

3.1.10 Öffentliche Räume und Einrichtungen

Im Rahmen der Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Magdeburg-Buckau wurden in diesem Zusammenhang folgende Sanierungsziele beschlossen:

- Steigerung der Attraktivität der Versorgungsbereiche und partielle Übernahme von Versorgungsfunktionen für das Magdeburger Stadtzentrum;
- Sicherung der Wohnfunktion bei gleichzeitiger Verbesserung der Wohnbedingungen;
- Erhaltende Erneuerung und Komplettierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Im Sinne dieser Sanierungsziele werden hier öffentliche Räume und Einrichtungen miteinander verknüpft. Damit wird die Standortqualität vorhandener und einzuplanender Versorgungseinrichtungen durch ihre jeweilige Anordnung in Nachbarschaft zu Grünflächen und Grünverbindungen, die zugleich PKW-unabhängige Fußwege in Buckau aufnehmen sollen, erhöht. Die Lage einzelner Einrichtungen, deren Beziehungen zueinander und zu den Grünflächen sind im Plan auf S. 55 dargestellt.

Der Erhaltung und Planung öffentlicher Einrichtungen im Sanierungsgebiet kommt eine besondere Bedeutung zu. Erst hierdurch wird eins der wichtigen Sanierungsziele - Sicherung der Wohnfunktion bei gleichzeitiger Verbesserung der Wohnbedingungen-, mittel- und langfristig ausgestaltet. Dies vor allem vor dem Hintergrund, daß derzeit Magdeburg-Buckau vorhandene Einrichtungen sämtlich modernisierungsbedürftig sind, die Versorgung mit z. B. Kindertagesstättenplätzen unzureichend ist, Kinderspielplätze kaum vorhanden sind.

Der Fortgang und Erfolg der Erneuerung im Sanierungsgebiet Magdeburg-Buckau wird in einem nicht unerheblichen Maße davon abhängig sein, inwieweit die Stadt Magdeburg im Rahmen ihrer Daseinsfürsorgepflicht den Bewohnern notwendige öffentliche Einrichtungen zur Verfügung stellen kann. Alle Aktivitäten in diesem Zusammenhang sind zugleich als erforderliche und initialzündende Maßnahmen zu werten, die positiv und nachhaltig auch Modernisierungsabsichten privater Hauseigentümer beeinflussen können. Die folgenden Aussagen zu den Möglichkeiten der Erneuerung im Bereich öffentliche Einrichtungen gehen zum einen (soweit derzeit möglich und planerisch faßbar) von dem, sich aus dem Sanierungsgebiet ergebenden, Eigenbedarf aus, zum anderen werden auch übergeordnete städtische Planungen einbezogen, insbesondere im Schul- und Vorschulbereich sowie kulturellem Sektor.

Vorschulbereich

Sollten neben dem bereits heute vorhandenen Bedarf weiterhin die für die Planung öffentlichen Einrichtungen aus der Rahmenplanung gewonnenen Gesichtspunkte zugrunde gelegt werden, so ergibt sich langfristig die Notwendigkeit mindestens zwei KiTa-Standorte vorzusehen.

Aus städtebaulicher Sicht erscheinen der Standort Porsestraße 13 (Makarenko-Schule) und Budenbergstraße (westlich des Altenheimes Südost) diskussionsfähig. Durch konkrete städtebauliche Quartieruntersuchungen wäre zu prüfen, inwieweit für die Anlage solcher Einrichtungen der Innenblockbereich der Quartiere 5 bzw. 7 geeignet ist. Zu untersuchen in weiteren Schritten der Planung, ist auch ein möglicher Standort im Eibuferbereich innerhalb der Neuordnungsflächen.

Schulbereich/Jugendeinrichtungen

Die vorhandenen Schulen an der Karl-Schmidt-Straße sowie an der Thiemstraße sind langfristig zu erhalten und zu erneuern. Die Schaffung von Jugendeinrichtungen im Stadtteil muß in der weiteren detaillierten Planung berücksichtigt werden, geeignete Räume sind vorzusehen.

Kinderspielplätze

Die vorgesehene Erneuerung des Stadtteiles, auch als Schwerpunkt für familiengerechte Wohnungen, erfordert eine Anlage von mindestens acht Spielplätzen für Kleinkinder sowie zwei Spielplätzen für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren. Die im Plan auf S. 85 dargestellten Standorte sind von folgenden Bestimmungen abgeleitet:

- Spielplätze für Kleinkinder bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind möglichst auf den Baugrundstücken anzulegen, sie sollen von den Gebäudeeingängen, die den Wohnungen jeweils zugeordnet sind, auf einem Weg von höchstens 100 m erreicht werden können.
- Spielplätze für Kinder müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind (Spielplatzbereich), auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können.
- Spielplätze müssen so angelegt sein, daß sie gefahrlos erreicht werden können.
- Soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen, ist auf das Ruhebedürfnis der Anwohner Rücksicht zu nehmen.

Die vorgeschlagenen Standorte sind aus den zuvor genannten Bedingungen abgeleitet und begleiten im wesentlichen den in Buckau geplanten künftigen Grünzug. Darüber hinaus bietet das naheliegende Eibufer sowie die anschließende Elbaue vielfältige Spielmöglichkeiten und ausreichende Flächen für Sportbetätigung für Jugendliche.

Kulturelle Einrichtungen

Mit dem Gesellschaftshaus im Klosterberggarten, dem Buckauer Puppentheater, dem Literaturmuseum in der Thiemstraße sowie dem Soziokulturellen Zentrum an der Karl-Schmidt-Straße besitzt Buckau Einrichtungen, die zum Teil über die Eigenversorgung des Stadtteiles hinausgehen. Sie sind bereits heute positive Anzeichen für den künftig attraktiven Wohnstandort. Ihre Erhaltung und Erneuerung wäre zu empfehlen.

Alteneinrichtungen

Das Pflegeheim Südost (Budenbergstraße 9) als Standort inmitten von Buckau und in Anbindung an die geplanten Grünverbindungen ist vorteilhaft. Es wird empfohlen, die Sanierungsfähigkeit und Möglichkeit des vorhandenen Gebäudes zu untersuchen. Dieser Standort scheint auch deswegen geeignet zu sein, weil die voraussichtlich notwendige Erweiterung auf eine wirtschaftliche Größe durch die Lage inmitten eines städtebaulichen Umstrukturierungsbereiches möglich erscheint und in die gebotene städtebauliche Neuordnung einbezogen werden kann.

Möglichkeiten der Schaffung einer Altenbegegnungsstätte sollten in weiteren Schritten der Planung untersucht werden. Geeignet scheint entweder eine Integration in das Altenwohnheim in der Budenbergstraße, oder in den potentiellen Standort für öffentliche Einrichtungen am Thiemplatz (Umnutzung der Feuerwehr nach Auslagerung).

Eibufer

Das Eibufer soll künftig als ein bedeutsamer öffentlicher Raum umgestaltet werden, der mit Buckau insbesondere für den Fußgänger vorteilhaft vernetzt ist. Die vorgeschlagene Nutzung des Eibufers ist aus der Lage von Buckau (südlich des Stadtzentrums und im Süden an die Elbaue angrenzend) abgeleitet. Die geplante Promenade entlang des Eibufers soll zum Bestandteil eines gesamtstädtischen „Kultur- und Freizeitpfades“ werden. Daraus leitet sich auch die vorgeschlagene abgestufte Nutzung einzelner Bereiche ab:

- der Klosterberggarten soll als Bindeglied zwischen den kulturellen Sehenswürdigkeiten der Stadt und der südlich anschließenden Aue vorrangig als ein historisch-kultureller Freibereich rekonstruiert und weiter entwickelt werden. Dabei soll der historischen Funktion als „Volksgarten“ besonders Rechnung getragen werden.
- Die im Bereich Buckau vorgeschlagene Promenade entlang des Eibufers verbindet den „Volksgarten“ mit einem am Sülzehafen zu entwickelnden „Freizeitbereich“. Initialzündend in diesem Zusammenhang soll die Wiederherstellung der Fußgängerbrücke über den Sülzehafen zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Fähre Rotehorn wirken.
- Im Süden bis an den Sülzehafen heran reicht die Elbaue. Die städtische Promenade soll hier in Richtung Süden mit einem Fuß- und Radweg fortgesetzt werden. Bei den hier notwendigen Erneuerungsmaßnahmen soll die Erhaltung und Pflege der typischen Auelandschaft im Vordergrund stehen.

Der Thiemplatz als öffentlicher Raum

Die Wiederherstellung des Thiemplatzes ist nicht nur aus stadtgestalterischer Sicht zu empfehlen. Im Zentrum Buckaus gelegen, sind hier sowohl stadträumliche als auch bauliche Potentiale für eine urbane Aneignungsmöglichkeit gegeben: sei es als Marktbereich, Treffpunkt, Ausgangspunkt für Einkäufe oder Freizeitvergnügen etc. Nach Auslagerung der Feuerwehr sollte dieses öffentliche Gebäude (ehemals Rathausstandort) vorrangig als Reserve für in Buckau fehlende oder zu entwickelnde öffentliche Nutzungen vorgesehen werden. Als Gelenk zwischen Elbe und Stadtgebiet könnte hier künftig ein attraktiver städtischer Gegenpol zur Vervollständigung der „grünen Vernetzung“ öffentlicher Räume und Einrichtungen entstehen.

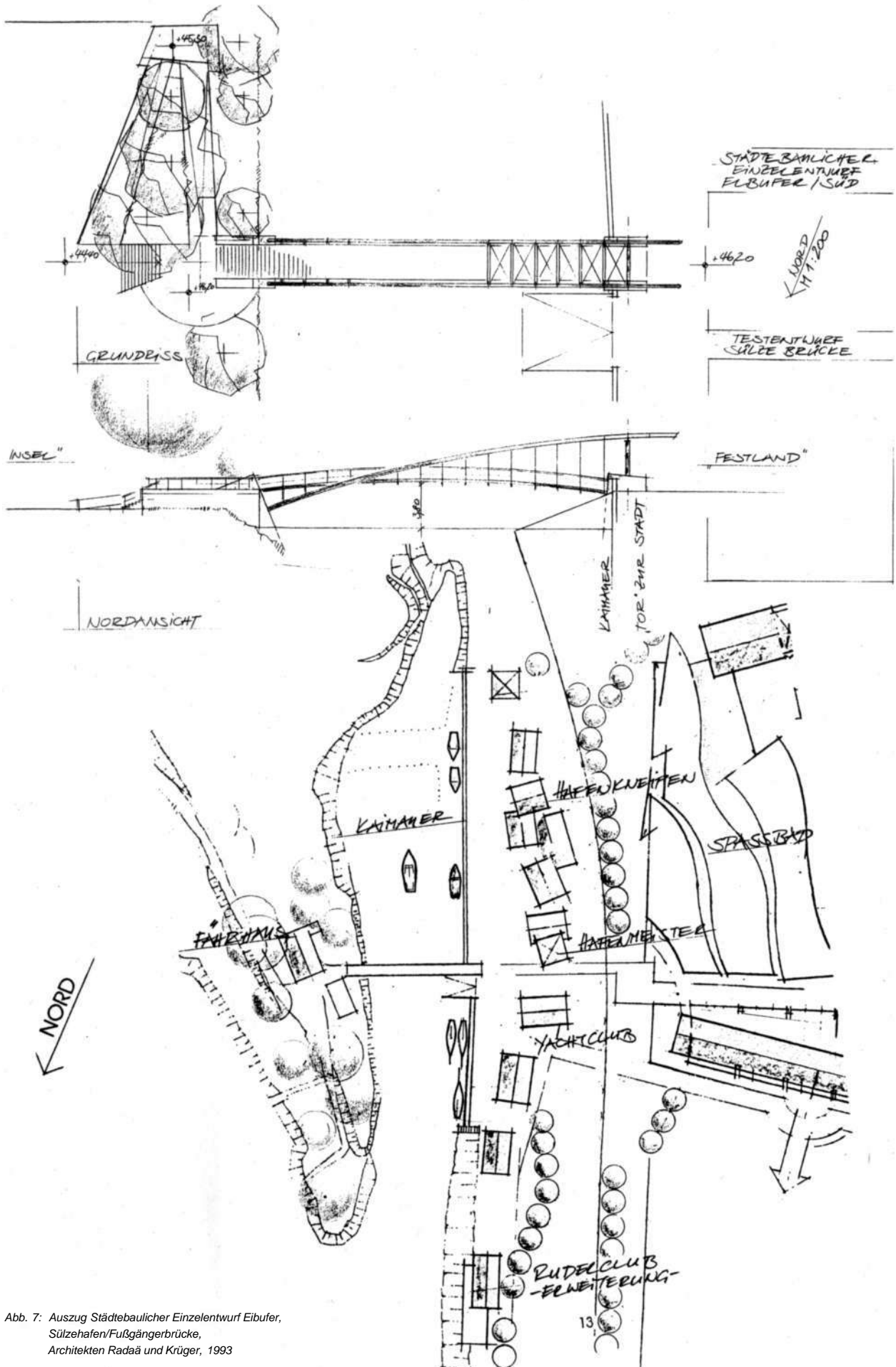
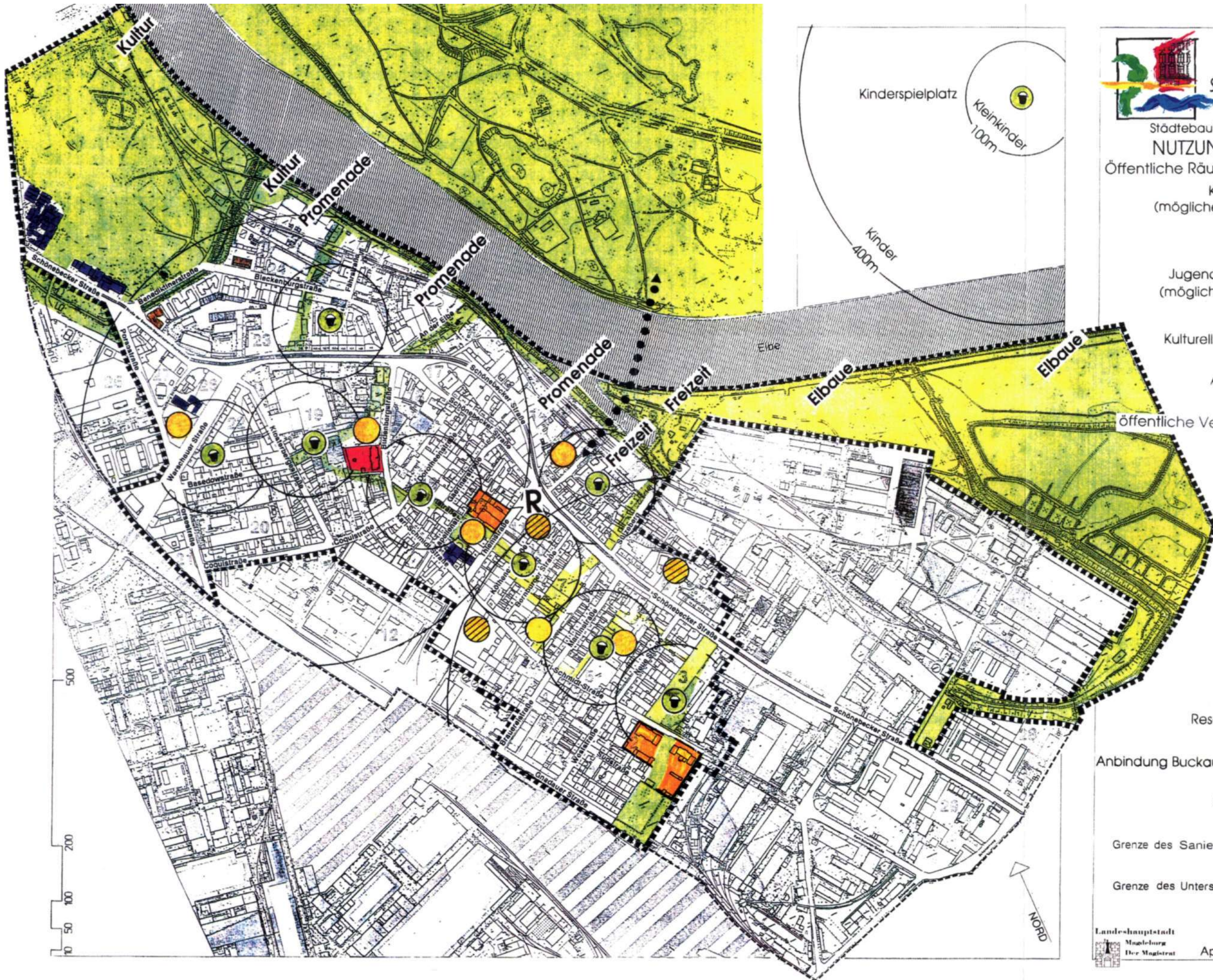


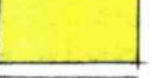
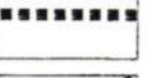



Abb. 7: Auszug Städtebaulicher Einzelentwurf Eibuffer, Sülzehafen/Fußgängerbrücke, Architekten Radaä und Krüger, 1993




Stadtplanung Magdeburg
BUCKAU
 Städtebaulicher Rahmenplan
NUTZUNGSKONZEPT
 Öffentliche Räume und Einrichtungen

- Kindergarten (mögliche Standorte) 
- Schule 
- Jugendbegegnung (mögliche Standorte) 
- Kulturelle Einrichtung 
- Altenwohnen 
- öffentliche Verwaltungen 

- Reservestandort 
- Anbindung Buckau / Rotehorn 
- Grünflächen 
- Grenze des Sanierungsgebiets 
- Grenze des Untersuchungsgebiets 

3.2 Wirtschaftsentwicklung

Die Erhaltung und Fortentwicklung der besonderen Eigenart Buckaus als traditioneller Wohn- und Arbeitsort benötigt gezielte städtebauliche Vorgaben zur Lenkung der sich im Aufbau befindlichen Einzelhandel- und Kleingewerbe-/Gewerbestruktur, sollte der Grundsatz zur Erhaltung bzw. Entwicklung eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO eingehalten werden: Die Betriebe und sonstige Anlagen müssen mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Dies gilt um so mehr für die Erneuerung/Entwicklung der Industriebrachen.

