Dill hier, Kreuzbreite Nr. 5

Auf Ihren Antrag vom 17.4.44 teile ich Ihnen mit
daß eine nachträgliche Genehmigung zu dem über-
bauten Hauseingang nicht erteilt werden kann.
Der Windfang muß wieder beseitigt werden.
Mit Rücksicht auf die gegenwärtige Lage wird
der jetzige Zustand jedoch für die Dauer des Krieges
belassen.

Eine Zeichnung folgt anbei zurück.

2) K1 zur Kenntnis: Junt. a 10/5. 44.

3) Registrar zur Notierung des Vermessung nach Kriegsende

4) zu den Akten.

Magdeburg, den 5.5.44
Der Oberbürgermeister
als Ortpolizeibehörde (Baupolizei)

Ho

3.4.2 Straßenräume

Lemsdorfs Straßen lassen sich in ihrer Funktion und Bedeutung in zwei Kategorien unterscheiden: zum einen die Haupteerschließungsstraßen Blankenburger-, Ballenstedter und Harzburger Straße und zum anderen die Anliegerstraßen, die die Wohngebiete erschließen. (Abb. 42) Der heutige Ausbau und Zustand ist den unterschiedlichen Ansprüchen an Aufbau und Dimensionierung noch nicht angepaßt. Dafür sind jedoch noch Profile und Materialien erkennbar, die den ursprünglichen Ausbau und Gestaltungswillen dokumentieren.

Beispiele von typischen Straßenräumen (Abb. 43) Bodestraße, Neinstedter Straße, Ilsestraße, Wernigeröder Straße, Quedlinburger Straße.

Straßenprofile ohne Bäume und Vorgärten, breite Fahrbahn mit Großsteinpflaster, Fußwege mit hellem Kleinpflaster, Ein- und Ausfahrten z. T. durch Wechsel der Fugenrichtungen hervorgehoben.

Treseburger Straße, In der Spritzbreite, Selkeweg (Abb. 36+37):

Straßenprofile mit Vorgärten (Rasen und Hecken ohne Zäune), Bäume an den Kreuzungspunkten der Straßen und im Bereich der Vorgärten.

Fahrbahn aus Großpflaster, Fußwege und Eingänge aus Betonplatten 40/ 40 oder Mosaikpflaster,

Schierker Straße, Drübecker, Derenburger und Rübeler Weg (Abb. 44):

Straßenprofil mit großen Vorgärten nach den Vorstellungen der Bewohner unterschiedlich begrenzt und gestaltet, ohne oder nur mit kleinem (ca. 60 cm breiten) Fußwegen. Fahrbahn aus großen Betonplatten.

Gestaltungsempfehlung: Die Gestaltungsqualität, die in der Art der Pflasterung von Fußweg und Fahrbahn liegt, ist an vielen Stellen durch eine Asphaltdecke oder Betonsteinverbundpflaster gestört.

Die Reste der vorhandenen Materialien und Proportionen sollten vor allem im Bereich der Anliegerstraßen erhalten und fortgesetzt werden.

Bis auf Bereiche der Harzburger Straße sind zusätzliche Baumpflanzungen (vor allem Bodestraße, Wernigeröder Straße, Ilsestraße) und das Einfügen von gekennzeichneten Parkstreifen mit Bäumen (vor allem Blankenburger Straße, Ballenstedter Straße, Neinstedter Straße) an vielen Stellen möglich (siehe auch Grünordnungsplan).

Abb. 42: Blankenburger Straße





Abb. 43: Ilsestraße und Bodestraße



Abb. 44: Drübecker Weg



3.4.3 Leitidee

Die oben beschriebenen typischen Gestaltungselemente, die die einzelnen Siedlungsteile prägen, sollen den Bewohnern durch Erhalt und Pflege bewußt gemacht werden, um die Identität mit ihrem Ortsteil zu erhalten. Bei Renovierungen oder Neubauten sollten diese Elemente Beachtung finden und sensibel an die veränderten Vorstellungen und Anforderungen angepaßt werden.

3.5 Gestaltungsvorschläge

Beispielgebend wurden drei städtebaulich relevante Bereiche detaillierter bearbeitet und mögliche Lösungen vorgestellt.

3.5.1 Ortsmitte (Abb. 45)

Lemsdorf hat zur Zeit keine eindeutige Ortsmitte. Der Geschäftsbereich befindet sich am nördlichen Beginn der Blankenburger Straße, während der städtebauliche Mittelpunkt der Platz am Kreuzungspunkt Ballenstedter-, Blankenburger und Harzburger Straße (Bushaltestelle) ist. (Abb. 46)

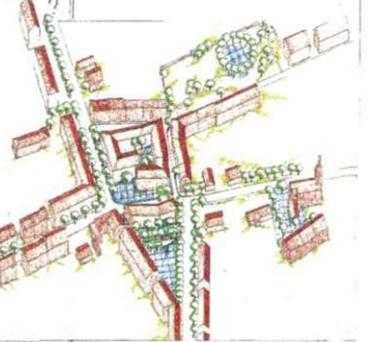
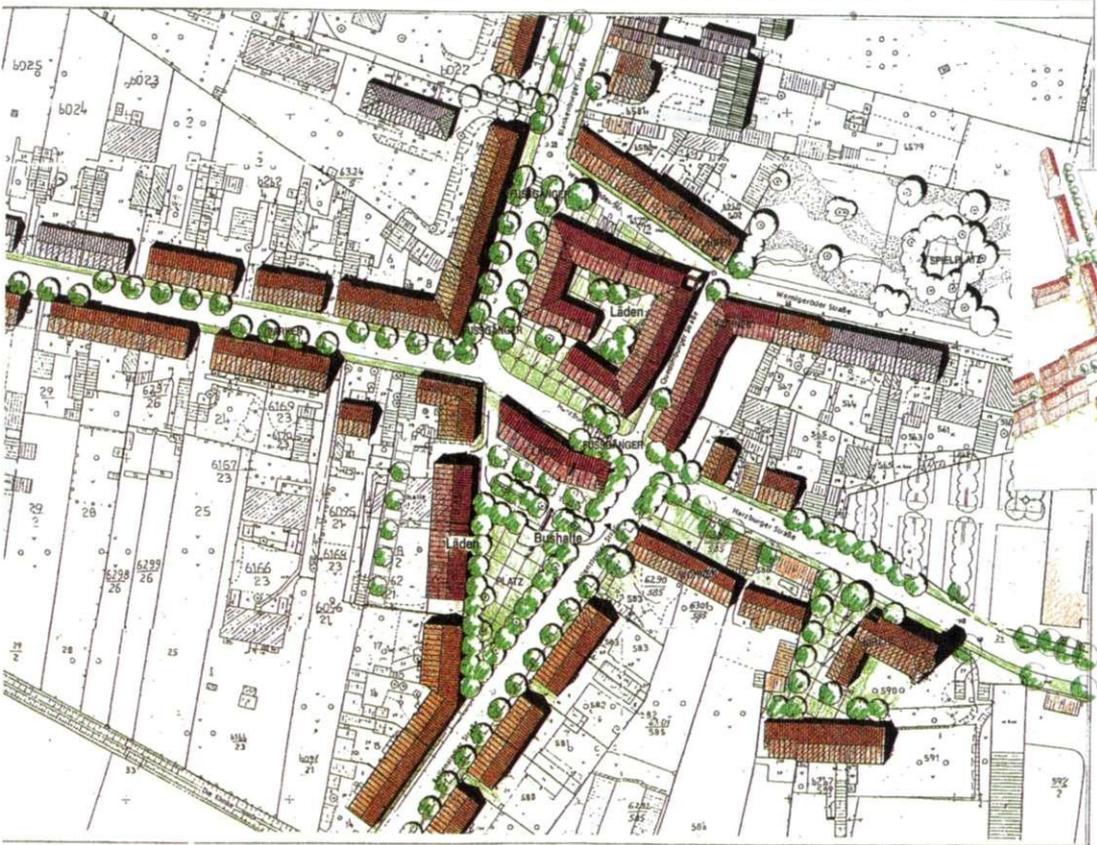
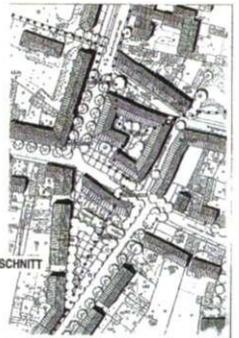
Das Ziel des Entwurfes war, eine deutliche Ortsmitte zu schaffen, die Aufenthaltsqualitäten hat, zum Verweilen einlädt und Ladenflächen für die Versorgung mit dem alltäglichen Bedarf anbietet.

