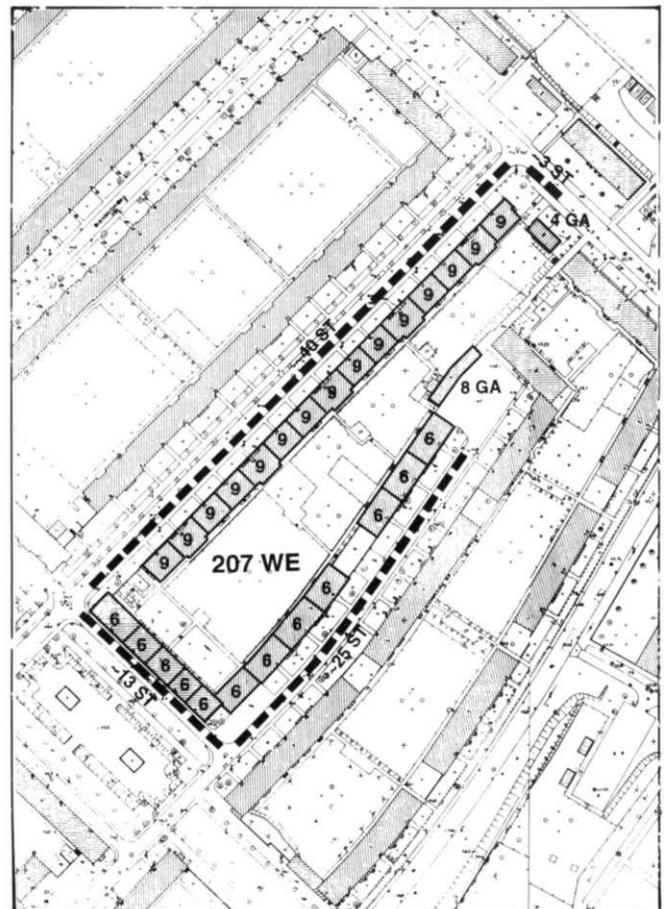
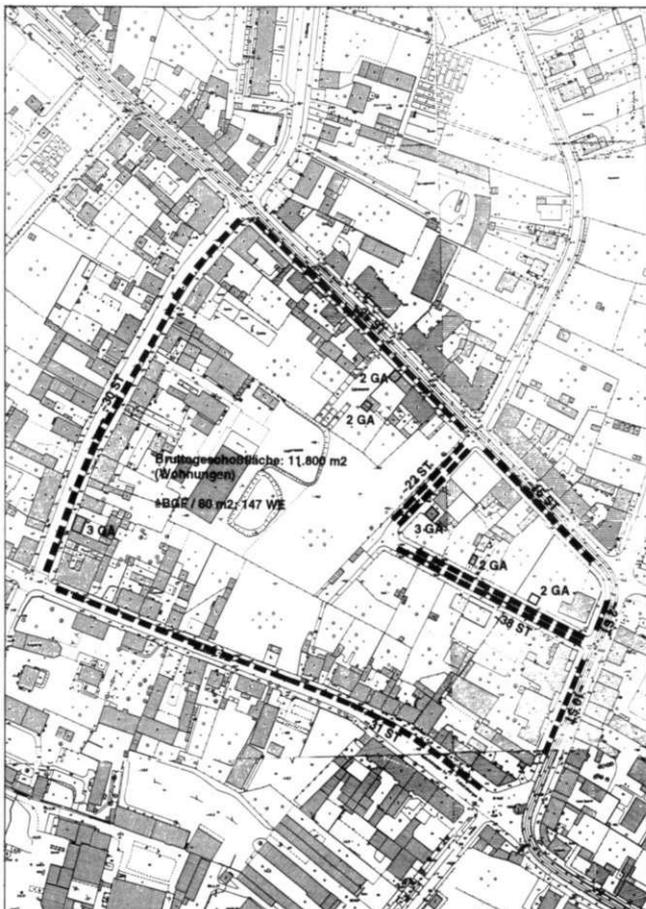


**Block C**

Anzahl der Wohneinheiten	207
Stellplatzbedarf 207x1,0 (1 ST pro WE)	207
öffentl. Parkplätze 207x0,25 (0,25 ST pro WE)	52
Bedarf	259
Bestand Stellpl./Garagen	93
Garagen	12
Parken im öffentl. Straßenraum (Längsparken, einseitig)	81
Defizit Bestand	-166

**Block D**

Bruttogeschosßfläche (Wohnungen)	11800 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten BGF/80m <sup>2</sup>	147
Stellplatzbedarf 147x1,0 (1 ST pro WE)	147
öffentl. Parkplätze 147x0,25 (0,25 ST pro WE)	36
Bedarf Läden/Geschäfte (ermittelt nach der BGF)	172
Gesamtbedarf	257
Bestand (Garagen und Längsparken im öffentl. Straßenraum, einseitig)	188
Defizit Bestand	-70

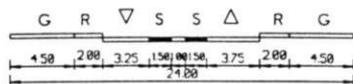


# STRASSENQUERSCHNITTE - BESTAND

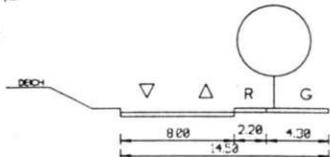


# STADTEILENTWICKLUNGSPLANUNG CRACAU/PRESTER

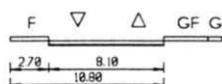
① CRACAUER STRASSE



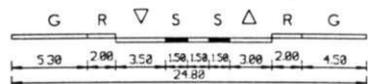
② BOCHNER STRASSE



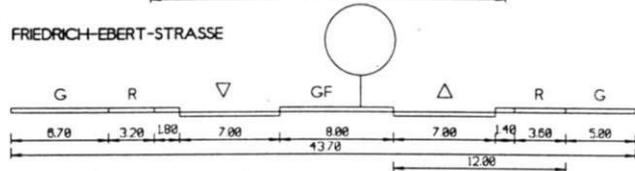
③ ZUCKERBUSCH



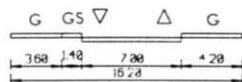
④ CRACAUER STRASSE



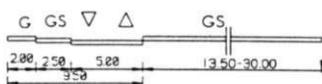
⑤ FRIEDRICH-EBERT-STRASSE



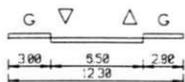
⑥ FRIEDRICH-EBERT-STRASSE



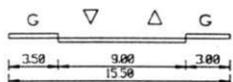
⑦ FRIEDRICH-EBERT-STRASSE



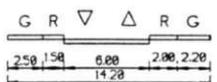
⑧ IM BRÜCKFELD



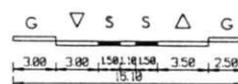
⑨ PFEFFERSTRASSE



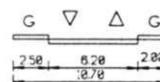
⑩ SCHWARZKOPFWEG



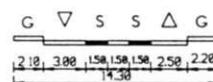
⑪ PFEFFERSTRASSE



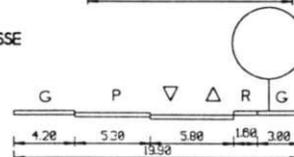
⑫ BABELSBERGER STRASSE



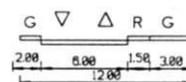
⑬ GENTHNER STRASSE



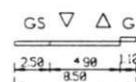
⑭ WITZLEBENSTRASSE



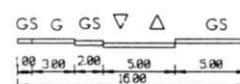
⑮ THOMAS-MANN-STRASSE



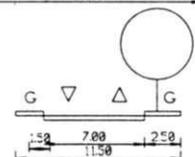
⑯ SCHWARZKOPFWEG



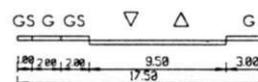
⑰ KLUSDAMM



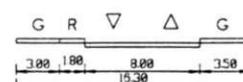
⑱ ALT-PRESTER



⑲ MENZERSTRASSE



⑳ LUISENTHALER STRASSE



G Gehweg  
R Radweg  
S Straßenbahn

▽△ Fahrspur mit Fahrtrichtung  
GF Grünfläche  
GS unbefestigter Seitenraum / Grünstreifen

## Nutzungsstruktur

### Nutzungsverteilung

Insgesamt betrachtet ist der Planungsraum in erheblichem Maße durch Wohngebiete mit unterschiedlichen Gebietscharakteristika geprägt (siehe Kapitel Gestaltung). Ein wesentlicher Schwerpunkt hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude und der Anzahl der Wohnungseinheiten befindet sich im nördlichen Abschnitt des Plangebietes, hervorgerufen durch die Siedlung Cracau. Daneben ergeben sich entsprechend der Siedlungsstruktur noch weitere differenzierte Nutzungsschwerpunkte:

#### 1. Bereiche entlang der Hauptstraßenzüge

Die beiden ursprünglichen landwirtschaftlich geprägten Dörfer Cracau und Prester haben sich entlang der Hauptstraßenzüge Cracauer Str. / Genthiner Str. / Pechauer Str. / Alt-Prester zu einem durchgängigen Siedlungsband entwickelt. Sie haben durch die Verstädterung des Ostelbe-Raumes eine starke Nutzungsänderung erfahren und weisen heute in Teilabschnitten eine heterogene Struktur auf. Vor allem in den Bereichen mit kleinräumigen Versorgungsfunktionen in Cracau (Simonstr. / Babelsberger Str. / Pfeifferstr. / Genthiner Str.) und in Prester (Pechauer Platz), die als gemischte Baugebiete (M) gekennzeichnet sind, ist die verdichtete Wohnnutzung mit Handwerk, Kleingewerbe, Geschäften und Einzelhandelsbetrieben durchsetzt. Teilweise liegen gewerbliche Nutzungen und Wohnungen direkt nebeneinander.

#### 2. Östliche Randbereiche

Die ehemaligen Eigentümergeärten haben sich in schleichendem Prozeß zu Einfamilienhausgebieten mit hohem Grün- und Freiflächenanteil entwickelt. Hauptsächlich sind hiervon die Bereiche Puppendorf, Neugrünberg, Neu-Prester und die Gebiete im Bereich des Schwarzkopfweges betroffen, in denen neben Dauerkleingarten-Anlagen fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist. Nur sehr vereinzelt sind hier bisher handwerkliche Kleinbetriebe in Verbindung mit dem Wohnen entstanden. Infrastrukturelle Einrichtungen und Versorgungsanlagen fehlen völlig.

