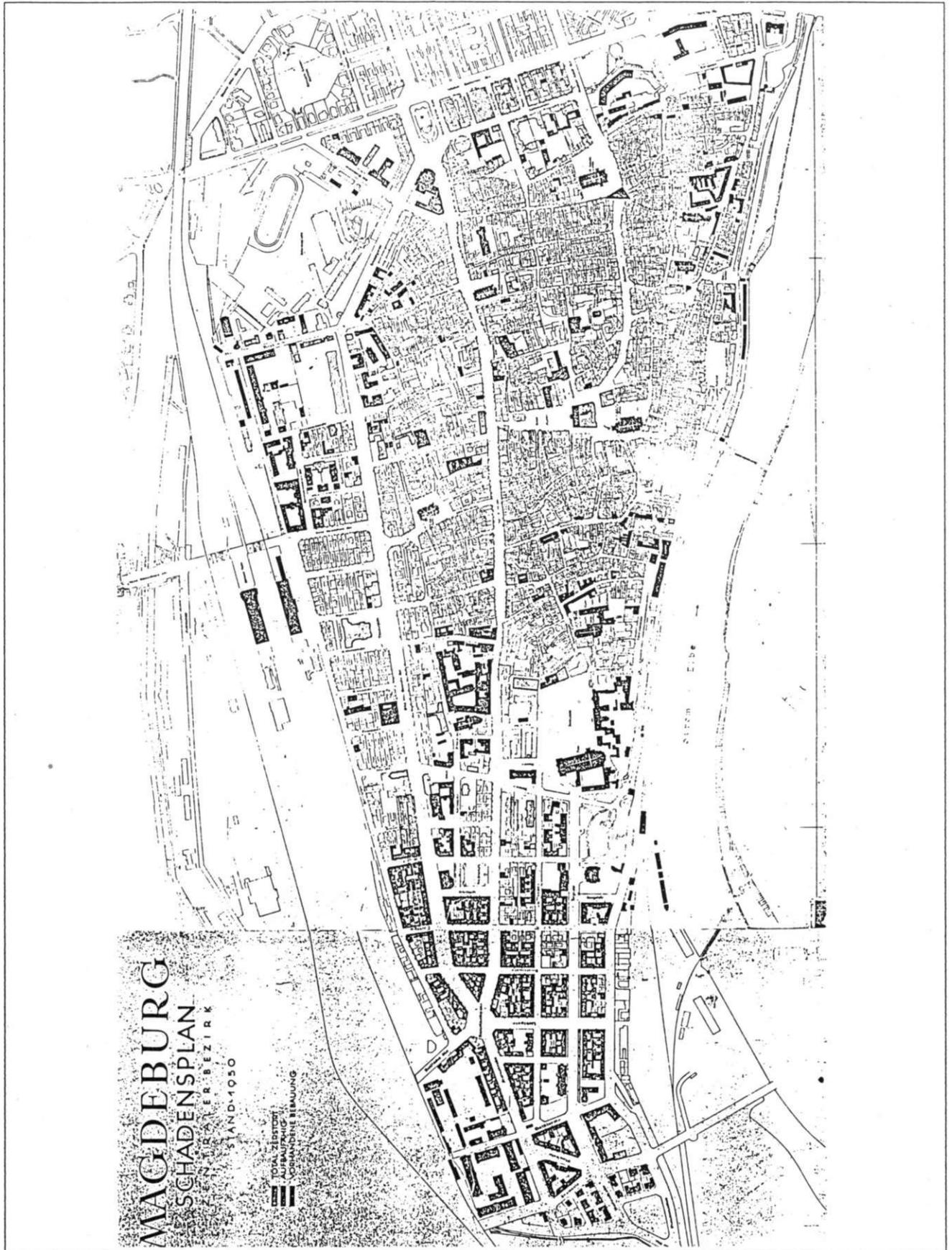


Stadtarchiv Magdeburg: Schadensplan 1950



3.6. Der Wiederaufbau

Bereits 1946 wird ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zum Aufbau der Innenstadt ausgelobt. Der daraus resultierende Aufbauplan von 1948 sieht neben umfangreichen öffentlichen Einrichtungen neue Verkehrsachsen in Ost-West Richtung vor. Ein Blockraster mit geschlossener Blockbebauung und deutlich geringerer Baudichte soll die Innenstadt überziehen. Ziel ist, die Elbe als stadtbildprägendes Element stärker in die Innenstadt einzubeziehen.³⁰ Obwohl der prämierte Entwurf nicht verwirklicht wird, gibt er Entwicklungsrichtungen vor. Zitat: „Der architektonische Wiederaufbau Magdeburgs kommt wie in Dresden, Rostock, Kiel und Hannover... fast einem Neuaufbau gleich. Hiermit steht man vor der einmaligen Gelegenheit - allerdings unter Einbeziehung historischer Substanz - einen grosszügigen modernen Stadtorganismus zu schaffen, ...“³¹

Durch Kurswechsel in der Städtebaupolitik im Jahr 1950 wird eine deutliche Hinwendung zu konservativen Städtebautraditionen gefordert. Das Aufbaugesetz, das das Verfügungsrecht der Gesellschaft über Grund und Boden festlegt, wird verabschiedet. Magdeburg wird als Aufbaustadt deklariert und gefördert. Entlang der neuen Ost-West-Achse, der heutigen Ernst-Reuter-Allee, entsteht 1953 bis 1958 die neoklassizistisch gestaltete Bebauung mit einem zentralen Aufmarschplatz.

1956 wird von der bisherigen Baupolitik Abstand genommen. Neben der Bebauung am Zentralen Platz werden bis Ende der 50er Jahre nur einzelne Bereiche wie die schlicht gestalteten Wohnblöcke an der Otto-von-Guericke-Strasse neu aufgebaut.

1959 wird der gesamte nördliche Innenstadtbereich in einem Wettbewerb bearbeitet. Im Gegensatz zur „kommerziellen kapitalistischen City“ erhält der Wohnungsbau in der „sozialistischen Innenstadt“ eine besondere Bedeutung. Unter der Prämisse industrieller Bauweisen werden bis 1965 zwei Grossprojekte realisiert. Der Nordabschnitt der Karl-Marx-Strasse wird als Geschäftsstrasse und „Fussgänger-magistrale“ als erste in der DDR gebaut. Das östlich gelegene Gebiet an der Jakobstrasse wird als aufgelockertes und durchgrüntes Wohnquartier errichtet. Für die Umsetzung der Grossprojekte werden bis in die 60er Jahre wichtige, als störend empfundene Baudenkmäler abgerissen. So werden u.a. fünf der ehemals 11 Kirchen, die die Stadtsilhouette mit ihren Doppeltürmen prägten, dem Aufbau geopfert.³²

In der zweiten Hälfte der 60er Jahre werden im Bereich zwischen Dom und Strombrücke sowie am Südabschnitt Breiter Weg Wohngebäude errichtet. Parallel dazu werden erneut umfangreiche Planungen zum

Zentralen Platz und zur Elbufergestaltung erstellt. Durch den Bau der Elbuferpromenade beginnt die Erstellung eines grünen Elbufers als „wesentliches Charakteristikum der Stadt am Strom“.

Der bis 1975 geplante Wiederaufbau des gesamten Stadtzentrums kommt auf Grund der Reduzierung des innerstädtischen Wohnungsbauprogrammes nicht zur Ausführung. Erst Anfang der 80er Jahre werden der Einkaufs- und Wohnkomplex an der Leiterstrasse, die Rekonstruktion des Palais am Domplatz und das Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum in Angriff genommen. Als neuer Schwerpunkt innerstädtischer Bautätigkeit wird das „gründerzeitliche Erweiterungsgebiet um den Hasselbachplatz umfassend rekonstruiert und modernisiert“.³³

Die Verschiebung der Bewertung von Stadtqualitäten sowie die Ablehnung der historischen, traditionellen Strukturen führen vor allem im Nordteil der Innenstadt zur Entstehung eines neuen Stadtgrundrisses mit starker räumlicher Auflockerung und grossen Freiflächen. Die Realisierung des alten Planungsgedankens einer „Ost-West-Magistrale“ teilt die Innenstadt heute in Nord- und Südbereich.

Ziel der weiteren Entwicklung muss der Versuch sein, das historische Grundgerüst der Innenstadt aus Mittelalter, Festungszeit und Gründerzeit zu berücksichtigen und mit den neu entstandenen Strukturen des Wiederaufbaus zu einer spannungsreichen identitätsprägenden Einheit zu verbinden. Die positiven Elemente, wie der hohe Wohnanteil, die Schaffung eines grünen, freien Elbufers und die Öffnung der Stadt zur Elbe müssen gesichert und weiter ausgeformt werden.

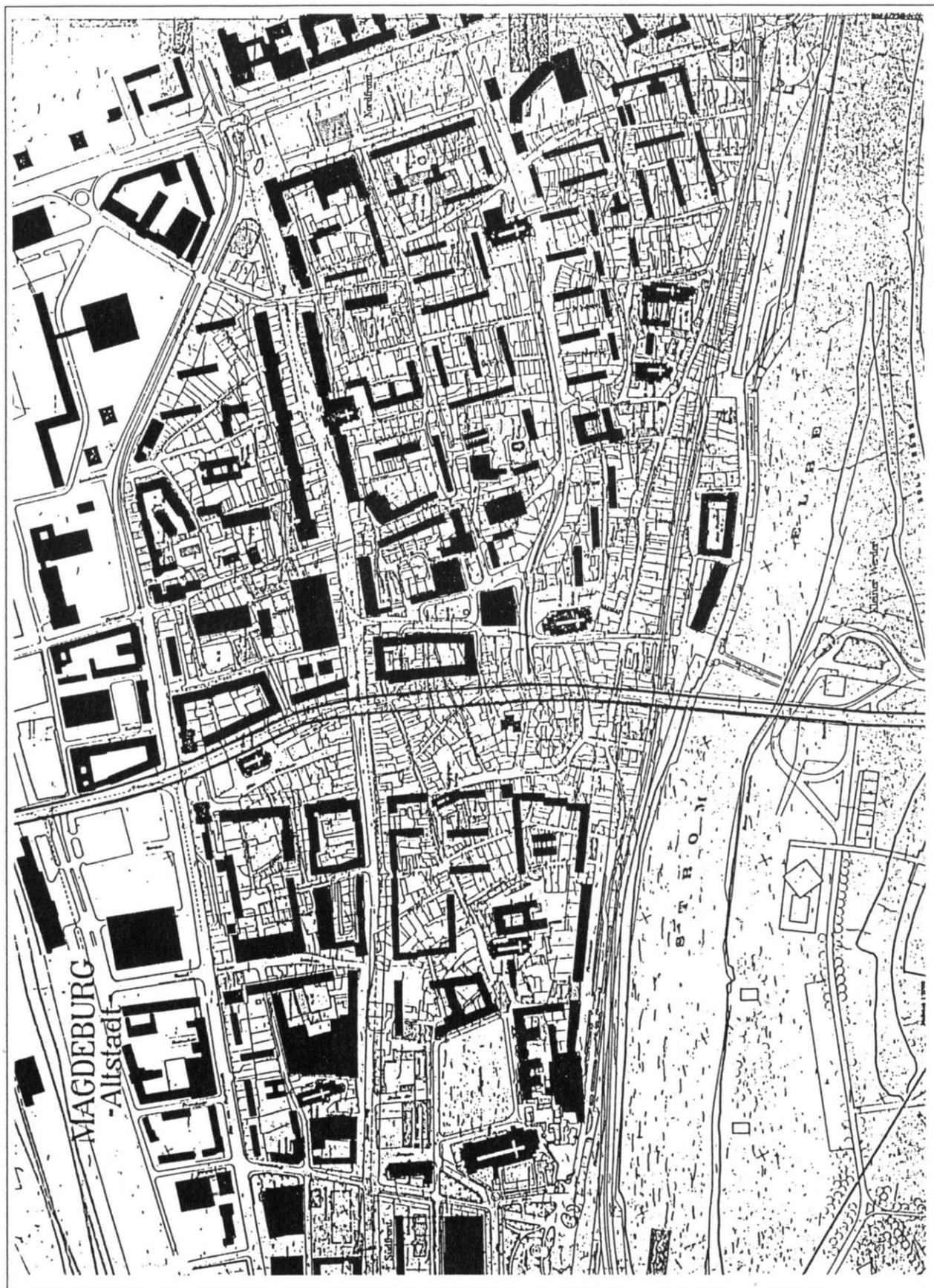
30 vgl. Kramer C, Aufbauplan für die zerstörte Altstadt Magdeburg", Bauhelfer, 1947, Heft 2, S. 1 »

31 Mrusek, H. J. Magdeburg, Leipzig 1959, S. 138

32 Magistrat der Stadt Magdeburg, Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums, Magdeburg 1991, S. 18

33 Körner H., Zur Rekonstruktion und Umgestaltung des südlichen Stadtzentrums, Architektur der DDR, Heft 7, S. 417

Stadtarchiv Magdeburg: Wiederaufbauplan, mit historischer Parzellenstruktur zwischen Otto-von-Guericke-Strasse und Elbe



3.7. Exkurs: Veränderung städtebaulicher Leitvorstellungen

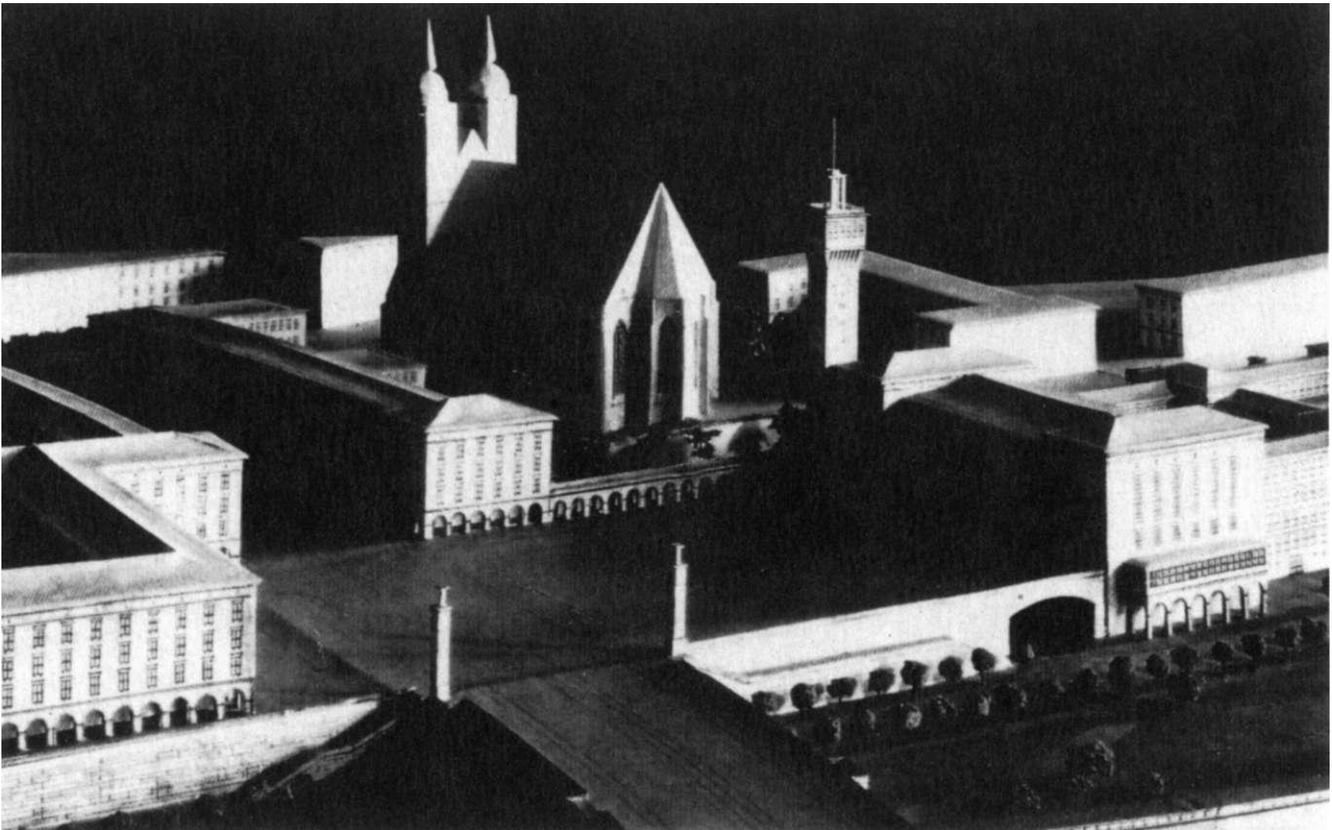
Besonders deutlich wird der Wandel städtebaulicher Leitvorstellungen und ihre Abhängigkeit zu gesellschaftlichen Rahmenbedingungen bei der Betrachtung der zahlreichen Wettbewerbe und Entwürfe zum Zentralen Platz.