Die in der Folge dargestellten Entwicklungsziele im Bereich Wirtschaft in Buckau sowie mögliche Arbeitsplatzentwicklung und die dafür erforderlichen öffentlichen flankierenden Maßnahmen, sollen Anhaltspunkte für die mögliche Entwicklung bieten und zugleich ein städtebauliches Steuerungsinstrument zur Lenkung der vielfach vorhandenen Investitionsbereitschaft im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau der Wirtschaft in den neuen Bundesländern darstellen.

3.2.1 Erhaltung der Geschäftsstruktur durch Objektivsanierung, Modernisierung, Ergänzungsbauten (Baulücken)

Das Leitbild für die städtebauliche Entwicklung Buckaus legt die Schönebecker Straße als einen zu entwickelnden bzw. zu erhaltenden Geschäftsbereich fest. Vorrangig soll hier der Einzelhandel im Erdgeschoßbereich erhalten bzw. entwickelt werden. Zur Sicherung der Nahversorgung innerhalb des Besonderen Wohngebietes sollen entlang der Basedowstraße, Coquiststraße, Karl-Schmidt-Straße und der Bleckenburgstraße vorhandene Einzelhandelseinrichtungen erhalten und fortentwickelt werden. Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz und Vermeidung einer nicht erwünschten Erweiterung der Einzelhandelsnutzung in die Blockinnenbereiche, ergibt sich ein Einzelhandelsflächenpotential von rd. 10 000 m² entlang der Schönebecker Straße und 4 000 m² innerhalb Bukkaus (Coquiststraße etc.), insgesamt 14 000 m² Verkaufsfläche.

Legt man die prognostizierte Einwohnerentwicklung in Buckau von rd. 9000 bis 11 000 Einwohnern zugrunde, sowie die Zielzahl 1,2 m² Verkaufsfläche/Einwohner⁵, wäre langfristig der Bedarf für die wohnungsnahen Versorgung gedeckt. Stellt man einen Vergleich mit den Sanierungsgebieten der Stadt Hannover an, so ergibt sich ein Verkaufsflächenanteil je Anwohner von 1,6 m² (Nordstadt) bis 1,8 m² (Linden)⁶. Beide Sanierungsge-

biete sind mit Magdeburg-Buckau vergleichbar, insbesondere in Bezug auf die Nachbarschaft zum Stadtzentrum Hannovers, und die hier zu Beginn der Sanierung vorliegende bauliche- und Nutzungsstruktur einschließlich der teilweise heute noch vorhandenen Industriebrachen (Hannover-Linden, Hanomag). Die Differenz von 1,8 zu 1,6 m² je Einwohner ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, daß die Sanierung von Hannover-Linden so gut wie abgeschlossen ist und das Sanierungsgebiet Hannover-Nordstadt erst seit 1985 förmlich festgelegt ist. Würde man für die langfristige Entwicklung eine Zielzahl von 1,8 m² je Einwohner entsprechend der inzwischen abgeschlossenen Sanierung in Hannover-Linden zugrundelegen, so ergäbe sich ein Verkaufsflächenbedarf von 16 200 bis 19 800 m².

Berücksichtigt man zugleich den allgemeinen Entwicklungstrend im Einzelhandel in der Bundesrepublik Deutschland:⁷

- die Untersuchung der Entwicklungen auf nationaler Ebene und in ausgewählten Großstädten haben einen Trend der Zunahme von Verkaufsflächen gezeigt, während der Umsatz pro Flächeneinheit real zurückging;
- auch in der Zukunft ist bei steigendem Flächenbedarf mit einem Rückgang der Flächenproduktivität zu rechnen durch Rationalisierungsmaßnahmen, weniger Kundenberatung und -bedienung, so daß sich nur die absolute Zahl der Ladengeschäfte verringert, aber die Gesamtzahl der Verkaufsflächen gestiegen ist;

so kann die Annahme gewagt werden, daß der Einzelhandelsbedarf entsprechend der prognostizierten Entwicklung Buckaus und unter Vergleich der Entwicklung in Hannover-Linden und Nordstadt bei 20 000 m² Verkaufsfläche liegen könnte. Unberücksichtigt bleibt der Bedarf, der sich aus der Entwicklung der Arbeitsplätze in Buckau, einem zusätzlichen Kaufkraftpotential, ergibt. Damit ergäbe sich ein Defizit von 6000 m² Verkaufsfläche.

3.2.2 Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Geschäftsstruktur (Einzelhandel)

Eine geringfügige Erweiterung der vorhandenen Geschäftsstruktur in den Erdgeschoßbereichen über die historische Bausubstanz hinaus ist östlich der Straße am Engpaß denkbar. Die Berücksichtigung bzw. Gestaltung der historischen Stadtsilhouette setzt einer Entwicklung in diesem Bereich jedoch enge Grenzen. Insgesamt können hier höchstens 2 000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Weitere 10 00 m² können direkt am Thiemplatz, nördlich der Straße am Sülzefafen entstehen. Im Bereich der nordöstlichen Coquiststraße sind es höchstens 600 m², am Bahnhof Buckau 1 000 m² Verkaufsfläche. Somit ergibt sich eine Erweiterungsmöglichkeit von rd. 4 500 m² Verkaufsfläche. Auch bei der Annahme die-

⁵ Vergleiche hierzu Strukturplan S. 119/Wohnungsnaher Versorgung

⁶ Zusammengestellt nach Angaben aus Prof. Dr. Ludwig Schätzel, Dr. Elmar Kuhlke, Dipl.-Ing. Sabine Baumgart, Dipl.-Volkswirt Peter Busse: Analyse der Entwicklungen im Einzelhandel in Hannover, 1989, S. 59, 80

⁷ ders., S. 1 ff.

ser Entwicklungsmöglichkeit verbleibt ein Defizit von mindestens 1 500 m² Verkaufsfläche.

3.2.3 Veränderung der Nutzung zu Geschäftszwecken (Büro, Dienstleistungen, Einzelhandel/Umstrukturierungsbereiche)

Die innerhalb der bebauten Bereiche nicht ausgleichbaren Defizite zur Entwicklung des Einzelhandels sollen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes innerhalb der zu erneuernden Industriebrachen und Norden Buckaus ausgeglichen werden. Gerade innerhalb dieser Flächen besteht auch die Möglichkeit, der Lage angemessene größere Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung Buckaus erforderlich sind, zu schaffen. Deren Größe soll jedoch 1200 m² Geschoßfläche nicht übersteigen, um eine konkurrente Entwicklung gegenüber der Magdeburger City zu vermeiden.

Die Revitalisierung der Industriebrachen im Norden des Sanierungsgebietes und westlich der Karl-Schmidt-Straße soll die vorhandene und erhaltenswerte historische Bausubstanz einbeziehen (diese ist im Plan auf S. 93 dargestellt). Eine langfristige Umnutzung dieser Flächen zu Büro- und Dienstleistungsunternehmen (im Quartier 18 und 19 wäre zu prüfen, inwieweit die vorhandene Industriebausubstanz beispielsweise auch zu Zwecken der Erweiterung der Magdeburger Universität genutzt werden könnte) ist unproblematisch, weil die Produktion der ehemaligen Betriebe innerhalb dieser Flächen ausnahmslos aufgegeben wurde, eine Verpflichtung von Erhaltung bestehender Arbeitsplätze nicht gegeben ist.

3.2.4 Erhaltung/Fortentwicklung des nichtstörenden Gewerbes, Handwerks

Die vorhandenen Betriebe in Angrenzung an die Deutsche Reichsbahn sollen erhalten werden und in nördlicher Richtung als Abschirmung parallel zur Bahnstrecke und der langfristig zu bauenden neuen Hauptverkehrsstraße fortgeführt werden.

Die potentiellen Entwicklungsflächen sowie die auf diesen Flächen realisierbare Geschoßfläche sind einzeln in der nebenstehenden Tabelle aufgeführt.

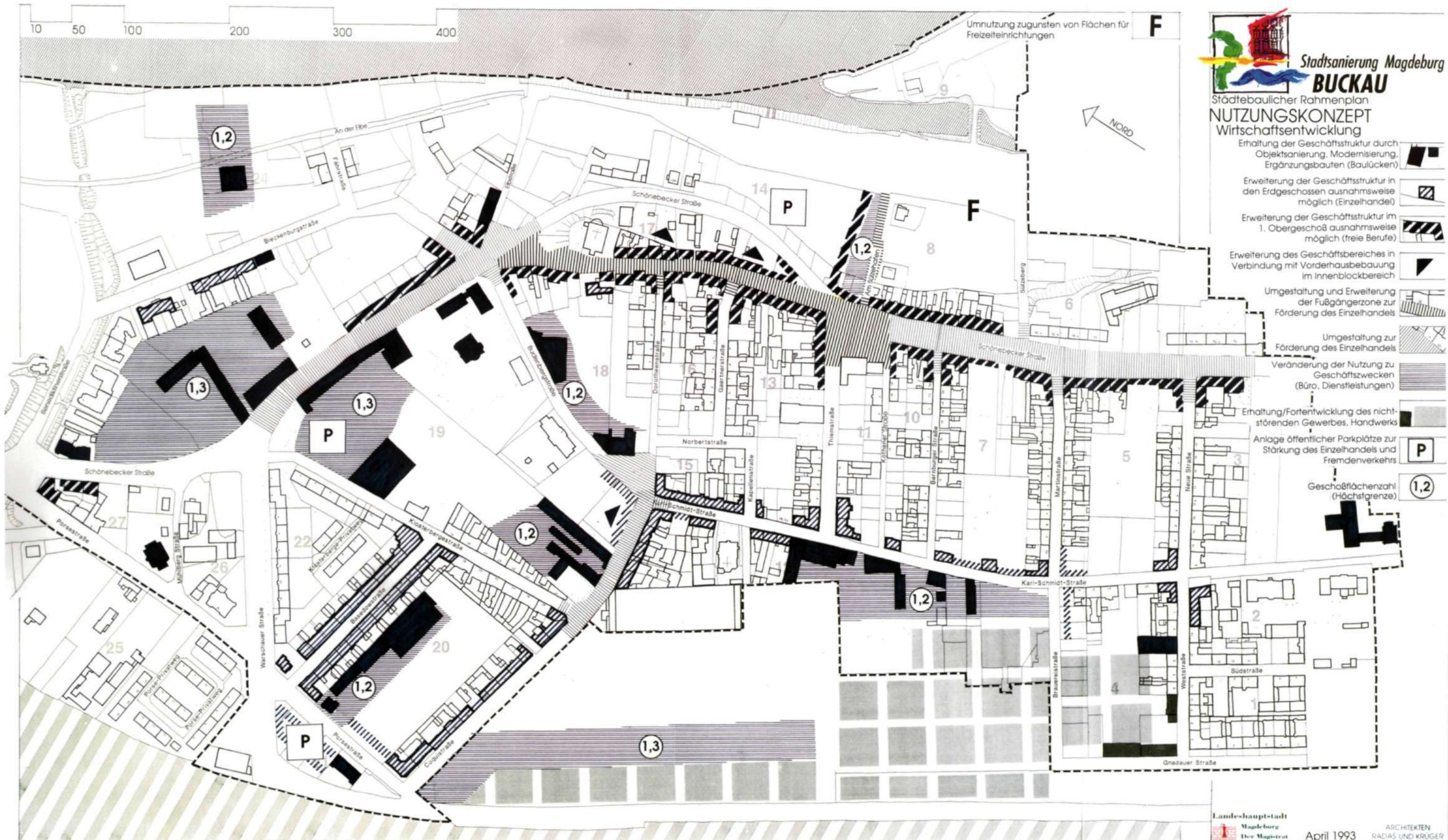
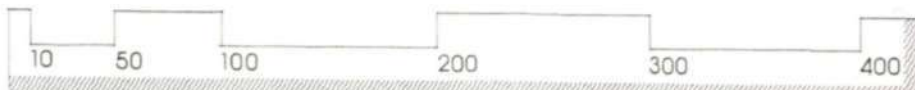
3.2.5 Flankierende Maßnahmen zur Förderung der Wirtschaftsentwicklung

Am Eibufer, innerhalb des Quartiers 19 und am Bahnhof Buckau sollen öffentliche Parkplätze angelegt werden, die insbesondere der Stärkung des Einzelhandels und der Fortentwicklung der Freizeitnutzung im Eibuferbereich dienen sollen. Bei entsprechender Gesamtentwicklung Buckaus und zur Versorgung der südlichen

Magdeburg-Buckau NUTZUNGSKONZEPT Januar 1993				
Potentielle Entwicklungsflächen/Wirtschaft				
Quartier	Entw.-Fläche	Ant. Wirtsch.	GFZ	Geschoßfläche
Sanierungsgebiet				
1	900	0		0
2	2.250	0		0
3	11.578	0		0
4	13.796	12.196	1,30	15.855
5	12.081	0		0
6	8.500	0		0
7	6.364	0		0
8	8.430	0		0
10	2.246	650	1,60	1040
11	3.492	0		0
12	19.848	14.848	1,20	17.818
13	2.182	0		0
14	19.121	0		0
15	1.100	0		0
16	2.673	0		0
17	2.900	2900	1,00	2900
18	13.974	8974	1,20	10.769
19	43.400	23.400	1,30	30.420
20	15.050	6050	1,20	7260
21	6.321	0		0
23	24.866	14.866	1,30	19.326
24	40.696	15.696	1,20	18.835
27	990	990		0
Summe	262.758	100.570		124.222
Untersuchungsgebiet				
DR/12	85.500	58.500	1,30	76.050
25	1.680	0		0
Härtol	16.000	0		0
MMF	175.000	175.000	1,30	227.500
SKET	50.000	50.000	1,30	65.000
Summe	328.180	283.500		368.550
Buckau				
Summe	590.938	384.070		492.772

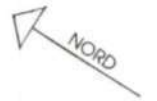
Bereiche des Sanierungsgebietes wäre innerhalb des sich zum Teil in der Umstrukturierung befindlichen Magdeburger Maschinenfabrik ein weiterer öffentlicher Parkplatz vorzusehen.

Die Umgestaltung der Schönebecker Straße im Bereich zwischen Thiemplatz und Budenbergstraße zu einer Fußgängerzone wird zur Erhaltung und Stärkung des Einzelhandels innerhalb bestehender Bebauung empfohlen. Aus gleichen Gründen soll langfristig (in Abhängigkeit von der Realisierung der geplanten Hauptverkehrsstraße parallel zur Bahnstrecke) die Schönebecker Straße im Bereich zwischen Neue Straße und Thiemplatz im Süden, sowie Budenbergstraße, Warschauer Straße im Norden, als Einkaufsboulevard umgestaltet werden.



Städtebaulicher Rahmenplan
NUTZUNGSKONZEPT
 Wirtschaftsentwicklung

- Erhaltung der Geschäftsstruktur durch Objektsanierung, Modernisierung, Ergänzungsbauten (Baulücken)
- Erweiterung der Geschäftsstruktur in den Erdgeschossen ausnahmsweise möglich (Einzelhandel)
- Erweiterung der Geschäftsstruktur im 1. Obergeschoß ausnahmsweise möglich (freie Berufe)
- Erweiterung des Geschäftsbereiches in Verbindung mit Vorderhausbebauung im Innenblockbereich
- Umgestaltung und Erweiterung der Fußgängerzone zur Förderung des Einzelhandels
- Umgestaltung zur Förderung des Einzelhandels
- Veränderung der Nutzung zu Geschäftszwecken (Büro, Dienstleistungen)
- Erhaltung/Fortentwicklung des nicht-störenden Gewerbes, Handwerks
- Anlage öffentlicher Parkplätze zur Stärkung des Einzelhandels und Fremdenverkehrs
- Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze)



3.3 Grünflächenkonzept/Bodenversiegelung

Die das Stadtbild bereits heute prägenden Grünbereiche sollen im Sinne der unter Punkt 2 (Leitbild) aufgestellten Erneuerungsziele erweitert werden. Herangezogen und damit integriert werden soll auch der vorhandene, zur Zeit das Stadtbild noch nicht prägende Baumbestand. Diese grünordnerischen Zusammenhänge sind im Plan auf S. 65 dargestellt.

3.3.1 Raumprägende Begrünung

Der kulturhistorisch-bedeutendste Grünbereich in Buckau ist der Klosterbergegarten. Grundlage für die Rekonstruktion dieses Gartens ist der Lennesche Entwurf von 1824. Das historische Wegesystem einschließlich der notwendigen Pflanzungen nach dem Lenneschen Baumartenprogramm sowie die Rekonstruktion im Elbuferbereich sind hier die wichtigsten Maßnahmen. Das Hauptziel bei der Rekonstruktion ist der Aufbau eines durchgängigen Grünzuges am westlichen Ufer von der Hubbrücke bis zur Fähre Buckau einschließlich der Querverbindungen zur Stadt. Besonders zu berücksichtigen ist die Einbindung des verbleibenden Gleisanschlusses entlang des Eibufer.¹

Die südlich des Sülzefahens anschließende Eibaue soll renaturiert werden. Wiederherzustellen sind die früheren Eibwiesen einschließlich der landschaftstypischen Bepflanzung mit Weichholzarten wie Pappeln und Weiden und Feuchtwiesenbereiche.²

Die in Ansätzen vorhandene Baumallee an der Warschauer Straße soll komplettiert werden. Eine Allee soll auch entlang der Schönebecker Straße im Abschnitt zwischen der Warschauer Straße und der Budenbergstraße zwischen der Thiemstraße und der Südgrenze des Sanierungsgebietes angelegt werden.

Der parkartige Baumbestand nördlich der Warschauer Straße sowie im Quartier 7 und 19 soll erhalten und in das geplante Grünsystem integriert werden.