#### 3. Gebiet entlang der Bahntrasse

Im Bereich der Bahntrasse hatte sich aufgrund der optimalen verkehrlichen Anbindung durch die Industriebahn und die Hauptverkehrsachse B1 (Magdeburg-

Potsdam / Berlin) in hohem Maße Gewerbe angesiedelt. Diese Gewerbetätigkeit wurde inzwischen jedoch eingeschränkt, z.T. sind die Flächen sogar freigeräumt, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden.

Da auch die Gleisstrecken zukünftig nicht mehr in dem selben Umfang wie früher benötigt werden, sollen die Gleisabschnitte von der Friedrich-Ebert-Str. in Richtung Elbe aufgegeben werden. Somit steht auch die Eisenbahnbrücke über die Elbe zur Disposition.

#### 4. Bereiche zwischen alten und neuen Wohngebieten

Die Einfamilienhausbereiche, die sich aus den Kleingartengebieten entwickeln, schließen nicht unmittelbar an die Siedlungsbereiche entlang der Hauptstraßenzüge an. Auch bilden sie selber keine durchgängigen Flächen, sondern liegen wegen fehlender Konzeptplanung wie zufällig an den Randzonen verstreut. Zwischen ihnen befinden sich noch Kleingartenanlagen, Gärtnereigelände und landwirtschaftliche Flächen, aber auch größere Bereiche mit Sondernutzungen wie das ehemalige Militärgelände am Pechauer Platz, die Pfeifersche Stiftung und die Bereitschaftspolizei des Landes Sachsen-Anhalt sowie das Sportplatzgelände mit dem Ernst-Grube-Stadion.

Diese Sondernutzungen sind bisher für die Allgemeinheit nicht bzw. nur bedingt zugänglich und werden es z.T. auch in Zukunft bleiben. Sie bilden dadurch eine Barriere im Stadtgefüge.

Andere Flächen dagegen, wie das ehemalige Gärtnereigelände zwischen Pfeifferstr. und Schwarzkopfweg, werden im Zuge der „Innenraum-Verdichtung“ bereits umstrukturiert und als neue verdichtete Wohngebiete mit 2- bis 3-geschossiger Bebauung in das heutige Siedlungsgefüge integriert.

### Nutzungskonflikte

Hauptproblem ist die in Teilbereichen ungeordnete Nutzungsmischung, die insbesondere in den vergangenen Jahren durch die z.T. expansive Entwicklung gewerblicher Tätigkeiten in der Nähe von Wohnnutzungen entstanden ist. So haben sich z.B. in Prester in leergefallenen, ehemaligen LPG-Gebäuden Speditionen und Großhandelsbetriebe sowie in Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen ein Baumarkt angesiedelt. In anderen Bereichen, wie an der Babelsberger Str., der Genthiner Str., der Menzer Str. führt die Ausdehnung bisher untergeordneten Gewerbes (z.B. Baustoffhandel, Baugeschäft, Spedition, Gerüstbaubetrieb) auf Dauer zu Immissionsproblemen, die im Rahmen der

künftigen Stadtteilentwicklung neu organisiert werden müssen. Hier können sich durch das Urban-Programm u.U. frühzeitig Regelungschancen ergeben, die es zudem ermöglichen, die neu entstandenen Arbeitsplätze nicht zu gefährden, sondern zu sichern.

Bei den Siedlungsräumen an den östlichen Randbereichen handelt es sich um im Zusammenhang bebauete Ortsteile (nach § 34 Baugesetzbuch - BauGB), die eindeutig die Gebietskriterien von Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebieten (nach Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufweisen. Hier sind kleinere Handwerksbetriebe und Einrichtungen, die der Versorgung der Baugebiete dienen zwar eingeschränkt zulässig, bei der weiteren Gebietsentwicklung und der Genehmigung künftiger Bauvorhaben ist eine wohngebietsunverträgliche Nutzungsmischung jedoch zu unterbinden.

Öffentliche Grün- und Erholungsräume sind, wenn überhaupt vorhanden, in ihrer Lage scheinbar zufällig verteilt und nicht miteinander verbunden. Ihre Nutzungs-

möglichkeiten sind daher eingeschränkt, so daß bei der weiteren Entwicklung Maßnahmen zur Verknüpfung und Freiraumsicherung zu berücksichtigen sind.

Die Bausubstanz ist durch Leerstand oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse häufig schlecht. Erhaltenswerte und denkmalgeschützte Bausubstanz ist dadurch mit gefährdet.

Andererseits ist der Entwicklungs- und Umnutzungsdruck auf freigewordene Grundstücke und Siedlungsbereiche (wie das ehemalige Militärgelände am Pechauer Platz, ehemalige Brauerei) groß. Durch die Bebauung und Neunutzung dieser Flächen besteht nicht nur akuter Handlungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung und Regulierung der städtebaulichen Dichte, es sind auch die Belange der Freiraumsicherung zu berücksichtigen und die notwendigen Maßnahmen zur technischen und öffentlichen Infrastruktur einzuleiten. Ebenso sind die Altlastenproblematik und die Belange des Denkmalschutzes in die Planungen mit einzustellen.

*Das ehemalige Militärgelände soll nach dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf künftig durch Einzelhandel und Dienstleistungen am Pechauer Platz, ansonsten jedoch durch Wohngebäude und kleinere Grünbereiche neu genutzt werden.*



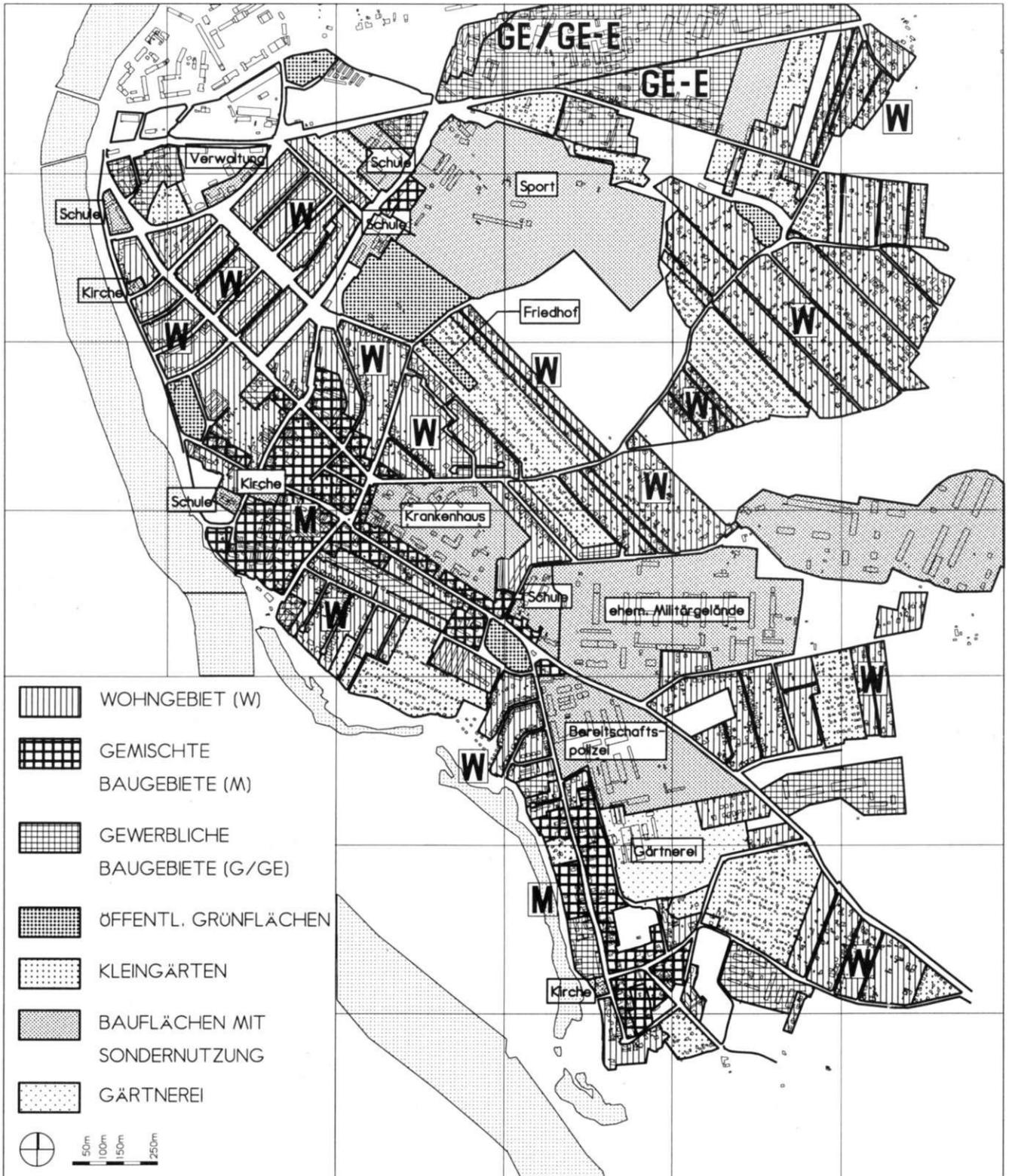


*Intensive Bautätigkeit auf Grundstücken im Innenbereich führt zur Verdichtung des heutigen Siedlungsgefüges. ▲*

*In die ehemaligen LPG-Gebäude am Klusdamm sind neue Nutzungen eingezogen (In- und Export, Spedition). ▼*



# NUTZUNGSSTRUKTUR



## Infrastruktur

### Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Planungsraum gibt es folgende Gemeinbedarfseinrichtungen:

- Kinderspielplätze
- Kinderkrippe / Kindergärten
- Schulen
- Sportanlage (Halle, Stadion und Sportplätze)
- Sportplatz
- 2 Friedhöfe
- 3 Kirchen
- Pfeiffersche Stiftung (Krankenhäuser und Pflegeanstalten)
- Bereitschaftspolizei
- Verwaltung der Oberfinanzdirektion

### SPORTANLAGE

Im Untersuchungsbereich befindet sich der Sportkomplex „Ernst-Grube-Stadion“. Die mit Übungs- und Wettkampfpätzen sowie ärztlicher Versorgung ausgestattete Anlage bietet die Basis für den Freizeit-, Breiten- und Hochleistungssport und für den Olympiastützpunkt und das Bundes- und Landesleistungszentrum. Sie hat das einzige, für Großveranstaltungen geeignete Stadion der Stadt Magdeburg. Um den Anforderungen vor allem im Hinblick auf die Entwicklung des Breiten- und Freizeitsportes auch in Zukunft gerecht zu werden, ist eine Umstrukturierung der Sportstätten geplant.