In einem 1949 ausgelobten Wettbewerb zum Zentralen Bereich werden Entwürfe ausgewählt, die durch einen modernen Stil geprägt sind: Offene, hohe Blockbebauung, nur teilweise in Zeilen sowie ein verkehrsgerechter Strassenplan. Die Entwürfe werden wegen Änderung der baupolitischen Zielvorstellungen nicht realisiert.

1954 wird ein neuer Wettbewerb ausgelobt. Der Entwurf von dem Magdeburger Chefarchitekten Kramer, der später von Collein mehrfach überarbeitet wurde, sieht einen in Ost-West-Richtung langgestreckten Zentralen Platz an der Kreuzung der beiden Magistralen vor. Dieser Platz wird von sechs- bis achtgeschossigen Geschäftshäusern gesäumt und erstreckt sich vom Bahnhofsvorplatz bis zum Elbufer.

1968 werden erneut umfangreiche Planungen zum Zentralen Platz erstellt. Der Zentrale Platz soll nun zur Elbseite ein 120 m hohes Punkthochhaus, das „Haus des Schwermaschinenbaus“, mit einem davor liegenden Hotel- und Kongresskomplex erhalten. Zu dieser Zeit steht die Betonung des wirtschaftlichen Aufschwungs im Vordergrund. Wegen der Verlagerung der Bautätigkeit auf die Erstellung von Gross-Siedlungen wird dieser Entwurf nicht verwirklicht.

Photo aus Stadtarchiv: Modell mit Rathausneubau und Brückenkopf, 1947



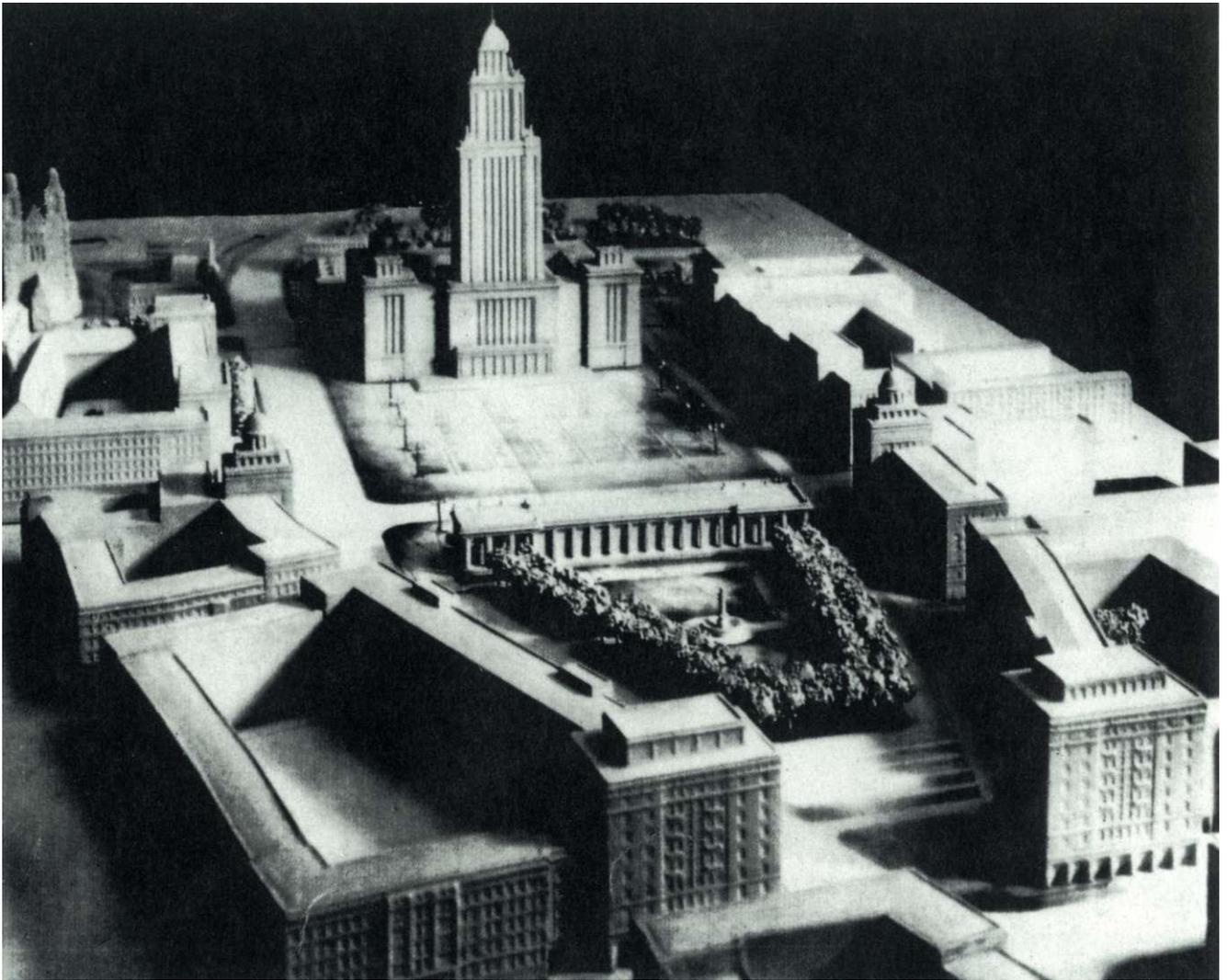


Photo aus Stadtarchiv: Wettbewerb Magdeburg Modell, 1954

1976 wird ein neuer Entwurf zur Bebauung des Zentralen Platzes erstellt. Diesmal stehen Tourismus und Bildung im Vordergrund. Ein fünfzehngeschossiger Hotelkomplex mit Restaurant, Schwimmhalle, Kino und Bibliothek markiert den Abschluss des Zentralen Platzes.

Schliesslich werden 1987 an der TU-Dresden unter Leitung von Professor Trauzettel Entwürfe zur Bebauung am Zentralen Platz entwickelt. Ziel ist, den auftretenden „Bedürfnissen nach Bildung, Erholung, Freizeitgestaltung, Kultur und Kommunikation gerecht zu werden.“³⁴ Ein Baukomplex mit Freizeitbereich (Schwimmbad, Bowlingcenter, Sauna, etc.) und Kulturbereich (Theater, Club, Bibliothek) wird vorgeschlagen.

Im Jahre 1992 wird der städtebauliche Ideenwettbewerb „Die Stadtmitte“ ausgelobt. Zitat: „Das Image der Stadt zu entwickeln, darin besteht die wesentlichste Auf-

gabe des Wettbewerbes, zugleich gilt es eine städtebauliche Grossform zu schaffen, die der Identitätsfindung der Stadt dient.“³⁵ Der prämierte Entwurf sieht siebengeschossige nord-süd ausgerichtete Zeilen mit dazwischen liegenden Baukörpern vor. Die Nutzung ist überwiegend kommerziell und gliedert sich in West-Ost-Richtung wie folgt auf: Stadtforum, Kauf- und Geschäftshäuser, Bibliothek am Elbhang.

Für die Realisierung dieses Entwurfs fand sich kein Investor. Nach erheblichen Änderungen befindet sich derzeit ein überarbeiteter Entwurf im Auslegungsverfahren.

34 Trauzettel, Seidel, Studienarbeit an der Sektion Architektur TU Dresden, Freizeitobjekt Magdeburg 1987, S. 1

35 In: Wettbewerbe Aktuell, Städtebaulicher Ideenwettbewerb - Die Stadtmitte, 10.1992,

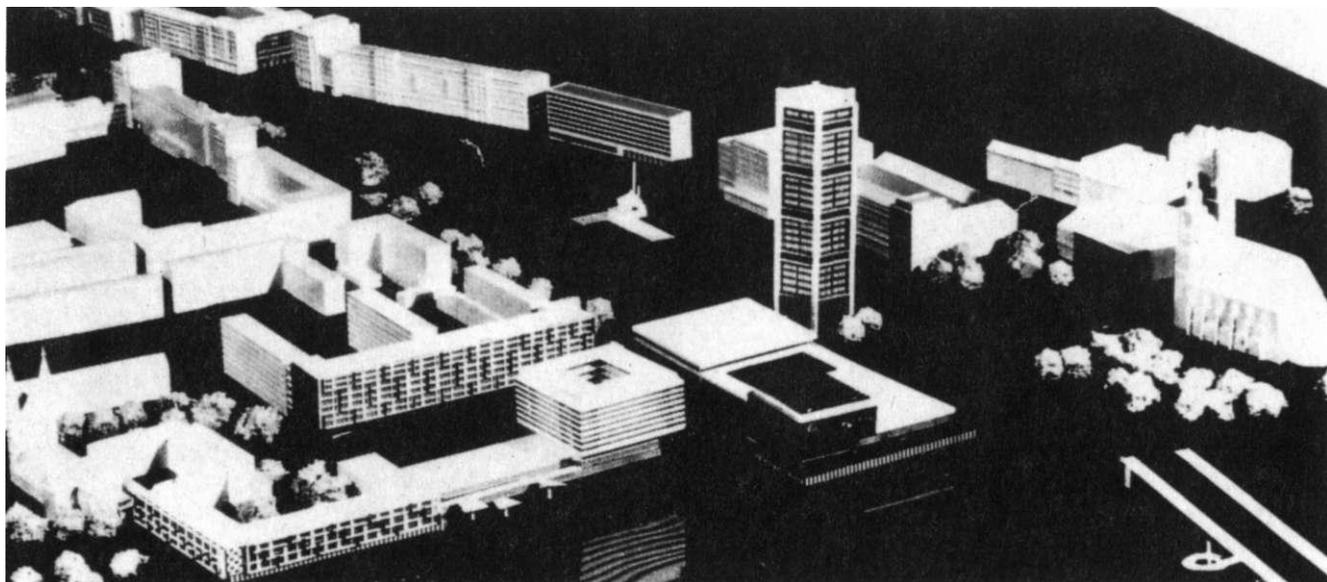
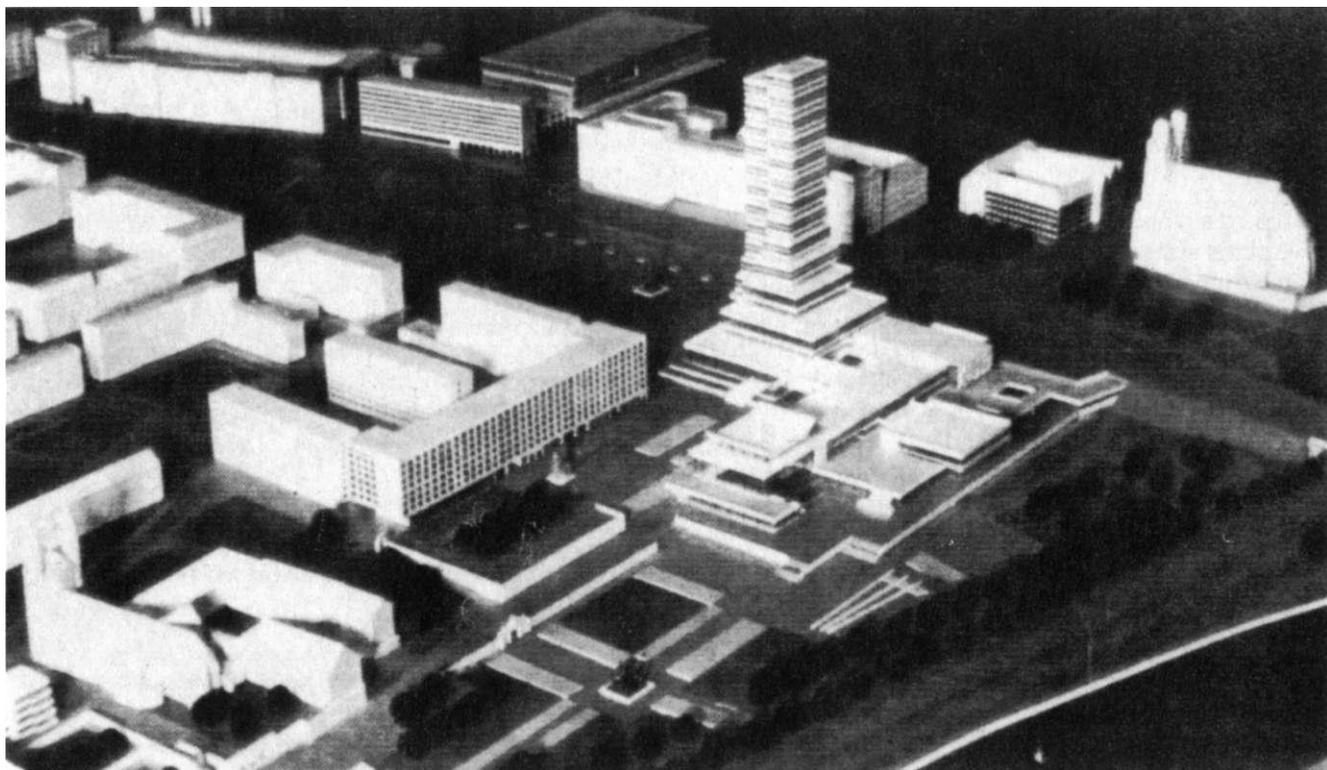


Photo aus Stadtplanungsamt: Haus des Maschinenbaus, 1968

Photo aus Stadtplanungsamt: Hotel, 1976



4. BESTANDTEILE DER HEUTIGEN STADTSTRUKTUR

In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse der Bestandserfassung schwerpunktmässig dargestellt, zusammengefasst und bewertet.