Das angebotene Konzept macht in zwei Bauabschnitten die behutsame Entwicklung aus dem Bestand entsprechend des Bedarfs und der wirtschaftlichen Möglichkeiten deutlich.

Im ersten Bauabschnitt wird die Baulücke des jetzigen Standorts der Kaufhalle (Bereich ehemaliger Anger) geschlossen und eine Häuserzeile an der Harzburger Straße im Anschluß an das bestehende Gebäude vorgeschlagen. Als Nutzungen sind hier in der Erdgeschoßebene Läden, und im Obergeschoß Wohnen vorstellbar. Das Parken müßte mit Einbeziehung einer Tiefgarage gelöst werden, da nur durch oberirdische Stellplätze keine ausreichende Stellplatzbilanz erreicht werden könnte.

Der Platz erhält damit Raumkanten und wird gefaßt. Die Bushaltestelle wird in den Straßenraum der Harzburger Straße verlegt (nur möglich bei Wegfallen der Wendeschleife und Fortführung der Buslinie Richtung Ottersleben), so daß der Platz verkehrsfrei gehalten werden kann und bei einer entsprechender Platzgestaltung mit Grün, Sitzgelegenheiten und einem Cafe im Erdgeschoßbereich der Neubauten zum Verweilen einlädt.

Abb. 45: Gestaltungsvorschlag Ortsmitte



ORTSMITTE

1. Bauabschnitt

Ziel: Schaffen einer deutlichen Ortsmitte mit Aufenthaltsqualitäten.

Erweitern und zentralisieren der Ladenflächen.

Integration der verkehrstechnischen Anforderungen.

Konzept: Behutsame Entwicklung aus dem Bestand.

Wachsen des Geschäftsbereichs aus der Blankenburger Straße Richtung Süden zur Ortsmitte.

Entstehen in Bauabschnitten eines atriumförmigen Ladenzentrums mit Gastronomie im Straßenviereck Blankenburger, Wernigeröder, Quedlinburger und Harzburger Straße.

Entstehen deutlicher Platzkanten durch Schließen der Straßenbebauung im Platzbereich mit Wohnungsbau im Westen und Läden im Norden.

Trennen der notwendigen Park- und Bushaltestellen durch üppiges Grün von der Platzfläche.

Schaffen einer fußläufigen Verbindung von der Ortsmitte über das Ladenzentrum zu den nördlich gelegenen Wohngebieten von Lemsdorf und der Parkanlage an der Wernigeröder Straße.

Parken: Die dem Bau- und Nutzungsvolumen angemessenen Parkplätze sind vom Investor zu schaffen.

mögliche Stellplatzbilanz:

mit Tiefgarage	146 Stellplätze
ohne Tiefgarage	56 Stellplätze

Abb. 46: Blankenburger/Ballenstedter Straße





Abb. 46:



Nördlich der Harzburger Straße, auf dem Grundstück des ehemaligen Dorfkruges, das bis 1978 als Restaurant „Stadt Harzburg“ genutzt wurde, greifen zwei gegeneinander versetzte Riegel die Straßenkante auf und bilden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumes im Bereich der Fußgängerübergänge einen kleinen Platz.

Im zweiten Bauabschnitt entwickelt sich im Viereck Blankenburger, Wernigeröder, Quedlinburger und Harzburger Straße ein atriumförmiges Ladenzentrum, durch das eine fußläufige Verbindung vom Platz über das Ladenzentrum zu den nördlich gelegenen Wohngebieten von Lemsdorf und der Parkanlage in der Wernigeröder Straße führt

3.5.2 Hof Köhne

Die Entwicklungsgeschichte von Lemsdorf ist eng mit dem Schicksal dieser Hofanlage, dessen Ursprung im Schäferhof aus dem 12. Jahrhundert liegt, verknüpft (s. auch ortsbildprägende Bauten, Denkmalschutz 3.6.1).

Die heutige Form stammt aus dem Jahre 1822.

Der Zustand ist wegen mangelnder Renovierungsarbeiten und häufiger Umnutzungen sehr schlecht, der Erhalt als Baudenkmal aber für das Ortsbild von Lemsdorf sehr wichtig. Im Zuge der nach der Wende ent-

standenen Rückführungsansprüche und den damit verbundenen wirtschaftlichen Interessen scheint eine Instandsetzung und Umnutzung des wertvollen Gebäudekomplexes unter Einhaltung der Bedingungen der Denkmalschutzbehörde wieder möglich.

Es wurden zwei Möglichkeiten angedacht. (Abb. 47) Die Erste hält sich streng an die historische Grundrißform und versucht mit Ergänzungen, die der ursprünglichen Form entsprechen, den Gesamtkomplex wieder zu beleben. Hinzugefügt werden der mittlere und der westliche Riegel. Es entstehen so wieder zwei Höfe, die den Innenhof der Anlage maßstäblich strukturieren.

An der Kirche wird zwischen dem westlichen Riegel des Hofes und der bestehenden Hinterliegerbebauung der Kirche ein Gebäude angefügt, so daß sich östlich der Kirche im alten Friedhof ein neuer Raum auftut, von dem aus die geplante Fußgänger Verbindung Richtung Süden durch die Kleingärten führen kann.

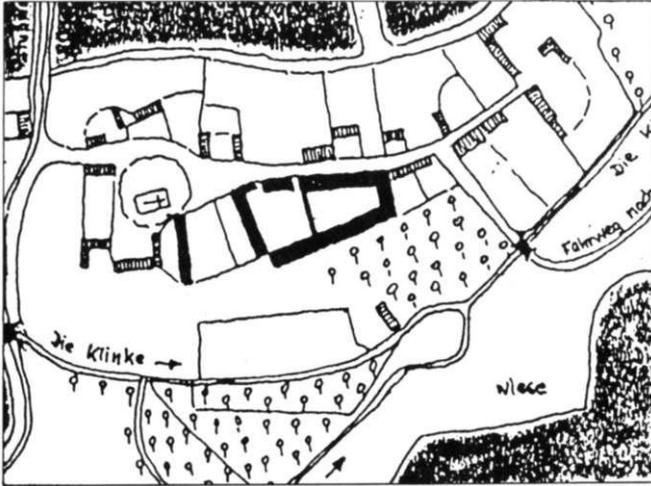
Entlang der Harzburger Straße im Bereich der Kurve, Ecke Im Winkel soll eine Straßenrandbebauung bis an das vorhandene Schmutzwasserbecken heran den Straßenraum gliedern und einen dichten, innerörtlichen Charakter signalisieren

Abb. 46:



HOF KÖHNE

Hof Köhne: Ursprung im Schäferhof aus dem 12. Jahrhundert.
Heutiger Zustand von 1822.