*Der Sportkomplex „Ernst-Grube-Stadion“*



## ÖFFENTLICHE SPIELPLÄTZE

Kinderspielplätze sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Im Land Sachsen-Anhalt gibt es z.Zt. noch kein eigenes Kinderspielplatzgesetz, es wird sich jedoch an dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz orientiert. Hiernach sollen Kinderspielplätze in einer fußläufigen Entfernung von höchstens 400 m und ohne Überquerung von Hauptstraßenzügen, die aus Sicherheitsgründen als Barrieren einzustufen sind, erreichbar sein.

Im Planungsgebiet gibt es derzeit fünf öffentliche Spielplätze mit sehr unterschiedlichen Ausstattungsstandards und baulichem Zustand. Drei davon liegen im nördlichen Bereich Cracaus, einer auf dem Pechauer und einer am Klusdamm. Die gesetzlichen Anforderungen werden im wesentlichen nur im Bereich der Siedlung Cracau und auf der Westseite des Pechauer Platzes erfüllt.

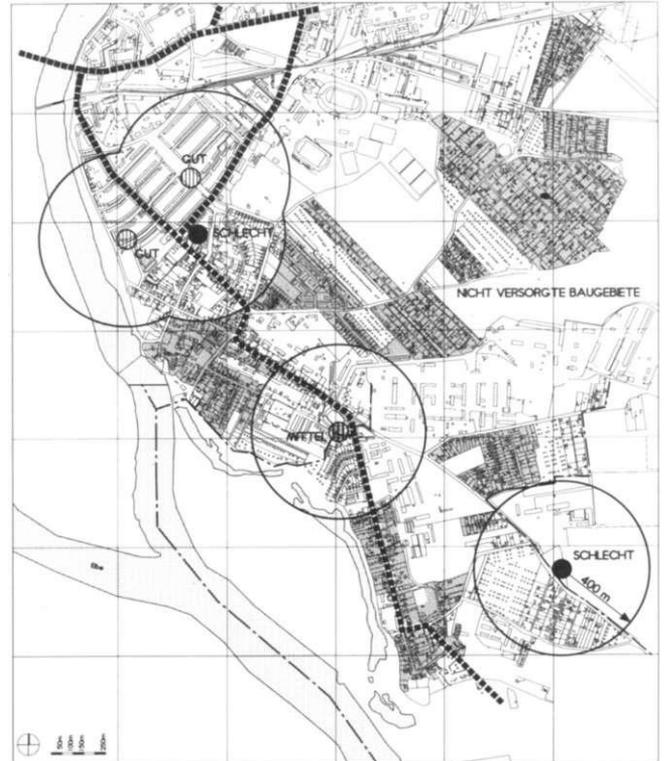
Defizite sind vor allem im Zentrum von Cracau (Bereich Pfeifferstr.) und in Alt-Prester vorhanden. In diesen Gebieten sind Kinderspielplätze besonders notwendig, da hier bei vergleichsweise hoher Wohndichte und starkem Verkehr private und öffentliche Grünflächen knapp sind und den Kindern eine Spielmöglichkeit im Freien gegeben werden sollte. In den neueren Einfamilienhausgebieten wie Puppendorf und Neugrüneberg fehlen Spielplätze zwar ebenfalls, die Gebiete sind jedoch ruhiger und insgesamt durchgrünt. Es sind größere Hausgärten vorhanden, die Landschaft ist schnell zu erreichen und das Verkehrsaufkommen durch den Anliegerverkehr gering. Trotzdem sind hier genauso wie in den anderen unterversorgten Bereichen auch im Rahmen der weiteren Planungen ausreichende Standorte für Kinderspielplätze zu sichern.

## KINDERKRIPPEN / KINDERGÄRTEN

Bei Kinderkrippen und -gärten wird ebenfalls eine fußläufige Erreichbarkeit angestrebt (ca. 500 m). Die Entfernungen momentan sind z.T. wesentlich größer, weil die in Cracau und Nord-Prester liegenden Kindergärten den Bedarf der Wohngebiete am südlichen und östlichen Ortsrand mit abdecken.

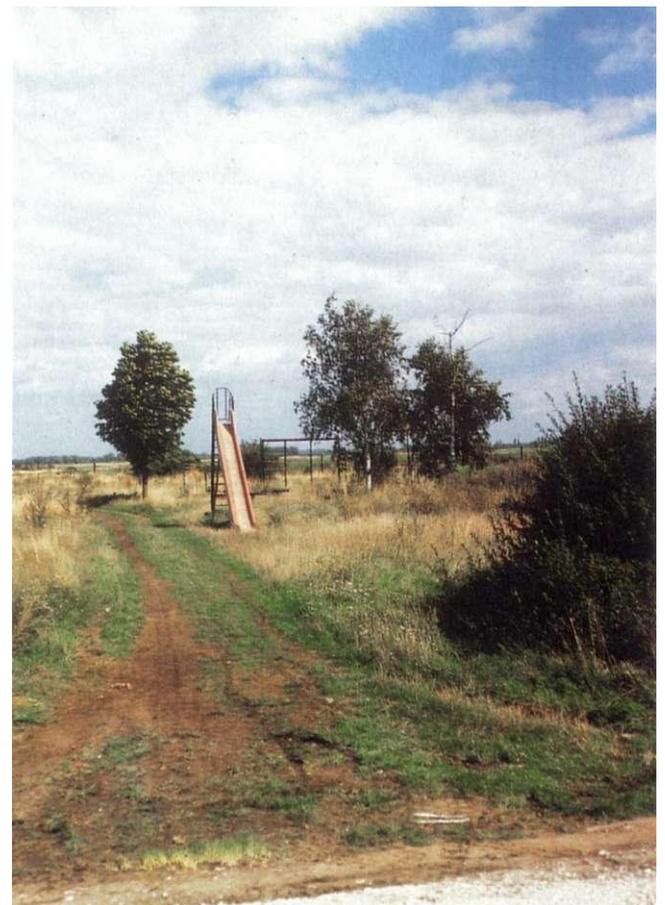
Für Kinder unter drei Jahren gibt es für den gesamten Untersuchungsbereich nur einen einzigen Standort. Er liegt nicht zentral (am westlichen Siedlungsrand) und hat einen unverhältnismäßig großen Einzugsbereich.

Die Standorte der Einrichtungen sind teilweise nicht gesichert, da sie in angemieteten Räumen untergebracht sind. Zudem ist auch der Ausstattungsstandard an einigen Standorten noch verbesserungsbedürftig.



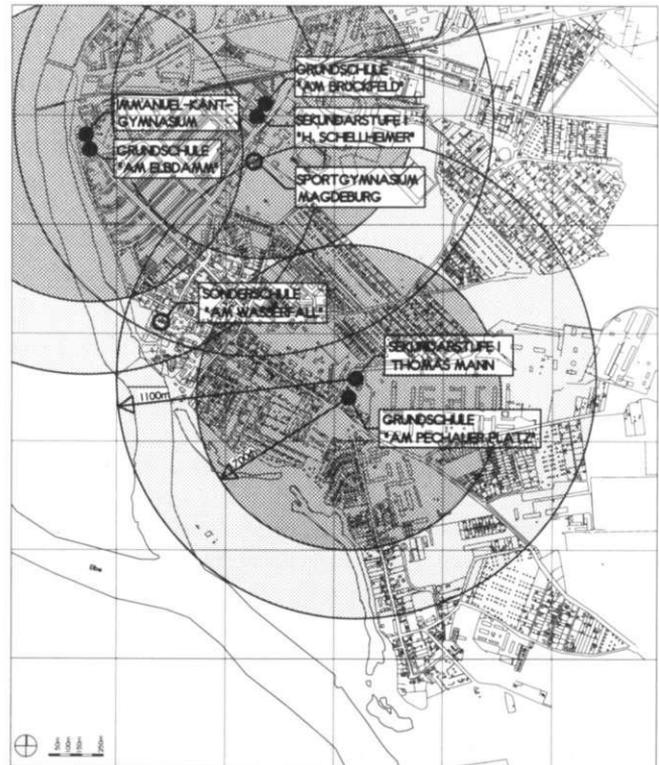
### Kinderspielplätze

*Die Qualität der Kinderspielplätze läßt teilweise zu wünschen übrig. Hier der Spielplatz in Neu-Prester.*





Kindergärten



Schulstandorte

Der renovierte Kindergarten am Pechauer Platz (KG Prester)



Bei dem starken Geburtenrückgang Anfang der 90-er Jahre (siehe Tabelle) sind die derzeitigen Standorte mit den geplanten Kapazitäten ausreichend, bei größeren Stadtteilbebauungen im Planungsgebiet muß jedoch zur Betreuung der 0-6 jährigen Kinder ein weiterer Standort für eine Kindertageseinrichtung mit eingeplant werden,

- da einerseits durch das erweiterte Wohnungsangebot künftig vermehrt mit dem Zuzug junger Leute und Familien mit Kindern gerechnet werden muß und
- andererseits für die Kommunen in absehbarer Zeit die gesetzliche Verpflichtung besteht, jedem Kind ab 3 Jahren einen Kindergartenplatz zu garantieren.

Die Hortbetreuung findet unabhängig von den Kindergärten in den Schulen der Wohngebiete statt.

