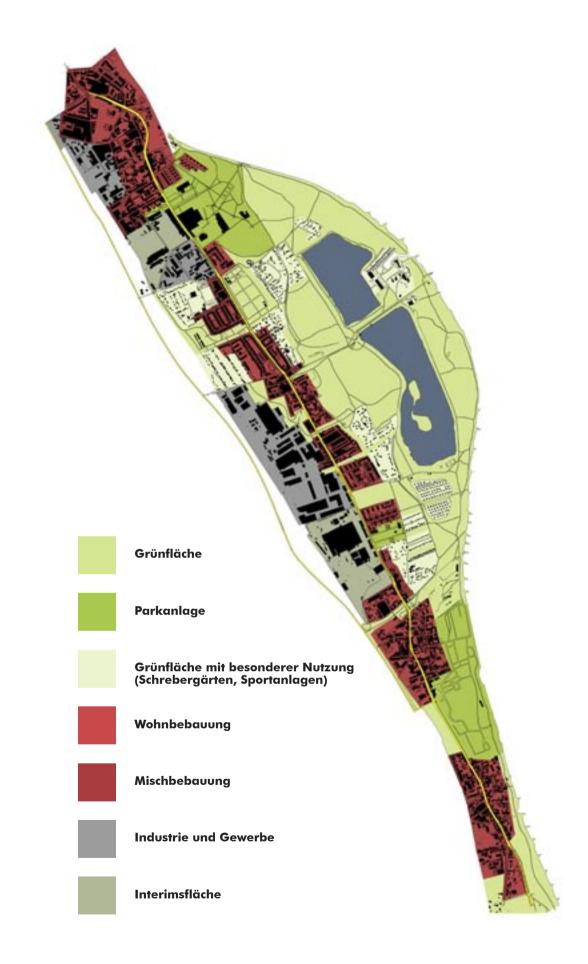
## Flächennutzungsplan

Erstes Anliegen dieses konzeptionellen Flächennutzungsplanes ist eine Entflechtung von Industrie / Gewerbe und Wohnen. Durch die klare Trennung der Nutzungsarten wird eine Aufwertung sowohl der Wohn- als auch der Gewerbestandorte erreicht.

Dass die Grünflächen einen Großteil des Gebietes einnehmen ist kein Zufall. Das Potential der Landschaft soll verstärkt werden und zur positiven Entwicklung der Orte beitragen. Deutlich zu erkennen sind die als grüne Puffer wirkenden Freiflächen zwischen Wohn- und Gewerbegebieten. Zusätzlich sind mehrere neue Parkflächen ausgewiesen.

Eine neue Form der Flächennutzung stellen die Interimsflächen dar. Diese ehemals industriell genutzten Gebiete, die zurzeit brach liegen, werden für unterschiedliche Nutzungen der Zukunft offen gehalten. Sowohl eine erneute gewerbliche Nutzung ist vorstellbar, als auch eine Ausweisung als Wohnbaugebiet oder Grünfläche. Der zukünftige Bedarf entscheidet. Bis dahin werden diese Flächen für temporäre Zwischennutzungen bereitgestellt.



#### Gesamtentwurf

Ziel des Entwurfes ist, den Landschaftsraum Elbaue aufzuwerten und erlebbar zu machen. Landschaft und Fluss sollen eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Stadtteile spielen. Wo immer es möglich ist, wird die Landschaft mit den Siedlungsbereichen verknüpft. Durch ein Schrumpfen auf starke Siedlungskerne bzw. Siedlungsbänder wird das Profil der Orte geschärft und gleichzeitig der Landschaft Raum gegeben. So können attraktive Wohnorte entstehen, die unmittelbaren Bezug zur Elbaue haben. Zugleich wird durch großzügige Schneisen der Zugang zur Landschaft erleichtert.