3.3.2 Öffentliche Grünflächen

Ein Kernstück der Grünordnung in Buckau stellen die im städtebaulichen Leitbild festgelegten Grünzüge und Grünverbindungen dar. Der Buckau in Nordsüd-Richtung durchquerende Grünzug versucht, den jeweils innerhalb der einzelnen Quartiere vorhandenen Baumbestand miteinzubeziehen.

Im Süden (geplanter Sportplatz für die Schulen an der Karl-Schmidt-Straße) erfolgt eine Anbindung an den Knochenpark, in dem der vorhandene Baumbestand erweitert und ein Spielplatz für Kinder erneuert werden soll.

Beginnend in dem Quartier zwischen der Martinstraße und der Bernburger Straße (der schützenswerte Baumbestand des ehemaligen Parks soll als eine grüne Verbindung in östlicher Richtung zur Elbe hin einbezogen werden), wird diese Verbindung in nördlicher Richtung fortgeführt, indem die zwischen der Bernburger Straße, Köthener Straße, Thiemstraße vorhandenen Baulücken jeweils einbezogen werden. Sie dienen als Anwohnergrün für die hier besonders schmalen Wohnquartiere und nehmen zugleich Spielbereiche für Kleinkinder auf.

Der vorhandene Baumbestand an der Erich-Kästner-Schule sowie im westlichen Innenbereich des Quartiers 13 bis zur Kapellenstraße hin bildet zusammen mit der hier angrenzenden Nutzung (Literaturmuseum, Soziokulturelles Zentrum) einen grünen Schwerpunkt inmitten von Buckau. Eine gemeinsame Nutzung dieser Flächen als „Kulturgarten“ wird vorgeschlagen (vgl. Abb. 8, S. 62).

Die im nördlichen Teil erweiterte Norbertstraße führt den Grünzug über die platzartige Aufweitung der Kreuzungen Coquiststraße, Budenbergstraße, Karl-Schmidt-Straße nach Norden fort und erreicht durch eine Querung des Quartiers zwischen der Budenbergstraße und der Klosterbergstraße schließlich die Basedowstraße. In diesem Quartier ist eine weitere Grünverbindung Richtung Elbe über die Budenberg- und Elbstraße vorgesehen. Im nordöstlichen Teilbereich wird die parkartige Anlage der ehemaligen Fabrikantenvilla aufgenommen. In diesem Quartier wird auch der zweite, in Buckau erforderliche Spielplatz für Kinder integriert.

Begleitet sind diese Grünzüge durch einen Wassergraben, in dem das Regenwasser von den Dächern der einzelnen Quartiere gesammelt werden soll. Ähnliche Bearbeitung erfährt auch das Quartier 23 zwischen der Schönebecker Straße, Bleckenburgstraße und Benediktinerstraße. Hier ist eine weitere wichtige Verbindung des Stadtteiles mit dem Eibufer vorgeschlagen.

¹ Magistrat der Stadt Magdeburg, Amt 67, Stellungnahme vom 3. 2. 93

² Magistrat der Stadt Magdeburg, Amt 31, Stellungnahme vom 28.1.93

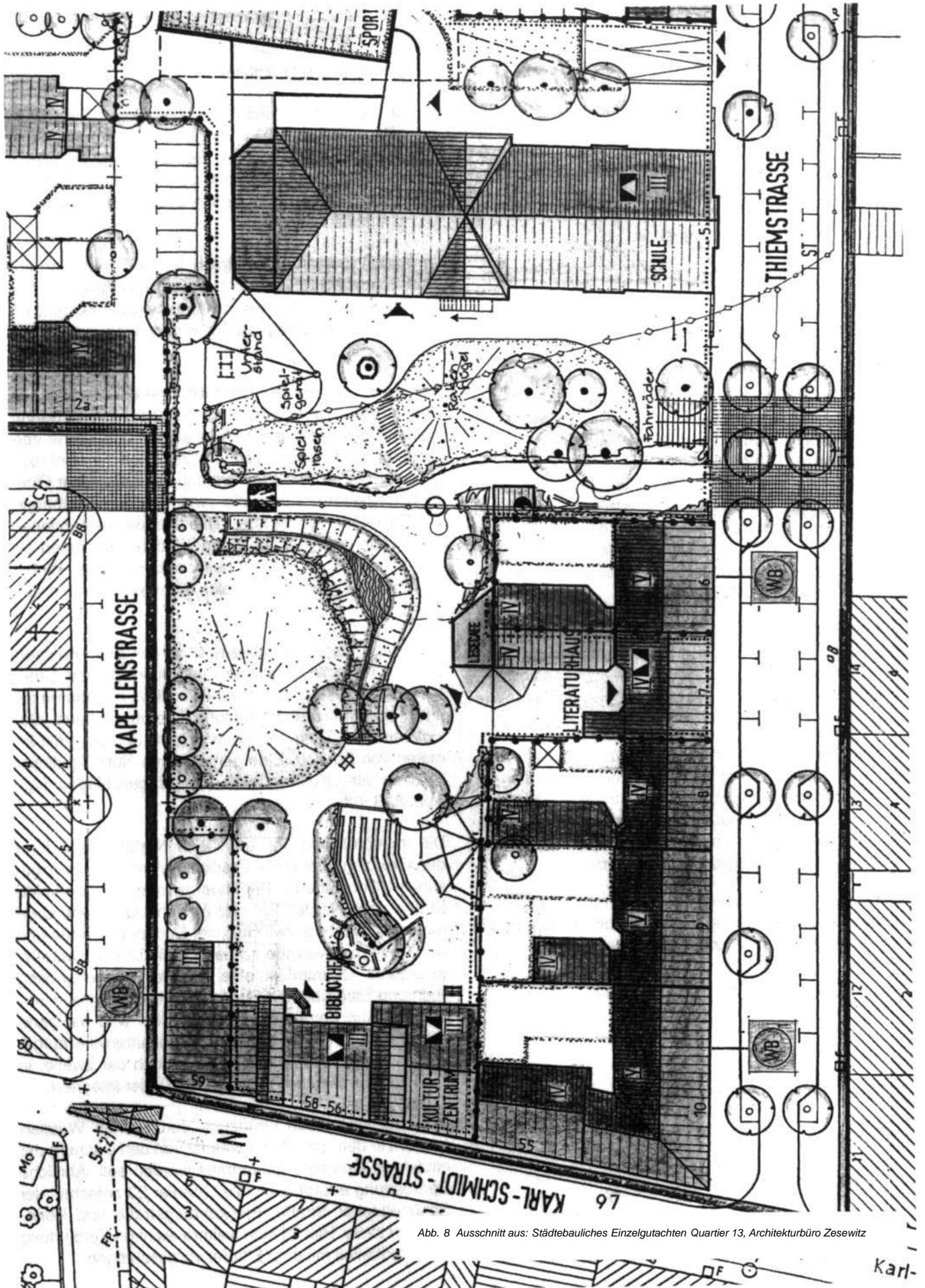


Abb. 8 Ausschnitt aus: Städtebauliches Einzelgutachten Quartier 13, Architekturbüro Zesewitz

Karl-

3.3.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen sollten vorrangig in Anbindung an die vorgeschlagenen öffentlichen Grünflächen innerhalb der einzelnen Quartiere angelegt werden und den dort vorhandenen Baumbestand einbeziehen. Vorhandene Vorgärten wie an der Gnadauer Straße sind zu erhalten.

3.3.4 Parken im Grünen

Als Bestandteil der Grünbereiche in Buckau werden auch die notwendigen Gemeinschaftsstellplätze angesehen, der Grünflächenanteil sollte hier 25% nicht unterschreiten.

3.3.5 Bodenversiegelung

In der letzten Novellierung der BauNVO 1990 wurde erstmalig auf die Begrenzung der Bodenversiegelung eingegangen. Der § 19 BauNVO sieht eine Anrechnung bestimmter Nebenanlagen auf die zulässige Grundfläche vor (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Nach Satz 2 § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In den überwiegend als besonderes Wohngebiet zu beurteilenden Bereichen ist nach § 17 BauNVO die Grundflächenzahl mit 0,6 als Höchstgrenze festgelegt. Eine mögliche Überschreitung von 50% würde bedeuten, daß eine Versiegelung der Flächen mit 0,8 nicht zu vermeiden wäre. Aus diesem Grunde legt der Rahmenplan für die überwiegend bewohnten Quartiere die Versiegelungszahl von 0,7 fest,³ wie sie bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgelegt und empfohlen wurde. In den Bereichen gewerbliche Nutzung/Dienstleistungsschwerpunkte soll die Versiegelungszahl höchstens 0,8 betragen.

3.3.6 Neuanpflanzungen

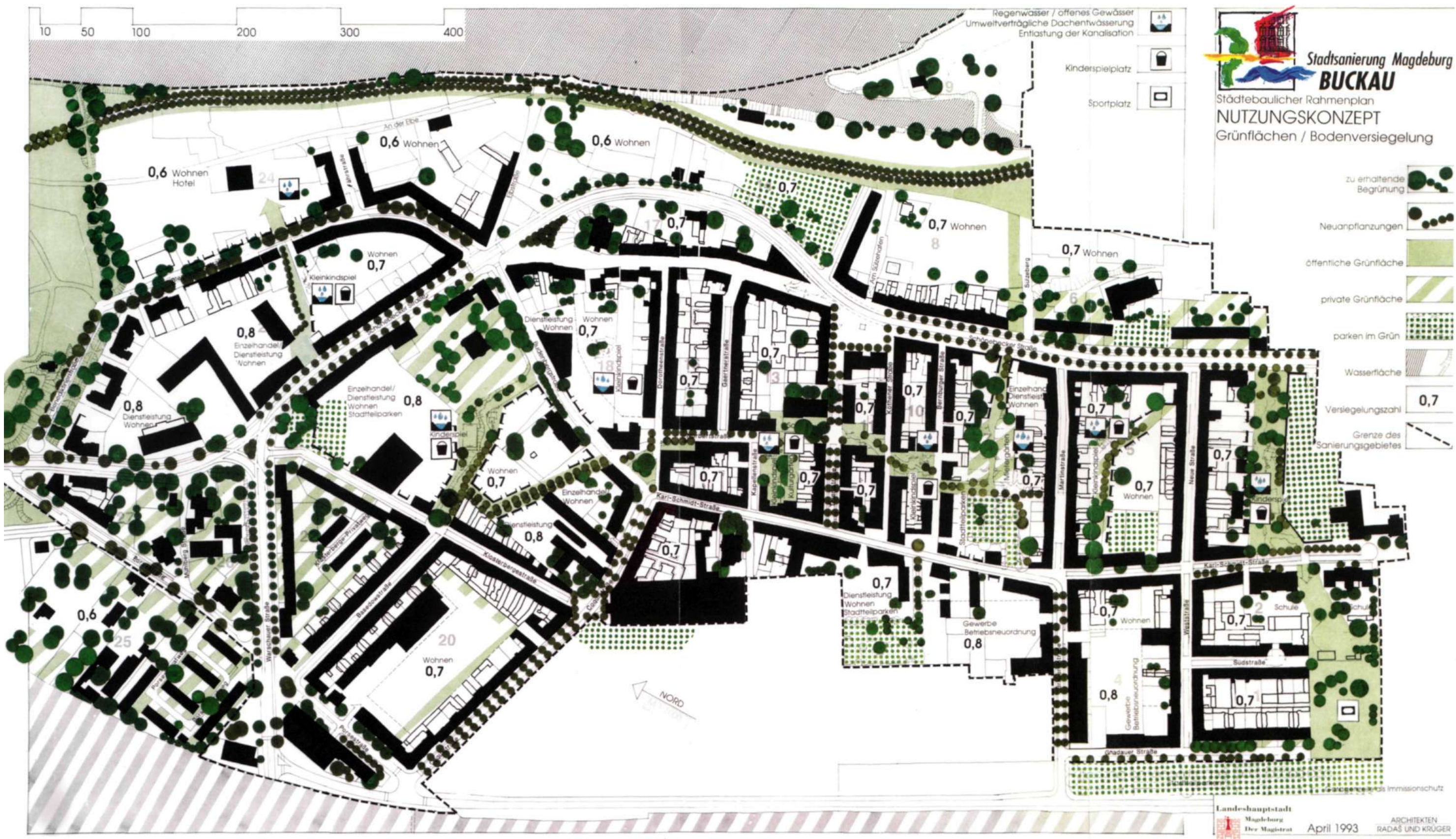
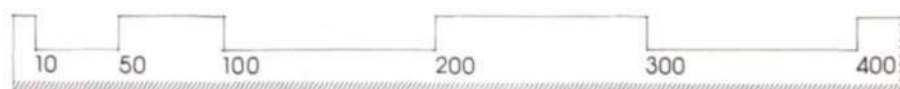
Für die Neuanpflanzungen werden folgende heimische Baumarten vorgeschlagen:

- raumprägende Bäume für Platzbereiche: Platane, Linde, Ahorn, Kastanie;
- für übrige Straßen: Rotdorn, Blumenesche, Kugelrobinie, Mehlbeere, Celtis australis;
- für den geplanten Grünzug: farbige Laub- und blühende Bäume, ggf. Erlen/Schwarzerlen, Ginkgo
- für die Eibuferpromenade: Linden;
- für die Elbaue: Ulme, Rotdorn, Weißdorn, Erlen - alles Sorten, die für ein Überschwemmungsgebiet geeignet sind;
- Vorgärten: Baumhasel, Ginkgo

3.3.7 Grünordnungsplan

Entsprechend den Forderungen des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt § 7 ist im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Aufstellung von Grünordnungsplänen erforderlich. Die in diesem Konzept entwickelten zusammenhängenden Grünbereiche und Entwicklungsansätze für die Begrünung privater Grundstücke bzw. Erhaltung vorhandenen Baumbestandes und schützenswerte Natur- und Landschaftsbereiche sollten dieser in der Folge schrittweise aufzustellenden Fachplanung zugrunde gelegt werden.

³ Die Versiegelungszahl legt den als Höchstgrenze zulässigen Anteil der durch Bauten, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, befestigten Hofflächen versiegelten Flächen eines Grundstückes fest.



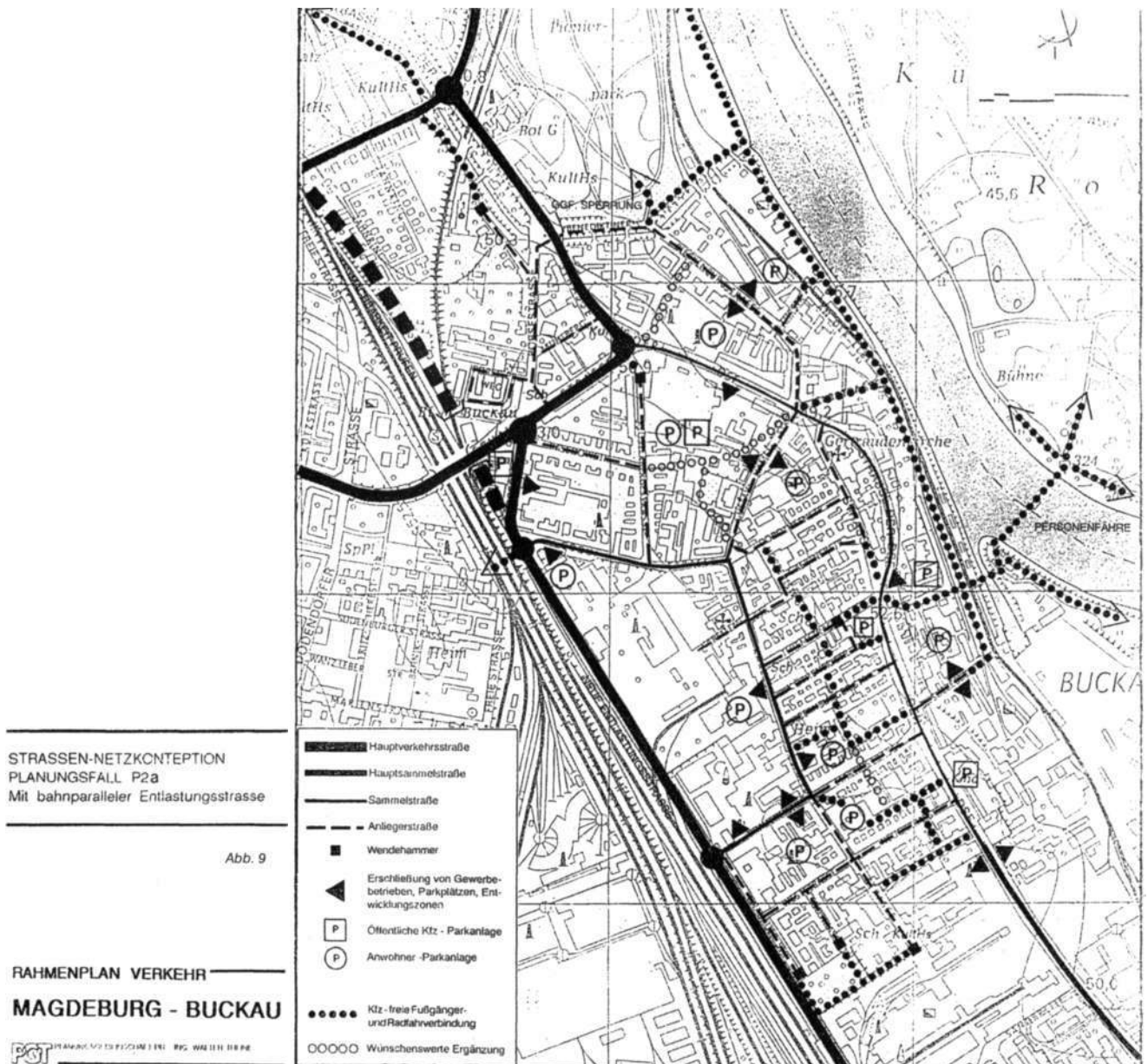

Stadtplanung Magdeburg
BUCKAU
 Städtebaulicher Rahmenplan
NUTZUNGSKONZEPT
 Grünflächen / Bodenversiegelung

- zu erhaltende Begrünung
- Neuanpflanzungen
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- parken im Grün
- Wasserfläche
- Versiegelungszahl **0,7**
- Grenze des Sanierungsgebietes



4. Verkehrskonzept

Dem städtebaulichen Verkehrskonzept wird die inzwischen in der Verwaltung abgestimmte Verkehrsplanung (Planungsfall P 2a mit bahnp paralleler Entlastungsstraße) der Planungsgemeinschaft Dr. Theine zugrunde gelegt.¹ Diese Untersuchungen sind gesondert dokumentiert. Der darin beinhaltete Planungsfall P 2a (siehe Abb. unten), scheint der hier vorgeschlagenen städtebaulichen Gesamtentwicklung am besten Rechnung zu tragen.