#### Geburtenentwicklung für Cracau und Prester

	1991	1992	1993
Cracau	60	48	37
Prester	16	2	6
Gesamt	76	50	43

Angaben vom Jugendamt der Stadt Magdeburg, 11/94

## SCHULEN

Im Planungsraum sind alle Schultypen vorhanden, (Cracau: 2 Grundschulen, 1 Sekundarstufe I, 1 Gymnasium / Prester: 1 Grundschule, 1 Sekundarstufe I), Schulschließungen zeichnen sich bis 1998/99 nicht ab.

Die meisten Schulen weisen jedoch große Defizite bei den Unterrichtsräumen (UR), den Ergänzungsräumen für Fachunterricht (HR) und den Sporthallen auf. Freiflächen für den Schulsport sind speziell bei den Cracauer Schulen nur unzureichend bzw. gar nicht vorhanden. Die Schüler an der Cracauer Str. 8-10 müssen deshalb sogar den Sportplatz an der Büchnerstraße aufsuchen. Besonders unbefriedigend ist hier außerdem, daß in diesem Gebäude Cracauer Str. 8-10 zwei Schulformen (Grundschule/ Gymnasium) mit sehr unterschiedlichen Unterrichtsanforderungen untergebracht sind.

Im Bereich Cracau ist deshalb für das Einzugsgebiet Cracau / Werder ein zusätzlicher Grundschulstandort für ca. 12 Klassen (300 Schüler) vorzusehen. Der Standort Witzlebenstr. 1 (Nähe Pechauer Platz) muß bezüglich der vorhandenen Kapazitäten aufgrund zusätzlicher Wohnungseinheiten vor Ort sowie der Eingemeindungen von Randau-Calenberge und Pechau weiter verfolgt werden. Für die beiden Ortschaften liegen die Schülerzahlen noch nicht vor, es wird jedoch bei den insgesamt 800 Einwohnern von 10-12 Einschüler / Jahrgang ausgegangen.

Grundschulen sollten möglichst zu Fuß (bis ca. 700 m Entfernung) und weiterführende Schulen mit dem Fahrrad (bis ca. 1.100 m) gut zu erreichen sein. Danach sind die östlichen und südlichen Baugebiete zwar benachteiligt, aufgrund der geringen Siedlungsdichten sind jedoch längere Wege zumutbar. Allerdings müssen die Hauptschulwege künftig durch Fuß- und Radwegen wesentlich besser gesichert werden.

### Schulanfänger pro Einschulungsjahr

(Stand 31.10.1993)

	1995	1996	1997	1998	1999
Stadt Magdeburg insg.	3391	3157	2387	1580	1394
Cracau	83	75	75	55	53
Prester	10	6	14	2	5
Brückfeld	60	43	35	26	24
Berliner Chaussee	17	11	10	9	7
Werder	19	24	15	13	14
Summe	189	159	149	105	103

### Kapazitäten und Defizite der Schulen

	KL	UR	Def. UR	HR	Def. HR	Sport-hallen	Defizit Hallen	Sport-freifl.
Cracauer Str. 8-10	36	38	11	1	2	463 m <sup>2</sup>	995 m <sup>2</sup>	keine
- Immanuel-Kant-Gymn.	24	24	8	-	-			
- GS „Am Elbdamm“	12	13	3	1	2			
Friedr.-Ebert-Str. 51	28	28	9	—	3	406 m <sup>2</sup>	728 m <sup>2</sup>	1.460 m <sup>2</sup>
- Sek.I „H. Schellheimer“	18	18	5	-	-			
- GS „Am Brückfeld“	10	10	4	-	3			
Witzlebenstr. 1	23	25	5		2	756 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>	3.194 m <sup>2</sup>
- Sek.I „Thomas Mann“	14	16	2	-	-			
- GS „Am Pechauer Platz“	9	9	3	-	2			
Burchardstr. 5	16	18	3	—	—	—	648 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
- „Schule am Wasserfall“ (Sonderschule)								
Friedrich-Ebert-Str. 16	28	28	keine Wertung					
- Sportgymnasium								

Angaben vom Schulverwaltungsamt der Stadt Magdeburg, 10/94 1,1 UR/KL für GS; 1,3 UR/KL für Sek. und Gymn.

KL - Klassenzahl / UR - Unterrichtsraum / HR - Ergänzungsraum für Fachunterricht

Im Gebiet gibt es darüberhinaus eine Sonderschule für geistig Behinderte und ein Sportgymnasium mit angegliedertem Internat (Trägerschaft: Kultusministerium des Landes Sachsen-Anhalt). Diese Schulen haben erweiterte und im Plan nicht berücksichtigte Einzugsgebiete. Sie spielen für die Bedarfsdeckung der näheren Wohnbevölkerung kaum eine Rolle.

### Dienstleistung und Einzelhandel

Grundsätzlich muß bei der Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung immer auch das Stadtgebiet Magdeburgs insgesamt betrachtet werden. Vor allem im aperiodischen Sektor sollte der Bedarf im Gebiet der Stadtmitte mit gedeckt werden. Nicht in jedem Stadtteil müssen entsprechende Angebote vorhanden sein.

Die Nebenzentren sollten jedoch eine ausgeglichene bedarfsbezogene Einzelhandelsversorgung aufweisen und wohngebietsbezogene Orientierungspunkte bilden. Nebenzentrum für den Raum östlich der Elbe ist die Geschäftszone im Untersuchungsbereich.

Hier sind bereits zahlreiche Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe vorhanden:

#### Einzelhandel

4 Supermärkte	1 Sanierungsladen
3 Fleischereien	1 Sanitärgeschäft
4 Bäckereien	2 Elektrogeschäfte
2 Obst- u. Gemüseläden	1 Computerladen
1 Lebensmittelgeschäft	1 HiFi-Geschäft
1 Getränkemarkt	1 Musikcenter
5 Kleidungsgeschäfte	1 Videoverleih
4 Blumengeschäfte	1 Cafe
1 Souvenirladen	1 Eiscafe
1 Autovermietung	3 Biergärten
1 Versandhaus	4 Kneipen/Restaur.
1 Heißmangel	7 Kioske/Imbisse
1 Foto/Schreibwaren	3 Spielhallen
2 Haarstudios	1 Pension
1 Schönheitssalon	

mehrere Geschäfte ohne nähere Angaben, tw. leer stehend

#### Dienstleistungen

7 Ärzte	2 Fahrschulen
3 Apotheken	1 Lohnst.-verein

In Bezug auf die Standorte ist hauptsächlich eine Ballung entlang der Hauptstraßenzüge Cracauer Str. / Genthiner Str. / Pfeifferstr. / Pechauer Straße bis hin zum Pechauer Platz zu verzeichnen.

Zentrale Funktionen übernehmen das Karree Genthiner Str. / Babelsberger Str. / Simonstr. / Pfeifferstr. und nachgeordnet der Pechauer Platz.

Vereinzelte Einzelhandelsbetriebe befinden sich im südlichen Bereich der Straße Alt Prester.

Im Bereich der neueren Einfamilienhausgebiete an den Randzonen, die sich tw. aus Eigentümergebieten entwickelt haben, bestehen starke Versorgungsdefizite. Hierzu zählen Puppendorf, Neugrüneberg, Neuprester und der südöstliche Teil Presters. In diesen Gebieten sind meist überhaupt keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) hat 1991 ein Markt- und Standortgutachten für Magdeburg erstellt. Hierin wurden unter anderem der Flächenbestand und die Bedarfslücken im Gebiet östlich der Elbe ermittelt (Angaben in qm):

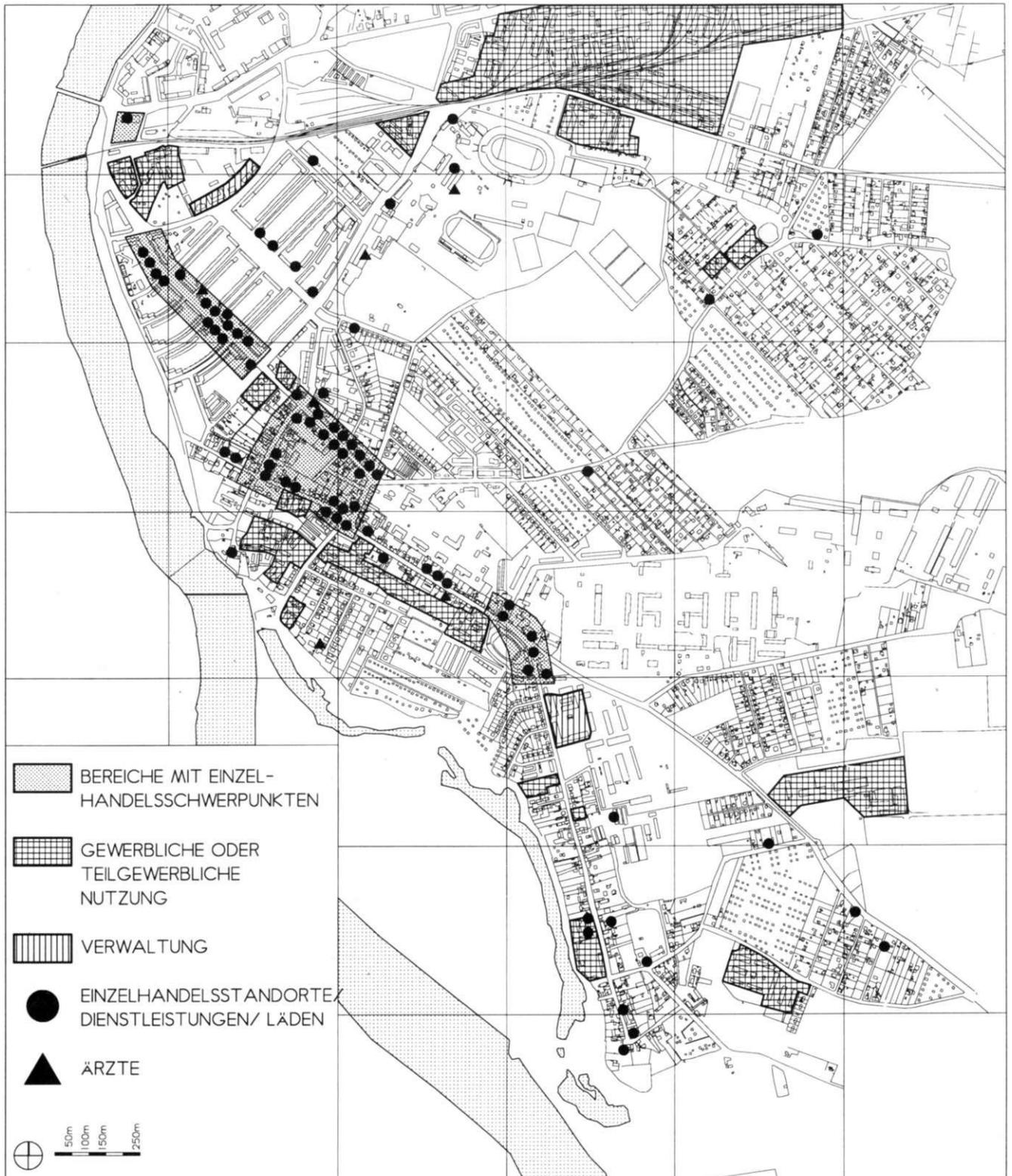
Branche	Bestand	Bedarfs-lücke
Nahrungs- und Genußmittel	2.300	1.200
Nichtlebensmittel	2.700	k.A.
davon:		
- Gesundheit / Körperpflege	300	250
- Schreibw. / Bücher / Bürobed.	50	200
- Bekleidung und Zubehör	500	100
- Haushaltswaren	50	50
- Elektrowaren	200	k.A.
- Einrichtung, Möbel	50	k.A.
- Sonstiger Einzelh.	1.550	k.A.
Einzelhandel gesamt	6.000	k.A.