Gewerbe und Industrie sollten möglichst auf wenige, der Elbe abgewandten Bereiche konzentriert werden. Durch Verlagerung entsteht so Raum für neue Nutzungen, das Konfliktpotential zwischen Wohnen und Gewerbe wird verringert. Die Brachflächen auf den ehemaligen SKET und RAW Arealen haben als so genannte Interimsflächen die Funktion, sowohl temporär genutzt zu werden als auch langfristig in Planungen mit einbezogen zu werden. Sie sind Puffer für die Stadtentwicklung.

Das Industrie- und Gewerbegebiet in Buckau erfährt eine radikale Umwidmung. Noch aktive und produzierende Betrieb werden umgesiedelt. Das freiwerdende Areal wird zu einem Stadtpark umgestaltet, der einen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft darstellt.

Eine ähnliche Entwicklung erfährt das ehemalige Betriebsgelände Fahlberg-List in Westerhüsen. Anstelle von chemischen Betrieben und Getreidelagern entsteht ein extensiver landschaftsbetonter Skulpturenpark. Er dient zugleich als Grünverbindung zwischen Salbke und Westerhüsen.

Zwischen diesen beiden Polen liegt der ausgedehnte, mit wenigen Mitteln wie gezielten Baumpflanzungen und einem erweiterten Wegenetz aufgewertete Landschaftsraum Elbaue. Hier steht Erholung, Langsamkeit, Naturerfahrung im Vordergrund.

Die hier angesiedelten Kleingartenkolonien werden, soweit möglich, vollständig erhalten und in das Landschaftsbild integriert.

Eine zentrale Stellung nimmt der Aussichtsturm ein, der zwischen den beiden Salbker Seen angesiedelt ist. Zusammen mit einem Bootsverleih und einer Wasserski-Anlage bildet er den aktiven Knotenpunkt in der Landschaft. Die Zufahrtsstraße zum Turm wird weiter bis an die Elbe geführt, wo eine Strandbar und eine neu installierte Personenfähre warten.

Am südlichen Ende des Sees stellt das reaktivierte Strandbad zusammen mit weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen das Pendant in aktiver Freizeitgestaltung dar. Eine Promenade verbindet diese beiden Punkte.



Der Westelbische Radweg erhält die notwendige Durchgängigkeit, indem vorhandene Barrieren entfernt werden. Eine Brücke über den Zugang zum Sportboothafen und der neue Park in Westerhüsen sind die wichtigsten Eingriffe. Eine Ortsumgehungsstraße, die an der vorhandenen Bahntrasse entlangführt, entlastet die Ortsteile Buckau, Fermersleben und Salbke von erheblichem Straßenverkehr. Die Zerschneidung wird dadurch aufgehoben, die Orte erhalten die Möglichkeit, wieder zusammen zu wachsen.

Die nachfolgenden 8 detaillierten Entwürfe beleuchten, nach Landschaftstypen geordnet, die wichtigsten Potentiale des Gesamtkonzeptes:

#### **ErinnerungsLandschaft**

Ehemalige Industrie- und Gewerbeareale werden landschaftlich überformt. Dabei bleibt jedoch der ursprüngliche industrielle Charakter erhalten. Formen von Flächen bleiben sichtbar und werden einer neuen Funktion zugeführt. Denkmalgeschützte Gebäude erhalten eine neue Bedeutung. Die Erinnerung an die vormalige Nutzung soll bewusst wach bleiben.

Stadtpark Buckau, Skulpturenpark Westerhüsen

### **ErlebnisLandschaft**

Hier wird Landschaft zum Tummelplatz für Freizeit- und Erlebnishungrige. Vielfältige Angebote, vom Sport bis zur Gastronomie, laden dazu ein, seine Zeit in einer attraktiven Landschaft zu verbringen.