¹ PGT, Planungsgemeinschaft Dr. Theine: Konzeption für einen Rahmenplan Verkehr für das Sanierungsgebiet Buckau in Magdeburg, Dez. 1992, S. 12

4.1 Kfz-Verkehr

Aus städtebaulicher Bewertung der inzwischen erarbeiteten verkehrlichen Lösungen für die Gesamtstadt, scheint für die künftige Entwicklung von Buckau die Anlage einer „Bahnstraße“ als Hauptverkehrsstraße am vorteilhaftesten zu sein. Nur dann kann eine Verkehrsberuhigung der Schönebecker Straße erreicht werden, damit auch die Erhöhung der Qualität des Eibufer für die künftige Entwicklung. Der gesamte Verkehr in Buckau kann vorteilhaft geordnet werden.

Die Schönebecker Straße kann ab der südlichen Grenze des Sanierungsgebietes bis zur Warschauer Straße langfristig als Sammelstraße für Buckau herabgestuft werden. An die neue Hauptverkehrsstraße („Bahnstraße“) wird direkt eine Sammelstraßenfolge (Coquistraße, Karl-Schmidt-Straße, Brauereistraße) als Verteilerring für den notwendigen Verkehr innerhalb Buckaus angebunden. Die Fahrgassenbreite innerhalb der Sammelstraßen soll 5,50 m betragen, die angestrebte Fahrtgeschwindigkeit 30 km/h.

Übrige Straßen in Buckau sind Anliegerstraßen, die entsprechend ihrer Funktion gestaltet werden können:

- als Fußgängerzone mit zeitlich befristeter Anlieferung kann der Bereich am Engpaß einschließlich des im Plan auf S. 71 dargestellten Teilbereiches des Thiemplatzes umgestaltet werden. Als reiner Fußgängerbereich sollen auch die Straßen An der Elbe und Am Sülzehafen ausgebildet werden, hiermit wird dem Ziel einer ungestörten Anbindung des Eibufer an Magdeburg-Buckau entsprochen. Zur Verwirklichung einer Kfz-unabhängigen Fußverbindung inmitten von Buckau soll auch ein Teilstück der Dorotheenstraße als reiner Fußgängerbereich ausgebildet werden;
- als verkehrsberuhigte Bereiche (hier sind die Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt, für den Kfz-Verkehr ist das Schrittempo vorgeschrieben), sollen die Dorotheenstraße, Gaertnerstraße, Kapellenstraße, Thiemstraße, Köthener und Bernburger Straße umgestaltet werden. Entlang dieser Straßenzüge soll weitgehend das Wohnen durch Gebäudemodernisierung erhalten bleiben, die Enge der zwischen diesen Straßen liegenden Quartiere soll auch durch entsprechende Verkehrsberuhigung innerhalb der Straßen ausgeglichen werden;
- übrige Straßen in Buckau sollen als Anliegerstraßen ausgebildet werden, die Fahrgassenbreite soll hier angepaßt an die historischen Verhältnisse zwischen 4,00-4,75 m betragen, angestrebte Fahrtgeschwindigkeit 20-30 km/h.

4.2 Fuß- und Radwege

Ein Kfz-Verkehr unabhängiges Fußwegenetz kann entstehen, das die Wohngebiete mit dem Eibufer, den Versorgungsbereichen und dem Bahnhof Buckau verbindet. Im Zuge der Realisierung der „Bahnstraße“ sollte auch eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Verbindung zwischen Buckau und der Insel geschaffen werden.

Weitere Fußwegverbindungen sollten Buckau an die Elbe anbinden, einmal im Süden des Sanierungsgebietes und in östlicher Richtung über die Schönebecker Straße und das Gelände der Magdeburger Maschinenfabrik bis zum Eibufer hin.

4.3 Ordnung des ruhenden Verkehrs

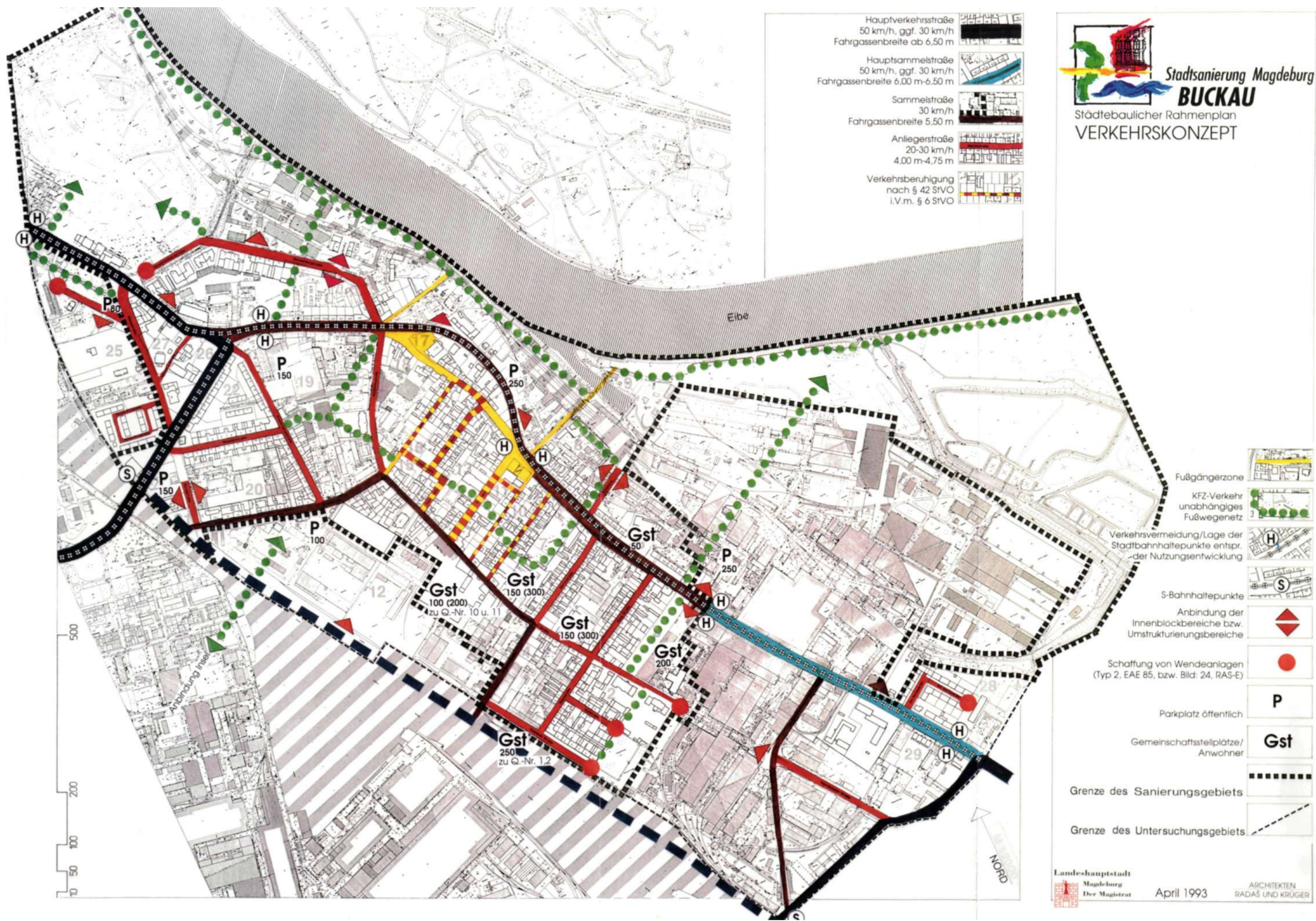
Öffentliche Stellplätze sollen in der Nähe des Bahnhofsbuckau in dem neuuzuordnenden Quartier direkt an der Bahn zwischen der Warschauer Straße und Porsestraße entstehen. Ein weiterer Schwerpunkt für öffentliche Stellplätze wird im Quartier 19 und im Eibuferbereich zwischen der Schönebecker Straße und dem Sülzefahfen vorgeschlagen. Dieser soll nicht nur den Geschäftsbereich am Engpaß/Thiemplatz/Schönebecker Straße bedienen, sondern auch einen Ausgangspunkt für die künftig vorgesehenen Freizeiteinrichtungen am Sülzefahfen und den Fuß- und Radweg in die freie Landschaft bilden. Die notwendigen Stellplätze für das Gesellschaftshaus und die Turnhalle an der Coquistraße können im Sanierungsgebiet selbst nicht geschaffen werden. Die Beanspruchung der Flächen des Klosterberggartens stehe im Widerspruch zu dem Ziel, diesen Garten als Kultur- und Baudenkmal zu rekonstruieren. Im Umkreis der Turnhalle können nur öffentliche Straßen herangezogen werden. Diese Stellplätze sollen aber Anwohnern/Geschäftstreibenden vorrangig zur Verfügung stehen. Der vorgeschlagene Parkplatz für das Gesellschaftshaus außerhalb des Sanierungsgebietes, westlich der Schönebecker Straße, ist künftig gefahrlos durch die im Rahmenplan festgelegten Fußwegbeziehungen erreichbar. Für die Turnhalle ist eine Fläche auf dem angrenzenden Gelände der Deutschen Reichsbahn vorgesehen.

Bei der angestrebten Entwicklung südlich des Sanierungsgebietes entsprechend dem städtebaulichen Leitbild wird ein weiterer öffentlicher Parkplatz auf dem Gelände der Magdeburger Maschinenfabrik vorgeschlagen. Insbesondere in den engen Blöcken zwischen der Thiemstraße und der Bernburger Straße können Stellplätze auf eigenem Grundstück nicht realisiert werden. Selbst innerhalb größerer Quartiere wurde ein Defizit an Stellplätzen durch begleitende städtebauliche Untersuchungen festgestellt.² Aus diesem Grund werden im Verkehrskonzept mehrere, dezentral angeordnete Standorte für die Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen vorgeschlagen, insbesondere in Angrenzung an die geplanten Sammelstraßen (Karl-Schmidt-Straße, Schönebecker Straße). Innerhalb der städtebaulichen Umstrukturierungsbereiche (städtebauliche Brache, aufgegebene Betriebe) können hier entweder begrünte ebenerdige Stellplätze bzw. begrünte Parkpaletten entstehen. Der Bau von Tiefgaragen wird aus stadttökologischen Gründen nicht empfohlen. Der Flächenanteil für die Begrünung soll 25% betragen.

4.4 Öffentlicher Nahverkehr

Die künftige Straßenraumgestaltung soll den öffentlichen Nahverkehr fördern. Besonders zu berücksichtigen sind die Beschleunigungsmöglichkeiten der Stadtbahn im Bereich der Schönebecker Straße sowie eine Möglichkeit der Führung der Stadtbahn im Bereich der Warschauer Straße. Im Zusammenhang mit der angestrebten städtebaulichen Gesamtentwicklung in Magdeburg-Buckau wird auch eine Neuordnung der Haltestellen der Stadtbahn vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erneuerung und der angestrebten Wohnungsbauverdichtung im Bereich des Eibuferes werden mit Ausnahme des Thiemplatzes neue Standorte von Haltestellen vorgeschlagen, die den jeweiligen Einzugsbereich und fußläufige Entfernung, entsprechend der geplanten Erneuerung, einbeziehen. Zugunsten der Verkehrsvermeidung (Individualverkehr) wird auch die Aktivierung der Haltepunkte Buckauer Bahnhof und am Schanzenweg als S-Bahnhaltestellen vorgeschlagen.

² a. a. O., Städtebaulicher Einzelentwurf Quartier 13, S. 25



Hauptverkehrsstraße 50 km/h, ggf. 30 km/h Fahrgassenbreite ab 6,50 m	
Hauptsammelstraße 50 km/h, ggf. 30 km/h Fahrgassenbreite 6,00 m-6,50 m	
Sammelstraße 30 km/h Fahrgassenbreite 5,50 m	
Anliegerstraße 20-30 km/h 4,00 m-4,75 m	
Verkehrsberuhigung nach § 42 StVO i.V.m. § 6 StVO	

Fußgängerzone	
Kfz-Verkehr unabhängiges Fußwegenetz	
Verkehrsvermeidung/Lage der Stadtbahnhaltdepunkte entspr. der Nutzungsentwicklung	
S-Bahnhaltdepunkte	
Anbindung der Innenblockbereiche bzw. Umstrukturierungsbereiche	
Schaffung von Wendeanlagen (Typ 2, EAE 85, bzw. Bild: 24, RAS-E)	
Parkplatz öffentlich	P
Gemeinschaftsstellplätze/Anwohner	Gst
Grenze des Sanierungsgebiets	
Grenze des Untersuchungsgebiets	

5. Gestaltungskonzept

Dem auf S. 79 abgebildeten Gestaltungskonzept für das Sanierungsgebiet liegen die Erkenntnisse aus der Auseinandersetzung mit den typischen und prägenden Elementen des Stadtbildes und der baulichen Gestaltung zugrunde, sowie der im Grünordnungskonzept beschriebene erhaltenswerte Baubestand und Möglichkeiten der Anlage von Grünzügen. Die Vorschläge in diesem Zusammenhang konzentrieren sich vorrangig auf die Gestalt und Ordnung des öffentlichen Bereiches (Straßenräume, Plätze) und die Wiederherstellung von teilweise zerstörten typischen Blockstrukturen.

Weitere Gestaltungs- und Bebauungsmöglichkeiten der Innenblockbereiche (insbesondere brachliegende Gewerbe- und Industrieflächen) können erst durch konkrete städtebauliche Einzelentwürfe genauer untersucht werden. Hier beschränkt sich das Gestaltungskonzept auf die Festlegung der jeweils zu entwickelnden Nutzung, Geschossigkeit und baulichen Dichte. Mit erfaßt und dargestellt in solchen Bereichen sind jedoch die aufgrund ihrer stadtbaugeschichtlichen bzw. baulichen Qualität zu erhaltenden Industriebauten, die sowohl für den jeweils angrenzenden Straßenraum als auch für Blockinnenbereiche von Bedeutung sind.

5.1 Stadtansicht

Die topographische Situation mit der Schönebecker Straße, der Benediktinerstraße und der Bleckenburgstraße als Saum der historischen Bebauung für den Mietwohnungsbau zu dem niedriger gelegenen Eibufer sollte deutlich ablesbar bleiben. Die Fährstraße, die Verlängerung der Thiemstraße und die Straße am Sülzeberg bieten hier die Möglichkeit der Verbindung zwischen der historischen Bebauung und der neu zu konzipierenden Gestaltung und Nutzung des Elbuferbereiches.

Das der Bebauung vorgelagerte grüne Verbindungsband zwischen dem Klosterberggarten und der Elbaue muß geordnet, in seiner Wirkung verstärkt und in seinem Bestand durch weitere konkrete Planung gesichert werden.

Das heute dominierende Band der Fernwärme sollte abgebaut und die qualitätvollen Teile der Böschungsmauer in die Erneuerungskonzeption eingebunden werden. Eine zukünftige Bebauung hat sich in den Grünbereich einzugliedern und muß den Geländeversprung ablesbar belassen. Eine deutliche Differenzierung der Form und Gestaltung der Neubebauung von dem Bestand sollte angestrebt werden.

Die Stadtansicht prägenden Türme der Kirchen, die Schornsteine und das Silo am Eibufer sind als Wahrzeichen in die städtebauliche Erneuerung einzubeziehen, deren Bestand ist zu sichern.

Dachflächen und Häuserfronten ergeben aus der Ferne ein heterogenes Bild in Bezug auf Material und Farbwirkung. Auf einengende Gestaltungsvorgaben für die Eindeckung der Neu- und Ergänzungsbauten sollte auch zugunsten von Anlagen für die Gewinnung von Umgebungswärme verzichtet werden.

5.2 Straßen, Plätze, Blickbeziehungen

Das historische Raster des Straßensystems südlich der Coqui- und der Dorotheenstraße sollte durch den Wiederaufbau von Eckbauten bzw. durch entsprechende Gestaltung der nicht wieder bebaubaren Eckgrundstücke an der Karl-Schmidt-Straße und der Schönebecker Straße wiederhergestellt werden. Die erforderliche Schließung von Baulücken innerhalb historischer Straßenzüge sollte sich in den Baumassen und den Proportionen dem Bestand angleichen. In Konstruktion, Material und Formensprache sollten jedoch neuzeitliche Mittel eingesetzt werden.

Abweichend von diesem Straßennetz ist der Bereich nördlich der Coquistraße zwischen Dorotheenstraße und Porsestraße ausgebildet. Inmitten der Quartiere sind hier vielfach noch historische Industriebauten erhalten geblieben. Die hohe städtebauliche und baukünstlerische Qualität der Klosterbergstraße und der Basedowstraße soll erhalten werden. Als Grundlage hierfür ist in der Folge noch ein Erhaltungskonzept zu erarbeiten.