Das Fachwerk des Obergeschosses wird von 2 übereinandergelegten Kellern mit 80 cm Mauerwerk getragen. Es steht traufseitig zur Straße und wurde von zwei Korbbogenelementen mit Pforten (Zeichen für Vollbauern) flankiert.

Der Giebel besteht aus Grauwackebruchsteinen.

Rechtwinklig zum Wohnhaus teilt ein eingeschossiges Bruchsteinhaus für kleine Stallungen begrenzt.

Im Süden wird die Anlage durch eine Scheune und die ehemaligen Stallungen begrenzt.

Die Anlage befindet sich zur Zeit in einem schlechten Zustand.

In einem der Wohnhäuser war eine Werkzeug- und Materialausgabe.

Die Scheunen wurden als Lagerstelle für Möbel genutzt. Ein Torbogen mit darüber befindlicher Tafel wurde bereits abgebrochen, um den großen Lieferwagen Platz zu schaffen.

Verfügbare Flächen in den vorhandenen Gebäuden ca. 11.000 qm.

Nutzung: Wohnen, ca. 80 Wohneinheiten
Schule
Öffentl. Einrichtung mit Versammlungsräumen
Tagungsräume mit Hotelnutzung
Kindergarten
Nicht störendes Gewerbe, kleine Einheiten von Handwerksbetrieben

Das zweite Konzept nimmt im Bereich des Kirchplatzes auf den neu dazugekommenen Eingangsbereich des Berufsbildungszentrums (BBZ) Rücksicht und läßt dort einen Platz, der Kirche, Hof und BBZ miteinander verbindet, entstehen.

Der Hof Köhne hat eine Nutzfläche von ca. 11000 qm. Diese Größe läßt eine Nutzungsvielfalt zu, die schnell zu Fehlentscheidungen führen kann, denn großflächige Verbrauchermärkte o.ä. sind für diesen Standort nicht geeignet.

Kleinmaßstäbliche Nutzungen, wie z.B. :Wohnen (ca. 80 Einheiten), Schule, öffentliche Einrichtungen mit Versammlungsräumen, Hotelnutzung, kleinere Gewerbeeinheiten oder Handwerksbetriebe sind denkbar.

3.5.3 Wohngebiet Klinketal

In einem gutachterlichen Verfahren wurden drei Architekturbüros aufgefordert, sich über das zu beplante Gelände Gedanken zu machen.

Die Konzepte wurden im Stadtplanungsamt vorgestellt und gemeinsam mit dem Investor eine Lösung ausgewählt, die weiterbearbeitet werden soll. (Abb. 48)

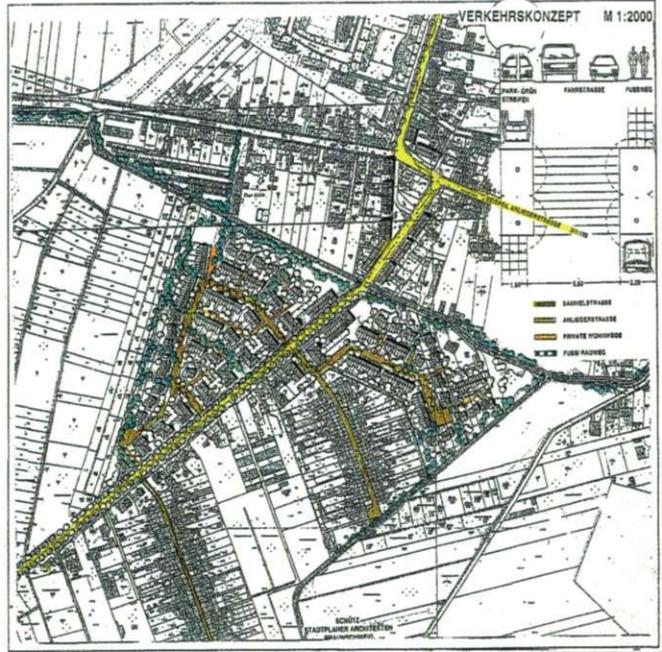
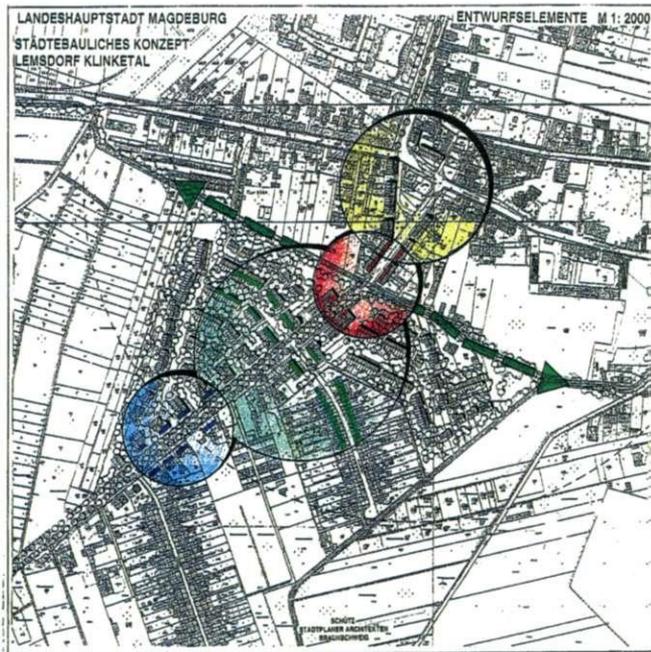
Am 15.09.94 wurde der amtliche Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefaßt.

Das Ziel eines Bebauungsplanes ist es, verbindliche Grundlagen (z.B. Straßenverlauf, Baufelder, Geschossigkeit, Dachformen o.a.) für den Entwurf festzuschreiben. Dieses Verfahren bietet den Betroffenen Möglichkeiten der Mitarbeit:

Bei der Bürgerbeteiligung ist ein gemeinsames Treffen mit Vertretern vom Stadtplanungsamt und dem beauftragten Architekten geplant, der Entwurf und die damit verbundenen Auswirkungen vorgestellt und mit dem Bürger diskutiert. Während der öffentlichen Auslegung können schriftlich Bedenken und Anregungen zu dem Projekt beim Stadtplanungsamt eingereicht werden. Diese Stellungnahmen werden dann im Verlauf des Verfahrens noch einmal im Planungsausschuß den Politikern dargestellt und gegebenenfalls in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die ersten Entwurfsvarianten für das Wohngebiet Klinketal wurden bereits bei der letzten Bürgerversammlung vorgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird demnächst abgeschlossen sein.