*k.A. = keine Ausweisung*

Die Einzelhandelsbereiche, über die keine Bedarfsausweise getroffen wurden, sind nicht zentralrelevant. Ihr Flächenbedarf orientiert sich im einzelnen an der Nachfrage, sie müssen aber nicht dringend im Zentrum vorhanden sein.

Der Flächenbedarf im Nahrungs- und Genußmittelbereich ist z.Zt. nur zu ca. 2/3 gedeckt. Eine deutliche Unterversorgung ist vor allem auch im Bereich Schreibwaren/Bücher/Bürobedarf zu verzeichnen.

# ARBEITSSTÄTTEN



## Technische Infrastruktur

Insgesamt muß die Bestandssituation im Bereich der technischen Infrastruktur in Magdeburg als schlecht bezeichnet werden. Speziell die östlichen Siedlungsbereiche, die sich von Eigentümergeärten zu Einfamilienhaus-Gebieten entwickeln, sind in erheblichem Maße unterversorgt. Als ganz besonders problematisch ist im Ost-Elbe-Raum jedoch die Abwasserentsorgung anzusehen.

### ABWASSERENTSORGUNG

Der überwiegende Teil des Siedlungsraumes östlich der Elbe liegt im Überschwemmungsgebiet. Die hohen Grundwasserstände machen eine Erschließung nur unter hohem Aufwand möglich. Zur Zeit sind daher an das städtische Netz vorwiegend nur die bebauten Gebiete angeschlossen, die im unmittelbaren Einzugsbereich der Hauptstraßenzüge liegen. Das vorhandene Abwassernetz, das als Mischsystem errichtet wurde, weist hier einen schlechten Zustand auf, wird jedoch z.Zt. sukzessive instandgesetzt.

Andere Gebiete, wie die Kleingartenanlagen und baulich verdichteten Kleingarten- und Einfamilienhausgebiete sind bisher im wesentlichen nicht an die Kanalisation angeschlossen. Sie verfügen überwiegend noch über Sammel- oder Sickerguben. Die Versickerung von Fäkalien und verschmutzten Abwässern führt jedoch zu einer erheblichen Belastung des Bodens und Grundwassers. Speziell bei ansteigendem Grundwasserspiegel erhöht sich das Risiko von Verschmutzungen. Der Entsorgung von Schmutzwasser und verschmutzten Oberflächenwassern durch Sammel- oder Sickerguben sind daher aus ökologischer Sicht Grenzen gesetzt.

Um das vorhandene Kanalnetz bezüglich der Abwassermengen (Schmutz- und Oberflächenwasser) zu entlasten, soll bei neuen Baumaßnahmen in allen Siedlungsbereichen in zunehmendem Maße eine dezentrale Entsorgung des unverschmutzten Oberflächenwassers (z.B. Regenwasser von Dachflächen) erfolgen. Dies bedeutet, das vermehrt Rückhaltebecken zur Verdunstung und Versickerung, die Neuanlage von Entwässerungsgräben bzw. der Ausbau des vorhandenen Grabensystems und andere geeignete Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers auf öffentlichen und privaten Grundstücken vorzusehen sind, die allerdings auch bei hohen Wasserständen über ausreichende Aufnahmekapazitäten verfügen müssen. Gleichzeitig wird durch solche Maßnahmen die Aufnahmekapazitäten von verschmutzten Abwässern in dem vorhandenen Kanalnetz erhöht.

Für die noch nicht an die Kanalisation angeschlossenen Wohnbereiche wurde im Rahmen der Voruntersuchungen zum Generalentwässerungsplan der Stadt Magdeburg die Einrichtung eines Trennsystems (getrennte Kanäle für Abwasser und verschmutztem Oberflächenwasser) vorgeschlagen.

### WASSERVERSORGUNG

Nach Fertigstellung der neuen Hauptleitungen sind die Kapazitäten der Wasserversorgung langfristig gesichert. Das Trinkwasser wird aus Burg bzw. dem Fläming eingespeist. Die Trinkwasserleitungen werden momentan saniert.

### ABFALLENTSORGUNG

Für Magdeburg gibt es noch kein übergreifendes System der Beseitigung, Behandlung und Verwertung bzw. Lagerung von festen Abfallstoffen. Hier besteht auch in Zusammenhang mit den Veränderungen der Siedlungsräume in den angrenzenden Kommunen Handlungsbedarf. Dazu gehört auch die künftige Behandlung und Bewirtschaftung der vorhandenen Deponien und wilden Müllkippen.

### ENERGIEVERSORGUNG

Die Energieversorgung der Siedlungsbereiche ist bereits meist ortsunabhängig. Die einzelnen lokalen Netze werden dann an ein Verbundnetz angeschlossen.

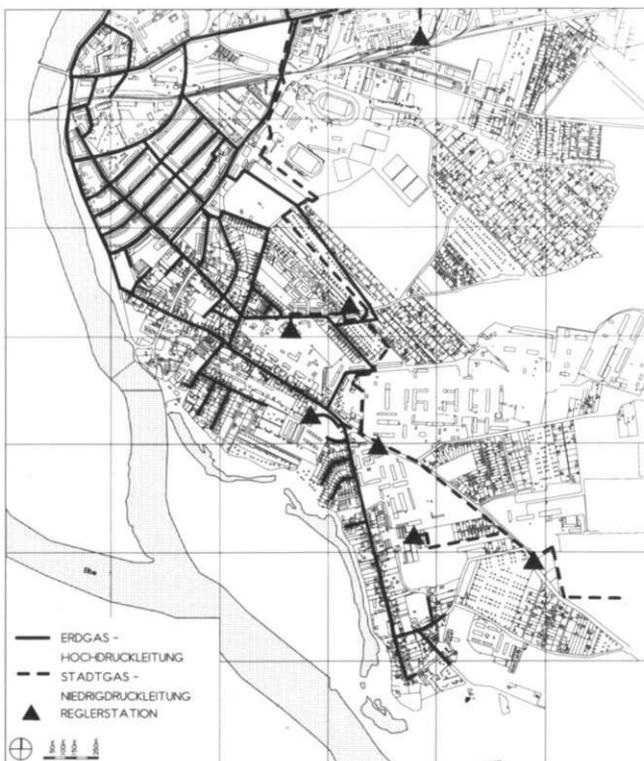
Im Ost-Elbe-Raum muß ein neues 110 kV Umspannwerk errichtet werden, damit langfristig eine stabile Versorgung der Haushalte und Betriebe garantiert werden kann. Als möglicher Standort wird derzeit der Gewerbebereich zwischen Bahntrasse und Berliner Chaussee favorisiert, eine endgültige Festlegung ist jedoch noch nicht erfolgt. Bei Erweiterung der Baugebiete in östlicher Richtung wird voraussichtlich im Bereich des Schwarzkopfweges ein weiterer Standort für eine Transformatorenstation erforderlich.

Derzeit muß die Elektrizitäts- und Gasversorgung vor allem in den östlichen Einfamilienhausgebieten noch als unzureichend bezeichnet werden, mit Neuaufschlüssen wurde jedoch im letzten Jahr begonnen.

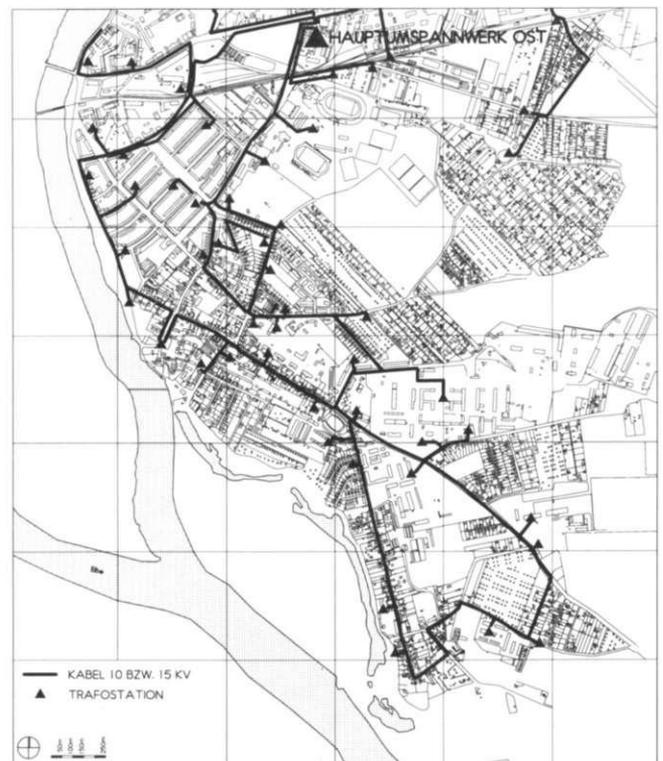


Das sanierte und wieder als Trafo-Station genutzte historische und denkmalwürdige Technikgebäude stellt einen positiven Blickfang im Verlauf des südlichen Straßenabschnittes "Alt-Prester" dar.