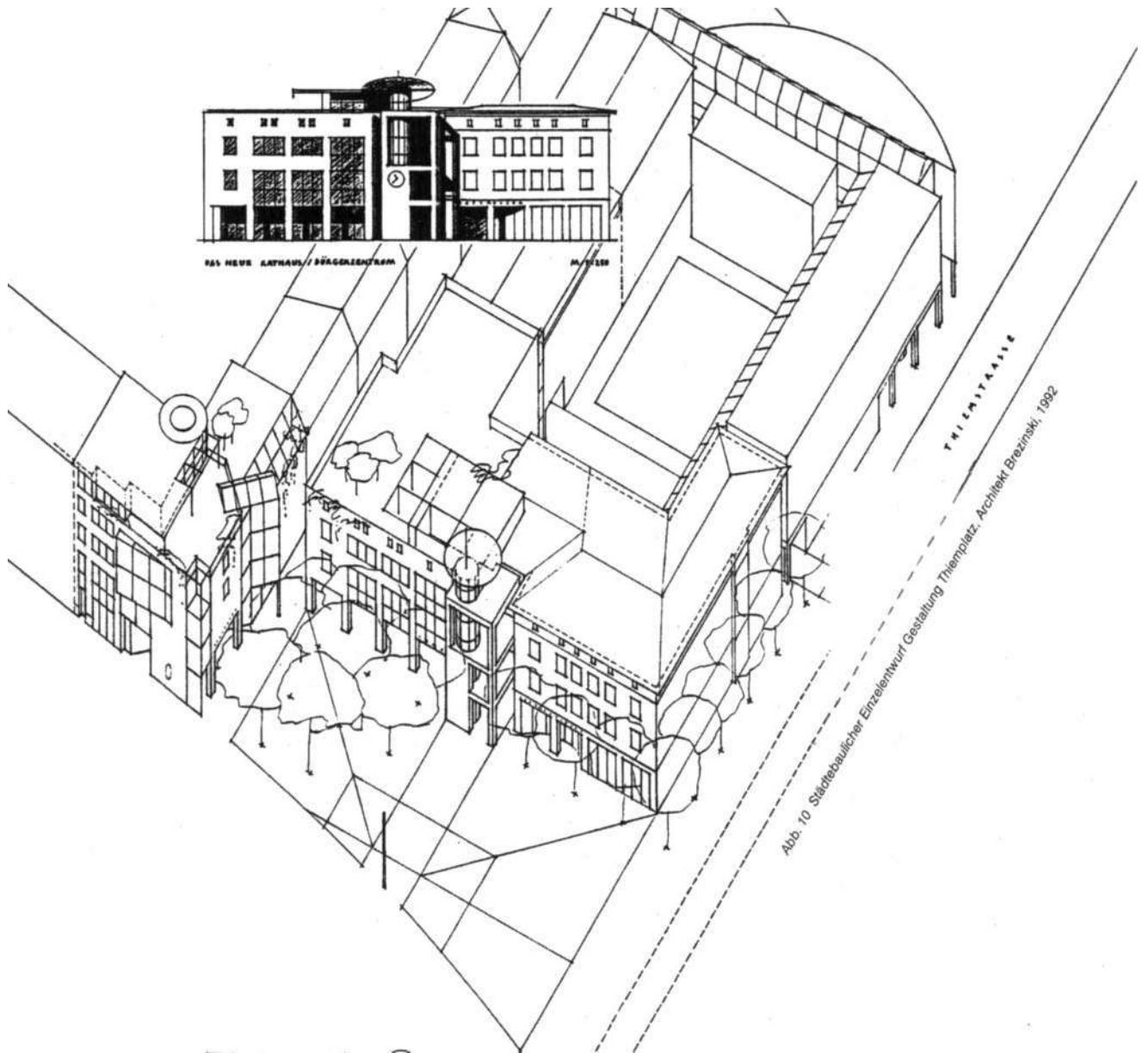
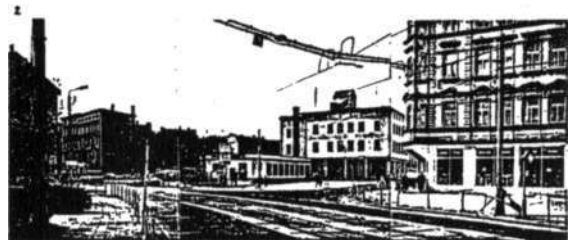


Abb. 10 Städtebaulicher Einzelentwurf Gestaltung Thiempplatz, Architekt Brezinski, 1992



SCHÜBEBCKER - /
ATHENAI STRASSE M. 1:250



In der Benediktiner-, der Bleckenburg- und der Fährstraße sind neben den historischen Bauten auch das Straßenpflaster, die Vorgärten mit der Einfriedung einschließlich der kleinen Brücken über die Klinke in das Erhaltungskonzept einzubeziehen.

Eine besondere Bedeutung kommt der Wiederherstellung der Plätze an der Schönebecker Straße (Thiemplatz, Platz an der Gertrauden-Kirche) zu. Grundlage dieses Vorschlages bildet der historische Straßenverlauf der Schönebecker Straße vor der Verlegung in Richtung Elbe zwischen diesen beiden Plätzen.

Durch eine bauliche Fassung der Ostseite des Thiemplatzes nördlich der Straße Am Sülzefafen sowie bauliche Ergänzungen der Ecke Schönebecker Straße alt und neu könnte der historische Straßenverlauf weitgehend wieder hergestellt werden und ein abgeschlossener städtischer Platz geschaffen werden.

Schwieriger zu fassen ist der Bereich an der Gertrauden-Kirche. Durch die Wiederherstellung der Ecke südliche Budenbergstraße/Schönebecker Straße kann hier die historische und markante Kreuzung wieder entstehen. Der ehemals enge dreiecksförmige Platz, der durch Bebauung zwischen der Gertrauden-Kirche und Elbstraße gebildet wurde, kann im historischen Verlauf nicht mehr wiederhergestellt werden. Der räumliche Abschluß und Abschirmung des Kirchenvorbereiches wird durch die Anordnung eines Baupaketes vorgeschlagen.

Die Anlage einer Allee an der Warschauer und der Schönebecker Straße muß die hier zu integrierende Stadtbahn berücksichtigen. Eine raumprägende Wirkung der Alleen kann nur unter Weiterführung der Variante 2 b der Planungsgemeinschaft Dr. Theine erreicht

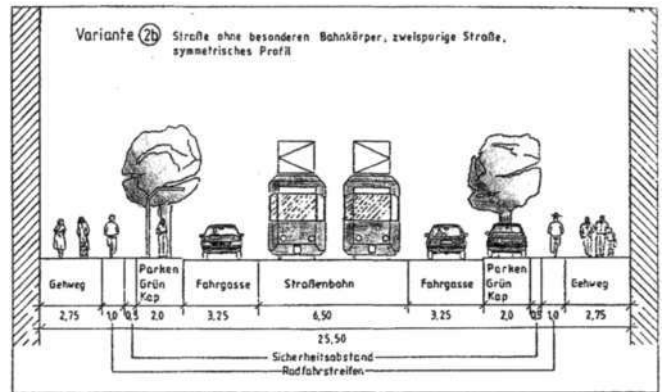


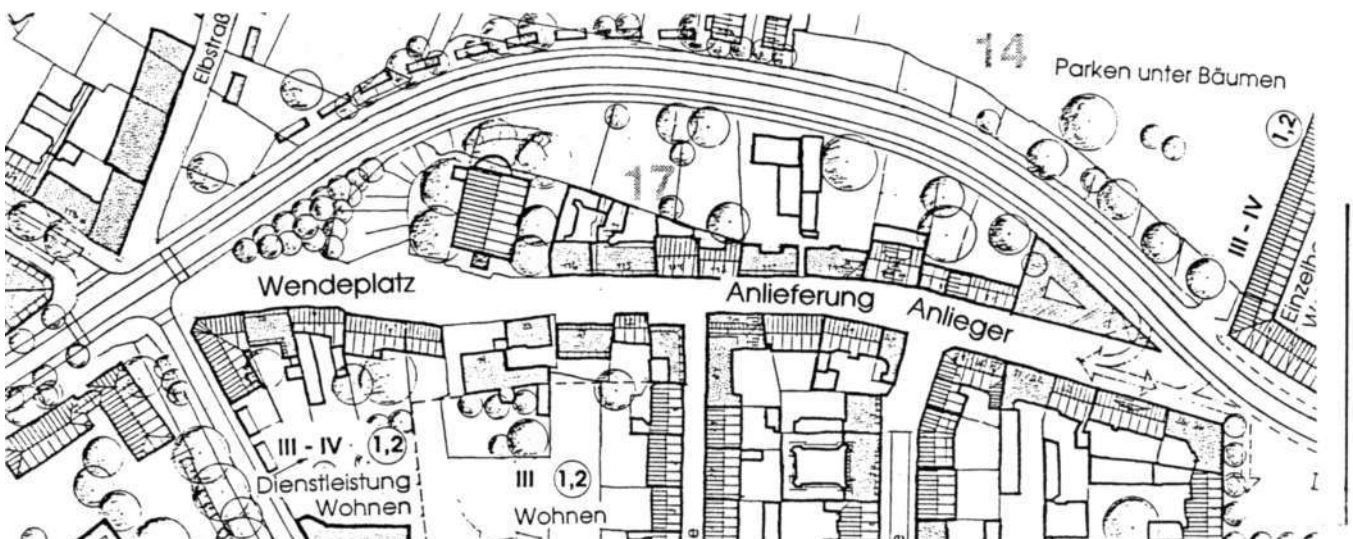
Abb. 11 Schönebecker Straße/Variante 2b/PGT:

werden.¹ Nur hier kann der Charakter eines städtischen Boulevards mit großkronigen Bäumen entstehen.

Aus dem Versuch der Wiederherstellung der historischen Plätze auf der Schönebecker Straße unter Einbeziehung möglicher Verkehrsbeziehungen, ergibt sich ein zum bisherigen Verkehrskonzept alternativer Lösungsvorschlag für den historischen Straßenverlauf der Schönebecker Straße zwischen der Thiemstraße und der Budenbergstraße. Hier erscheint es sinnvoller, diesen Straßenzug als Sackgasse vom Süden anzufahren und den intimen Platz an der Gertrauden-Kirche als gestaltete Wendemöglichkeit auszubilden. Diese Lösung scheint auch den Vorteil zu haben, daß die ampelgesteuerte Kreuzung am Thiemplatz dann vorteilhaft diese Anbindung mitlösen kann und zugleich die geplante Anbindung zum Eibufer (zu dem dort vorgesehenen öffentlichen Parkplatz) einbezogen ist.

¹ PGT, Konzeption für einen Rahmenplan Verkehr..., S. 29 ff.

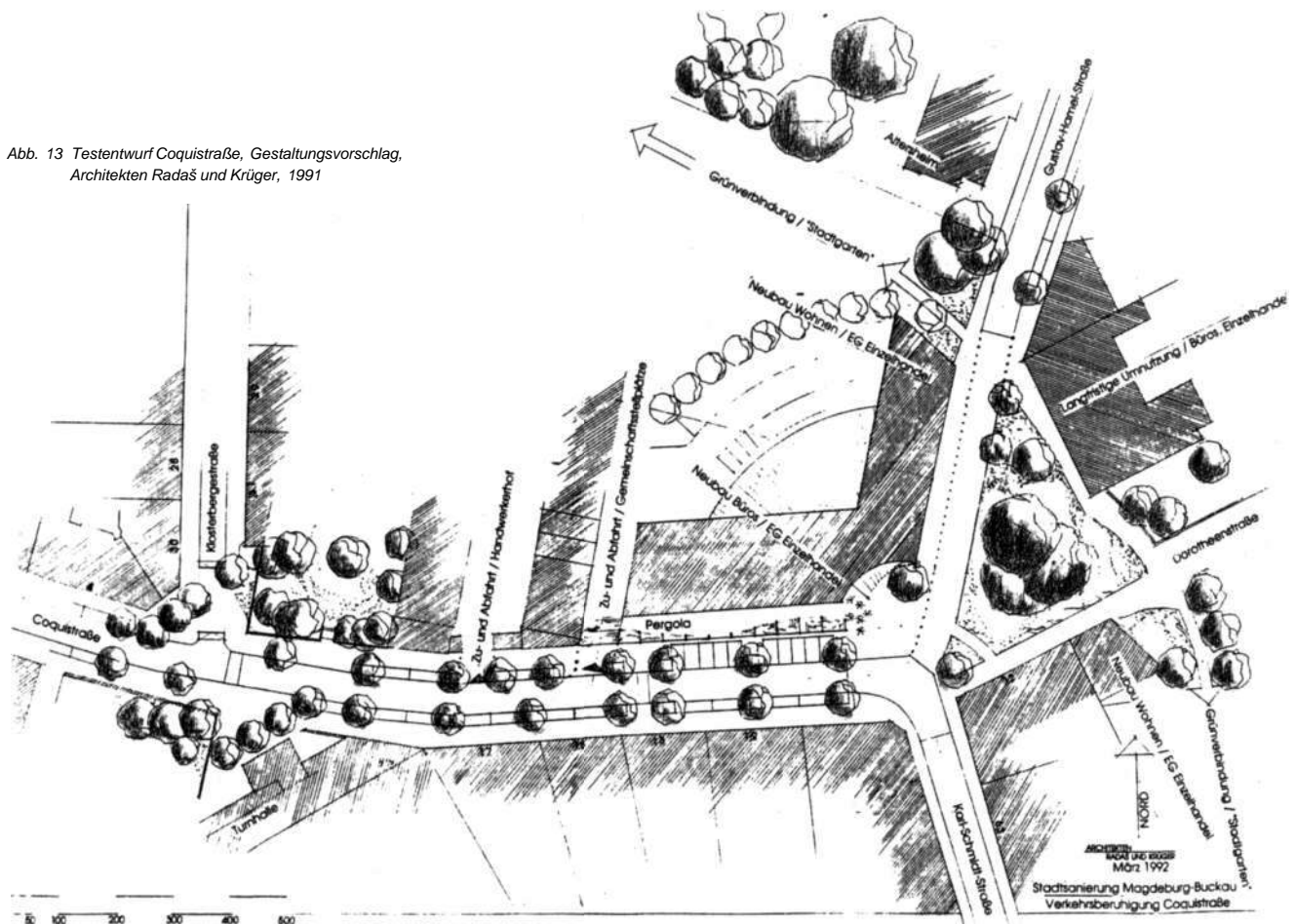
Abb. 12 Gestaltungsvorschlag Schönebecker Straße/Engpaß



Die Straßenfolge Coquistraße, Karl-Schmidt-Straße, Brauereistraße soll künftig im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen (Bahnstraße) wichtige Erschließungsaufgaben für den Stadtteil übernehmen. Im Bereich der Coquistraße und der Brauereistraße ermöglicht das hier ausreichende Straßenprofil die Anlage von Baumalleen und Parkplätzen unter Bäumen. Der sehr enge Bereich der Karl-Schmidt-Straße kann nicht erweitert werden. Ein Parkverbot entlang dieser Straße müsste ausgesprochen werden.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist die Anbindung der neuen Bahnstraße an die Warschauer Straße. Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht wird eine Anbindung parallel zur Bahnstrecke vorgeschlagen. Die Ausbildung der notwendigen Kreuzung Warschauer Straße/Coquistraße scheint machbar zu sein. Die Neuordnung am Bahnhofplatz an der Warschauer Straße (Anordnung einer Stadtteilgarage) erbringt zudem einen wirksamen Lärmschutz für den südlichen Bereich der Porsestraße und erhöht somit wesentlich die Qualität des Quartiers 20 zwischen der Basedow-, Klosterberge- und Coquistraße. Die Ausbildung einer überschaubaren Kreuzung an der Einmündung Porsestraße und Coquistraße und die geplante Bahnstraße ergibt zudem auch einen gesicherten und überschaubaren Zugang zu der Bahnunterführung Richtung Insel.