Abb. 48: Entwürfe Gutachterverfahren



3.6 Ortsbildprägende Bauten, Denkmalschutz

3.6.1 Hof Köhne, Villa Köhne

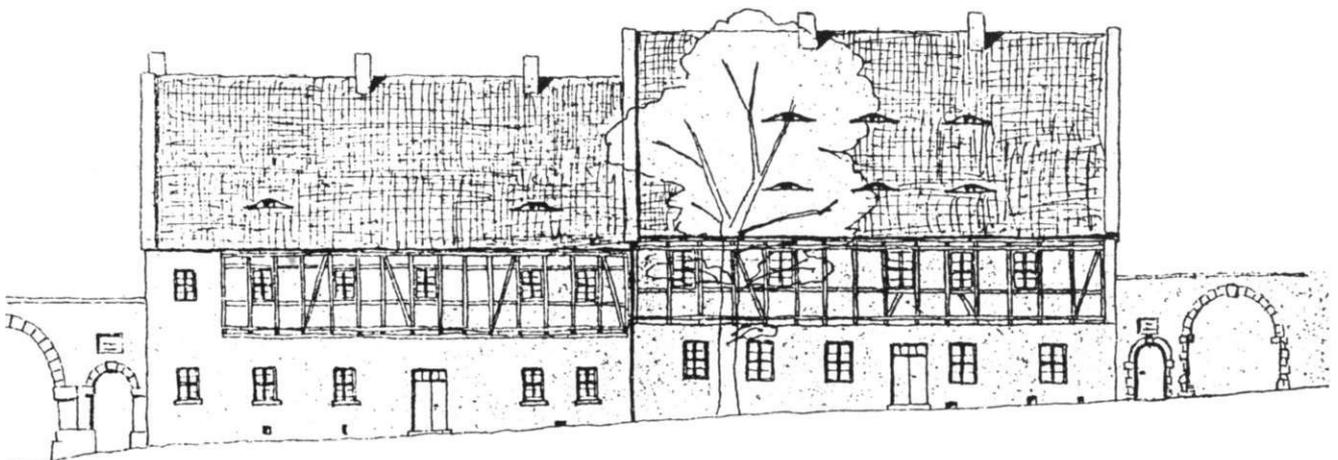
Die Hofanlage in der Harzburger Straße hat wahrscheinlich ihren Ursprung im Schäfereihof aus dem 12. Jahrhundert, der dem damaligen Domprobst gehörte. Der heutige Komplex wurde von der Familie Köhne im Jahre 1822 durch Zusammenfassen zweier Höfe zu einer Doppelhofanlage, begründet.

Das zweistöckige Fachwerkhaus steht traufseitig zur Straße, der Giebel besteht aus Grauwackebruchsteinen. Zwei typische Korbogentore mit Pforten, das Zeichen für Vollbauern, flankierten das Gebäude. (Abb. 49) Das parallel zur Straße stehende Wohnhaus zeigt Strukturen des Typus „Doppelstubenhaus“, ein mitteldeutscher, quergegliederter Haustyp, in dessen Mitte sich ursprünglich die Küche und links und rechts vom Flurteil die beiden Wohnzonen befanden. Diese Gebäude waren meist zweigeschossig, wobei das Erdgeschoß gemauert und nur das Obergeschoß aus Fachwerk bestanden. (Abb. 50) Rechtwinklig zum Wohnhaus teilt ein eingeschossiges Bruchsteinhaus für kleine Stallungen den Hofraum. Im Süden wird die Hofanlage durch eine große Scheune und weitere Stallungen ergänzt. (Abb. 51) Diese großflächigen Gebäude dienten dem VEG Groß Ottersleben als Lagerflächen (z.B. für Landmaschinen und Traktorenersatzteile oder später als Möbellager), und wurden 1955 entsprechend umgebaut. Auf die historische Bausubstanz wurde dabei keine Rücksicht genommen. So wurde z.B. der historisch wertvolle Torbogen mit darüber befindlicher Schrifttafel abgebrochen, um für große Lieferwagen Platz zu schaffen.



Abb. 49 a: Ansicht Hof Köhne

Abb. 49 b: Hof Köhne, gez. von Kurt Kühle 1976, aus: Lemsdorfer Mosaik



Bauernhäuser in Lemsdorf > DER GROSSE HOF < Erbaut 1828

Inskrit über der Höhe: A. Köhne 1845

Inhalt der Hofurtafel: Lanini mit Kreuzfahne, M. Köhne 1845
West-Giebelseite zeigt J.M.K. 1828

Kurt Kühle, Magdeburg-L., den 13.10.1960

1/2
1/2

Die Doppelhofanlage ist für Lemsdorf ein geschichtlich und stadtgestalterisch wichtiges Dokument, das möglichst schnell einer passenden Nutzung zugeführt werden sollte.

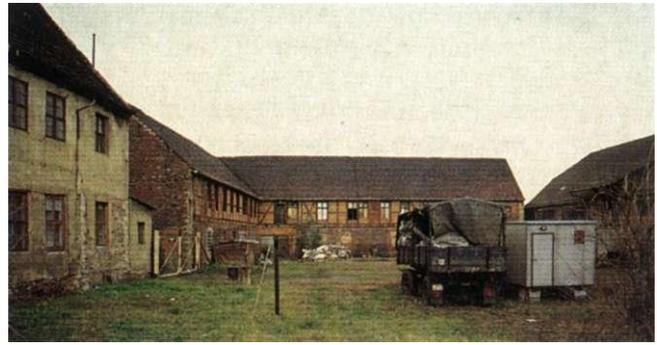
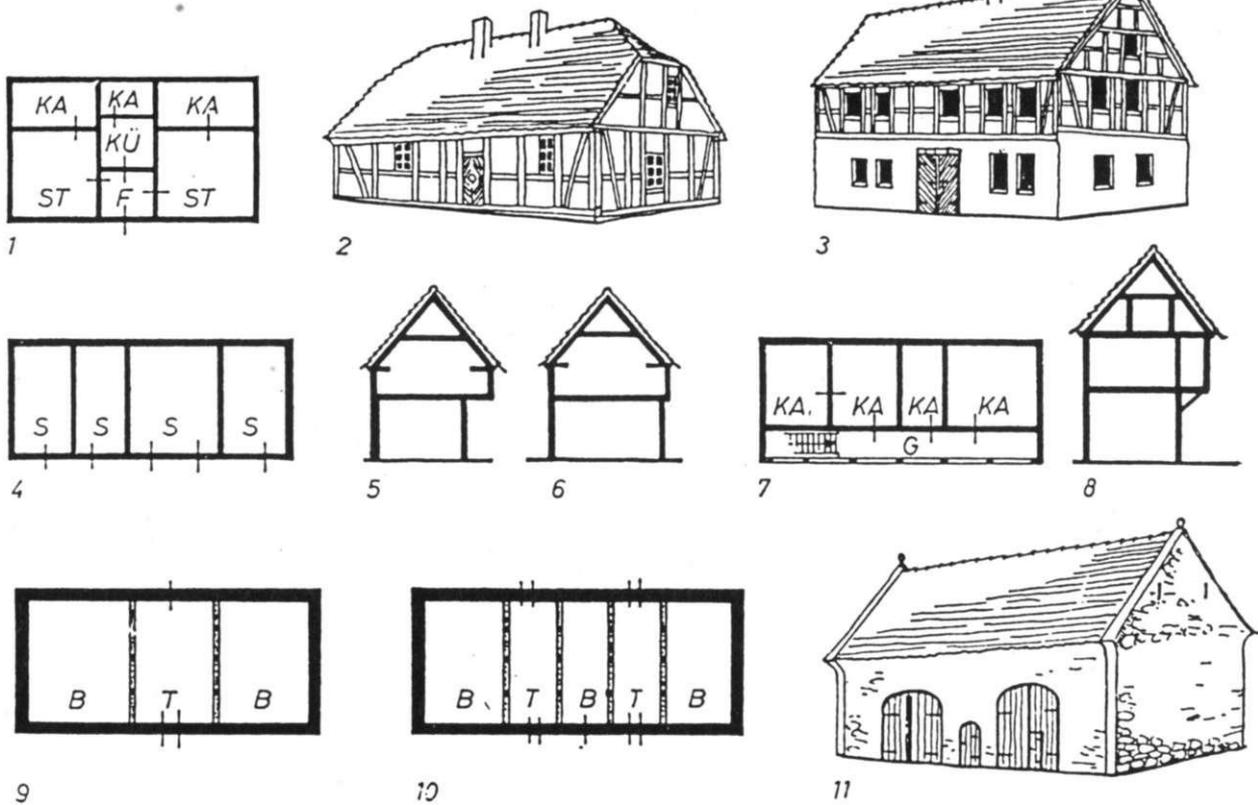


Abb. 50: Hauptformen ländlicher Bauweise, aus: Deut. Akademie der Wissenschaften zu Berlin, 1972, Magdeburg und seine Umgebung