Aussichtturm Salbker See, Strandbad Salbker See, Volksgarten am Wasserturm

#### StadtLandschaft

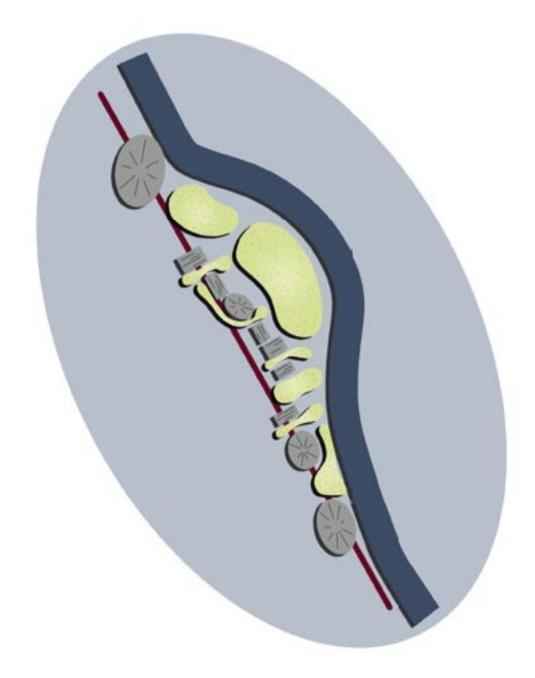
Die Landschaft fließt in Siedlungsgebiete und verbindet so das Wohnen mit dem Naturraum. Dagegen stellen städtische Plätze eher eine urbane Form von Landschaft dar.

Grünzug Siedlung Fermersleben, Mariannenplatz

#### **FlussLandschaft**

Das Ufer der Elbe wird zu einem Ort mit Leben und Anziehungskraft.

Anleger Gierfähre



Pictogramm der Planungsidee

Bemerkung: Alle nachfolgenden Lagepläne und Schnittansichten ohne Maßstab!



### Stadtpark Buckau

Der neue Stadtpark nimmt Form und Bebauung des ehemaligen Industriegeländes auf und spielt mit der Vergangenheit. Denkmalgeschützte Industriebauten erhalten eine neue Funktion, hier sei eine Kunstwerkstatt und ein Kulturzentrum genannt, und bilden die Kulisse für einen Park, der die Geländeformen aufnimmt.

Ein System aus Asphaltwegen, die an liegen gebliebene Stahlträger erinnern, durchzieht den Park und verbindet die wichtigsten Punkte miteinander.

Am Hauptzugangsweg, einer Lindenallee, liegen mit einem Mauergarten und einem Irrgarten zwei Refugien, die hinter den Restmauern ehemaliger Nebengebäude untergebracht sind. Parallel zum Weg verläuft eine Regenwassergracht, die in einen Teich mündet. Die großen Mengen Regenwasser, die auf den gewaltigen Dachflächen der Industriehallen anfallen, werden oberirdisch bewirtschaftet und gesammelt.

Der anfallende Bauschutt aus den Abrissarbeiten wird zu einem Hügel für Kletter- und Mountainbikeaktivitäten aufgeschüttet. Weitere Angebote zur aktiven Freizeitgestaltung, vor allem für Jugendliche und Kinder, bieten ein Abenteuerspielplatz, eine Kletterwand an einer ehemaligen Hallenfassade und ein etwas tiefer in die Wiese eingelassener Fußballplatz. Der Sportplatz nimmt, wie auch ein beschaulicher Hain aus Felsenbirnen, die Grundrissform einer früher dort stehenden Halle auf.

Der Übergang in die Landschaft ist zum Teil fließend, zum Teil wird der Park durch eine Baumreihe aus Pappeln eingefasst, die weiter in die Auenwiesen ragt.

Am Nordende des Parks entsteht, unter den Resten einer als überdimensionale Pergola umfunktionierten Kranbahn, bis zum Sülzehafen ein neues Baugebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser, was einer Fortführung der bisherigen neuen Bebauung am Elbufer Buckaus entspricht.