4.1. Baustruktur - Baualter

Die im vorausgegangenen Kapitel genannten historischen Entwicklungsphasen finden sich in der heutigen Baustruktur der Magdeburger Innenstadt wieder. So markieren die Baudenkmale Dom, Domplatz, Regierungspalais, Kloster Unser Lieben Frauen und die Bürgerstadt mit Rathaus sowie die Reste der mittelalterlichen Bebauung am Alten Fischerufer die Siedlungskerne der mittelalterlichen Stadt als Denkmalsbereich. Die innere Grenze des damaligen Stadumfangs wird durch die Reste der Befestigungsanlagen am Hohepforte-Wall und am Krökentor angedeutet. Die häufig verschobene äussere Grenze wird an den Resten der Festungsanlage entlang der Maybachstrasse und durch die Standorte der ehemaligen Fortanlagen erkennbar. Der Abstand der Festungsanlagen am Krökentor zu den Anlagen im Geschwister Scholl Park vermittelt einen Eindruck von der Ausdehnung des mächtigen Festungsgürtels.

Die auf den Flächen der Festungsanlagen entstandene dichte gründerzeitliche Bebauung ist heute vornehmlich im südlichen Stadtzentrum am Hasselbachplatz vorhanden. Hervorgegangen aus der preussischen Bauordnung und der damit verbundenen Bodenspekulation wird die Baustruktur durch dichte hohe Bebauung, geringe Freiflächen und repräsentative Strassenfronten bestimmt. In den 80er Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmassnahmen als Flächensanierung, Blockentkernung und Fassadenerneuerung durchgeführt. Viele Gebäude sind heute in das nachrichtlich geführte Denkmalverzeichnis eingetragen.

Nördlich des Stadtzentrums ist die prachtvolle und schützenswerte Villenbebauung am Geschwister Scholl Park erhalten. So dokumentiert eine Abfolge wichtiger Denkmale die ehemalige Stadtgrenze bzw. die Stadterweiterungsflächen des ausgehenden 19. Jahrhunderts.

Die Demonstration von kirchlicher, bürgerlicher und militärischer Macht wird so heute noch in der Baustruktur erkennbar. Im Entwicklungskonzept muss diese ehemalige „Dominanz“ in angemessener Weise berücksichtigt und herausgearbeitet werden.

Von der in den 20er Jahren konzipierten Bebauung der Rotehorninsel sind als Ensemble Stadthalle, Aussichtsturm und Pferdeter erhalten. Die Konzeption der Anla-

ge vermittelt den Beginn der Moderne und die damit verbundene stärkere Betonung gesellschaftlichen und kulturellen Lebens für die Arbeiterschaft. Der Volksparkcharakter soll als strukturprägendes Element gesichert und bei einer Bebauung der nördlich angrenzenden Flächen aufgenommen werden.

Exkurs: Denkmalschutz

Das Denkmalschutzgesetz von Sachsen-Anhalt ist in seiner Offenheit ausserordentlich fortschrittlich. Es benennt Kriterien, welche Kulturdenkmale definieren. Das Objekt bestimmt nach diesen Kategorien seinen Charakter als Kulturdenkmal gleichsam selbst. Das Denkmalverzeichnis hat nicht wie sonst üblich festsetzenden, sondern ausschliesslich nachrichtlichen Charakter.

Nach den in § 2 Denkmalschutzgesetz genannten Kriterien sind als Kulturdenkmale geschützt u.a. Baudenkmale, Denkmalsbereiche und archäologische Kunst- und Flächendenkmale. Die Spannweite der erwähnten Beispiele reicht von Teilen baulicher und freiräumlicher Anlagen (auch Befestigungsanlagen) bis zu Stadtgrundriss, Stadtbild und Stadtsilhouette.

Bestimmend sind jeweils deren besondere geschichtliche, kulturell-künstlerische, wissenschaftliche, kultische, technisch-wirtschaftliche oder städtebauliche Bedeutung. Für die wissenschaftliche Erfassung des Bestandes an Kulturdenkmälern ist das Land zuständig (§ 5 (2) Denkmalschutzgesetz). Innerhalb des Verfahrens zur Unterschutzstellung findet eine umfassende Aufbereitung statt, um für die Entscheidungen der öffentlichen Hand wie für die des privaten Grundeigentums Transparenz und im Hinblick auf finanzielle Folgen Rechtssicherheit zu gewährleisten.

In der Innenstadt befinden sich nur vereinzelt Gebäudekomplexe aus den 20er Jahren, die heute in das Denkmalverzeichnis aufgenommen sind: an der Otto-von-Guericke-Strasse, im Bereich der Julius-Bremer-Strasse und an der Bahnhofstrasse das Gebäude der Volksstimme.

Das heutige Arbeitsamt an der Walther-Rathenau-Strasse stammt aus den dreissiger Jahren und ist ein Beispiel für die von den Nazis propagierte traditionelle Bauweise.

4.2. Bauweise - Bebauung

Für die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Entwicklungsphasen lassen sich jeweils Bauweisen definieren, die den Charakter der Quartiere bestimmen:

Die Reste der historischen Altstadt, Alter Markt, Altes Fischerufer, Dom, Domplatz, Kloster Unser Lieben Frauen und Kirchen prägen jeweils auf ihre Art in unterschiedlicher Intensität das Stadtbild. Die Stadtsilhouette wird in eindrucksvoller Weise durch die Domtürme und die Kirchtürme bestimmt. Die Johanniskirche mit ihren Doppeltürmen und die beiden mittelalterlichen Hallenkirchen nördlich gelegen, bilden markante Blickpunkte. Blickbeziehungen zum Dom und zu den Kirchen werden von vielen Punkten der Stadt und der Rotheninsel ermöglicht. Der Alte Markt mit dem restaurierten Rathaus, der Domplatz mit Dom und rekonstruiertem Regierungspalais sind wichtige historische Stadträume und Zentren öffentlichen Lebens.

Das Erscheinungsbild des südlichen Stadtzentrums ist durch dichte gründerzeitliche Blockbebauung geprägt. Grosse Teilbereiche sind bereits saniert. Hervorragende Bedeutung hat der Hasselbachplatz als Zentrum und die Hegelstrasse als repräsentative Allee.

Kennzeichnend für die gründerzeitliche zwei- bis dreigeschossige Villenbebauung im Bereich der Sternstrasse, Seumestrasse sowie am Geschwister-Scholl-Park sind grosse parkartige Gärten.

Das Erscheinungsbild des Zentralen Platzes ist einerseits durch Freiflächen und Hauptverkehrsstrassen und andererseits durch acht- bis neugeschossige Blockbebauung mit zwölfgeschossigen Eckgebäuden geprägt.

Das Erscheinungsbild des nördlichen Stadtzentrums beiderseits des Breiten Weges zwischen Elbe und Otto-von-Guericke-Strasse ist gekennzeichnet durch sechs- bis zehngeschossige Zeilenbauweise. Die Anordnung der Gebäude wurde nicht mehr durch die Parzellierung bestimmt sondern durch Anforderungen des industriellen Bauens. Das siebzehngeschossige Hochhaus aus den 70er Jahren an der Ecke Julius-Bremer-Strasse/ Jakobstrasse fällt deutlich aus dieser Struktur heraus.

Die Fussgängerzone Breiter Weg ist einheitlich mit acht- bis zehngeschossigen Wohnscheiben und vorgezogenen Pavillons gestaltet. Prägnant ist das aus den 70er Jahren stammende sechzehngeschossige Haus des Lehrers. Die 750 m lange und 70 m breite Fussgängerzone ist in zwei Gehwegbereiche geteilt. Die Absperrungen zu der in der Mitte liegenden Strassenbahntrasse verstärken die Trennwirkung.

Das Erscheinungsbild des Universitätsgeländes ist durch aufgelockerte Bauweise bestimmt. Hier finden sich Gebäude unterschiedlicher Höhe, grosse Versuchshallen, mässig gestaltete Freiräume, die überwiegend als Parkplatz genutzt werden und fehlende raumbildende Elemente zum Strassenraum. Ausnahmen bilden das sechzehngeschossige Universitätshochhaus an der Walther-Rathenau-Strasse und die Reste der gründerzeitlichen Bebauung im Bereich der Falkenbergstrasse.

Neben den einheitlich gestalteten Stadtquartieren gibt es heterogene Bereiche, die nach dem 2. Weltkrieg bebaut wurden:

So wird die einheitliche Bauweise des südlichen Stadtzentrums durch die parallel zum Breiten Weg stehenden zurückgesetzten zehngeschossigen Wohnscheiben unterbrochen. Die räumliche Fassung des Breiten Weges ist zwischen Keplerstrasse und Danzstrasse aufgelöst. Im Gebiet zwischen Danzstrasse, Leiterstrasse, Breiten Weg und Otto-von-Guericke-Strasse stehen ältere Bebauung, Zeilenbauten aus den 50er Jahren und Plattenbauten aus den 80er Jahren nebeneinander.

Der Bereich Schroteplatz stellt sich bis zur Erzbergerstrasse und Julius-Bremer-Strasse durch teilweise unbebaute Flächen dar. Vereinzelt gründerzeitliche Bausubstanz, barackenähnliche Gebäude, vierzehngeschossige Punkthochhäuser der 70er Jahre und zur Erzbergerstrasse mäandrierende Gebäudeformen der 80er Jahre geben ein uneinheitliches Bild. Die Freiflächen, insbesondere die Reste der Wallanlagen, weisen Gestaltungsdefizite auf.

Das zwischen Otto-von-Guericke-Strasse und Bahngelände liegende Gebiet ist ähnlich uneinheitlich bebaut. Gründerzeitliche Bebauung, Baulücken, Gebäude aus den 20er Jahren und des Wiederaufbaus, Baracken und unbebaute Flächen sind kennzeichnend für das Gebiet. Unterbrochen wird dieses Band durch den Bahnhofsvorplatz.

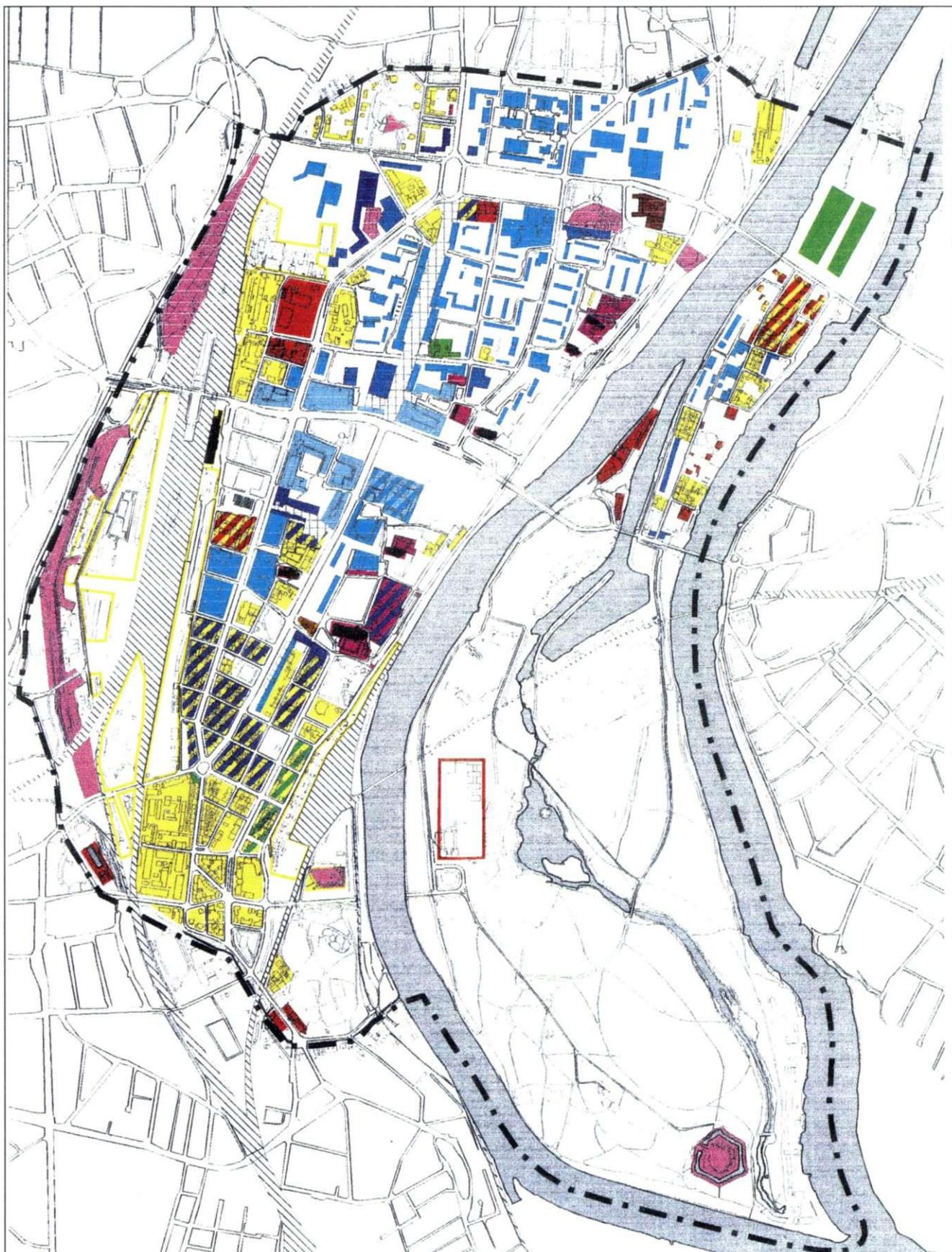
Die Unterschiede zwischen den Teilräumen fordern einerseits ein strukturelles Gesamtkonzept und andererseits eine detaillierte Entwicklung der Einzelflächen im Rahmen dieses Gesamtkonzeptes.

BAUSTRUKTUR

	Alte Siedlungskerne
	Festungsanlagen (-1870)
	Grundzeitliche Stadterweiterungen (1870-1918)
	Beginn der Moderne (1918-1933)
	Gebäude des Faschismus (1933-1945)
	Historisierender Wiederaufbau (nationale Tradition, 1945-1956)
	Die "funktionelle" Stadt / komplexer Wohnungsbau (1956-1965)
	Die "kompakte" Stadt (1965-1980)
	Die "rekonstruierte" Stadt (1980-1989)
	Die "gewendete" Stadt (1989-)
	1870-1918 und 1918-1933
	Alte Siedlungskerne und 1980-1989
	1870-1918 und 1989-



Plan BAUSTRUKTUR



Der Nordteil der Innenstadt und der Zentrale Platz sind durch die Wiederaufbauideen - Schaffung eines neuen Stadtorganismus geprägt. Die politisch definierten Bauphasen der DDR lassen sich in der Baustruktur der Gebiete ablesen:

Aus der ersten Phase bis 1956 gehen die geschützten Baudenkmale am Zentralen Platz hervor. Die symmetrisch aufgebaute Bau- und Freiraumstruktur mit aufwendig gestalteten Fassaden definiert den Zentralen Bereich der Innenstadt. In Anlehnung an historische Formen wurden in dieser Bauphase auch die Gebäude am Alten Markt wiederhergestellt. Die räumliche Verbindung vom Hauptbahnhof zur Elbe über den Zentralen Platz ist ein neues Strukturelement im Stadtgrundriss. Bei der Bebauung dieser Flächen sollte diese Ost-West-Verbindung spürbar bleiben.