### Gasversorgung



### Elektrizitätsversorgung



## Gestaltung

### Siedlungsstruktur

Der Untersuchungsbereich besteht aus den drei ursprünglichen Siedlungsansätzen Friedrichstadt, Cracau (Cracowe), Prester und deren baulichen Ergänzungen, die zu einem Hauptsiedlungsband parallel zur Elbe zusammengewachsen sind, sowie aus den späteren östlichen Erweiterungen. Die einzelnen Bereiche weisen z.T. sehr unterschiedliche Charakteristika auf, die in engem Zusammenhang mit der Nutzungsstruktur und der Entstehungszeit sowie den örtlichen Entwicklungsprozessen zu sehen sind. Die besonders auffälligen sind dabei:

### SIEDLUNG CRACAU / BLOCKRANDBEBAUUNG

Die Siedlung ist im wesentlichen in der Zeit zwischen 1929 und 1940 in verschiedenen Zeitabschnitten und durch unterschiedliche Bauträger entstanden. Sie ist als Gesamtanlage ein Beispiel für den sozialen Wohnungsbau im Stil des Neuen Bauens, der in räumlich ausgedehnten Bauvorhaben zusammengefaßt wurde. Durch einzelne durchgängig angewandte Gestaltelemente, wie z.B.

- klare, geschlossene Baureihen entlang der Straßenzüge, zusammengefaßt zu gleichmäßigen Baublöcken,

*Bewußte Gliederung der Fassaden mit ganz einfachen Mitteln, wie z.B. senkrechte und waagerechte Klinkerbänder.*



- nahezu gleiche Gebäudehöhen (überwiegend 3 bis 3 1/2 Geschosse),
- Putzfassadenmaterial mit ursprünglich intensiven Farben in harmonischen Farbkombinationen und Betonung von Einzelelementen durch Farbe oder Klinkerbänder o.ä.,
- Schaffung von Freiräumen und besonderen städtebaulichen Situationen (Grünachse mit doppelter Baumallee, Mietergärten in den Blockinnenbereichen,

wirkt die Siedlung einerseits als architektonische und funktionale Einheit, obwohl sie andererseits im Detail sehr vielfältige Fassadengliederungen der unterschiedlichen Baustile aufweist und somit jeder Straßenzug sein individuelles Erscheinungsbild hat. Diese hohen ästhetischen und funktionalen Qualitäten wurden trotz wirtschaftlicher Beschränkungen umgesetzt und haben auch heute noch ihre Gültigkeit.

Aufgrund der Wohnungsstandards und des baulichen Zustandes der Gebäude werden in den nächsten Jahren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Siedlungsgebäude sind als Baudenkmal eingestuft. (Weitere Ausführungen zur Siedlung Cracau siehe Heft 14/1994 der Landeshauptstadt Magdeburg - Stadtplanungsamt)

*Betonte Hauseingänge durch vorgezogene und farblich abgesetzte Treppenhäuser.*



## STADTVILLEN

Der Gebäudetyp der „Stadtvilla“ aus den 30-er Jahren als zweigeschossiger Baukörper mit oft quadratischem Grundriß, überwiegend Putzfassade und pyramidenförmigem Dach auf relativ großen Grundstücken ist in mehreren Einzelbereichen des Planungsraumes anzutreffen. Dazu gehören z.B. Abschnitte in der Pfeifferstr., Am Mühlweg, Zipkeleber Weg und an der Straße Alt-Prester südlich des Geländes der Bereitschaftspolizei.

Besonders charakteristisch ist hier aber die Siedlung zwischen Brandtstr., An der Kälberweide und dem Elbdeich, die innerhalb eines relativ kurzen Zeitraumes zusammenhängend errichtet wurde. Die Häuser befinden sich z.T. noch im Originalzustand, sind jedoch in ihrem Erscheinungsbild durch intensive und unsensible Instandsetzungsmaßnahmen sowie durch bauliche Verdichtungen auf den Grundstücken gefährdet.

*Wohngebäude in der Seestraße mit den typischen Gestaltungselementen (2 1/2-geschossig, Putzfassade, Klinker im Sockelbereich und an den Gebäudeecken, Fensterläden im OG, Pyramiddach).*



## EINFAMILIENHÄUSER

Ungeordnete Bereiche:

Vorwiegend im Osten des heutigen Siedlungsraumes finden starke strukturelle Veränderungen für das künftige Ortsgefüge statt. Dabei sind die Auswirkungen auf die verkehrliche, soziale und technische Infrastruktur erheblich, da diese Bereiche bisher als unerschlossen galten. Die früheren Kleingartenbereiche und „Sommerwohnsitze“ wandeln sich zu Einfamilienhausssiedlungen, wobei aufgrund der Schnelligkeit der Entwicklung und fehlender Vorgaben die „gestalterische Freiheit und Individualität“ der einzelnen Vorhaben z.Zt. Vorrang vor Ansprüchen und Zielsetzungen an das Stadtbild.

Geordnete Bereiche:

Andererseits gibt es in sich abgeschlossene und einheitlich errichtete Einfamilienhausbereiche, wie z.B. die Straßenzüge Loburger Weg und W. Wolterstorff-Str., die aufgrund ihrer gleichmäßigen Gliederung und bewußten Anordnung der Baukörper entlang gebogener Straßenverläufe einen eigenständigen und räumlich begrenzten Gebietscharakter aufweisen.

Durch kontinuierliche Veränderungen an den Gebäuden (z.B. Dacherneuerung, Vorsatzschalen, Fensteröffnungen) sind hier bereits erhebliche Einbußen der ursprünglichen Gestaltqualität der Siedlung verloren gegangen.

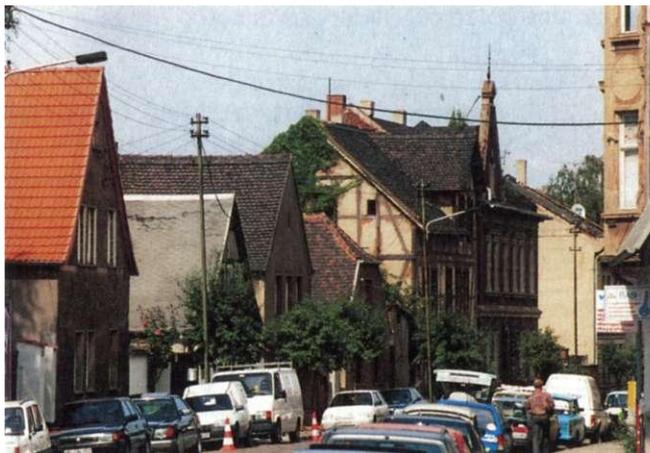
*Einfamilienhäuser im Bereich Loburger Weg / W. Wolterstorff-Str.*



## STADTTEILZENTRUM CRACAU

Das Stadtteilzentrum Cracau hat sich entlang der Straßen Simonstr. / Genthiner Str. / Pfeifferstr. / Babelsbergerstr. entwickelt und weist zu den Verkehrsflächen hin kleinstädtische Strukturen und Ansätze mit Läden, Post, Cafe, Werkstätten und Wohnen auf. Als Schwerpunkte haben sich zum einen die Simonstr. und andererseits der südliche Teilabschnitt dieses Blockes entwickelt. Letzterer zeichnet sich auch durch höhere, in geschlossener Bauweise errichtete Putz- und Klinkerbauten aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts sowie durch z.T. gründerzeitliche Grundstücksstrukturen mit Vorder- und Hinterbebauung aus.

Der Blockinnenbereich wurde erst vor kurzem durch Wohngebäude baulich verdichtet. Durch Baulücken und z.T. schlechten baulichen Zustand weist der Bereich Gestaltungsdefizite auf.



*Die Simonstraße mit sehr unterschiedlicher Baustruktur und Gebäudetypen, z. T. Baudenkmale*

*Die Genthiner Str. mit relativ homogener Baustruktur (vor dem Straßen- und Schienenneubau)*



## GEMISCHTE BAUSTRUKTUR / „BANDSTRUKTUR“

Entlang der Straße Alt-Prester ist eine Bandstruktur entstanden, die durch eine beidseitige Bebauung direkt an der Straße mit nur einer Bautiefe, aber sehr tiefen und vielfach auch schmalen Grundstücken (auf der Westseite bis zum Deich) geprägt ist. Die Bau- und Nutzungsstrukturen sind sehr uneinheitlich. In die z.T. dörfliche, z.T. kleinstädtische Bebauung integriert sind Wohngebäude, gewerbliche und Handwerksbetriebe ebenso wie einige historische Hofanlagen, die jedoch durch geschoßhohe Mauern und Holztore zum öffentlichen Raum hin abgeschirmt sind. Das Wohnhaus ist meist zur Straße hin angeordnet, während die Nebengebäude den Hofraum umschließen. Diese Hofform ist charakteristisch für diese Region.



*Ein Ausschnitt aus der Bebauung entlang der Straße „Alt-Prester“*



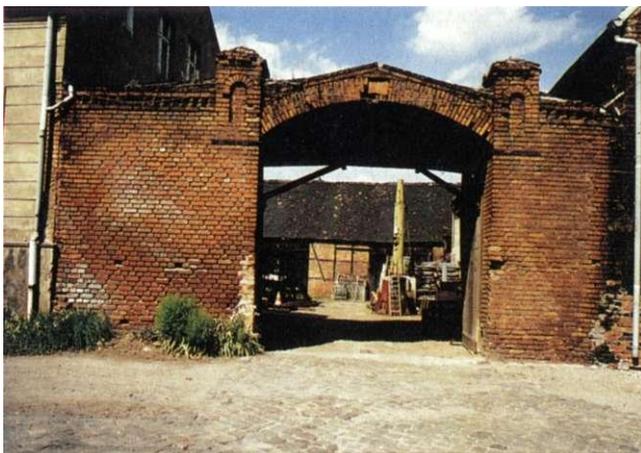
## DÖRFLICHE STRUKTUR / ALTES DORF PRESTER

Dieser Siedlungsbereich wird heute noch weitgehend durch landwirtschaftliche Bausubstanz geprägt, obwohl eine aktive Landwirtschaft hier nicht mehr betrieben wird. Die Gebäude werden stattdessen durch verschiedene gewerbliche Betriebe genutzt oder stehen leer, wodurch sich bauliche Zustand weiterhin erheblich verschlechtert.