Abb. 51: Stallungen Hof Köhne



- 1 Quergeteiltes Doppelstubenhaus
- 2 Quergeteiltes, einstöckiges Doppelstubenhaus mit Krüppelwalmdach
- 3 Quergeteiltes, zweistöckiges Doppelstubenhaus mit Steilgiebel
- 4 Quergeteilte
- 5 Stall mit überstehendem Kniestock
- 6 Stall mit Kniestock ohne Überstand
- 7 Quergeteilter Stall mit Oberlaube (Gang im Obergeschoß)
- 8 Quergeteilter Stall mit Oberlaube
- 9 Quergeteilte Scheune mit Tenne und zweiflügeligem Tor
- 10/11 Quergeteilte Scheune mit zwei Korbbogentoren, einer Kellertür und Satteldach

ST Stube	S Stall
KA Kammer	G Laubengang-Oberlaube
KÜ Küche	T Tenne
F Flur	B Banse

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite steht die vom Bauer Köhne 1890 erbaute Villa mit kleinem Park, die heute einen Kindergarten beherbergt. (Abb. 52)
 Als Nachfolgeform des „Doppelstubenhauses“ stellte sie mit ihrer klassizistischen und eklektizistischen Prunkfassade aus dem 19. Jahrhundert den Reichtum der Bauern aus der zweiten Hälfte des Jahrhunderts und dem ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts zur Schau. Es ist ein Backsteinbau mit einer städtisch ausgebildeten Putzfassade. Er besitzt zweistöckige Seitenteile und einen überladenen Mittelteil von anderthalb Stockwerken, wobei das Säulenportal und die Fenster mit reichlichem Zierrat dekoriert sind. (Abb. 53)

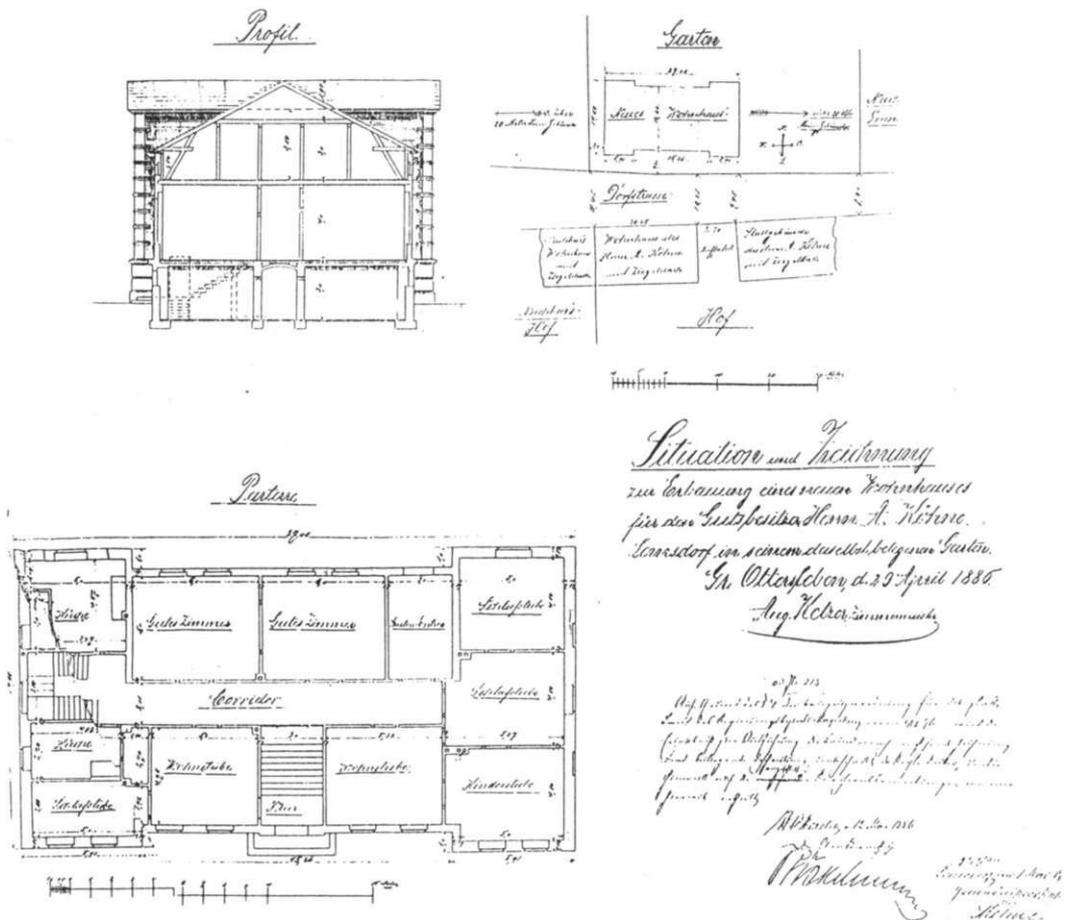


Abb. 53: Gartenansicht Villa Köhne



Abb. 53: Straßenansicht Villa Köhne

Abb. 52: Grundriß und Schnitt, Wohnhaus Gutsbesitzer Köhne 1880



3.6.2 Wohnhaus „Im Winkel Nr. 2“

Es ist wohl das älteste Haus in Lemsdorf, wahrscheinlich ein Dokument aus dem 13. oder 14. Jahrhundert, gebaut für einen Benediktinermönch, der für die Seelsorge und die pünktlichen Abgaben der Lemsdorfer zu sorgen hatte. (Abb. 54+55)

Das Grundstück reichte früher von der Klinke bis zur Wernigeröder Straße und war mit einer Mauer eingefriedet. Gegenüber des jetzigen Einganges befand sich ein niedrigeres Haus, daß mit dem Haupthaus durch ein Tor verbunden war. Die Angel, die der Aufhängung

des Tores diente, ist heute noch an der Nordseite des Gebäudes zu sehen. Im Winter wurde diese Gebäude als Quartier für die domprobstlichen Schafe, als Pferdestall und Schmiede genutzt.

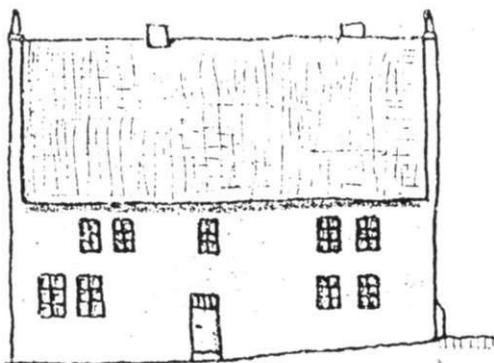
Die Zeichnungen für den Umbau, den Gutsbesitzer Köhne 1830 an diesem Gebäude vornahm, vermitteln einen Eindruck von dem Zustand der Anlage am Anfang des 19. Jahrhunderts. (Abb. 56)

Heute ist dieses Gebäude ein Wohnhaus. Bei Erneuerungen oder Anbauten sollte auf die Erhaltung der alten Bausubstanz und der noch erkennbaren historischen Strukturen besonderer Wert gelegt werden.

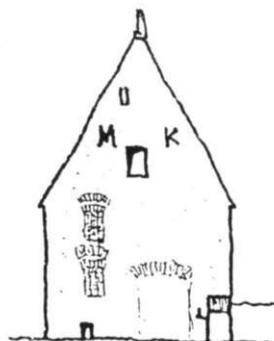
Abb. 54: Im Winkel Nr. 2



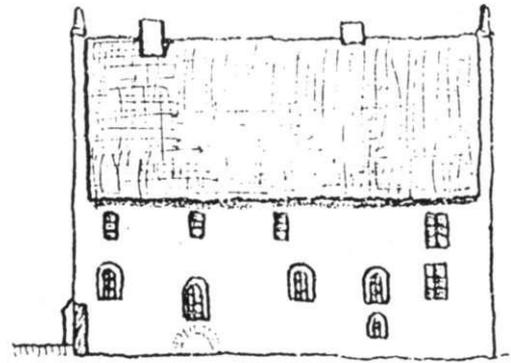
Abb. 55: Im Winkel Nr. 2, gez. von Kurt Kühle 1976, aus: Lemsdorfer Mosaik



Hof-Ansicht (von Ost)



Straßen-Ansicht (von Nord)



Ansicht vom Nachbargrundstück (von West)

Das Haus im Winkel Nr. 2, zweifellos das Älteste im über 1000-jährigen Lemsdorf.