Aus der Phase 1956 bis 1965 stammen grosse Bereiche der nördlichen Innenstadt. Funktionstrennung und der Einsatz industrieller Bauweisen haben die Anordnung der Gebäude beeinflusst. Offene Zeilenbebauung, umgeben von Freiräumen und grossen Verkehrsflächen prägen die Baustruktur beiderseits des Breiten Weges und in der Jakobstrasse sowie auf dem Universitätsgelände. Die weiträumige Bebauung kennzeichnet auch die Fussgängerzone im Breiten Weg, obwohl hier eine höhere Baudichte besteht. Die bauliche Struktur führt in Teilbereichen zu funktionalen Defiziten. Insbesondere für das Universitätsgelände und den Nordabschnitt des Breiten Weges liegen bereits Arbeiten für eine Verbesserung der stadträumlichen Qualität vor.

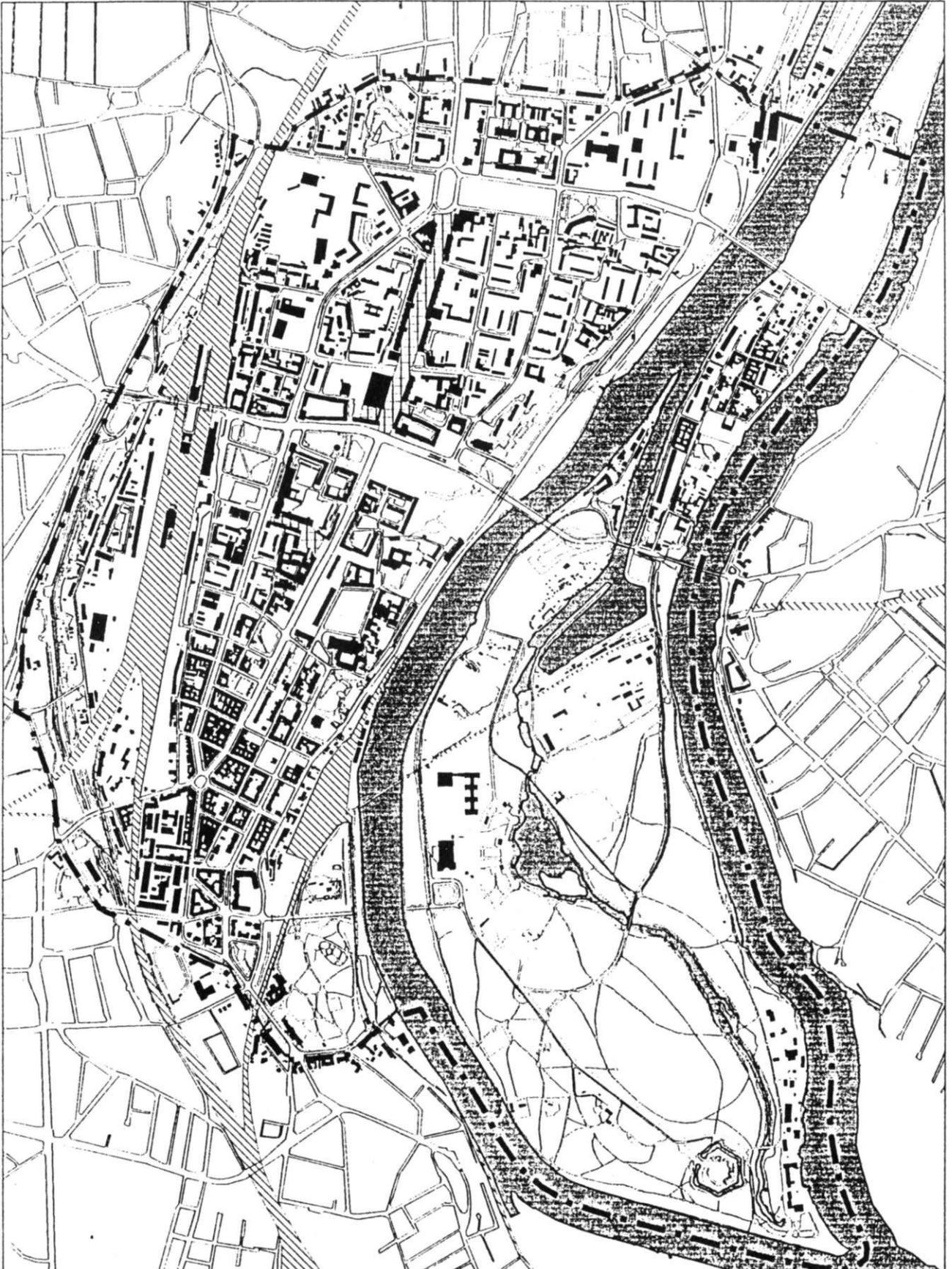
Aus der Phase 1965 bis 1980 stammt das Hotel Triton an der Erzberger Strasse, das Universitätshochhaus, das Haus des Lehrers am ehemaligen Standort der Katharinenkirche und das Karstadtgebäude. Eine dichte und hohe Bauweise kennzeichnet die Baustruktur. Auffällig ist die fehlende räumliche Eingliederung der Gebäude in die vorhandene Bebauung, welche z.B. an der Erzberger Straße durch die Bauhöhe bedingt ist. Geeignete Massnahmen zur Verknüpfung mit den angrenzenden Strukturen sind notwendig, um die Inselage der Gebäude zu reduzieren.

Das Leitbild Stadterneuerung und Stadtreparatur bestimmt die Baustruktur in der Phase 1980 bis 1990. Mit Ausnahme der Bebauung am Krökentor konzentrieren sich die Massnahmen auf den Südteil der Innenstadt. Die Passage Leiterstrasse und Teile des grossflächig sanierten südlichen Stadtzentrums stammen aus dieser Zeit. Auffällig ist die Unterschiedlichkeit der Massnahmen, welche von Entkernung, grossflächiger Baulückenschliessung und Denkmal-Rekonstruktion bis zur Gebäudesanierung reichen. Gemein-

samkeit besteht hierbei in der Beachtung vorhandener alter Bebauungsstrukturen, Wegebeziehungen und Freiraumgestaltungen. Diese Prinzipien sind im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung weiterzuführen.

Die geplanten Neubauvorhaben im Stadtzentrum - teilweise bereits in der Realisierung schliessen die Lücken im Stadtaufbau. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die künftige Bebauung des Zentralen Platzes. Insgesamt bildet der Zentrale Platz die Zäsur zwischen zwei letztlich sich sehr verschieden darstellenden Teilen der Innenstadt. Ziel der Neubebauung ist es, zu einer Verbindung dieser beiden Teilbereiche beizutragen.

Plan Gebäudebestand



4.3. Nutzung

Nutzungsgliederung

Die Nutzungsstruktur der Magdeburger Innenstadt wird durch die bandartige Gliederung in Nord-Süd-Richtung und die unterschiedliche Baustruktur im Süd- und Nordteil der Stadt bestimmt. Daneben besteht einen hoher Anteil nicht bebauter Freiflächen oder untergenutzter Bereiche.

Der Bereich Maybachstrasse zwischen den ehemaligen Wallanlagen und der Bahntrasse ist durch kleine Gewerbebetriebe, Lager- und Brachflächen gekennzeichnet. Dieses innenstadtnahe Gebiet ist untergenutzt und stellt in Verbindung mit den Wallanlagen ein grosses, direkt an den Hauptbahnhof angebundenes Flächenpotential dar.

Der Bereich zwischen Bahntrasse, Bahnhofsvorplatz, Otto-von-Guericke-Strasse und Carl-Miller-Strasse wird von privaten und öffentlichen Gewerbebetrieben und Dienstleistern genutzt (z.B. Müllabfuhr und TÜV). Brachflächen liegen westlich der Bahnhofstrasse. Dieses innerstädtische, verkehrsgünstig gelegene Flächenpotential für eine Wiedernutzung ist für Dienstleistungen und Wohnen in planerischer Vorbereitung.

Nördlich des Bahnhofsvorplatzes und westlich der Otto-von-Guericke-Strasse bis zum Schroteplatz setzt sich die gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzung fort. Kennzeichnend sind auch hier untergenutzte und brachliegende Flächen. Der Schroteplatz stellt in diesem Bereich ein erhebliches Flächenpotential zur Umnutzung bzw. Nutzungsintensivierung dar.

Der Bereich zwischen Otto-von-Guericke-Strasse und Breiten Weg südlich des Zentralen Platzes ist durch Dienstleistungen in den unteren Geschossen und Wohnnutzung in den oberen Geschossen geprägt. Die Wohnnutzung ist besonders im Bereich des Hasselbachplatzes und am Zentralen Platz einer Verdrängung durch Dienstleistungsunternehmen ausgesetzt. Einer Lösung bedürfen die ungeordneten Stellplatzflächen in den Blockinnenbereichen südlich des Zentralen Platzes.

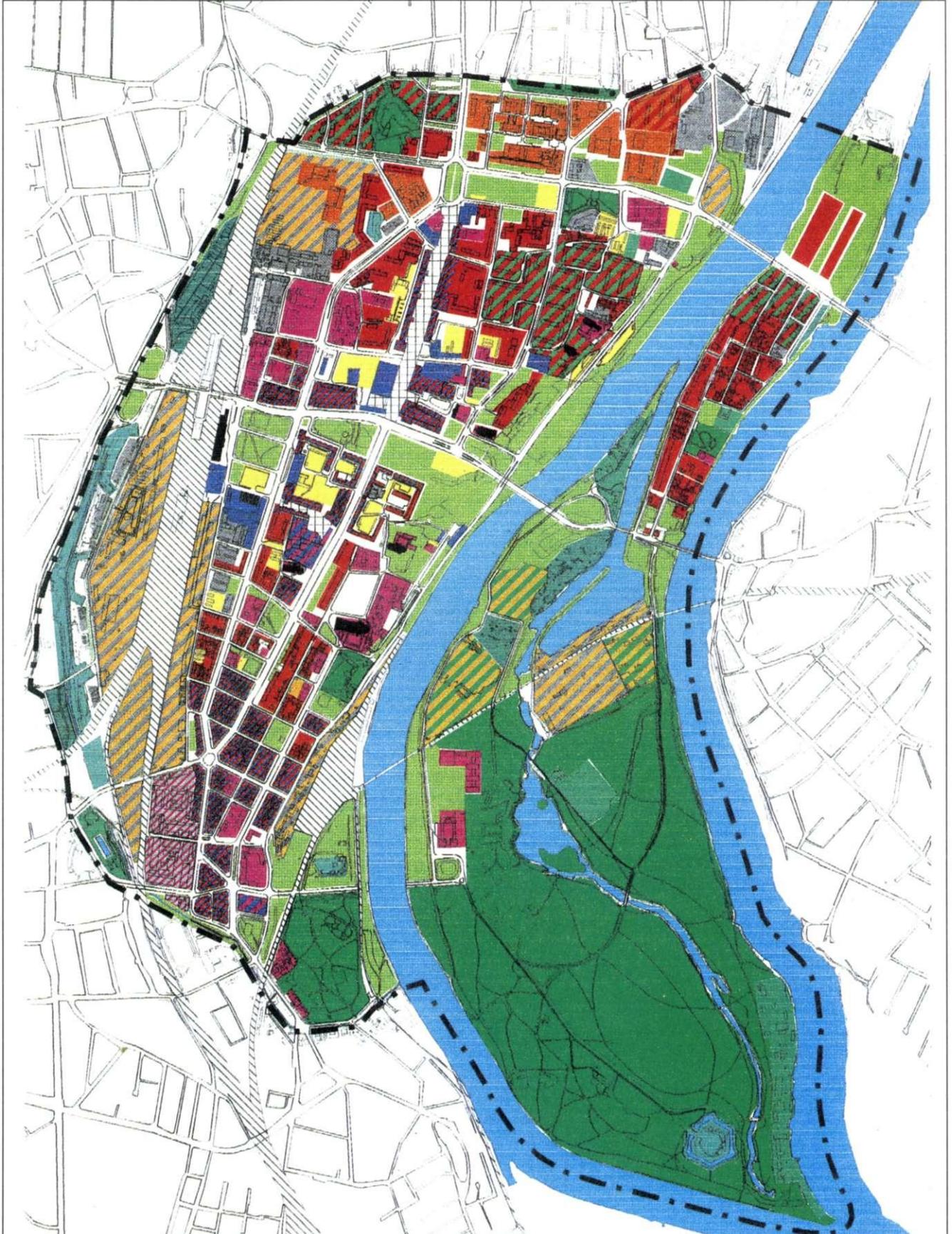
Zur Stärkung der Wohnnutzung im südlichen Stadtzentrum bieten die Flächen des Elbebahnhofs Potentiale für eine bauliche Erweiterung. Gleichzeitig lässt sich auf diese Weise eine Verknüpfung mit dem Erholungsraum an der Elbe und im Klosterberggarten herstellen.

NUTZUNG

	Gewerbe
	Dienstleistung
	Überwiegend Wohnen
	Öffentliche Gebäude
	Brache/Leerstand
	Parkanlage
	Grünfläche
	Sportanlage
	Wallanlage
	Kleingarten
	PKW-Stellplätze
	Hochschule
	Wasserflächen
	Bahngelände
	Gewerbe/Brache
	Grünflächen/Brache
	Wohnen/Grünflächen
	Wohnen/Dienstleistung
	Dienstleistung/Öffentliche Gebäude
	Dienstleistung/Gewerbe
	Wohnen/Hochschule



Plan Nutzung



Der östlich des Breiten Weges beiderseits der Jakobsstrasse liegende Bereich ist durch stark durchgrünte Wohnnutzung gekennzeichnet. Dieser innerstädtische Wohnstandort bietet gute Voraussetzungen für eine Nutzungsintensivierung durch Verdichtung, der grüne Charakter des Gebietes muss jedoch erhalten bleiben. Verdichtungsmöglichkeiten bestehen auch auf der Fläche zwischen Breiten Weg und Erzbergerstrasse.

Parallel zur Walther-Rathenau-Strasse liegt das Gelände der Universität. Dieser in Teilen untergenutzte Bereich trennt zur Zeit die Innenstadt von der Alten Neustadt. Öffentlich wirksame Nutzungen, insbesondere entlang der Strassen, können zum Abbau der Barrierefunktion beitragen.

Die westlich an das Universitätsgelände angrenzende Fläche mit Stadtvillen wird vorwiegend als Dienstleistungsstandort genutzt und dem Wohnen entfremdet. Mit dem innenliegenden Geschwister-Scholl-Park und den grossen Gärten stellt dieser Bereich einen bedeutenden innerstädtischen Naherholungsraum dar, der zugleich Kern des schützenswerten Wohngebietes ist. Im Osten wird die Einbeziehung der Elbe durch die östlich der Sandtorstrasse liegende Gewerbebrache gestört. Eine Erweiterung der universitären Nutzung zur Elbe ist Planungsziel.