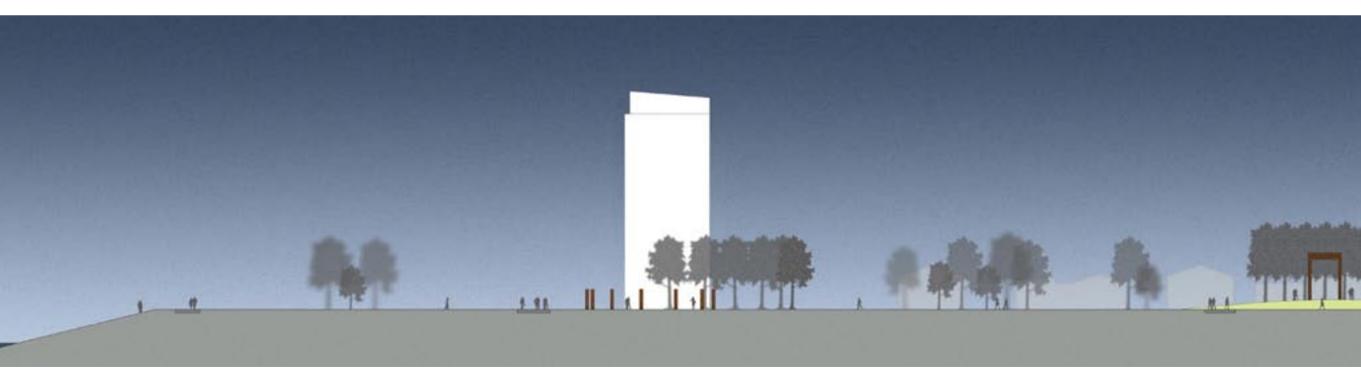
# Skulpturenpark Westerhüsen



### Skulpturenpark Westerhüsen

Das ehemalige Gelände des Chemiewerkes Fahlberg-List ist aufgrund der Bodenbelastung als potentielles elbnahes Wohngebiet nicht geeignet. Eine extensive landschaftliche Nutzung erscheint sinnvoll. Bis auf wenige Ausnahmen wird der Gebäudebestand entfernt. Einzig die Hauptgebäude am Eingang zum Park, in denen ein Industriemuseum Magdeburg eingerichtet werden könnte, und die Getreidesilos als weithin sichtbare Landmarke, bleiben bestehen. Wege und Flächen bleiben in ihrer ursprünglichen Form bestehen. Magerwiesen bilden den Hauptanteil der Freiflächen, daneben sollen Kulturpflanzen wie Raps oder Sonnenblumen an die ehemals landwirtschaftliche Ausrichtung Westerhüsens erinnern. Neben ihrer spektakulären Blüte sind diese Pflanzen gleichzeitig ein ironischer Hinweis an die Nutzung durch die chemische Industrie.

Auf dieser schlichten freien Fläche kommen punktuell großdimensionale Skulpturen zum Vorschein, die sich mit formalen Baumpflanzungen einen Wettbewerb um die Aufmerksamkeit des Betrachtenden und Spazierenden liefern. Nicht zuletzt erhalten Salbke und Westerhüsen durch diesen Park einen großzügigen Zugang zur Elbe und eine durchgängige Grünverbindung zwischen den beiden Ortsteilen.



# Aussichtsturm Salbker See



## **Aussichtsturm Salbker See**

Der Aussichtsturm soll der zentrale Punkt der Elbauenlandschaft werden. Schon von weitem zu sehen, soll er Anziehungspunkt für Besuchende sein. Von hier aus können Wanderungen in die umliegende Landschaft starten. Wer hingegen sportliche Aktivität und aktive Freizeitgestaltung bevorzugt, findet gleich hier mit einem Verleih für Ruder- und Tretboote und andere Wassersportgeräte sowie einer Wasserski-Anlage attraktive Angebote.

Vom Turm aus hat man einen fantastischen Überblick über die grandiose Elbelandschaft. Lineare Baumpflanzungen betonen die Sichtachsen Richtung Norden zum Magdeburger Dom und Richtung Süden zum Wasserturm.



# Strandbad Salbker See



### Strandbad Salbker See

Das Strandbad am Salbker See stellt den zweiten Aktivitäts- und Freizeitort in der Landschaft dar. Ein großzügiger Sandstrand lässt bei Bade- und Sonnenhungrigen keine Wünsche offen. Hauptattraktivität ist ein breiter Holzsteg, der weit in den See hineinragt.