M. i : 250

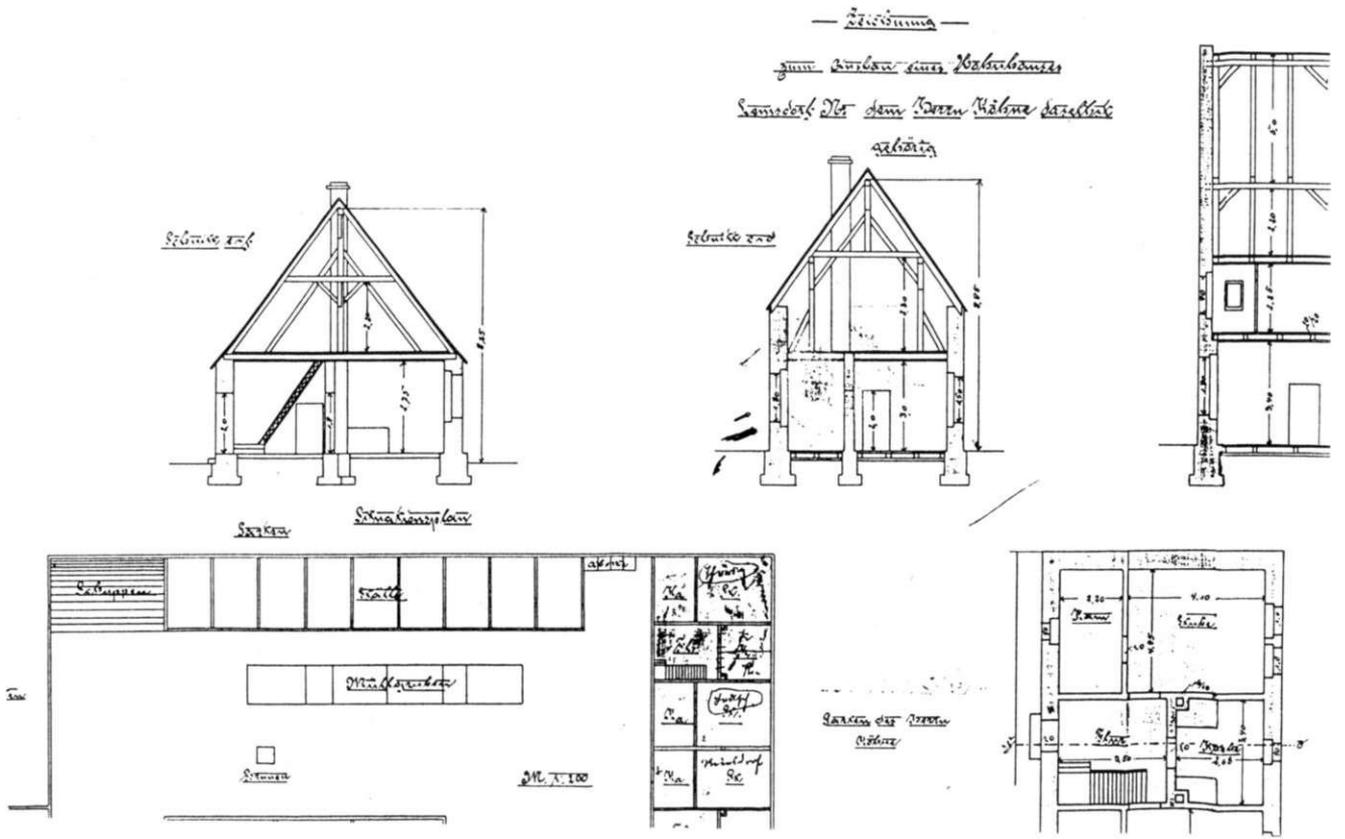


Abb. 56: Grundriß und Schnitt zum Umbau des Hauses Im Winkel Nr. 2, 1830, Bauherr Köhne

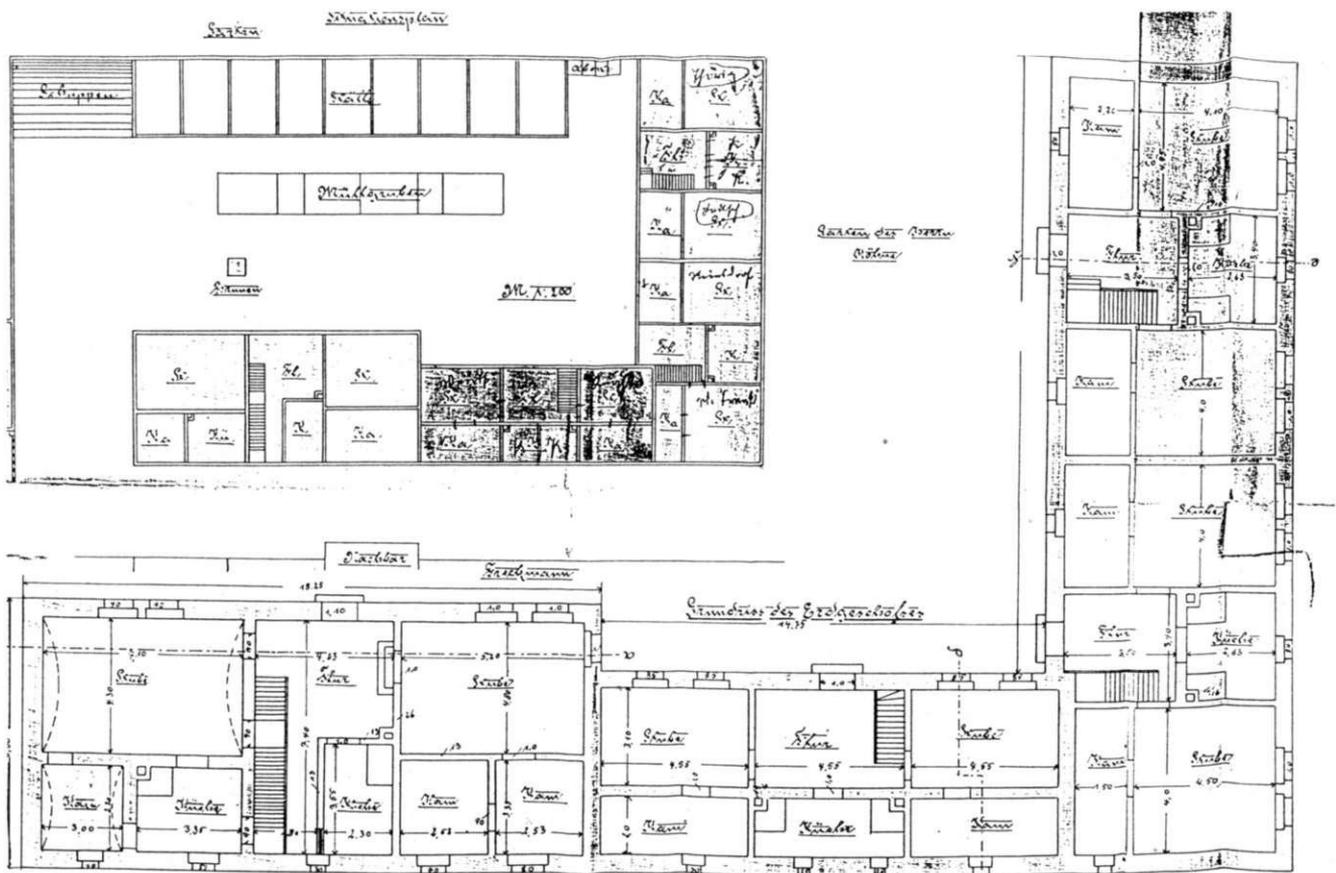
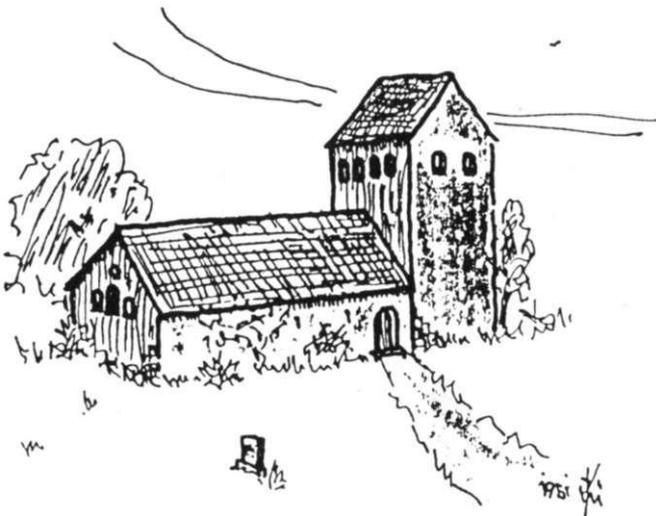