Die regional typischen Hofanlagen mit einer Vielzahl von Nebengebäuden sind in dem alten Dorfbereich noch vorhanden. Besonders deutlich wird dies bei dem ehemaligen Hof am Knickpunkt der Straße Alt-Prester.



Der Zugang zum Wirtschaftshof und den in Ziegelmauerwerk errichteten Fachwerkbauten erfolgt durch das große, hier offene Holztor.



## SONDERNUTZUNGEN

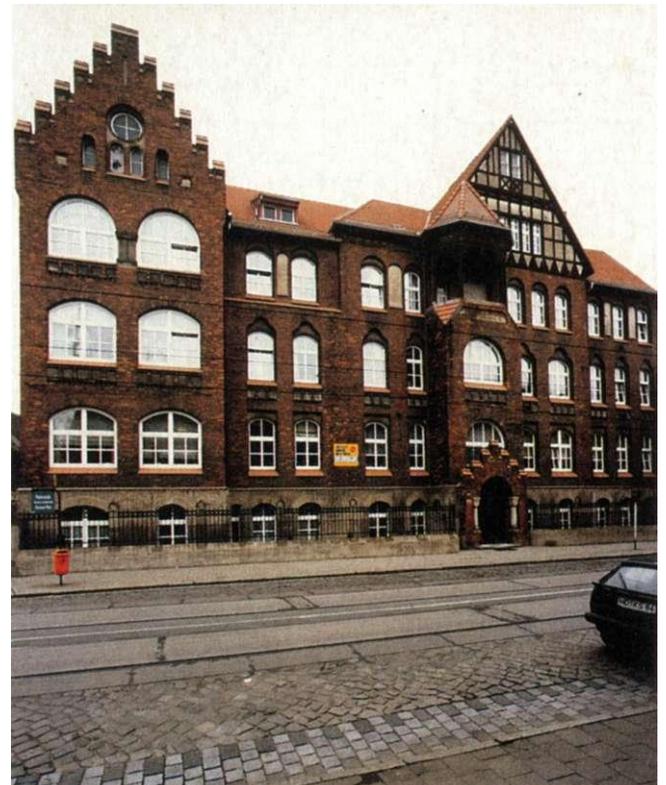
Darüberhinaus sind noch die Bereiche mit Sondernutzungen, wie die Pfeiffersche Stiftung und das ehemalige Militärgelände östlich des Pechauer Platzes als Bereiche mit besonderen Gestaltqualitäten zu benennen.

Während auf dem Stiftungsgelände die besondere Wertigkeit vorrangig durch die Einzelgebäude hervorgerufen wird, ist auf dem Militärgelände eher die Einheitlichkeit und schlichte Baustruktur sowie die Zuordnung der Baukörper zueinander stadtbildprägend.

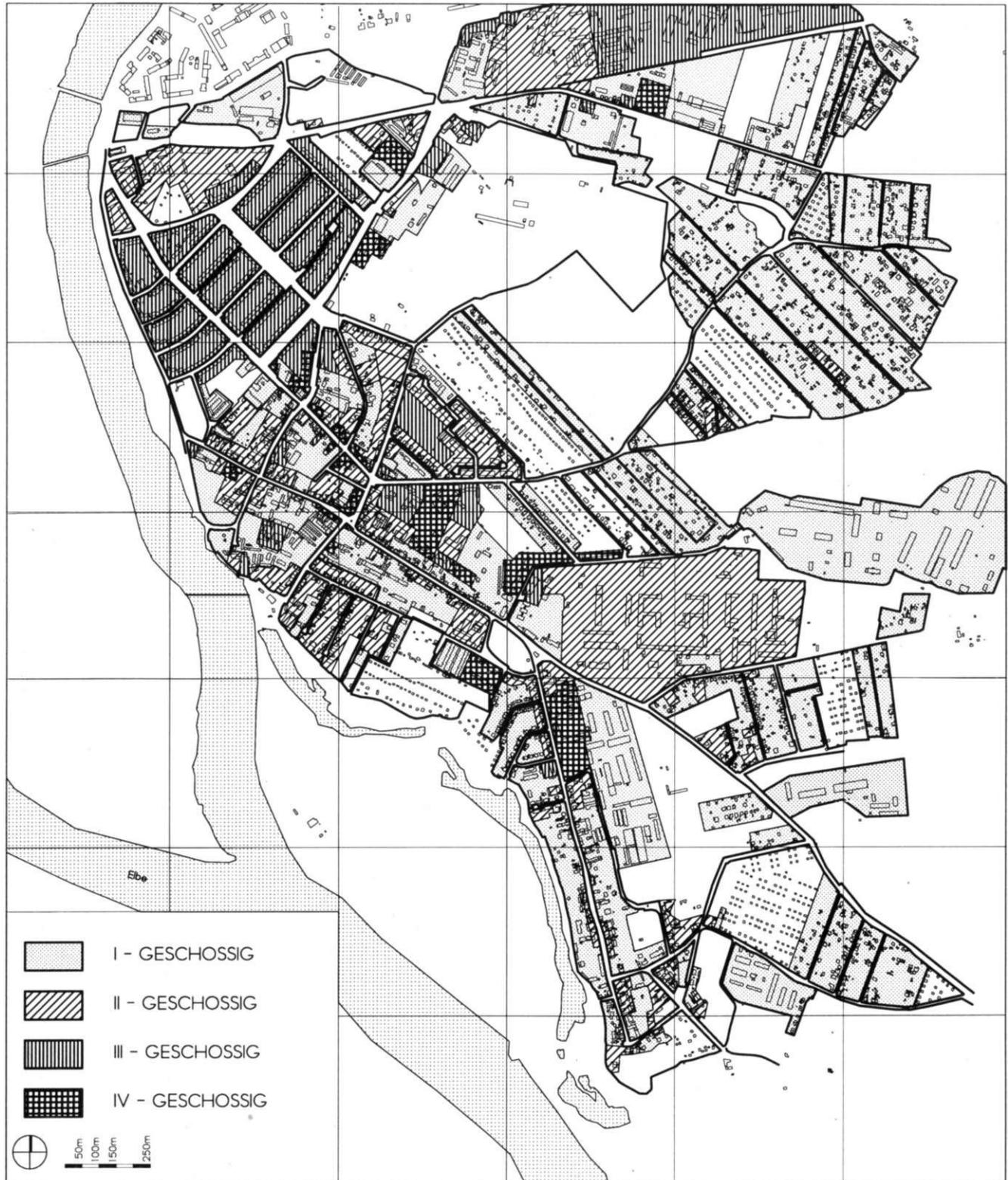
Beide Bereiche unterliegen nach dem Entwurf des Denkmalverzeichnisses den Anforderungen des Denkmalschutzes.

*Das Hauptgebäude und ehemalige Wohnhaus wurde als erhöhter Putzbau errichtet und hebt sich somit deutlich von den anderen Bauten der Hofanlage ab.*

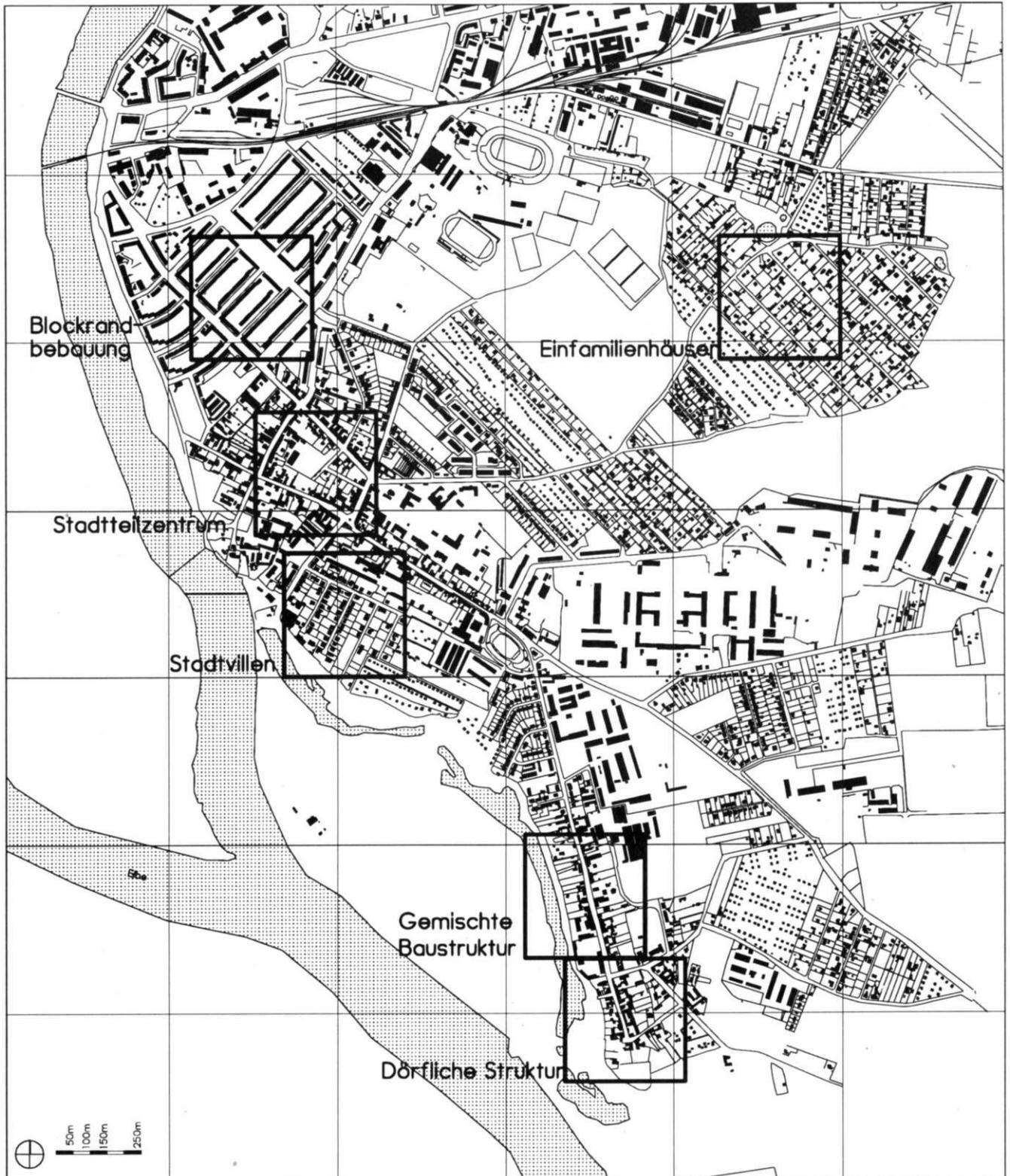
*Ehemaliges Männerheim Bethanien der Pfeifferschen Stiftung (Pfeifferstr. 3 - Baudenkmal)*