Abb. 13 Testentwurf Coquistraße, Gestaltungsvorschlag, Architekten Radaš und Krüger, 1991



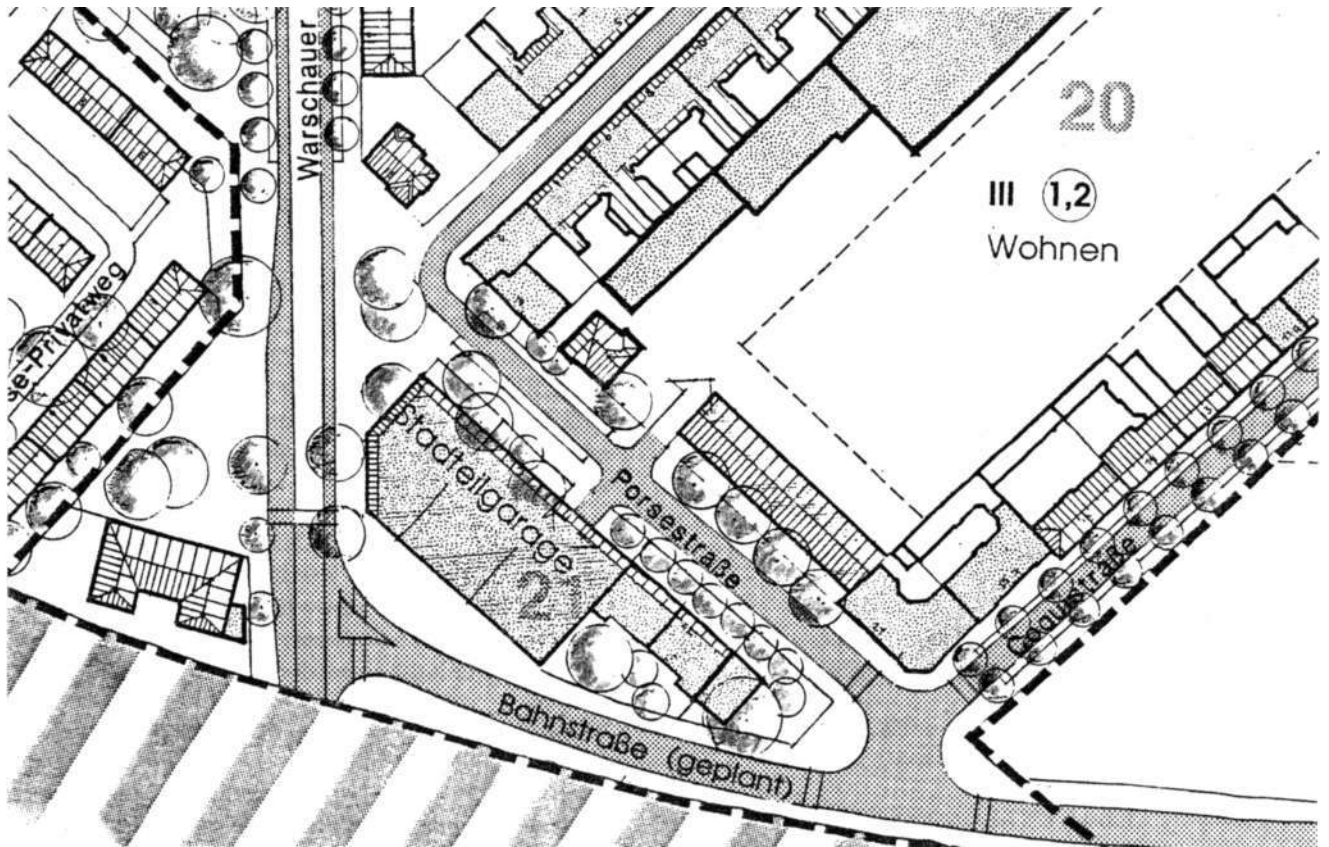
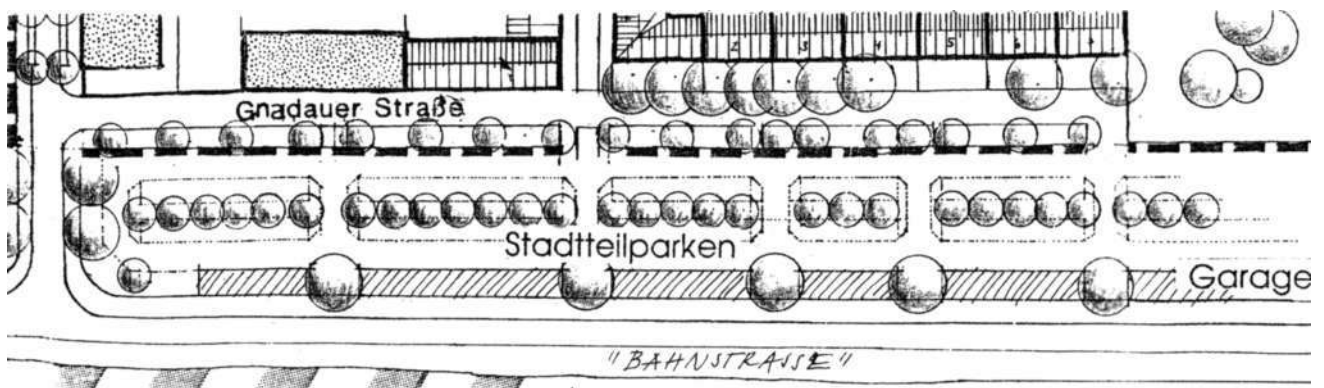


Abb. 14 Neue Bahnstraße, Anbindung an die Warschauer Straße, Ausschnitt Gestaltungskonzept Städtebaulicher Rahmenplan

Durch die Anlage der neuen Bahnstraße ergibt sich auch erstmalig die Möglichkeit der städtebaulichen Aufwertung der Wohnbebauung an der Gnadauer Straße. An dieser Stelle können Flächen für Stadtteilparken begrünt, gestaltet und ausgewiesen werden, ein für die Wohnbebauung erforderlicher Immissionschutz zur Straße und Bahn könnte durch die Anlage einer Garagenzeile parallel zu der neuen Bahnstraße erreicht werden.

Abb. 15 Neue Bahnstraße, Anlage Anwohnerstellplätze in Angrenzung an die Gnadauer Straße, Ausschnitt Gestaltungskonzept Städtebaulicher Rahmenplan



5.3 Bauliche Gestaltung

Die erhaltende Erneuerung des historischen Baubestandes soll noch im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Sanierung durch die Erarbeitung eines Erhaltungskonzeptes als Grundlage für eine Gestaltungs- ggf. auch Erhaltungssatzung genauer festgelegt werden. Außer genauerer Erfassung der zu erhaltenden Bausubstanz sollten auch beispielhafte gebäudebezogene Erhaltungskonzepte (angefangen bei der Bestandserfassung über die Bauplanung, die Baufinanzierung bis zur Baubegleitung und -durchführung) für unterschiedliche Bautypen ausgearbeitet werden (vgl. Pkt. 1.2.5 Zu bewahrender Bestand historischer Qualität). Zu betrachten wären folgende Gesichtspunkte:

- Sanierung eines weitestgehend baulich intakten Wohnhauses mit bzw. ohne Denkmalqualität, mit und ohne Hinterhaus;
- Sanierung eines in seiner Bausubstanz bedrohten Bauwerks mit und ohne Denkmalqualität;
- Abriß und Neubau eines wegen Baufälligkeit abgängigen Baus mit und ohne Denkmalqualität.

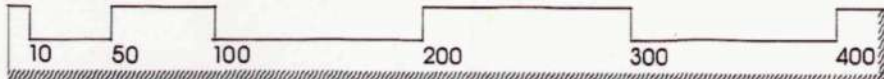
Die öffentliche Hand und die Kirchen als Eigentümer erhaltenswerter Bauten haben nicht nur die gesetzliche Verpflichtung, den Erhalt ihrer Gebäude zu sichern, sondern es ist durch beispielhaften Umgang die Chance gegeben, an den jeweiligen Standorten ein Signal zu setzen, das erfahrungsgemäß auf das Umfeld übergreift.

Wegen der Häufung, aber besonders wegen der gestalterischen Qualität sollte das auf S. 28 beschriebene Buckauer Fenster als wesentliches Gestaltungselement erhalten werden und bei Sanierungsvorhaben zwingend vorgeschrieben werden (Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung). Zur Durchsetzung dieses Zieles sollte nicht nur das besondere Städtebaurecht greifen, sondern auch gezielte Förderungsmaßnahmen in Kombination mit intensiver Beratung für Finanzierung, bauliche Durchführung sowie Beschaffung.

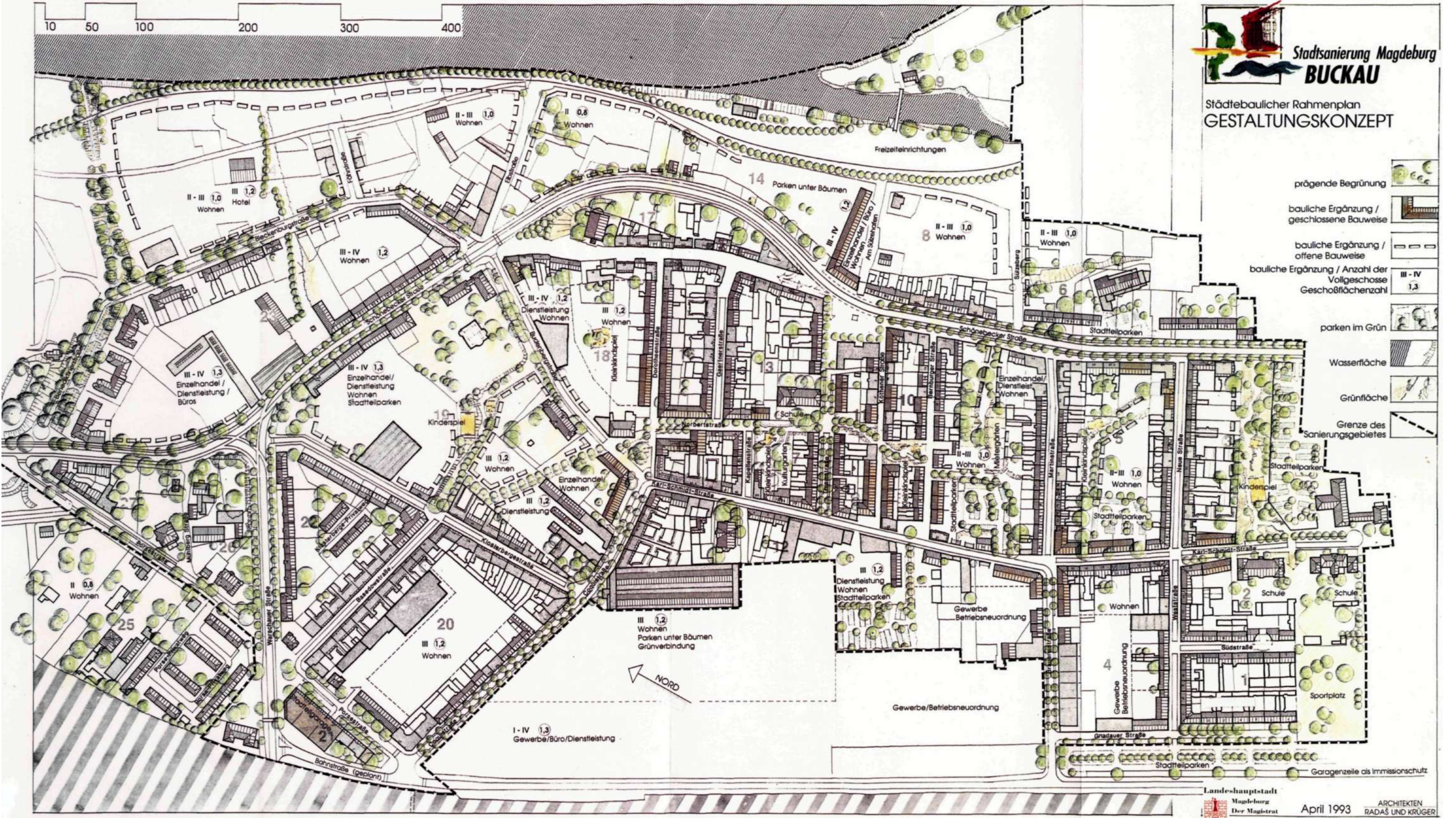
Inwieweit eine schnelle Denkmalerfassung und Unterschutzstellung der historischen Bebauung möglich ist, sollte im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Sanierung geprüft werden. Nur dann scheint die der Erneuerung Buckaus zugrundegelegte Zielsetzung (Wahrung des historischen Stadtbildes) durchführbar und durchsetzbar zu sein.

Bei der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung sollen insbesondere folgende, das Stadtbild bewahrende Gesichtspunkte beachtet werden:

- Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten, Werbeanlagen sollen sich der Architektur der Bauwerke, dem Orts- und Straßenbild anpassen, sie dürfen nur bis zur Gesimshöhe des Erdgeschosses angebracht werden;
- Fassaden sind farblich so zu gestalten, daß die Farbtöne dem historischen Charakter des Stadtbildes und seiner historischen Gebäude entsprechen, Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile abgestimmt wurden, sollen nicht zulässig sein;
- Fensterläden, Rolläden, Jalousetten und Markisen dürfen nur angebracht werden, wenn diese die Fassade des Gebäudes sowie das Straßen- und Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen, störend wirkende Farben sollten untersagt werden;
- historische Vorgartenzäune sollen erhalten oder wiederhergestellt werden, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sollten durch Bepflanzungen, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.



Städtebaulicher Rahmenplan
GESTALTUNGSKONZEPT



- prägende Begrünung
- bauliche Ergänzung / geschlossene Bauweise
- bauliche Ergänzung / offene Bauweise
- III - IV
1,3
bauliche Ergänzung / Anzahl der Vollgeschosse / Geschoßflächenzahl
- parken im Grün
- Wasserfläche
- Grünfläche
- Grenze des Sanierungsgebietes

6. Konzept Umwelt/Ver- und Entsorgung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in Bukkau ist von der umfassenden Erneuerung aller Versorgungsmedien direkt abhängig (Vgl. Pkt. 1.2.5). Hier sind noch entsprechende Konzepte durch die jeweils zuständigen Träger zu erarbeiten.

Aus städtebaulicher Sicht können hier nur die folgenden Anregungen gegeben werden, ohne den Begriff der Stadtökologie weiter strapazieren zu wollen. Vielmehr wird hier auf zeitadäquate Aspekte der üblichen Disziplinen einer städtischen Strukturplanung eingegangen. Der Begriff der Ökologie (griech. Haushaltskunde) geht auf die Beziehungen der Lebewesen zu ihrer Umwelt zurück. In Umkehrung dieses Gedankens soll die städtische Strukturplanung in Anlehnung an die Ökologie des Naturhaushaltes Grundlagen für einen weitgehend optimalen Zustand (einen Kreislauf der Materie unter optimaler Energieausnutzung) mit einbeziehen.

Der zum Leben vieler Menschen notwendige Stadtorganismus ist sehr komplex und kompliziert. Die im Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechen dem Stand heutiger Erkenntnis und versuchen, eine weitere Entwicklung aufgrund neuer Erkenntnisse in der Zukunft nicht zu behindern.

6.1 Energie

Zum Bereich Energie gibt es ein Fachgutachten der ARENHA, Hannover¹, das diesen Bereich für die Zukunft, aber auch für die stufenweise Erneuerung und Modernisierung darstellt. Deshalb werden hier nur kurze Hinweise gegeben.

6.1.1 Energieeinsparung

Wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung in Wohngebieten leistet eine sehr gute Wärmedämmung zur Minimierung der Raumheizung. Je besser die Dämmung, um so wirtschaftlicher der Betrieb des Hauses. Einschränkung für die wärmetechnischen Maßnahmen am Gebäude sind:

- denkmalgeschützte Fassaden;
- bauphysikalische Probleme in der bestehenden Baukonstruktion (z. B. Balkenköpfe im Fassadenbereich bei Innendämmung);
- Raumverlust bei Innendämmung;

- raumklimatische Probleme bei Innendämmung;
- rechtliche Probleme bei „Überbauung“ von Grundstücksgrenzen mit Außendämmung.

Für die Dämmung von Dach- und Kellerdecken bestehen diese Probleme nicht.

Fenster müssen mit Dämmglas ausgerüstet werden und dicht sein. Für erhaltenswerte Fenster in Baudenkmalen oder an einheitlich gestalteten Straßenzügen ist Erhaltung und Ersatz vorzusehen. Den notwendigen Wärmeschutz (zugleich auch Schallschutz) bieten dann Kastenfenster.

Wärmetechnische Maßnahmen an einem Gebäude können nur insgesamt vorgenommen und müssen zur Schadensvermeidung miteinander harmonisiert werden. Der bauphysikalische Nachweis ist dafür zu verlangen. Soweit im Bestand möglich, ist durch entwurfliche Maßnahmen passive Sonnenenergienutzung vorzusehen.

6.1.2 Energieträger

Nach der Sonnenenergie ist Gas die am wenigsten Schadstoffe emittierende Energieform. Das Gasnetz ist vorrangig auszubauen. Für Niedrigenergie (Raumheizung, Warmwasser) können Restenergiequellen aus dem benachbarten Industriegebiet als „Nahwärmesystem“ genutzt werden. Andernfalls sind Brennwert-Gaskessel einzusetzen. In der Übergangszeit der Sanierungsstufen können gasbetriebene BHKW-Einheiten als mobile Container eingesetzt werden, die Wärme und Strom erzeugen.

Elektrizität wird mit geringen Anschlußwerten installiert. Sie soll allein für Licht, Elektronik und Arbeit eingesetzt werden. Elektrowärme ist wegen der hohen Qualität der elektrischen Energie zu vermeiden. Magdeburg hat 1600 Sonnenscheinstunden (wie Hannover). Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung im Sommer sind unter diesen Bedingungen bereits sinnvoll.

6.1.3 Rationelle Energieverwendung

Niedrigwärme für Raumheizung und Warmwasser ist vorrangig mit Nahwärmenetz zu liefern. Allenfalls sind gasbetriebene Brennwertkessel einzusetzen. Kochen und Backen wird mit Gas vorgesehen. Wasch-, Trocken- und Geschirrspülmaschinen sind an die Warmwasserversorgung anzuschließen. Allein die Motoren für Pumpen und Trommeln werden elektrisch betrieben (in den USA längst Standard).

¹ ARENHA: Konzept für eine kostengünstige und sparsame Heizenergieversorgung des Sanierungsgebietes Magdeburg-Buckau, Hannover 9. 92

6.2 Wasser

6.2.1 Trinkwasser

Trinkwasser ist Nahrungsmittel. Das Trinkwassernetz ist Nahrungsmittelbehälter und muß entsprechend erneuert werden. Wenn nicht die Infrastruktur der Trinkwasserversorgung durch Verkauf in Flaschen gesichert werden soll, wie es schon in manchen Weltstädten de facto eingeführt ist, ist an dieser Stelle sorgfältig zu investieren. Die Herstellung von Trinkwasser in der notwendigen Qualität wird mit zunehmender Auswirkung von Belastungen in Wasser, Boden und Luft immer aufwendiger. Ein verlustarmes Netz, kurze Wege und geringe Standzeiten im Netz verringern die Vorhaltungskosten. Einrichtungen zum geringen Wasserverbrauch an den Zapfstellen sind zu fördern. Minderung des Trinkwasserverbrauchs und Nutzung anderer Wasserquellen sind besonders anzuregen.

6.2.2 Regenwasser

Magdeburg hat jährlich 521 mm Niederschläge. Die Sommer sind trocken. Um so wichtiger ist die Bewirtschaftung dieser "Gratis-Wasserlieferung" frei Haus. Von der Regentonne bis zu Zisternen sind alle Maßnahmen zur Wasserspeicherung zu fördern. Nach Filterung ist es zur Bewässerung, im Haushalt zur Toilettenspülung, vielleicht sogar in der Waschmaschine (Waschmitteleinsparung) zu verwenden und ersetzt Trinkwasser an diesen Stellen.

Das nicht genutzte Regenwasser soll möglichst am Ort versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Deshalb sieht der Rahmenplan eine EntSiegelung der nicht bebauten Grundstücksflächen vor. Sie ist sickerfähig zu gestalten. Dachgärten puffern das Regenwasser bereits oben und verzögern die Abgabe nach unten zeitlich.