Abb. 58: Kirche St. Sebastian

Abb. 57: Alte Kirche St. Sebastian, gez. von Kurt Kühle 1976, aus: Lemsdorfer Mosaik



3.6.3 Kirche St. Sebastian

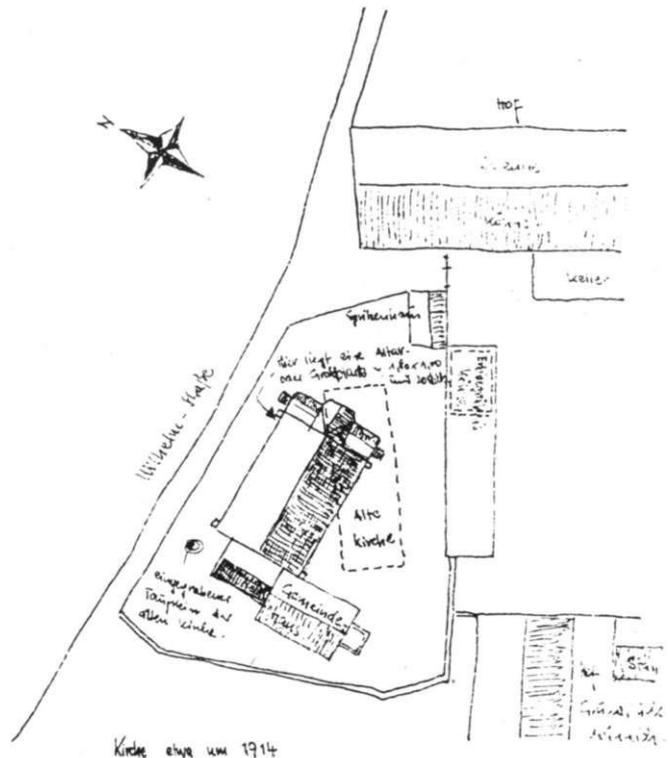
Der Ursprung der Kirche geht bis in das 14. Jahrhundert zurück.

Die alte Kirche, aus Bruch- und Felssteinen gebaut, war 6.30 m breit und einschließlich des Turmes 20.00 m lang. Ihr Innenraum diente den Lemsdorfern in unruhigen Kriegszeiten als Zufluchtort. (Abb. 57)

Von diesem alten Gebäude sind nur noch der Taufstein, der heute als Blumenkübel genutzt wird und eine Altarplatte, die vergraben im Erdreich neben dem heutigen Kirchenbau ruht, vorhanden.

Im Jahre 1887 wurde das alte, baufällige Gebäude gesprengt und 1890 der heutige neuromantische Bau fertiggestellt. (Abb. 58) Erst nach dem Krieg bekam das Gebäude seinen Turmbau. (Abb. 59)

Abb. 58: Lageplan alte und neue Kirche St. Sebastian



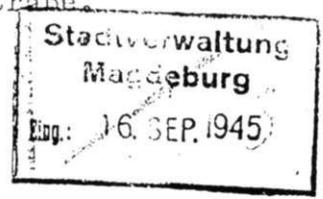
Kirche etwa um 1914

Lageplan der Kirche St. Sebastian zu Lemsdorf
M. 1:500

Abb. 59: Bauantrag Turmdächer, 1946

Propsteigemeinde St. Sebastian.

Magdeburg, den 9. Sept. 1946
Prälattenstraße



An die
Stadtverwaltung Magdeburg
Baupolizei
Magdeburg.
-.-.-.-.-

Betrifft: Herstellung von 2 Turmdächern der
St. Sebastianskirche, Magdeburg.

Die St. Sebastians-Kirche ist bis auf das Abdecken der bei Türme in allen Teilen wieder hergestellt. Als einzige im Stadttinnern erhaltene Kirche wird sie sowohl von der katholischen Kirchengemeinde als auch von mehreren evangelischen Gemeinden (Dom und St. Ullrich) genutzt.

Um ein Verfallen der vollständig erhaltenen Türme und eine Durchfeuchtung der Turm- und Kirchenmauern zu verhindern, ist die Anbringung eines Daches vom Staatshochbauamt I als Patronat der Kirche unter Az. 1 Ma. 7 No. 572 Ge vom 29.4.46 angeregt und die Durchführung der St. Sebastians-Gemeinde in Auftrag gegeben.

Die bisherige barocke Form der Turmhelme mit den geschweiften Linien soll als stilwidrig nicht wieder hergestellt werden.

Eine vorläufige Abdeckung mit einem Flachdach verursacht in Bezug auf Materialverbrauch und Arbeitskräfte fast denselben Aufwand wie eine Ausführung als Zeltdach. Ein Zeltdach kann dabei eine endgültige Lösung darstellen, da die Turmdächer der St. Sebastians-Kirche in ihrer ursprünglichen Art mit einem solchen Dach ausgestattet waren. Wir verweisen dabei auf die Baugeschichte Stadt und Festung Magdeburg von Erich Wolfson, der eine Rekonstruktion der Türme für St. Sebastian in seinen Arbeiten dargestellt und veröffentlicht hat.

Wir bitten um baldige Erteilung der Bauerlaubnis u. fügen bei:

- 1 Blatt Zeichnung in zweifacher Ausfertigung = 2 Anlagen
- 1 Baubeschreibung in zweifacher Ausfertigung = 2 "
- amt 1 Arbeitskräftebedarf in zweifacher Ausfert. = 2 "

Die Kirche prägt, gemeinsam mit dem Hof Köhne, das historische Ortsbild von Lemsdorf. Der Turm ist als Blickachse beim Durchwandern des Ortes an vielen Stellen sichtbar. (Abb. 60)



Abb. 60: Kirchtürme als Blickachse

3.6.4 Fort II a

Magdeburg war von jeher eine stark befestigte Stadt. Die Befestigungsringe wuchsen im Zuge von waffentechnischen Neuerungen und mit der ständigen Zunahme der Bevölkerung immer weiter nach außen. Aus den engen Stadtmauern entwickelten sich weitläufige Befestigungswälle vor den Toren der Stadt.