Ein Fußball- und Beachvolleyballfeld sowie ein Spielplatz und eine Wasserrutsche runden das Angebot für Bewegungsbegeisterte ab.

Westlich des Strandes führt eine Promenade, an die einzelne kleine Plätze zum Verweilen angelagert sind, am See entlang zum Aussichtsturm.



# Volksgarten am Wasserturm



### Volksgarten am Wasserturm

Der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm ist sicher ein Wahrzeichen Salbkes. Der Bedeutung angemessen, erhält dieses Bauwerk einen eigenen Garten. Unter Einbeziehung der umliegenden Schrebergärten kann in diesem Falle von einem Volksgarten gesprochen werden. Das Gartenhafte zeigt sich in Inhalt und Formensprache. Ein Rosengarten wechselt sich ab mit einem Wassergarten, einer Obstwiese und einem Kirschenhain. Vor dem Turm öffnet jedoch eine großzügige Wiese den nötigen Freiraum.

Im Turm kann eine Gastronomie untergebracht werden, während im nebenliegenden Pumpenhaus ein Hotel mit Blick über die Landschaft Besucher anziehen kann.

Der Höhensprung von etwa 8 Metern hinunter in die Landschaft wird über Treppen und Rampen abgefangen. Kleine Plateaus ragen als Aussichtsplattform über die Böschung.





## Mariannenplatz

Das Mariannenviertel hat, trotz des derzeitigen Zustandes, großes städtebauliches Potential. Eine Abrissfläche unmittelbar an der Hauptstraße behindert jedoch wie ein ausgeschlagener Zahn eine positive Entwicklung. Diese urbane Brachfläche erhält durch zwei neue Eckgebäude den städtebaulichen Rahmen, der die Fassadenlinie entlang der Hauptstraße wieder aufnimmt. Hinter einem von den neuen Bauten eingefassten Platanendach entsteht ein Platz, der sich zum Treffpunkt des Mariannenviertels entwickeln kann. Ein die Fläche aus dem Kleinpflaster der Gehwege querendes Band aus Pflanzungen und einem Wasserspiel gibt dem Platz ein Gesicht, ohne ihn jedoch zu verbauen. Ladengeschäft und Cafe tragen zur Belebung des Platzes bei, der abends von einem schwebenden Lichternetz beleuchtet wird.



# Grünzug Siedlung Fermersleben



# **Grünzug Siedlung Fermersleben**

Diese Wohnsiedlung aus den 20er Jahren erhält mit dem Grünzug eine direkte Anbindung an die Landschaft und einen eigenen Quartierspark. Wohnen im Grünen ist möglich.

Durch Verlagerung der Garagenhöfe und Anlegen eines Anwohnerparkplatzes zur Gleisanlage hin eröffnet sich ein großzügiger Grünraum zwischen den beiden Siedlungsblöcken. Parkartig gestaltet, mit Spielplatz und zwei Teichen zur oberirdischen Regenwasserbewirtschaftung wertet er das Wohngebiet auf. In Verlängerung dazu zieht sich das grüne Band weiter am Friedofspark vorbei in die Landschaft hinein. Entlang des Hauptweges laden baumgesäumte Plätze zum Boulespielen und Verweilen ein.



Anleger Gierfähre



## Anleger Gierfähre

Der Anlegeplatz der Gierfähre in Westerhüsen hat bereits jetzt eine besondere Atmosphäre, die jedoch vor sich hinschlummert. Der Ort erwacht, indem mit wenigen Mitteln etwas Neues passiert. Ein kleines Restaurant, in der Formensprache an ein Schiff erinnernd, steht als zurückhaltend gestaltetes Gebäude auf einer Kiesfläche, über die, scheinbar aus dem Schilfgürtel an der Elbe entwachsene, Bambus-Inseln wandern. Selbst die Straße zum Fähranleger stellt kein Hindernis dar. Ein weiterer kleiner Platz mit zwei Bänken wird gestreift. Ob man nun mit dem Auto zur Fähre kommt oder mit dem Fahrrad auf dem Westelbischen Radweg unterwegs ist: Der Ort lädt zum Bleiben ein.