Auf dem Werder soll die vorhandene Nutzungsgliederung erhalten und weiterentwickelt werden. Bei Neubauprojekten auf den brachliegenden Flächen zwischen Bahnlinie und Neuer Strombrücke sollte die Bebauung den Charakter von Solitären in parkartiger Umgebung erhalten und die öffentliche Zugänglichkeit des Umfeldes gewährleistet bleiben.

Wohnen in der Innenstadt

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich ca. 11.500 Wohnungen. 45 % sind im östlichen Teil der Innenstadt konzentriert während sich in der Mitte 23 % der Wohnungen befinden. Der Westen / Norden und der Werder spielen mit 16 % für die Wohnungsversorgung eine geringere Rolle.

Gebiet	Wohnungsanzahl	Wohnungsanteil
West/Nord	1.836	16%
Mitte	2.686	23%
Ost	5.236	45%
Werder	1.755	16%
Gesamt	11.513	100%

Tabelle 2: Verteilung der Wohnnutzung

Für die Wohnnutzung ist somit der östliche Bereich der Innenstadt von Bedeutung. Wohnungen in diesem Gebiet besitzen eine überdurchschnittliche Lagegunst durch gleichermaßen kurze Wege zum Einkaufsangebot des Zentrums als auch zu den Naherholungsmöglichkeiten des Elbufers und des Klosterberggartens.

Die Wohndichte liegt im Bereich der Jakobstrasse zwischen 38 und 46 WE/ha und beträgt im Gesamtgebiet 37 WE/ha. Im Bereich des südlichen Stadtzentrums werden Werte bis zu 70 WE/ha erreicht. Für eine Erhöhung der Wohndichte bieten sich der Bereich Jakobstrasse und die ehemalige Fläche des Elbebahnhofs an.

Der mittlere Bereich der Innenstadt besitzt einen geringeren Anteil Wohnnutzung. Durch Neubauplanungen am Bahnhofsvorplatz und am Zentralen Platz ist eine weitere Zunahme der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich initiiert. Aufgrund des geringen Anteils an Freiflächen ist die durchschnittliche Wohndichte mit 44 WE/ha relativ hoch. Die Wohnnutzung sollte langfristig gesichert, jedoch in diesem Bereich nicht weiter ausgebaut werden. Zusätzliche Büro- und Ländennutzungen sind auch im Bereich zwischen Nordabschnitt des Breiten Weges und Otto-von-Guericke-Strasse denkbar.

Im West/Nord-Bereich ist der Wohnanteil geringer. Dies ergibt sich aus dem hohen Anteil an Gewerbe- und Brachflächen und der geringen Wohnqualität. Die Wohndichte ist mit 9 WE/ha entsprechend niedrig. Verdichtungsmöglichkeiten für die Wohnnutzung sind südlich und nördlich des Hasselbachplatzes sowie im Wohnheimbereich der Universität vorhanden.

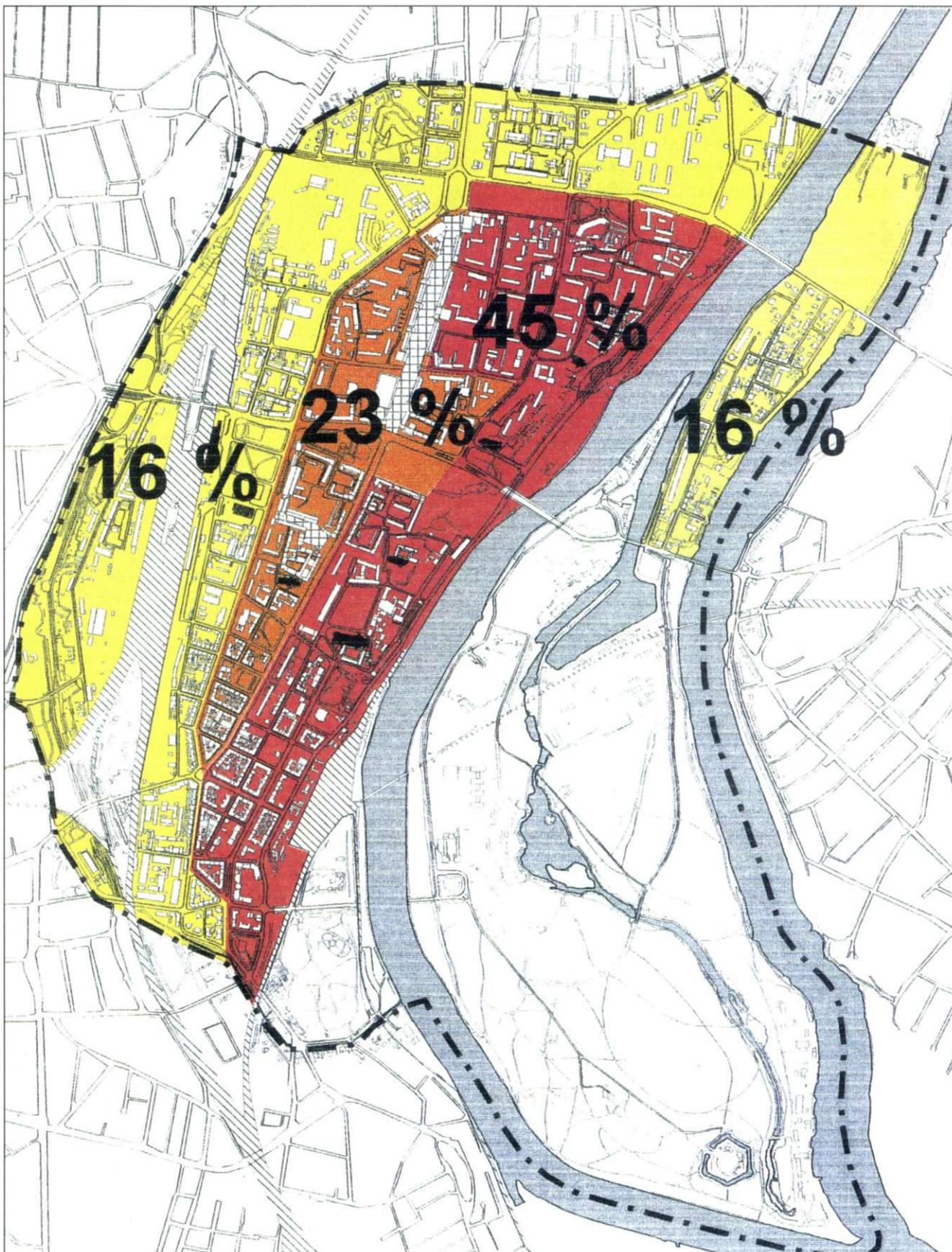
Im Bereich Werder beschränkt sich der Siedlungsbereich auf die Fläche zwischen Strombrücke und Nordbrücke. Die Wohnqualität ist durch die Lage zwischen Stromelbe und Alter Elbe sowie durch die Nähe des Rotehornparks überdurchschnittlich gut. Die Wohndichte liegt mit 51 WE/ha über den Werten des Gebietes an der Jakobstrasse. Eine Verdichtung der Wohnnutzung soll hier nur sehr begrenzt erfolgen. Zusätzliche gewerbliche Nutzungen sind zu vermeiden.

Arbeiten in der Innenstadt

Nach einem Vergleich mit anderen Städten ähnlicher Grössenordnung wird mittelfristig von ca. 40.000 Arbeitsplätzen in der Innenstadt ausgegangen, abhängig von der Nutzung der Flächenpotentiale. Der Anteil Einwohner zu Arbeitsplätzen würde dann 1:2 betragen.



Plan: Verteilung der Wohnnutzung in der Innenstadt



Hauptgeschäftsbereiche

Die Magdeburger Innenstadt besitzt zwei räumlich getrennte Schwerpunkte mit unterschiedlicher Ausprägung. Im südlichen Stadtzentrum ausgehend vom Haselbachplatz konzentrieren sich kleinteilige Läden, Gastronomiebetriebe und Banken. Dieses Zentrum hat einen Stadtteil bezogenen Versorgungscharakter mit attraktiven Restaurants und Kneipen, die einen Anziehungspunkt für die Gesamtstadt darstellen.

Der Hauptgeschäftsbereich mit Kaufhäusern und Läden zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs befindet sich in der Fußgängerzone Breiter Weg. Die Hauptgeschäftszone dehnt sich über den Alten Markt aus und setzt sich beiderseits der Ernst-Reuter-Allee in Richtung Bahnhof fort. Die Passage Leiterstrasse und die Westseite des Breiten Weges von der Leiterstrasse bis zum Zentralen Platz gehören ebenfalls zum Einkaufsbereich, sie werden jedoch nur eingeschränkt genutzt. Zur Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches ist es erforderlich, die Einzelhandelsdichte mit zentrumsrelevanten Angeboten zu erhöhen sowie in einer klar eingegrenzten Haupteinkaufszone zu konzentrieren. Schon heute besitzt die Innenstadt mit ca. 56.800 m² eine geringere Verkaufsfläche als hochverdichtete Einkaufszentren wie der Flora-Park mit ca. 60.000 m² oder der Elbe Park mit ca. 55.000 m².

Öffentliche Einrichtungen

Eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen spiegelt die Funktion Magdeburgs als Oberzentrum wider. Der Standort der Universität, der Sitz der Landesregierung, Theater, Museen und Verwaltungseinrichtungen befinden sich in der Innenstadt. Die historischen Sehenswürdigkeiten wie Dom, Kloster Unser Lieben Frauen, Rathaus und Lukasklause unterstreichen die oberzentrale Funktion auch in kultureller Hinsicht. Der Ausbau der kulturellen und öffentlichen Einrichtungen in der Innenstadt soll langfristig die Zentralität stärken.

Öffentliche Einrichtungen an gut erreichbaren Standorten wie Schroteplatz, Fort Scharnhorst und Glacisanlagen, die die Multifunktionalität der Innenstadt steigern und ihre Identität hervorheben können einen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt leisten.

GESCHÄFTSBEREICHE UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

	EG Nutzung "Laden"
	Bahnhof
	Museum/Theater
	Hochschule
	Landesregierung
	Öffentliche Verwaltung
	Krankenhaus
	Kultureinrichtung
	Post
	Polizei
	Feuerwehr
	Gymnasium
	Berufsbildende Schulen
	Sekundarschule/Real- und Grundschule
	Sonstige Schuleinrichtungen
	Hallenbad
	Sportstätte
	Öffentliche Bücherhalle
	Haus der Jugend
	Alteneinrichtung
	Altentagesstätte
	Behinderteneinrichtung
	Sozialstation
	Kirche

4.4. Grün- und Erholungsbereiche

Die Magdeburger Innenstadt ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen und durch ihre Lage an der Elbe geprägt. Die historischen Parkanlagen Rotehorn-Park, Klosterberggarten und Geschwister-Scholl-Park stellen einen hohen Erholungswert für die Bewohner und Besucher der Innenstadt dar. Diese Parkanlagen gilt es in ihrer Größe zu sichern und in Anlehnung an ihr historisches Erscheinungsbild weiterzuentwickeln.

Daneben besitzt die Innenstadt verschiedene Frei- und Brachflächen, die mit den vorhandenen Parkanlagen zu einem Grün- und Freiflächen- und Wegesystem vernetzt werden können:

Die Reste der Glacis-Anlagen, die im Westen die Altstadt umziehen, weisen Gestaltungs- und Nutzungsmängel durch Garagen und Kleingärten auf. Ausserdem sind die Fortanlagen als interessante historische Bebauung für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Diese in ihrer Größe wohl einmaligen Anlagen bieten Anziehungspunkte, die im Rahmen einer flächenhaften Wiederherstellung des Grünbereiches in Verbindung mit öffentlich wirksamen Nutzungen z.B. in den Kasematten die Innenstadt ergänzen.

Die Grüngestaltung der ehemaligen Wallanlage an der Walther-Rathenau-Strasse soll aufgewertet werden. Sie kann einerseits ein Verbindungselement zwischen Universität und Innenstadt schaffen und andererseits die Trennwirkung der stark befahrenen Walther-Rathenau-Strasse durch die Betonung eines grünen Stadteingangs optisch mildern. Eine etwaige Bebauung an dieser Stelle soll den Charakter von Solitären in parkartiger Umgebung aufweisen.

Das stadtbildprägende westliche Elbufer ist zur Zeit nur vom Askanischen Platz bis zum Kloster Unser Lieben Frauen durchgehend gestaltet. Durch Umnutzung der Flächen des ehemaligen Elbebahnhof besteht die Möglichkeit, ein grünes Stadtufer auf ganzer Länge zur Innenstadt mit Anschluss an den Klosterberggarten herzustellen.

Das Hochufer der Elbe mit Resten der ehemaligen Stadtmauer ist derzeit nur am Fürstenwall erlebbar. Durch eine Weiterführung des Fürstenwalls nach Norden bis zum Alten Fischerufer und über die Hegelstrasse bis zum Klosterberggarten können die kulturellen Anziehungspunkte der Innenstadt miteinander verbunden werden. Der Materlikpark, städteplanerisch entstanden als Anbindung der Hegelstrasse an den Fürstenwall stellt hierbei einen Baustein dar.

Daneben bieten die grossen Freiflächen auf dem Hochufer der Elbe ein Flächenpotential zur Stärkung der Kultur- und Erholungsfunktion der Innenstadt.

GRÜN UND ERHOLUNG

	Parkanlage		Kleingarten
	Grünfläche		Private Gärten und wohnungsnahe Flächen
	Wallanlage		Straßenbegleitgrün
	Brache/ Leerstand		Wasserflächen
	Sportanlage		Straßenbegleitende Bäume

Die Tradition der Volksparks, die Magdeburg um die Jahrhundertwende zu einer der grünsten Städte Europas gemacht hat, soll aufrecht erhalten werden. Die vorhandene Freiraumstruktur bietet Anknüpfungspunkte, um ein Kernstück der neuen Identität der Innenstadt zu werden.

4.5. Verkehr

Als verkehrsplanerische Fachplanung liegt der Endbericht der „Verkehrskonzeption für die Innenstadt der Landeshauptstadt Magdeburg“³⁶ vor. Die Konzeption des Gutachtens ist mit den Aussagen zum Entwicklungskonzept abgestimmt. Auf das Verkehrsgutachten wird verwiesen.