Neue Geschütze mit gezogenen Läufen waren in Zielgenauigkeit und Reichweite soweit verbessert, daß sie die Strategie des Festungskriegs veränderten. Die alten Umwallungen wurden in Frage gestellt, denn die feindlichen Angriffe mußten jetzt weit vor der Stadt abgefangen werden. 1862 regte man zum ersten mal den Bau von Außenforts an und als 1866 die Spannungen mit Österreich zunahmen, erbaute man zwei bis drei Kilometer vor der Stadt einen Ring von zwölf Außenfortanlagen an strategisch wichtigen Punkten, die im Ernstfall Stützpunkte für anzulegende Feldbefestigungen sein sollten. (Abb. 61)

Ihre Form entsprach im allgemeinen einer fünfseitigen Redoute (trapezförmige geschlossene Schanze) mit einem umlaufenden Graben. Der Ausbau dieser Forts erfolgte sehr zögerlich, da sich die politische Lage für



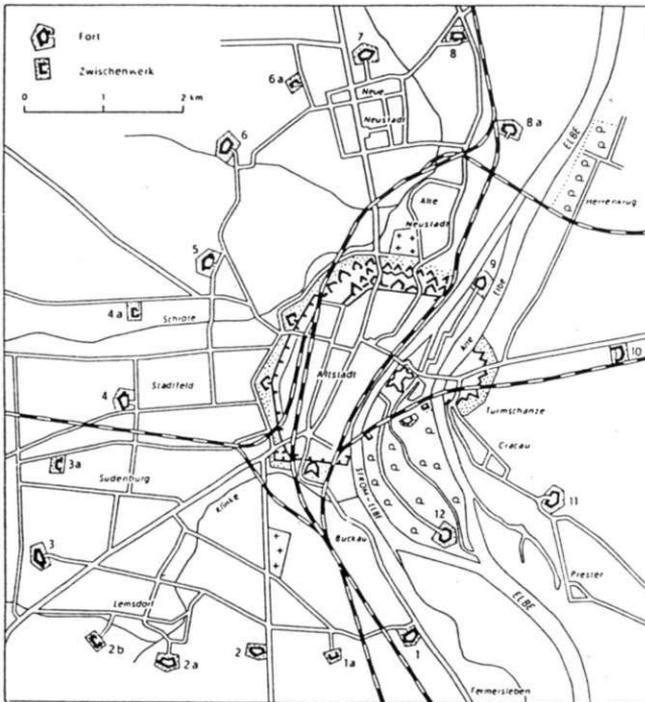
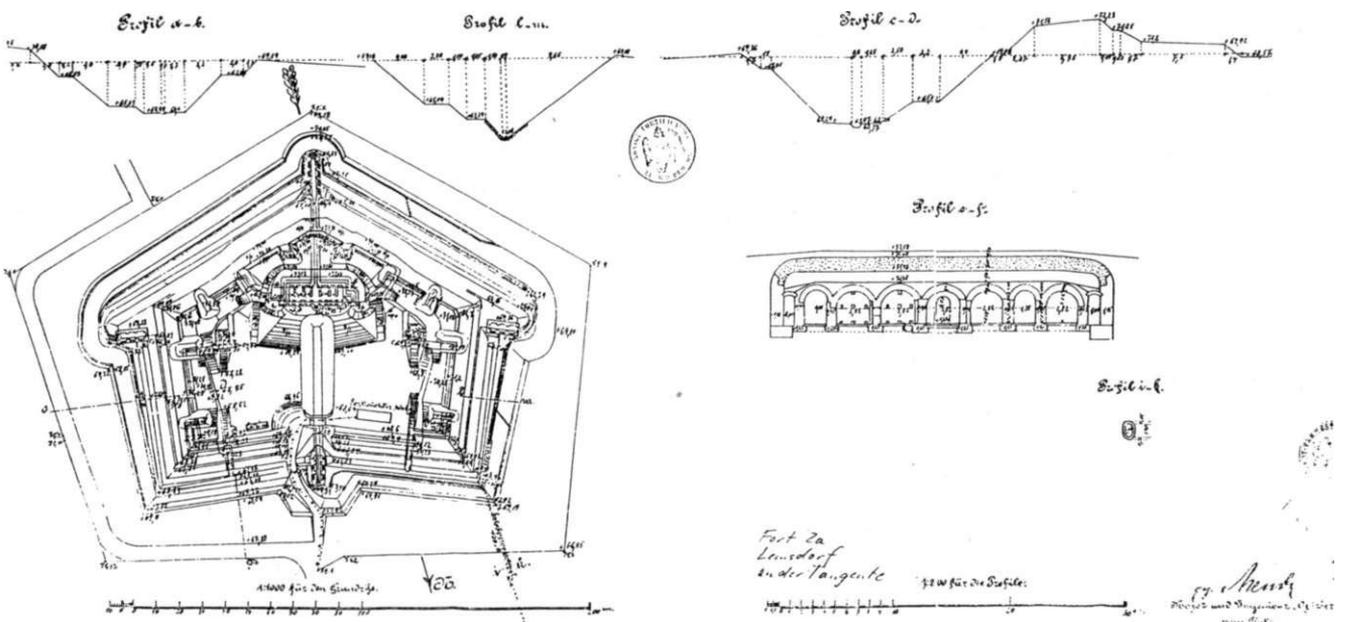


Abb. 61: Plan der 12 Außenfortanlagen von 1860, aus: Deut. Akademie der Wissenschaften zu Berlin, 1972, Magdeburg und seine Umgebung

Magdeburg entspannte; geplante Mauern und bombensichere Gänge kamen teilweise gar nicht mehr zur Ausführung. (Abb. 62) 1912 wurde die Stelle des Magdeburger Kommandanten eingezogen; die Stadt hörte auf Festung zu sein und die Fortanlagen hatten keine strategische Bedeutung mehr. Die Anlagen wurden nun anderweitig genutzt, eingeebnet und überbaut.

Abb. 62: Grundriß und Schnitt, Zwischenfort IIa



Das Lemsdorfer Fort IIa ist das besterhaltenste seiner Art. Es liegt ca. 200 m hinter der letzten Bebauung der Eilsleber Straße am südlichen Ortsrand. (Abb. 63) Unmittelbar angrenzend verläuft heute der Magdeburger Ring. Um eine größere Kasematte (ein gegen Beschuß befestigter Raum) gruppieren sich einige kleinere Räume. Zwei Poternen (unterirdische Gänge) enden im Wasser. Man kann bis heute nicht mit Sicherheit sagen, wohin sie führen. Schwerwiegende Schäden sind oberflächlich nicht erkennbar. Das Mauerwerk ist zum größten Teil gut erhalten.

In jüngerer Vergangenheit wurde der Komplex durch zwei Fahrzeughallen und eine Versammlungsbarracke ergänzt. Das Innenraumangebot des alten Originalbestandes ist gering. (Abb. 64)

Erbaut um 1890 diente das Fort zunächst dem Militär und der Rüstungsindustrie, zuletzt dem Zivilschutz. Das Technische Hilfswerk verließ Mitte 1995 das Gelände.

Eventuelle Altlasten in den beiden unerforschten, mit Wasser gefüllten Gängen könnten eine rasche Umnutzung erschweren. Diese wäre aber wünschenswert, um den Verfall dieser Anlage zu vermeiden.

Der romantisch-museale Charakter des Geländes erfordert ein äußerst behutsames Vorgehen bei der Umnutzung. Es sollte der Öffentlichkeit ermöglicht werden, das Gelände zu betreten. Bauliche Ergänzungen und Umnutzungen sollten nicht dazu führen, daß die historischen Räume verändert oder gar zerstört werden.