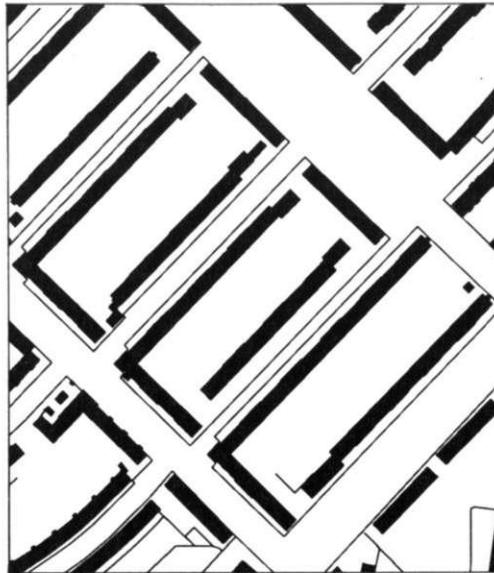
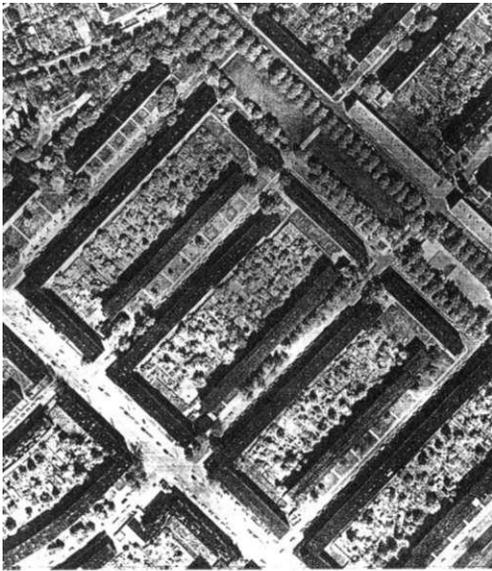


# GESCHOSSIGKEIT



# SIEDLUNGSSTRUKTUR

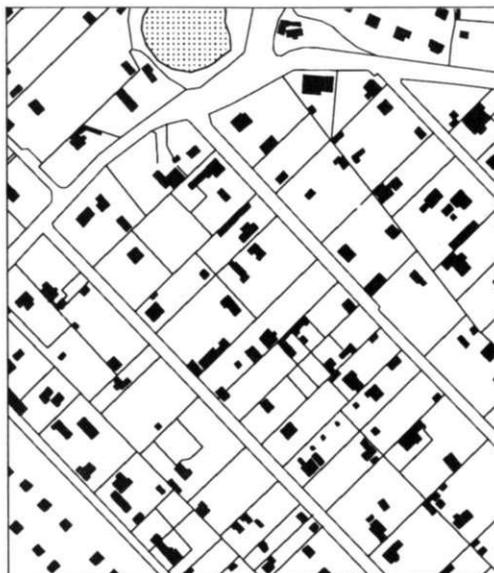




**Blockrandbebauung**  
Cracauer Siedlung  
einheitliches Erscheinungsbild  
(M 1 : 5000)

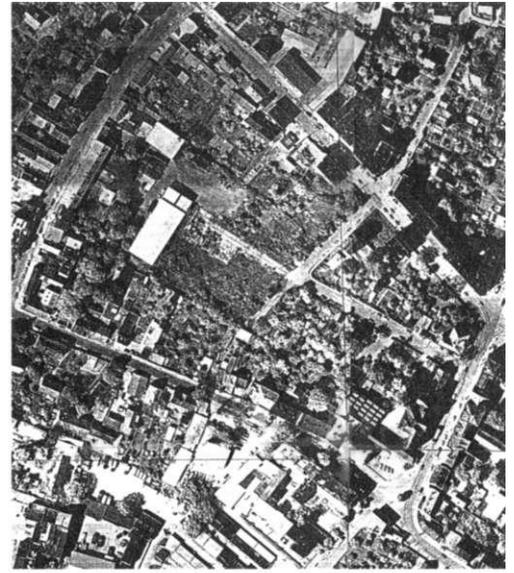


**Stadtvillen**  
der 20er und 30er  
Jahre  
einheitliches Erscheinungsbild  
(M 1 : 5000)

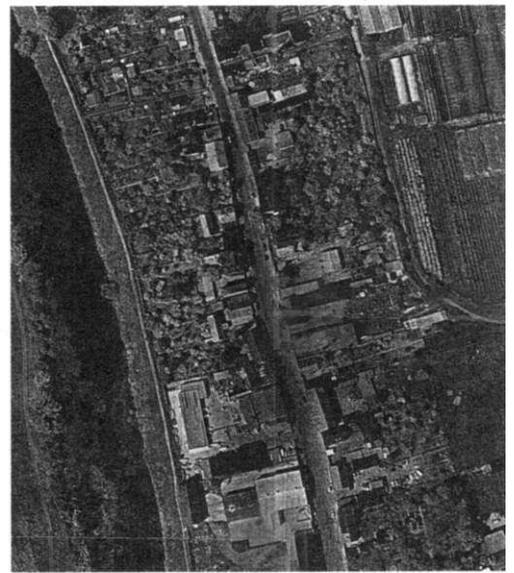


**Einfamilienhäuser**  
entstanden aus  
Kleingartenbereiche  
(M 1 : 5000)

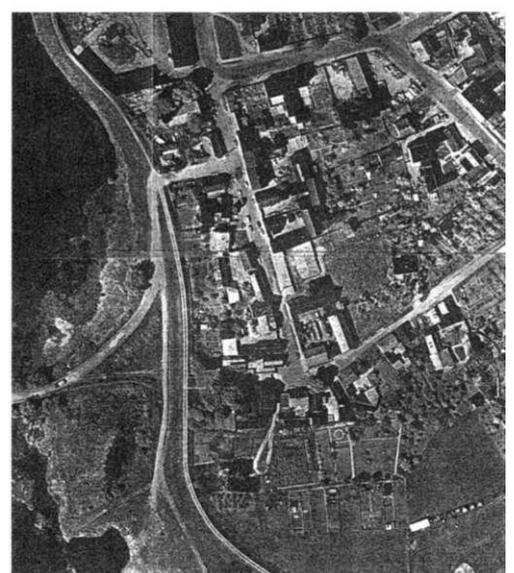
**Stadtteilzentrum**  
mit z.T. dichten  
Baustrukturen aus  
der Gründerzeit  
(M 1 : 5000)



**Gemischte  
Baustuktur**  
Bandartige Bebau-  
ung, Gebäude und  
Baudichten aus  
unterschiedlichen  
Zeitepochen  
(M 1 : 5000)



**Dörfliche Struktur**  
mit alten ehemaligen  
Hofanlagen  
(M 1 : 5000)



## Denkmalschutz

Für den Untersuchungsbereich liegt z.Zt. der Entwurf eines Denkmalschutzverzeichnis vor, nach dem folgende Gebäude als Baudenkmale eingestuft sind:

- Denkmalbereich „Siedlung Cracau“ mit
  - Alwin-Brandes-Str. 1-7 ungerade
  - Bassermannstr. 1, 3, 5
  - Bennigsenstr. 1-13
  - Brandtstr. 39-59 ungerade
  - Brandströmweg 1-34
  - Büchnerstr. 9-31 ungerade
  - Cracauer Str. 12-56a
  - Cracauer Str., Schule
  - Friedrich-Ebert-Str. 1-45 ungerade, 4 14 gerade
  - Herweghstr. 1-23, 25-31 ungerade
  - Im Brückfeld 1-16, 18
  - Johannes-Münze-Str. 1-14, 16
  - Karl-Schurz-Str. 1, 2, 4-16, 18, 20, 22
  - Lassallestr. 1-22, 5a
  - Luxemburgstr. 1-26, 28-50 gerade
  - Mehringstr. 1-42, 44, 56
  - Struvestr. 1

Triftweg 3-19 ungerade, 12a, 12-20 gerade  
 Zetkinstr. 1-16, 18, 20, 22  
 Zuckerbusch 2, 4, 6, 14-44

Als weitere Baudenkmale mit Schwerpunkt im Bereich des ehemaligen Siedlungsansatzes Cracau sind eingestuft:

- Alt-Prester 86 (Kirche), 102 (Wohnturm)
- Babelsberger Str. 1, 6-9, 11, 12, 15, 16, 20
- Burchardstr. 4, 6, 17, 19/20, 23
- Gübser Weg 17, Fabrik
- Klusdamm - Mittelalterlicher Straßenzug
- Pechauer Str. 3a
- Pfeifferstr. 3, 8-10, Anstaltsbauten, Trafohaus
- Potsdamer Str. 2, 3, 5
- Seestr. 7, 11
- Simonstr. 9, 10, 18, 19, 23
- Thomas-Mann-Str. - Kaserne
- Triftweg 2, 4
- Witzlebenstr. - Fort XI
- Zuckerbusch - Kaserne (Wagen- und Reithalle)
- Zuckerbusch - Verwaltungsgeb. ehem. Güterbahnhof

*Die Siedlung Cracau*



# BAUDENKMALE