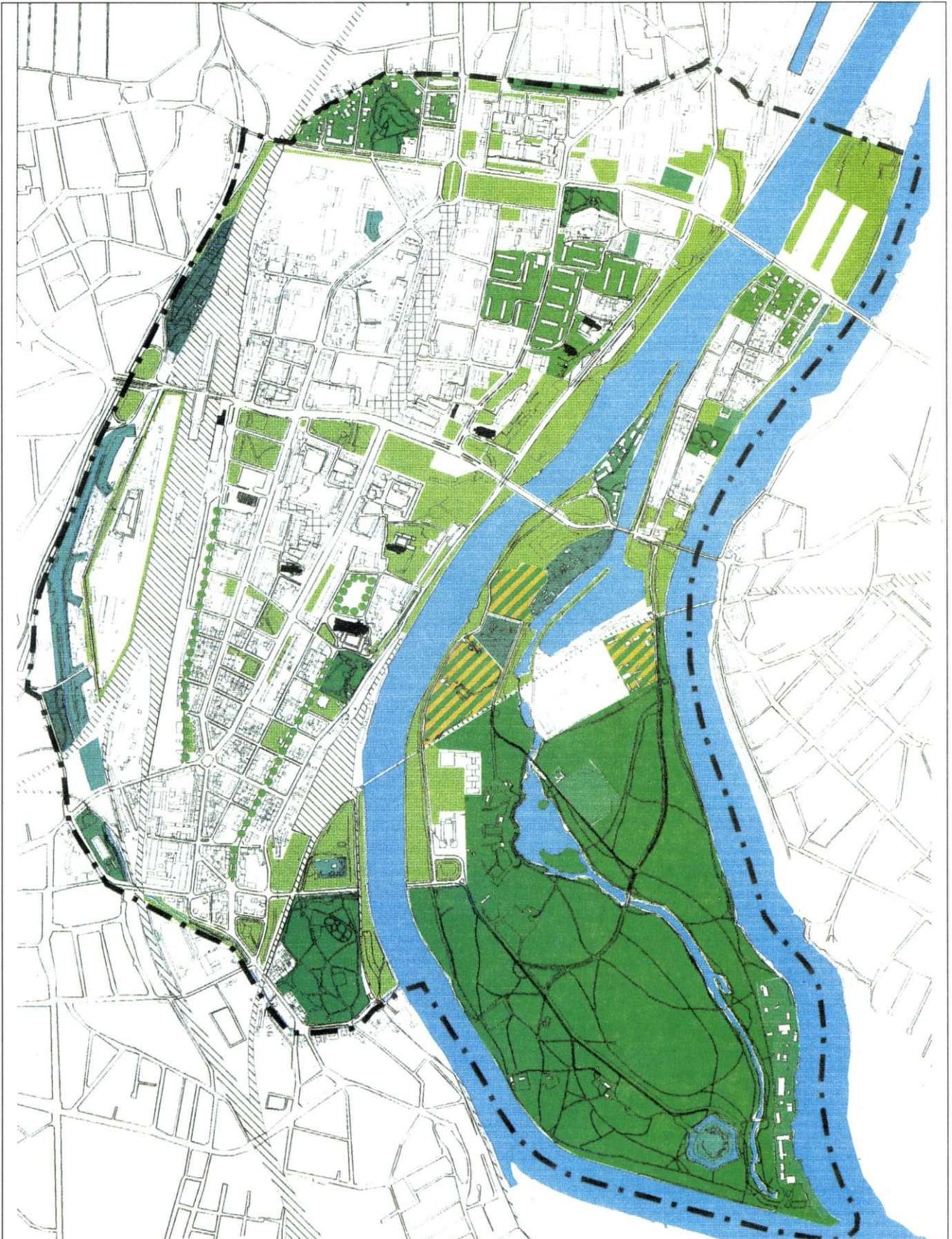
Zielvorgaben und Vorschläge als Ergebnisse der Bestandsanalyse Innenstadt sind für den Sektor Verkehr:

- Erhöhung der Attraktivität der innerstädtischen Fuß- und Radwegebeziehungen;
- Verstärkte Nutzung der Potentiale des Öffentlichen Personennahverkehrs;
- Minimierung und Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs. Hierbei ist zwischen Wohngebieten und Geschäftsbereichen zu unterscheiden;
- Sicherung einer guten Erreichbarkeit der Geschäfte im Stadtzentrum;
- Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl für Besucher und Beschäftigte der Innenstadt;
- Schaffung von zusätzlichen Parkraum für eine gewisse Übergangszeit, um gegenüber der Konkurrenz zu bestehen.

36 Planungsgemeinschaft Dr.-Ing.Theine, Verkehrskonzeption für die Innenstadt der Landeshauptstadt Magdeburg, Hannover 1994



Plan Grün und Erholung



5. BAURECHT - INVESTITIONEN - WETTBEWERBE

Neben den Gebieten, für die Rahmenplanaussagen vorliegen, gibt es Bereiche in der Magdeburger Innenstadt, für die Bebauungspläne aufgestellt sind. Daneben gibt es Gebiete, für die bereits ein Wettbewerbsverfahren stattgefunden hat oder stattfinden soll. In diesem Kapitel werden die wichtigsten inhaltlichen Vorgaben genannt.

5.1. Gebiete im Bebauungsplan-Verfahren

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 22 Gebiete im Bauleitplan-Verfahren. Hieraus sind bisher ein rechtskräftiger B-Plan (Bahnhofsvorplatz 237-1) und ein B-Plan Vorentwurf (Zentraler Platz 237-2) hervorgegangen. Für 20 Gebiete bestehen B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse.

In den folgenden Abschnitten wird ein Überblick über die Inhalte der Bebauungspläne gegeben. Zur Vertiefung wird auf die Bebauungspläne selbst verwiesen.

Vorhandene Bebauungspläne

Bahnhofsvorplatz (237-1)

Der verbindliche Bebauungsplan weist (V-VI-geschossig, GRZ 4,1, GFZ ca. 0,9) geschlossene Bauweise aus. Auf dieser Fläche soll ein Dienstleistungs- und Geschäftszentrum entstehen. Das Bauvorhaben wird zur Zeit realisiert.

Zentraler Platz" (237-2)

Die überarbeitete Fassung des Bebauungsplans liegt derzeit öffentlich aus. Neben der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen parallel zum Elbufer und entlang der Ernst-Reuter-Allee sind die Flächen als Kerngebiet (VIII-geschossig, geschlossene Bauweise) festgesetzt. Dieser Bereich soll ebenfalls als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum entwickelt werden. In einem geschlossenen Einkaufszentrum sollen neben größeren Vollsortimentern weitere kleinere Fachgeschäfte eingerichtet werden. Dazu kommen Gaststätten, Kneipen, Cafes sowie Büroflächen und Wohnungen in den Obergeschossen.

Westlich des Breiten Weges ist ein Textilkaufhaus neben Büroflächen und Wohnungen vorgesehen. Zusätzlich soll ein Café eingerichtet werden.

Die Fertigstellung ist für 1998 vorgesehen.

Aufstellungsbeschlüsse:

Die Gebiete Universitätsgelände (178-1) und Schrote-Platz (230-1) sollen für die vorgesehene Universitätserweiterung als Sondergebiet entwickelt werden. In die-

B-PLAN GEBIETE

	Vorhaben und Erschließungsplan
	B-Plan rechtskräftig
	B-Plan im Verfahren
	B-Plan Aufstellungsbeschlüsse
	B-Plan Nummer
	Überschneidungsbereiche

sem Sinne soll auch der Universitätsplatz (178-1) für universitätsnahe Nutzungen als Mischgebiet vorgesehen werden. Das Gebiet Am Geschwister-Scholl-Park (171-1) ist für Wohnen und Mischnutzung vorgesehen. Das nördliche Stadtzentrum (235-1), die Grosse Münzstrasse (233-1) und die Leiterstrasse/Krügerbrücke (237-3) sollen zur Stärkung des Haupteinkaufsbereiches als Kerngebiet entwickelt werden.

Der westlich der Bahn gelegende Bereich Maybachstrasse (237-4) soll in Zukunft für Wohnen und gewerblich genutzt werden.

Die in der südlichen Innenstadt ausgewiesenen Flächen Bahnhofstrasse (238-3), Danzstrasse (238-2) und EL bebahnhof (242-1) sollen als Mischgebiet für Dienstleistungsfunktionen mit einem höheren Wohnanteil festgesetzt werden. Das Südliche Stadtzentrum (Z 1) ist als Kerngebiet mit hohem Wohnanteil vorgesehen.

Die Gebiete Strombrückenzug (250-2) und Nordbrückenzug (251-1) beziehen sich auf die Umgestaltung der Strassen- und Brückenzüge unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten.

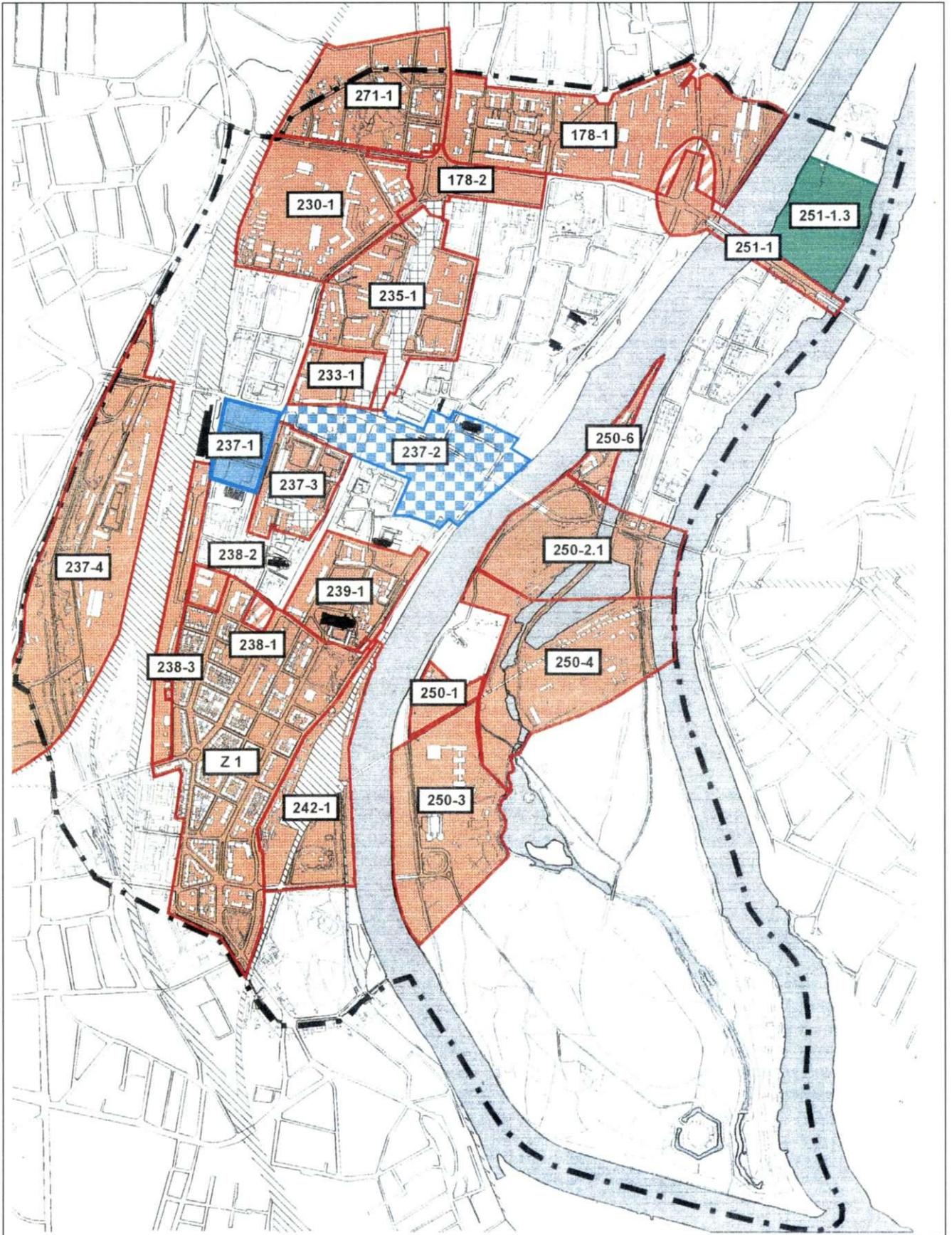
Die sonstigen Gebiete auf dem Werder Kl. Werderspitze (250-6), Kl. Stadtmarsch (250-1.1), Stadthallenkomplex (250-3) und Winterhafen (250-4) sollen, als Sondergebiete für kulturelle öffentliche Nutzungen sowie Sporteinrichtungen mit hohem Grünanteil, die Erholungsfunktion der Rotehorninsel verstärken.

Vorhaben und Erschließungsplan

Über einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurde die Wohnbebauung für Bundesbedienstete mit 256 Wohnungen auf der großen Werderspitze realisiert.



Plan B-Plan-Gebiete



5.2. Wettbewerbe

Im Untersuchungsgebiet wurden bisher acht Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Veröffentlicht wurden die Ergebnisse zum Bahnhofsvorplatz, zum Breiten Weg, zur Stadtmitte und zum Domplatz. Die übrigen vier Wettbewerbe bzw. Gutachten behandelten die Universität, den Elbebahnhof, den Universitätsplatz und das Funkhaus des mdr.

Die Gebiete, für die Wettbewerbe durchgeführt wurden liegen im Geltungsbereich von Bauleitplanverfahren.

Wettbewerbsverfahren

Städtebaulicher Wettbewerb „Bahnhofsvorplatz“:

Die Aufgabenstellung bezog sich auf die Reduzierung des bestehenden Defizites an Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Verwaltung. Die zukünftige Bebauung soll hierbei die historische Struktur berücksichtigen.

In modifizierter Form ist das Wettbewerbsergebnis in einen rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzt worden. Zusätzlich hat ein Investoren-Wettbewerb stattgefunden. Ein Investitionsvorrangbescheid ermöglichte den Verkauf der Grundstücke an einen Investor. Baubeginn war 1995, Fertigstellung ist für 1998 geplant.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Die Stadtmitte“:

Die Aufgabe bestand darin, das Gebiet als Standortbereich für ein Geschäfts- und Handelszentrum zu entwickeln. Der Zentrale Platz sollte räumlich gefasst und die Stadtmitte besonders betont werden. Der prämierte Entwurf war Vorgabe für den ersten Entwurf eines B-Plans. Inzwischen befindet sich ein überarbeiteter Entwurf mit erheblichen Änderungen im Auslegungsverfahren. Fertigstellung der Baumaßnahme ist für 1998 vorgesehen.

Ideenwettbewerb „Breiter Weg Nordabschnitt“:

Aufgabe war es, den Einkaufsboulevard Breiter Weg mit freiraumplanerischen Mitteln zu gestalten, die Strassenbahn zu integrieren und die Aufenthaltsfunktion zu verbessern. Die Ausführungsplanung, die auf Grundlage des prämierten Entwurfes erstellt wurde, konnte bedingt durch die Lage der unterirdischen Versorgungsleitungen bisher nicht umgesetzt werden.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Domplatz“:

Die Aufgabe bezog sich auf die Wiedergewinnung des „altehrwürdigen“ Stadtkerns von Magdeburg, samt Entwurf für ein Regierungsviertel der Landeshauptstadt. Der prämierte Entwurf ist veröffentlicht und wird kontrovers diskutiert.

LEGENDE WETTBEWERBE

	Wettbewerb in Vorbereitung
	Wettbewerb "Breiter Weg" abgeschlossen
	Wettbewerb "Bahnhofsvorplatz" abgeschlossen
	Wettbewerb "Die Stadtmitte" abgeschlossen
	Wettbewerb "Domplatz" abgeschlossen
	Wettbewerb "MDR" abgeschlossen
	Überschneidung "Breiter Weg"/ "Die Stadtmitte"
	Überschneidung "Die Stadtmitte"/ "Domplatz"

Realisierungswettbewerb „Mitteldeutscher Rundfunk Landesfunkhaus“:

Aufgabe des Architekten Wettbewerbes war, einen Bauungsvorschlag für das neue Landesfunkhaus Magdeburg zu entwickeln. Erster Preisträger wurde das Büro des Architekten Eckard Gerber aus Braunschweig mit einem Entwurf eines zweigeschossigen Gebäudes, das sich transparent und halbkreisförmig zur Elbe öffnet.