6.2.3 Abwasser

Hierzu gibt es eine Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan der Stadt Magdeburg über das Gebiet 13 (Buckau) der Planungsgemeinschaft Wasser und Umwelt². Darin wird für das Plangebiet aus wasser-technischen wie aus bautechnischen Erwägungen ein Einrohrsystem zur Entwässerung vorgeschlagen. Die im Rahmenplan vorgesehene Lösung für das Regenwasser wurde in dem Fachgutachten wegen der Entlastung des Einrohrsystems (Überlaufhäufigkeit) und für

die Verringerung der Schmutzfrachtbelastung der Elbe gutgeheißen. Alle befrachteten Gewässer müssen in Kläranlagen gereinigt werden, ehe man sie in offene Gewässer entläßt. Die kleinen Bachläufe zur Elbe sind zu reinigen und zu entlasten.

6.3 Luft

Buckau liegt in mißlicher Lage auf der Leeseite eines Schwerindustrialgebietes und der Bahn. Stäube, Gase, Aerosole und Lärm werden mit dem Wind hereingetrieben und beeinflussen die Lebensqualität des Planungsgebietes erheblich.

Zur Minderung dieser Situation wird empfohlen, außerhalb des Plangebietes mindernde Maßnahmen zu treffen:

- Grünschnitten auf den brachfallenden Lagerflächen der Schwerindustrie;
- Begrünung der Hallendächer zur Staubbindung, Luftbefeuchtung, Lärmdämpfung;
- keine Außenproduktion;
- kein lauter Freilagerbetrieb;
- schalldämpfende Gleiskörper.

6.3.1 Durchlüftung des Quartiers

Die Hauptstraßen verlaufen quer zur Hauptwindrichtung. Die Nebenstraßen liegen gut durchlüftet in südwestlicher Richtung. Die bestehenden „Baulücken“ werden im Rahmenplan zu einem Grünzug zusammengefaßt, der die geschlossenen Blockstrukturen gut durchlüftet und eine grüne Verbindung schafft. Die Innenhöfe sollen so gestaltet werden, daß ein guter Luftaustausch gewährleistet ist.

6.3.2 Gebäudelüftung

Angemessener Luftwechsel in Aufenthaltsräumen ist auch auf Kosten des Energieverlustes zu gewährleisten. Querlüftung ist vorzuziehen. Das Maß der Fenster(un)dichtigkeit bzw. der künstlich verursachten Dauerlüftung ist mit dem gesamten Wärmeschutzkonzept für das Projekt nachzuweisen.

² PWU, Planungsgesellschaft Magdeburg, Stadt Magdeburg, Voruntersuchungen zum Generalentwässerungsplan Gebiet 13, S. 20

6.4 Boden

6.4.1 Entsiegelung

Im Plan auf S. 65 (Grünflächen/Bodenversiegelung) wurden den unterschiedlichen Nutzungsbereichen entsprechende Versiegelungszahlen zugeordnet. Damit wurden die in der BauNVO zulässigen Überschreitungsausnahmen genauer, mit dem Ziel einer weitmöglichen Erreichung der Entsiegelung von Flächen, definiert. Dachgärten, Gründächer oder der Nachweis von Zisternen können eine ausnahmsweise Überschreitung der Versiegelungszahl zulassen.

6.4.2 Altlasten

Altlasten sind grundsätzlich zu sondieren und dergestalt zu entfernen, daß sie nicht in Luft, Grundwasser oder an anderer Stelle in Böden Schaden anrichten können. Flächen in besonderen Wohngebieten müssen für Kinder beispielbar sein. Als Vorbereitung für notwendige Maßnahmen im Bereich Sülzefafen liegt die Gefährdungsabschätzung des Ing.-Büro Lafrenz³, Magdeburg, vor. Die Durchführung der Gefährdungsabschätzung (Phase II) auf der Grundlage des im Gutachten definierten Mindestuntersuchungsprogrammes für eine gesicherte Bewertung des vorhandenen Gefährdungspotentials ist noch erforderlich, insbesondere die Erfassung von Kontaminationspotentialen im Bereich bestehender Nutzungen bzw. geplanter Nutzungsänderungen sowie bei der Realisierung von Baumaßnahmen im Verdachtsflächenbereich (geplante Fußgängerbrücke über den Sülzefafen). Vor Aufnahme der Bauarbeiten ist hier eine mögliche Boden-/Grundwasserkontamination im Bereich der Widerlager sowie für den Bereich des ehemaligen Sülze-Bettes südlich des zukünftig wegfallenden Zugangsdammes zu untersuchen.⁴

6.5 Baumaterialien und -Systeme

Die baulichen Grundmaterialien in Buckau sind, wenn auch ungepflegt, aus gesundheitlicher Sicht sowie aus Sicht der Materialkreisläufe gut.

6.5.1 Gesundheit

Die in Buckau in der Regel üblichen Materialien Holz, Ziegel, Kalkmörtel und verschiedene Putze erfreuen sich unter den Baubiologen und Wohnmedizinern eines guten Rufes. Hier liegt vielleicht ein Vorteil der langen Vernachlässigung der Bausubstanz über eine Zeit, in der eine Fülle von Baustoffen ohne lange Bewährung

erfunden und vermarktet wurde, bis heute neue Erkenntnisse die Fragwürdigkeit mancher Materialien offenbaren. Aus Sicht der Gesundheit und des Wohlbefindens ist die Weiterverwendung des in Buckau bestehenden Baustoffkanons sinnvoll.

6.5.2 Wieder- und Weiterverwertung (Recycling)

Aus Sicht der Abfallvermeidung ist Erhaltung und Reparatur dem „modernen“ Ersatz vorzuziehen. Die Häuser bleiben in ihrem Charakter erhalten und damit das ganze Quartier.

Die Bauweise der Gebäude mit geputzten und verzierten Ziegelfassaden, innerem Fachwerk und Holzbalkendecken ist sinnvoll und solide. Bauvorschriften sollten, so die Sicherheit nicht gefährdet ist, den wirtschaftlichen Möglichkeiten im Bestand angemessen ausgelegt werden (z. B. Durchbiegung der Holzbalkendecken, Schallschutz ...) Der in weichem Mörtel vermauerte Ziegel ist wiederverwendbar, ebenso Holzbauteile. Schutt aus diesen Materialien bereitet kein Kopfzerbrechen. In der erhaltenden Sanierung des Quartiers sollen Materialien und Bauweisen Anwendung finden, die gleichfalls für spätere Reparaturen und Umbauten bis zum Nutzungsende keine Abfallprobleme schaffen. Zum Beispiel reichen für die vier- und fünfgeschossige Bebauung Holzfenster aus heimischen Hölzern völlig aus. Der Aufwand für Alufenster ist unangemessen, Kunststofffenster sind nach ihrer Nutzungszeit zu recyceln.

6.5.3 Abfallvermeidung

Magdeburg hatte einst ein geringes und aus wenigen Materialien bestehendes Müllsortiment. Problem war die Hausbrandasche. Die Öffnung zum Westen verbreiterte das Abfallspektrum ins Unermeßliche und ließ das vorbildliche SERO-System zusammenbrechen.

Priorität hat die Abfallvermeidung durch sinnvolles Verhalten der Bürger. Das ist schwer steuerbar, aber durchaus zu beeinflussen. Die geplante Infrastruktur mit Wochenmarkt, nahegelegenen Läden für verpackungsfreien Einkauf fördert die Abfallvermeidung. Der Rahmenplan sieht solche Einrichtungen vor. Supermärkte an der Stadtperipherie fördern die Verpackungsflut und füllen die Mülltonnen. Die Reststoffe sollen getrennt gesammelt, abgefahren und wiederverwertet werden. Vom Haushalt bis zum Quartier sollten dafür Sammelstellen vorgesehen werden. Die stufenweise Einführung oder ein Modellversuch in Buckau wären zu empfehlen.

³ Lafrenz, Magdeburg, Gmbh & Co.: Altlastverdachtsfläche Sülzefafen, Gefährdungsabschätzung für die Verdachtsfläche Sülzefafen, Phase I Erstbewertung, 10/92, S. 48

⁴ ders., S. 48

6.6 Funktionale Maßnahmen

Die mißliche Lage des Stadtteils in seiner klimatischen Zuordnung wurde bereits unter Pkt. 6.3. Luft dargestellt. Könnte die Hauptwindrichtung nach Osten gedreht werden, läge Buckau ideal. Das besondere Wohngebiet liegt stadtzenturnah zwischen Flächen, die auch künftig hohes Arbeitsplatzpotential aufnehmen werden (ehemalige Industriegebiete) und den Eibwiesen mit hohem Naherholungspotential. Der Rahmenplan intensiviert die Eigenheit dieses Stadtteils in seinem Potential als Unterzentrum. Das dezentrale Angebot für den täglichen Bedarf in Buckau unterstreicht diese planerische Absicht. Die Wohnungen sollen so hergerichtet werden, daß sie vorrangig von den am Ort arbeitenden Familien bewohnt werden können.

sind, ist Rückbau zu veranlassen. Die Bebauung sollte vier Geschosse nicht überschreiten. Dachgeschoßausbau ist zu vermeiden. Stattdessen ist im Dach Stauraum zu planen oder es sind Dachgärten einzurichten, die den Bewohnern dichter Blockstrukturen „einen Platz an der Sonne“ sichern.

6.6.1 Verkehr

Buckau trägt bisher auf der Schönebecker Straße eine automobiler Fernverkehrslast nach Südosten. Die Belastung durch die Schallemission der Bahn im Westen wurde bereits dargestellt. Zum übergeordneten Verkehr gibt es einen Verkehrsplan des Planungsbüros Theine, Hannover, in dem Entlastungen und verbleibende Lasten im entsprechenden Rahmen gewürdigt wurden.

Kleinräumig hat Buckau durch seine Lage zwischen Arbeit und Erholung das Potential zur Fußgänger- und Fahrradstadt mit Anbindung an das Stadtzentrum durch Öffentlichen Personennahverkehr oder Fahrrad. Eine solche zeitadäquate Struktur versucht der Rahmenplan zu erhalten bzw. zu verstärken (z. B. attraktive Fußwege zu den Haltestellen/Grünzug und zur Elbe/Fahrrad).

6.6.2 Bauliche Dichte

Fundierte Aussagen über die ideale Dichte von Stadtstrukturen sind nicht seriös zu treffen. Die negativen Extreme gehen von der hochverdichteten Intensivhaltung Mensch bis zur landverbrauchenden Struktur freistehender Einfamilienhäuser als Brei um die Stadt.

Ein wesentliches Ziel soll die Vorhaltung öffentlichen Raumes in der gesamten Stadtstruktur für alle, der städtischen Sozialgemeinschaft angehörigen Stadtbürger sein. Über den Straßenraum hinaus sieht der Rahmenplan mit dem durch die Blockstrukturen führenden Grünzug weitere, direkt im Gebiet liegende, öffentliche und halböffentliche Flächen für die Bürger vor. Die Eibwiesen als Naherholungszone, der Klosterberggarten erfüllen diese Forderungen im nächsten Nahbereich, das Erholungsgebiet Rotehorn ist nicht weit entfernt.

Die Bebauungsdichte in Buckau sollte nicht erhöht werden. In Bereichen, wo „Licht, Luft und Sonne“ verwehrt

7. Organisationskonzept

Die Verwirklichung der in den einzelnen Konzepten dargelegten Sanierungsziele setzt die Vorbereitung und Durchführung einer Vielzahl von Maßnahmen in den nächsten 20 Jahren voraus. In Fortführung bzw. Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanes sind die folgenden städtebaulichen Fachplanungen i. S. d. § 140 BauGB erforderlich:

- Tiefbaukonzept für das Sanierungsgebiet

Die Bestandsdokumentation der Ver- und Entsorgungssysteme sowie Erarbeitung eines Tiefbaukonzeptes als Koordinierung der in Buckau erforderlichen Erneuerung sämtlicher Ver- und Entsorgungssysteme bildet für die Durchführung der Sanierung eine unabdingbare Voraussetzung.

- Erhaltungskonzept denkmalwerter Bausubstanz

Eine städtebauliche Bestandsaufnahme mit dem Schwerpunkt der Erfassung der Denkmale in Buckau und die Erarbeitung eines Erhaltungskonzeptes für denkmalwerte Bausubstanz ist als Grundlage für die Durchführung privater Gebäudemodernisierungen und die Bewahrung einheitlicher, historischer Stadtgestalt erforderlich.

- Gestaltungssatzung

Als verbindliche Grundlage zur Durchsetzung der denkmalpflegerischen Zielsetzungen des Erhaltungskonzeptes sowie der Regelung der Art und Gestalt von Werbeanlagen wird die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung empfohlen.

Über die Buckau flächendeckend betreffenden erforderlichen Maßnahmen hinaus faßt das Organisationskonzept die innerhalb der jeweiligen Planungsschichten vorgeschlagenen Erneuerungsziele/-maßnahmen gebietsweise zusammen. Es wird grundsätzlich in Einzelmaßnahmen und notwendige städtebauliche Maßnahmen unterschieden:

- Als Einzelmaßnahmen werden solche Maßnahmen bezeichnet, die einzeln vorbereitet und ohne besondere planungsrechtliche Verfahren durchgeführt werden können. Dies sind im wesentlichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Gestaltung von Straßenräumen und Umgestaltung bzw. Verbesserungen innerhalb öffentlicher Grünflächen. Voraussetzung bildet aber auch hier eine konkrete Gesamtplanung, die im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Sanierung z. T. noch zu erarbeiten ist.

- Städtebauliche Maßnahmen sind aufeinander abgestimmte gebietsbezogene Maßnahmen, die eine einheitliche Vorbereitung erfordern. Die Initiative und Trägerschaft der Durchführung bleibt prinzipiell den jeweiligen Grundeigentümern überlassen. Für die im Organisationsplan auf S. 91 abgegrenzten Gebiete scheint eine verbindliche Planung zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele unumgänglich zu sein (Bebauungsplan). Durch das Inkrafttreten der Bebauungspläne verbessern sich die Möglichkeiten der Stadt zur Durchsetzung der im Rahmenplan festgelegten Sanierungsziele.

In Anbetracht der unter 1. dargelegten engen Verflechtung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit den übrigen Flächen in Buckau ist es unumgänglich, über die notwendigen Maßnahmen im Sanierungsgebiet hinaus auch die zur Erfüllung der Sanierungsziele erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes zu benennen. Sie sind entsprechend der vorgegebenen Trennung tabellarisch zusammengefaßt und im Plan auf S. 91 räumlich abgegrenzt.

7.1 Organisationskonzept/Sanierungsgebiet

	Bezeichnung	EM 01	EM 02	EM 03
	Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ● Erhöhung der Wohnqualität ● Erhaltung des Kulturangebotes ● Bewahrung historischer Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> ● Intensivierung bestehender Wohnnutzung durch Modernisierung ● Verbesserung der Parkraumsituation ● Überquerungshilfen für Fußgänger ● Erhaltende Erneuerung Puppentheater 	<ul style="list-style-type: none"> ● Intensivierung bestehender Wohnsituation ● Verbesserung des Wohnumfeldes ● Erneuerung öffentlicher Einrichtungen ● Verbesserung der Parkraumsituation ● Erhaltung und Erweiterung der Geschäftsstruktur
V o r b e r e i t u n g	Städtebauliche Planung			Quartierbezogene städtebauliche Einzelgutachten
	Fachgutachten	Nutzungskonzept und Erneuerung Gartenhaus		Entwässerungsgutachten Grünzug
	Ortssatzung		Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung Basedow- und Klosterbergstraße	Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung, gegebenenfalls Bebauungsplan Quartier 3, 5, 7 (Gemeinschaftsstellplätze)
	Einzelplanung	Inselteich, Wegesystem, Umgebung Gesellschaftshaus, Nordschanze, Südseite	Überquerungshilfen Warschauer Straße/Porsestraße/Schönebecker Straße	Grünzug, Grünverbindungen
O r d n u n g s m a ß n a h m e n	Bodenordnung			Zusammenlegung bzw. Umlagen voraussichtlich notwendig (Gemeinschaftsstellplätze)
	Abrißmaßnahmen			Neben- und Hintergebäude in Abhängigkeit der Quartiersneuordnung
	Umsetzung, Verlagerung		Umzug von Bewohnern im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen	Umzug von Bewohnern im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen
	Erschließung	Rekonstruktion der Gartenanlage	Anwohnerstellplätze an der Warschauer Straße	Grünzüge und Grünverbindungen, Straßenumgestaltung und -Erneuerung, Stellplätze für Anwohner
B a u m a ß n a h m e n	Neubebauung			Schließung von Baulücken
	Modernisierung	Gesellschaftshaus, Glashäuser, Gartenhaus	Wohnungen an der Basedowstraße, Puppentheater	Modernisierung der Wohnungen, Schulen (insbesondere Sanitärbereich)
	Ersatzbauten			Wohnungsbau
	Sonstige Maßnahmen		Stadtbildpflege, Fassadengestaltung, Denkmalschutz	Altengerechte und Behinderten-Wohnungen in den Neubauten vorsehen, Denkmalschutz
D r i n g l i c h k e i t	zwingend notwendig	Umgebung Gesellschaftshaus	Überquerungshilfen Warschauer Straße	Karl-Schmidt-Straße, Südstraße, Gnadauer Straße – Wendemöglichkeit Grundstückssicherung Grünzug
	mittelfristig notwendig	Wiederherstellung Inselteich, Lennésches Wegesystem, Baumpflanzungen nach Lenné	Umgestaltung Warschauer Straße (Anwohnerstellplätze)	Gemeinschaftsstellplätze Kulturgarten
	längerfristig notwendig			Grünzug, Grünverbindungen
	Bindungen/ Abhängigkeiten		Umgestaltung Warschauer Straße abhängig von neuer Stadtbahnführung	