Städtebaulicher Wettbewerb „Elbe-Bahnhof“

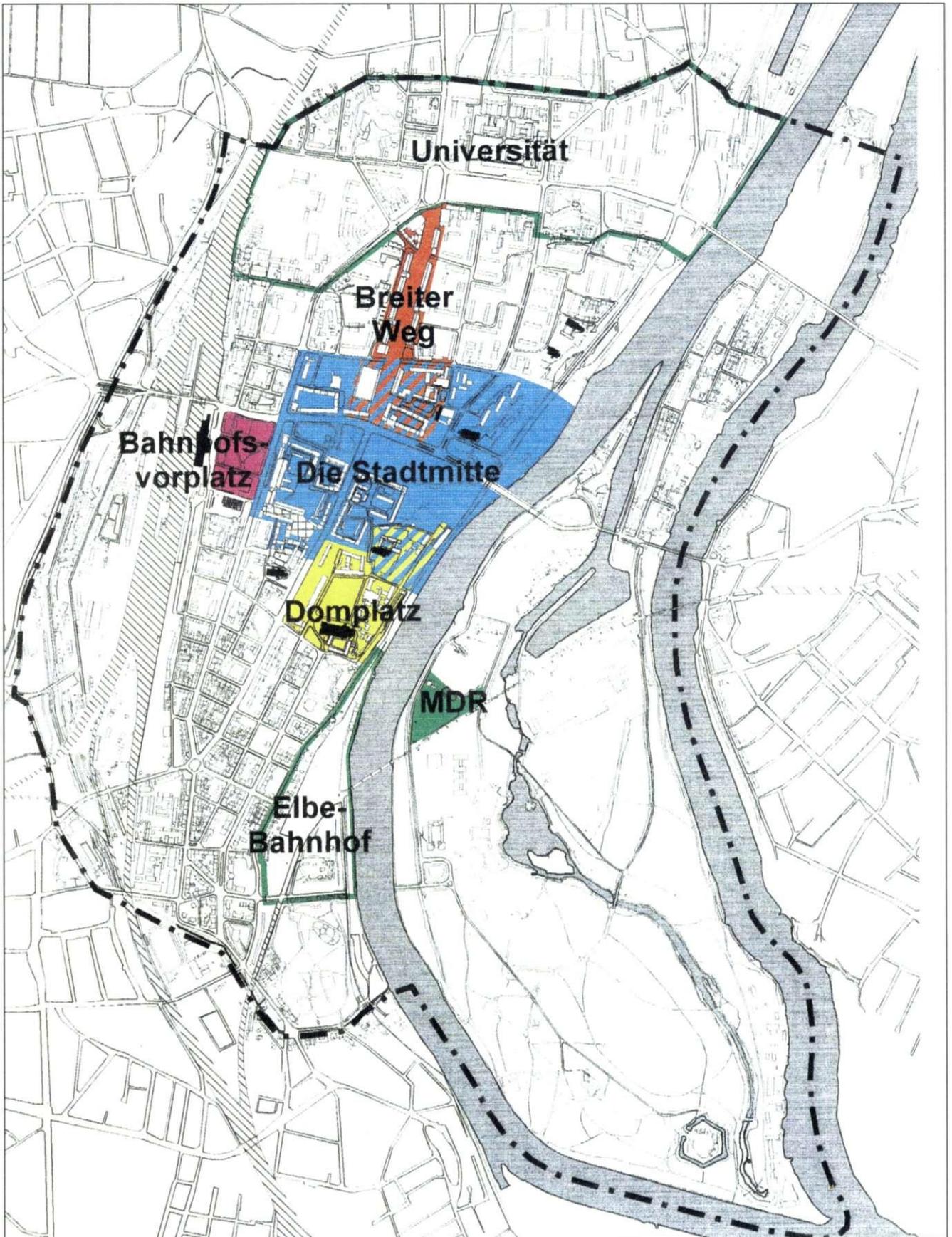
Thema war die Umnutzung der ehemaligen Flächen des Elbe-Bahnhofs als Erweiterung des südlichen Stadtzentrums und Weiterführung der Elbuferpromenade.

Städtebaulicher Wettbewerb „Universitätsgelände“:

Aufgabe war die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes zur Verdichtung und Erweiterung der universitären Nutzungen. Das Wettbewerbsverfahren wurde inzwischen abgeschlossen.



Plan Wettbewerbe



5.3. Gebiete im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung

Südliches Stadtzentrum / Domplatz

In der Magdeburger Innenstadt liegt für den Bereich Domplatz und für das Südliche Stadtzentrum eine rechtskräftige Erhaltungssatzung vom 19.3.1993 vor. Allgemeines Ziel der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 und § 246 a BauGB ist die Bewahrung der städtebaulichen Eigenart und der Gestaltwerte des Gebietes.

Nutzungsänderungen, Abbruch oder die Errichtung neuer baulicher Anlagen bedürfen im Satzungsgebiet einer besonderen Genehmigung.

Die Erhaltungssatzung Domplatz und Südliches Stadtzentrum wurde zur Bewahrung der stadthistorisch bedeutsamen Stadtquartiere beschlossen. Sie dient dem Schutz wertvoller Bausubstanz, Grünanlagen, Straßen und Plätze. Bedingt durch die Baupolitik der DDR sind in diesen Gebieten nur im geringen Masse substanzerhaltende Massnahmen durchgeführt worden. Durch die zentrale Lage und die künstlerische und städtebauliche Qualität sind Teile der Gebiete jedoch einem hohen Investitionsdruck ausgesetzt.

ERHALTUNGSSATZUNG



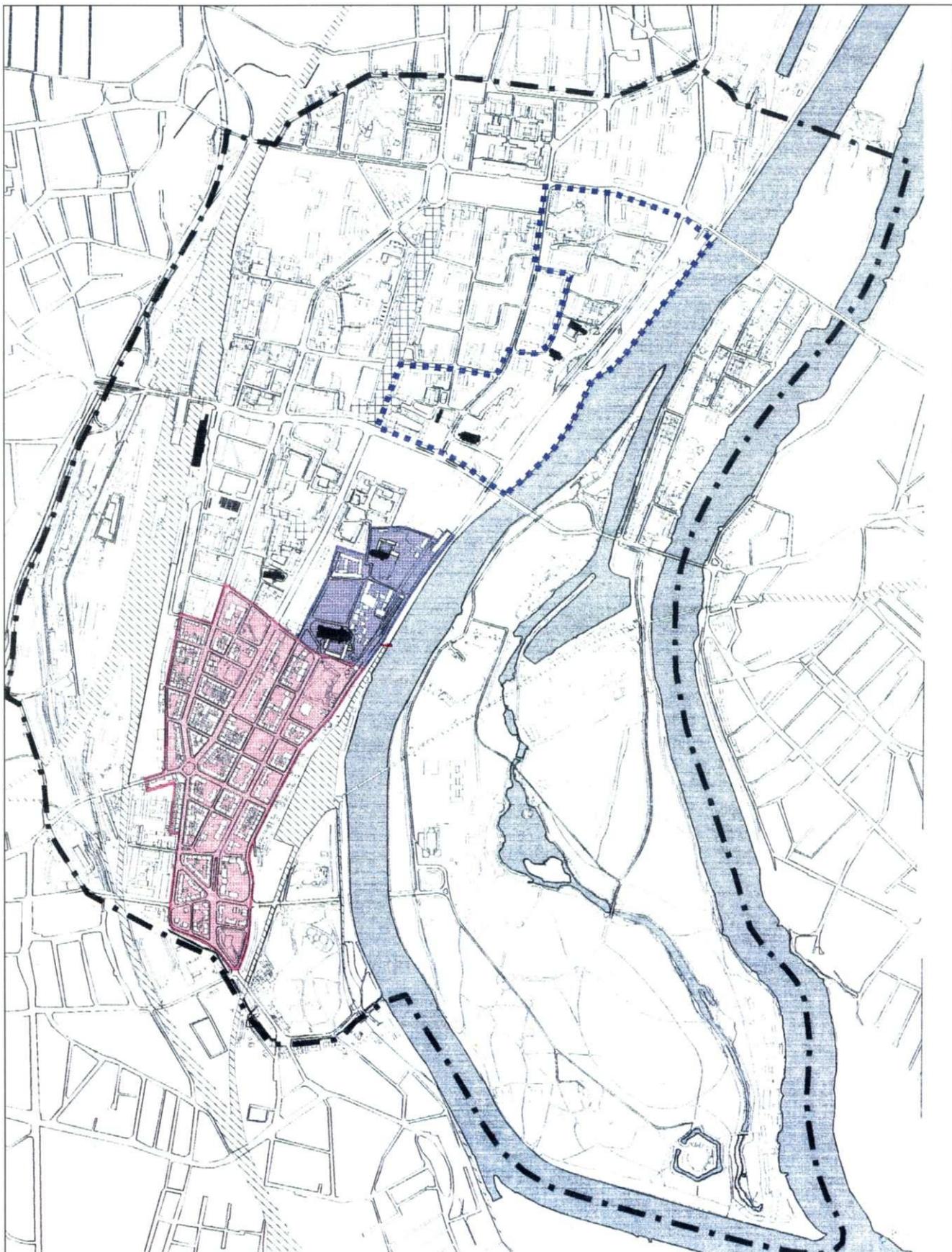
Gebiete mit rechtskräftiger Erhaltungssatzung



Gebiete im Beschlussverfahren



Plan Erhaltungssatzung



6. ELEMENTE DER BESTANDSANALYSE-VORAUSSETZUNG FÜR DAS ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Innenstadt als zentralen Identifikationsraum der Agglomeration stärker hervorzuheben ist Ziel der Innenstadtentwicklung von Magdeburg. Die Innenstadtentwicklung wird von zwei unterschiedlichen Inhalten bzw. Gewichten, die aufeinander abgestimmt werden müssen, forciert:

- Einerseits durch das ideelle Gewicht der Innenstadt - die Stadt in ihrer Schönheit und Lebendigkeit zu erleben: Attraktivität ohne „Zwangs-Funktionen“.
- Andererseits durch das funktionale Gewicht der Innenstadt: Marktzentrum, Medien-Umschlagort, Arbeitsplatz- und Wohnstandort.

Den einzelnen Gewichten lassen sich folgende Elemente zuordnen:

- Elemente der ideellen Zentralität sind die historische Kraft, der kulturelle Austausch, das Stadtbild, lebendige Bildung sowie Forschung und Lehre.
- Elemente der funktionalen Zentralität sind die Marktfunktionen (Central Business District), die öffentliche Verwaltung, die privaten Dienstleistungen, die Arbeitsplätze, die Wohnungen sowie die Erreichbarkeit der Innenstadt.

Die Magdeburger Innenstadt besitzt die oben genannten struktur- und identitätsprägenden Elemente. Sie sind jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt.

Ausgewählte Potentiale und Defizite der ideellen Zentralität

Historische Kraft

Dom, historische Kirchen

Der Dom, das Rathaus und die Kirchen sind kostbare Bauten der Stadt, ihre Erscheinung wird beeinträchtigt durch zu hohe Neubauten. Sie müssen dominant erkennbar bleiben.

Stadtbefestigungen

Reste einer Stadtbefestigung sind in kaum einer anderen Stadt in dieser Dichte vorhanden. Derzeit sind sie jedoch verkommen und dem Verfall preisgegeben.

Bürgerliche Zeit - Gründerzeit

Die Parkanlagen, die aus der „Gartenbaukultur“ der bürgerlichen Zeit stammen, stellen in ihrer Gesamtheit

ein imageprägendes Potential dar. Dazu gehören auch der Stadtraum Hasselbachplatz sowie die Hegelstrasse.

Wiederaufbau

Die Ergänzung von Freiraumverbindungen zwischen Stadt und Strom stellt heute einen bedeutsamen Anknüpfungspunkt mit dem Ziel dar, die Elbe in die Erlebbarkeit der Stadt stärker einzubeziehen.

Kultureller Austausch

In der Innenstadt liegen Theater, Museen, Kabarett, Stadtarchive sowie (indirekt) Stadthalle und Funkhaus des mdr. Quantitativ sind die Potentiale vorhanden und ausbaufähig. Qualitative Defizite bestehen darin, dass die Einrichtungen relativ isoliert liegen ohne anregendes, zum Austausch einladendes Umfeld, wie ähnliche Einrichtungen, Gastronomiebetriebe oder Aufenthalts-galerien.

Daneben bieten sich die Flächenpotentiale Elbufer und im Bereich der Stadtbefestigungen als hochwertige Standorte zur Erweiterung des kulturellen Austausches an. Sie sind jedoch durch Fehlnutzungen und den Verkauf von Verfügungsrechten gefährdet.

Stadtbild

Das Stadtbild ist beeinträchtigt durch die Verbauung der wichtigen Blickbeziehungen etwa vom Werder auf die Stadtsilhouette oder von der Bahn aus auf die Kirchen.

Bildung, Forschung und Lehre

Ausgehend vom Bereich der Universität bis zu den Grusonischen Gewächshäusern am Kloster Berge Garten sind die Potentiale für Bildungs- und Forschungsangebote gegeben.

Zusätzliche Flächenpotentiale liegen auch hier besonders im Bereich der alten Befestigungen am östlichen Elbufer.

Ausgewählte Potentiale und Defizite der funktionalen Zentralität

Durch die funktionale Zentralität wird die ideelle Zentralität nachhaltig gestützt.

Marktfunktion

Die Potentiale in der Innenstadt sind in ihrer Größe begrenzt nicht zuletzt durch den Flora-Park und den Börde-Park. Eine Konzentration der verbleibenden Marktpotentiale ist erforderlich, um einen Marktbereich in der Innenstadt funktionstüchtig zu installieren.

Öffentliche Verwaltung, Dienstleistung, Wohnen

Einerseits sind repräsentative Einrichtungen wie der Sitz

des Ministerpräsidenten, der Sitz des Oberbürgermeisters, der Landtag, das Stadtparlament, die Kammern und die Gerichte zwischen Hasselbachplatz, Domplatz und Altem Markt vorhanden. Andererseits sind solche administrativen Einrichtungen, Ministerien, Dezernate und Verbände funktional als Arbeitsplatzkonzentration und im Hinblick auf ihre Erreichbarkeit für die Innenstadt relevant. Jedoch tragen Kunden und Beschäftigte, die in der Innenstadt arbeiten, gleichzeitig zur Belegung und Stärkung der Innenstadt bei. Sie nutzen die Einkaufsmöglichkeiten und die gastronomischen Einrichtungen und werden eher durch Angebote der Kultur angeregt.

Die Gestaltungschance liegt in der öffentlich zu beeinflussenden Mischstruktur der Gebiete. Die Verbindung von Büroräumen und öffentlichen Dienstleistungen sowie kommerzieller privater Nutzung (Läden), ergänzt durch Wohnen.