	Bezeichnung	EM 04	SAN B 1	SAN B 2
	Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ● Renaturierung der Au Landschaft ● Schaffung durchgehender Fuß- und Radwegverbindungen ● Wiederherstellung landschaftstypischer Bepflanzung und Feuchtwiesen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Intensivierung bestehender Wohnnutzung durch Modernisierung ● Verbesserung des Wohnumfeldes ● Umnutzung zugunsten der Wohnungsbauentwicklung ● Umnutzung zugunsten von Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen ● Schaffung von Anwohnerstellplätzen ● Herstellung der Elbuferpromenade 	<ul style="list-style-type: none"> ● Umnutzung zugunsten Wohnungsbauentwicklung ● Umnutzung zur Stärkung des Einzelhandels/ öffentlicher Parkplatz ● Herstellung der Elbuferpromenade, Entwicklung eines Freizeitbereiches
V o r b e r e i t u n g	Städtebauliche Planung		Bestandteil der Gesamtplanung Elbufer	Bestandteil der Gesamtplanung Elbufer
	Fachgutachten	Altlastenabschätzung (Absatzbecken Wasserwerk)	Beurteilung und Sicherung historischer Industriebausubstanz	Altlastenabschätzung, gegebenenfalls Beseitigung
	Ortssatzung		Bebauungsplanaufstellung erforderlich	Bebauungsplanaufstellung erforderlich
	Einzelplanung	Rückbau der Deiche und Absatzbecken	Rekonstruktion Klosterberggarten (Elbufer), Elbuferpromenade, öffentliche Grünverbindungen	Fußgängerbrücke Sülzehafen, Renaturierung des Sülzehafens, Bootshafen
O r d n u n g s m a ß n a h m e n	Bodenordnung		Zusammenlegung bzw. Umliegungen durch angestrebte Umnutzung erforderlich	Zusammenlegung bzw. Umliegungen durch angestrebte Umnutzung erforderlich
	Abrißmaßnahmen		Bedingt durch Umnutzung von Industrieflächen, von nicht erhaltenswerten Gebäuden	Nach Auslagerung kleinerer, kurzfristig verpachteter Betriebe
	Umsetzung, Verlagerung		Büronutzung Bleckenburgstraße	Auslagerung kleinerer Betriebe ist noch zu klären
	Erschließung	Erneuerung, Anlage von Fuß- und Radwegen	Geplantes Wohngebiet Elbufer, Grünverbindung, Elbuferpromenade	Geplantes Wohngebiet Elbufer, Grünverbindung Elbuferpromenade, öffentl. Parkplatz
B a u m a ß n a h m e n	Neubebauung		Wohnungsbau am Elbufer, behutsame Erweiterung Speicher (Hotel) Neuordnung Dienstleistungsbereich	Wohnungsbau am Elbufer, Geschäftsnutzung im Bereich Thiemplatz
	Modernisierung		Modernisierung der Wohnungen, Erhaltende Erneuerung historischer Industriebausubstanz	Modernisierung der Wohnungen (Schönebecker Straße)
	Ersatzbauten			Ist im Zuge der Auslagerung der Kleinhandwerksbetriebe zu klären
	Sonstige Maßnahmen	Erhaltung historischer Schiffsfahrtszeichen	Stadtbildpflege, Gestalterische Vorgaben zur Verbesserung der Stadtansicht	Gestalterische Vorgaben zur Verbesserung der Stadtansicht
D r i n g l i c h k e i t	zwingend notwendig	Fuß- und Radweg	Beschleunigung B-Planverfahren zur qualifizierten Lenkung der Investitionsabsicht (Quartier 23)	Wiederherstellung Fußgängerbrücke Sülzehafen, Altlastenabschätzung, gegebenenfalls Beseitigung
	mittelfristig notwendig	Schrittweise Renaturierung der Landschaft	Anlage der Elbuferpromenade, Grünverbindung, Umgestaltung Bleckenburgstraße (Anwohnerstellplätze)	Realisierung öffentlicher Parkplatz, Entwicklung des Freizeitbereiches
	längerfristig notwendig			schrittweise Neuordnung des gesamten Bereiches
	Bindungen/ Abhängigkeiten	Grundstückserwerb im Elbuferbereich erforderlich		

	Bezeichnung	SAN B 3	SAN B 4	SAN B 5
	Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ● Intensivierung bestehender Wohnnutzung durch Modernisierung ● Stärkung des Einzelhandels/ Umgestaltung Schönebecker Straße ● Umnutzung zugunsten der Wohnungsbauentwicklung ● Umnutzung zugunsten von Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen ● Umnutzung zur Stärkung des Einzelhandels/öff. Parkplatz ● Schaffung von Anwohnerstellplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> ● Intensivierung bestehender Wohnnutzung durch Modernisierung ● Verbesserung des Wohnumfeldes ● Umnutzung zugunsten der Wohnungsbauentwicklung ● Umnutzung zugunsten von Dienstleistungen ● Neubau öffentliches Parkhaus ● Anbindung der „Bahnstraße“ an die Warschauer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ● Umnutzung zugunsten von Grundflächen und Gemeinschaftsstellplätzen
V o r b e r e i t u n g	Städtebauliche Planung	Städtebauliche Einzelgutachten (Quartier 18, 19) erforderlich	Quartierbezogene städtebauliche Einzelgutachten	Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes erforderlich
	Fachgutachten	Beurteilung und Sicherung historischer Industrieausubstanz, Altlastenabschätzung	Machbarkeitsstudie „Bahnstraße“	
	Ortssatzung	Bebauungsplanaufstellung erforderlich, ggf. Vorhaben- und Erschließungsplan, Gestaltungssatz., Erhaltungssatzung	Bebauungsplanaufstellung erforderlich, Gestaltungssatzung, Erhaltungssatzung	Bebauungsplanaufstellung gegebenenfalls erforderlich
	Einzelplanung			
O r d n u n g s m a ß n.	Bodenordnung	Zusammenlegung bzw. Umlagen durch angestrebte Umnutzung erforderlich	Zusammenlegung bzw. Umlage durch angestrebte Umnutzung erforderlich	Zusammenlegung bzw. Umlage durch angestrebte Nutzung gegebenenfalls erforderlich
	Abrißmaßnahmen	Bedingt durch Umnutzung von Industrieflächen (nicht erhaltenswerte Gebäude)	Bedingt durch Umnutzung von Industrieflächen (nicht erhaltenswerte Gebäude)	Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Verkehrsbetriebe
	Umsetzung, Verlagerung		Auslagerung kleinerer Betriebe ist noch zu klären	Auslagerung der Restnutzung Verkehrsbetriebe
	Erschließung	öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünverbindungen, Kinderspielplatz	Parkhaus, „Bahnstraße“ Umgestaltung vorhandener Straßen	Grünflächen, Anwohnerstellplätze
B a u m a ß n a h m e n	Neubebauung	Erweiterung Altenpflegeheim Budenbergstraße, Wohnungsbau, Dienstleistungen	Wohnungsbau im Umnutzungsbereich	
	Modernisierung	Wohnungen, Erhaltende Erneuerung historischer Industrieausubstanz, Altenpflegeheim	Wohnungen, Erhaltende Erneuerung historischer Industrieausubstanz	
	Ersatzbauten		Im Zuge der Auslagerung kleinerer Betriebe noch zu klären	
	Sonstige Maßnahmen	Altengerechte und Behinderten-Wohnungen in den Neubauten vorsehen, Denkmalschutz	Altengerechte und Behinderten-Wohnungen in den Neubauten vorsehen, Denkmalschutz	
D r i n g l i c h k.	zwingend	Bebauungsplanaufstellung zur Sicherung der Erschließung		Realisierung Gemeinschaftsstellplätze
	mittelfristig notwendig		Machbarkeitsstudie „Bahnstraße“	
	längerfristig notwendig		Planung und Bau der „Bahnstraße“	
	Bindungen/ Abhängigkeiten		„Bahnstraße“ abhängig von der Verfügbarkeit des DR-Geländes	Abhängig von Auslagerung Restnutzung Verkehrsbetriebe

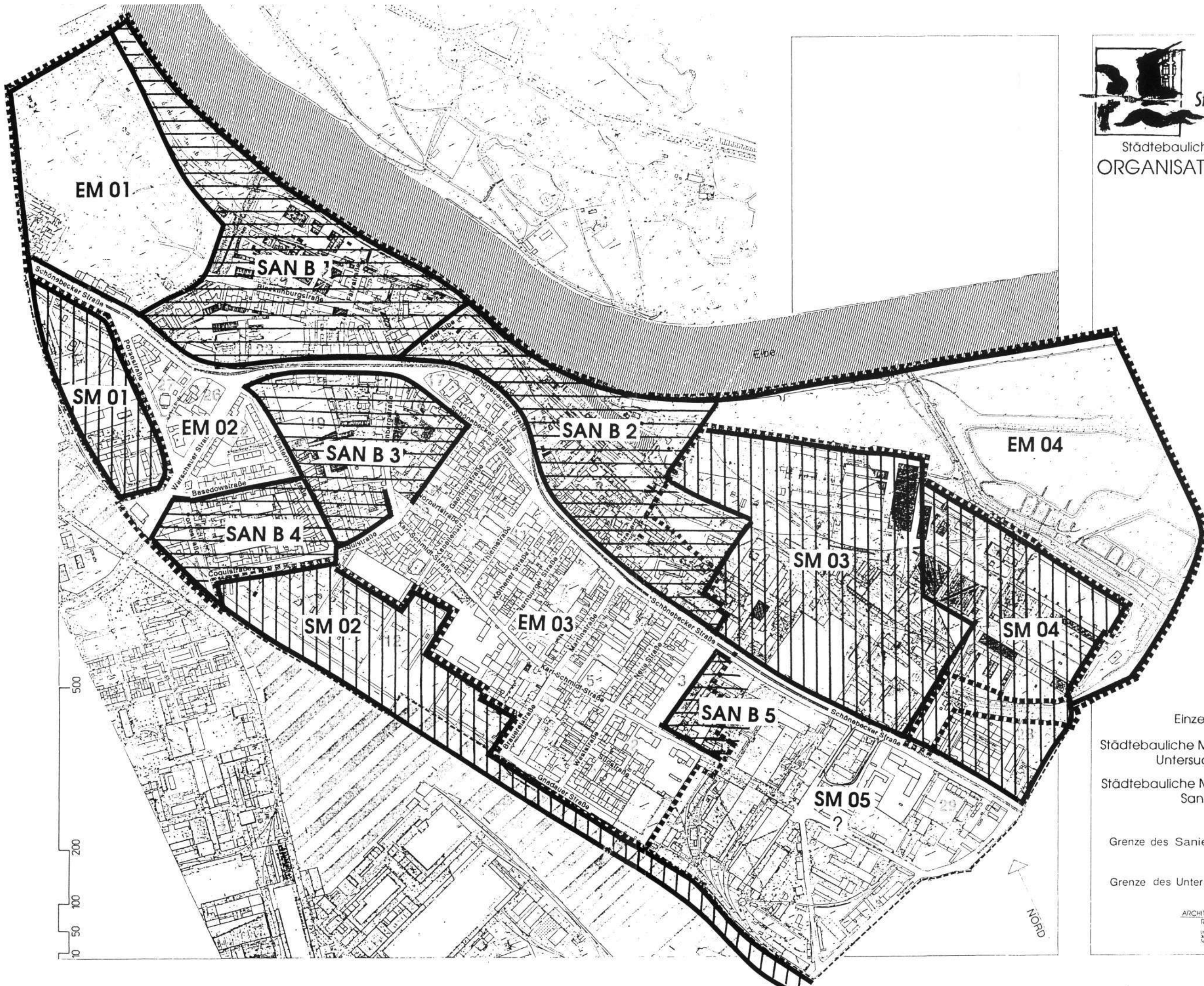
7.2 Organisationskonzept/Untersuchungsgebiet

	Bezeichnung	SM 01	SM 02	SM 03/SM 04
	Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ● Intensivierung bestehender Wohnnutzung durch Ergänzungsbauten ● Immissionsschutz entlang der Reichsbahnstrecke ● Sicherung vorhandener Grünbereiche ● Erhaltung der typischen Villenstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ● Fortentwicklung der Wohnnutzung ● Fortentwicklung der Dienstleistungsbereiche ● Fortentwicklung der gewerblichen Nutzung ● „Bahnstraße“ zur Entlastung der Schönebecker Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ● Erhaltende Erneuerung vorhandener Betriebe ● Umnutzung zugunsten der Wirtschaftsentwicklung ● Anlage öffentlicher Parkplatz
Vorbereitung	Städtebauliche Planung		Quartierbezogene städtebauliche Einzelgutachten	Städtebauliche Gesamtplanung erforderlich
	Fachgutachten		Machbarkeitsstudie „Bahnstraße“	Gutachten Altlastenabschätzung, ggf. Beseitigung, Immissionsschutzgutachten
	Ortssatzung	Bebauungsplanaufstellung erforderlich, Baumschutzsatzung	Bebauungsplanaufstellung erforderlich	Bebauungsplanaufstellung erforderlich
	Einzelplanung			
Ordnungsmaßnahmen	Bodenordnung		Zusammenlegung von Grundstücken bzw. Umlegung voraussichtlich notwendig	Zusammenlegung bzw. Umlegung notwendig, Flächen für Erschließungsmaßnahmen
	Abrißmaßnahmen		Neben- und Hintergebäude	Bedingt durch Umnutzung/ Erneuerung von Industrieflächen (nicht erhaltenswerte Gebäude)
	Umsetzung, Verlagerung			
	Erschließung		Grünverbindungen, Straßen im Zusammenhang mit städtebaulicher Neuordnung	Neuordnung der Erschließung (öffentliche Straße)
Baumaßnahmen	Neubebauung	Behutsame Verdichtung im Villenbereich, Schutz vorhandener Begrünung		Behutsame Erweiterung Dienstleistung, Gewerbe
	Modernisierung		Erhaltende Erneuerung historischer Industriesubstanz	Modernisierung, Erhaltende Erneuerung historischer Industriebausubstanz
	Ersatzbauten			
	Sonstige Maßnahmen			
Dringlichkeit	zwingend notwendig	Baumschutzsatzung		städtebauliches Gesamtkonzept
	mittelfristig notwendig		Machbarkeitsstudie „Bahnstraße“	
	längerfristig notwendig		Realisierung „Bahnstraße“	
	Bindungen/ Abhängigkeiten		„Bahnstraße“ von der Verfügbarkeit der Grundstücke abhängig	Von der Einflußnahme der Stadt auf die Vermarktung/ Erneuerung dieser Flächen abhängig



Stadtplanung Magdeburg **BUCKAU**

Städtebaulicher Rahmenplan
ORGANISATIONSKONZEPT



Einzelmaßnahmen	EM
Städtebauliche Maßnahmen / Untersuchungsgebiet	SM
Städtebauliche Maßnahmen / Sanierungsgebiet	SAN B
Grenze des Sanierungsgebiets	-----
Grenze des Untersuchungsgebiets	- - - - -

ARCHITEKTEN
RADAS UND KRÜGER
Luisen-Kloster 43
39003 Magdeburg 1
Telefon 0391/311715

Februar 1993

Abbildungsverzeichnis	Seite		Seite
Abb. 1 Strukturplan, Grundlagen zur Flächennutzungsplanung Landeshauptstadt Magdeburg, FPB	9	Abb. 14 Neue Bahnstraße, Anbindung an die Warschauer Straße, Ausschnitt Gestaltungskonzept Städtebaulicher Rahmenplan	77
Abb. 2 Verkehrliche Leitbildstruktur für die Landeshauptstadt Magdeburg, PGT, Straßenhauptnetz Planungsfall P 1 a	11	Abb. 15 Neue Bahnstraße, Anlage Anwohner-Stellplätze in Angrenzung an die Gnadauer Straße, Ausschnitt Gestaltungskonzept Städtebaulicher Rahmenplan	77
Abb. 3 Magistrat der Stadt Magdeburg, Umweltamt, Renaturierung der Elbaue, 1993	17		
Abb. 4 Testentwurf/Wohnungsbau-modernisierung, Architekturbüro Zesewitz, 1991	42	Fotonachweis	
Abb. 5 Testentwurf/Wohnungsbau-modernisierung, Architekten Radas und Krüger, 1991	43	Fotos: Dipl.-Fotografiker Hans Wulf Kunze Titelblatt, Seiten 18, 19, 29 (Benediktinerstr. 4), 32, 33 (Elbaue)	
Abb. 6 Ausschnitt aus: Städtebauliches Einzelgutachten Quartier 13, Architekturbüro Zesewitz, 1992	45	Architekten Radas und Krüger Seiten 19, 20, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 33	
Abb. 7 Auszug Städtebaulicher Einzelentwurf Eibufer, Sülzefafen/Fußgängerbrücke, Architekten Radas und Krüger, 1993	53	Luftbilder Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtvermessungsamt	
Abb. 8 Ausschnitt aus: Städtebauliches Einzelgutachten Quartier 13, Architekturbüro Zesewitz, 1992	62	Planverzeichnis	Seite
Abb. 9 PGT, Konzeption für einen Rahmenplan Verkehr für das Sanierungsgebiet Buckau in Magdeburg, Straßennetzkonzeption, Planungsfall P 2a	67	Sozialplan/Amt 61.5	13
		Stadtbildanalyse	35
		Leitbild	39
		Nutzungskonzept/Wohnen	49
		Nutzungskonzept/Öffentliche Einrichtungen	55
		Nutzungskonzept/Wirtschaft	59
		Nutzungskonzept/Grünflächen/Bodenversiegelung	65
Abb. 10 Städtebaulicher Einzelentwurf Gestaltung Thiemplatz, Architekt Brezinski, 1992	74	Verkehrskonzept	71
		Gestaltungskonzept	79
		Organisationskonzept	91
Abb. 11 Schönebecker Straße, PGT, Variante 2 b	75		
Abb. 12 Gestaltungsvorschlag Schönebecker Straße/Engpaß, Ausschnitt Gestaltungskonzept Städtebaulicher Rahmenplan	75		
Abb. 13 Testentwurf Gestaltungsvorschlag Coquiststraße, Architekten Radas und Krüger, 1991	76		