Gemischte Strukturen sind anzustreben, um das vorhandene, relativ uniforme Wohnungsangebot einerseits zu stabilisieren, andererseits vielseitiger zu machen. Es ist erkennbar, dass die Nutzung Wohnen, auf die Innenstadt im Ganzen bezogen, zur Elbe hin zunimmt, zur Bahn hin abnimmt. Diese Nutzungsstruktur ist so eindrucksvoll und kennzeichnend, dass sie generell zum Ausgangspunkt für die künftige Entwicklung werden sollte.

Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit des Zentrums ist eine Relation zwischen der Notwendigkeit oder dem Wunsch diesen Raum zu erreichen und der technischen Möglichkeit (Verkehrsmittel) diesen mit angemessenem Aufwand zu erreichen.

Eine Einschränkung der technischen Möglichkeiten setzt voraus, dass die Attraktivität des Zentrums vorher erheblich verbessert worden ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt würde eine übereilte Reduzierung der technischen Möglichkeiten, den zentralen Raum zu erreichen, zu nachhaltigen Schäden führen. Alle Chancen, die Innenstadt in einer ihr zukommenden zentralen Attraktivität zu entwickeln, müssen genutzt werden.

7. ENTWICKLUNGSLEITLINIEN UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALE

Das Erscheinungsbild und die Nutzung der Innenstadt werden im Wesentlichen bestimmt:

- durch die Elbe und die Geschichte der Elbestadt;
- durch den Aufbau der Nutzungsbänder Markt, Arbeitsplatz und Wohnort;
- durch die zentralen Arbeitsplätze der Landesregierung und der Otto-von-Guericke-Universität;
- durch die Festungsanlagen im Westen des Stadtzentrums sowie im Südosten erweitert um aufzugebende Teile der Bahn-AG entlang der Elbe.

Die **Elbe** und der "**Geschichtsraum**" der Elbestadt:

- diesen Raum prägen die Grünflächen zwischen der Innenstadt und dem Strom von Buckau im Süden aus, am Klosterbergegarten, am Kavalier Scharnhorst und dem Elbebahnhof, östlich der Baufelder an der Ernst-Reuter-Allee, unter dem Wallonerberg und weiter über den Askanischen Platz hinaus nach Norden. Dieses Grüne Band ist die Verbindung der Innenstadt mit der Elbe, welche gleichzeitig Stadt und Strom zusammenfügt;
- die sowohl historisch als auch neuzeitlich geprägte Silhouette der Innenstadt zur Elbe hin bekrönt dieses „Zusammen“;
- die ausgedehnte Uferzone auf der Werderinsel bestimmt, dass alle Massnahmen und Bauten die Dominanz des „Grüncharakters“ der Elbinsel zu beachten haben - im Blick auf die Höhe wie im Blick auf die Ausdehnung etwaiger Bauten. Zuzulassen wären nicht zuletzt, um Verkehr aus diesem Freizeit- und Erholungsraum fernhalten zu können nur wenige, kostbare Einzelbauten von hohem öffentlichen Anspruch wie das Funkhaus des Mitteldeutschen Rundfunks.

Funktional und **strukturell** relativ eindeutige **Nutzungsbänder**:

- diese werden insbesondere im Zentrum an den Bauflächen Ernst-Reuter-Allee integrativ miteinander verknüpft. Die Nutzungsbänder unterstreichen zudem die historische Nord-Süd-Struktur der Stadt.

- Arbeiten, natürlich auch Wohnen, Dienstleistungen und Büronutzungen bilden das „**Dienstleistungsband**“ im Westen parallel zur Trasse der Deutschen Bahn AG.
- Die Wohngebäude an der Elbe auf dem Hochufer des Stromes bilden das „**Wohnband**“, geteilt durch den Sitz der Landesregierung. Es enthält natürlich auch Flächen für Arbeitsstätten.
- City, Einkaufen, Markt, Rathaus, Theater entlang des Breiten Weges vom Universitätsplatz bis zum Hasselbachplatz bilden mit den Baufeldern an der Ernst-Reuter Allee in der Mitte das „**Cityband**“. Die bedeutenden grossen Kulturdenkmale Dom, Kloster Unser Lieben Frauen und Theater sind wesentliche Bestandteile des Citybandes.

Diese Grundstruktur ist natürlich komplexer als hier dargestellt und vielfach durch Mischnutzungen überlagert - sie ist dennoch prägend für die Innenstadt.

- Das „**Dienstleistungsband**“ ist über die zwei S-Bahn-Stationen Hauptbahnhof und Hasselbachplatz durch den ÖPNV erschlossen. An der Walter-Rathenau-Strasse ist eine dritte S-Bahn-Station geplant. Die bedeutende innerstädtische Verkehrsstrasse Otto-von-Guericke-Strasse erschliesst dieses Band für den Kfz-Verkehr. Typisch ist eine relativ hohe Verdichtung, insbesondere an den S-Bahn-Haltestellen. Bedeutend ist die Verflechtung mit den Universitätsnutzungen am Schroteplatz. Durch eine Erschliessung der Flächenpotentiale in den Bereichen Maybachstrasse und Bahnhofstrasse kann das Dienstleistungsband auch langfristigen Bedarf abdecken.
- Das „**Wohnband**“ erstreckt sich vom Südlichen Stadtzentrum entlang Sternstrasse, Leibnizstrasse, Hegelstrasse und dem südlichen Abschnitt des Breiten Weges über die Wohnanlage zwischen dem Kloster Unser Lieben Frauen und den Baufeldern an der Ernst-Reuter-Allee bis in den Bereich Jakobsstrasse und die angrenzenden Wohnquartiere der Universität. Es reicht am Hasselbachplatz über die Otto-von-Guericke-Strasse bis an die Bahnhofstrasse, greift im Norden über den Breiten Weg bis an die Erzbergerstrasse. Es ist mit dem zentralen Cityband verflochten und teilweise, mit durchaus positiver Wirkung für beide Nutzungsarten, in dieses integriert.

Ziel des Entwicklungskonzeptes ist, das in einer Innenstadt stets gefährdete Wohnen zu stabilisieren und zu stärken. Stärkung setzt u.a. Verdichtung voraus - da ist die Einsicht der heutigen Bewohner

ENTWICKLUNGSLEITLINIEN

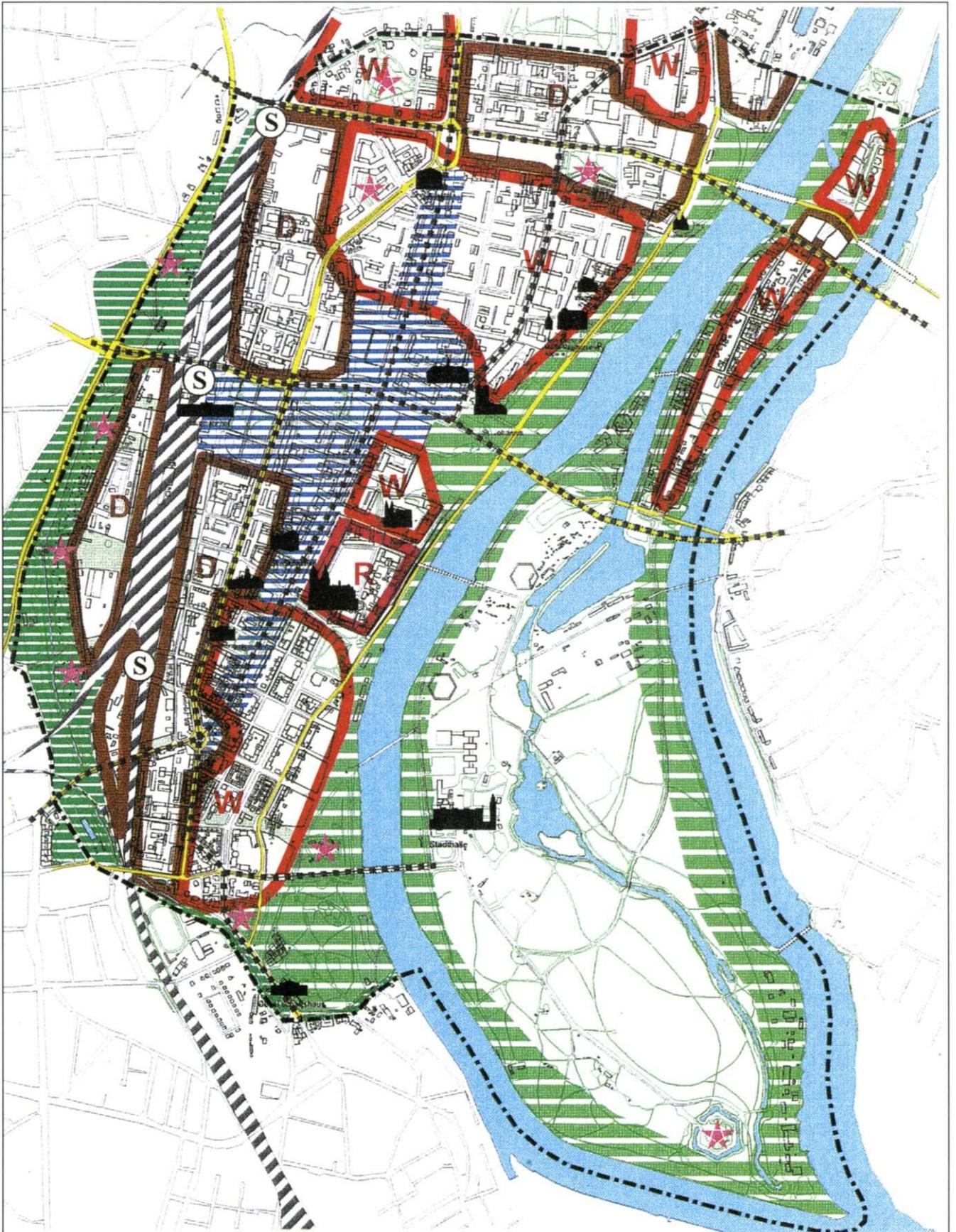
	Identifikationspunkte
	Dienstleistungsband
	Cityband
	Wohnband
	Regierungsviertel
	Elbe-Grünzug
	Wallanlagen
	Kavaliere
	Solitärbebauung im Elbuferbereich
	Straßenbahntrasse
	S-Bahn-Haltestelle
	Hauptverkehrsstraßen
	Bahngelände

gefordert, denn eine Verdichtung des Wohnens kann letztlich auch die eigene Wohnung sichern helfen.

- Das „**Cityband**“ verbindet und umfängt die wichtigen zentralen Funktionen der Stadt. Der Breite Weg ist die zentrale Achse dieses Bandes, mit Bezügen zum Dombereich sowie über die Baufelder an der Ernst-Reuter-Allee zur Elbe und zum Hauptbahnhof, zum Raum Maybachstrasse und nach Stadtfeld. Der hohe Wohnanteil in diesem Cityband sollte erhalten, mit Nachdruck geschützt und wo möglich durch Verdichtungen gestärkt werden.



Plan Entwicklungsleitlinien



- Das „**Regierungsviertel**“ um den Domplatz beinhaltet neben bedeutsamen Regierungs- und Repräsentationsfunktionen einen der kulturellen Mittelpunkte der Innenstadt.
- Wichtig für die Stärkung und Belebung der Innenstadt sind die **zentralen Arbeitsplätze** der Landesregierung der Stadtverwaltung, der Otto-von-Guericke-Universität und der bedeutenden grossen und vielen mittleren und kleineren Betriebe. Insbesondere der Dienstleistungsbereich besitzt traditionsreiche Zentren der Bildung und der Kultur die vielfach nationalen Rang einnehmen!
- Bestimmend sind zudem die Flächen der **Festungsanlagen**, die die Innenstadt umgeben: Kaserne Mark, Fort Scharnhorst, Bastion Halberstadt, u.a.). Diese Flächen müssen für die Zukunft als kostbares Freiraum- und Nutzungspotential vor Verfall geschützt, vor Teil- und Kümmer-Nutzungen bewahrt und für eine spätere Aufbereitung und Erschliessung vorbereitet werden.
- Die Insellage der Festungsanlagen an der Maybachstraße kann durch eine kräftige bauliche Nutzung und Freizeitnutzung nachhaltig gemindert werden.

Die dargestellten Entwicklungsleitlinien und Entwicklungspotentiale geben der Innenstadt von Magdeburg alle Chancen, ihrer Rolle als Zentrum einer bedeutenden Region gerecht zu werden.

8. BAULICHE NUTZUNG UND ENTWICKLUNG

8.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept baut auf den Erkenntnissen der Bestandsanalyse auf.

Der Plan enthält Aussagen zu Massnahmen, zur Art der Nutzung, zum Mass der Nutzung und zu den funktionalen und gestalterischen Vernetzungen.

8.1.1. Massnahmen

Im Plan werden folgende Massnahmen abgegrenzt, die dem Erreichen der Ziele dienen sollen:

- Bereiche der behutsamen Stadterneuerung;
- Bereiche einer sozial-verträglichen Verdichtung;
- Bereiche einer grossflächigen Entwicklung.

Diese Massnahmen werden ausführlich erläutert oder anhand von Planbeispielen in „Lupenplänen“ dargestellt. In den Lupenplänen werden die mit den Massnahmen angestrebten Ziele illustriert, ohne dass es sich dabei um abgewogene Bebauungsplanentwürfe handelt. Solche müssen für jedes Gebiet gemeinsam mit den Anliegern entwickelt und umgesetzt werden. Die in den Lupenplänen dargestellten Entwürfe machen die quantitativen Ableitungen der jeweiligen Potentiale möglich, d.h. es wird erkennbar, wieviele Wohnungen welcher Art und Qualität zusätzlich errichtet werden könnten.

8.1.2. Art der baulichen Nutzung

Die nachstehend angeführten Nutzungskriterien sind bei der Aufstellung der verbindlichen Pläne zu beachten. Im Plan selbst werden für die Nutzungen Wohnen und Arbeiten nicht die Kategorien der BauNVO dargestellt, sondern es werden Wohnanteile der Nutzung für die jeweiligen Gebiete vorgegeben.

Die quantitativen Ansätze des Konzeptes mit Angaben zur Anzahl bestehender und neuer Wohnungen und Einwohner sowie zusätzlich möglicher Arbeitsplätze werden im Konzeptplan 2.2 "Ermittlung der Nutzungspotentiale" dargestellt.

Nutzung Wohnen und Arbeiten

- Flächen, die vorrangig dem Wohnen gewidmet sind, haben einen Wohnanteil von ca. 80 bis 100 % und sind in der Regel „Allgemeine Wohngebiete“.

Diese Flächen liegen in der nördlichen und südlichen Innenstadt sowie auf dem Werder. Es gehören auch solche Bestandsgebiete dazu, die für eine Verdichtung geeignet sind.

Ein zusätzlicher Wohnschwerpunkt liegt ausserdem in dem grossen Entwicklungsgebiet südlich vom Elbe-Bahnhof.

- Bereiche mit etwa gleichen Anteilen an Flächen für Wohnen und Arbeiten haben einen Wohnanteil von 50 % und sind in der Regel „Mischgebiete“.

Es handelt sich in erster Linie um die Gebiete in der näheren Umgebung der bestehenden Einkaufsbereiche, z.B. im Bereich Hasselbachplatz und um das Gebiet an der Maybachstrasse.

- Flächen mit einem nachgeordneten Wohnanteil von 20 % und darunter sind in der Regel „Kerngebiete“. Auch in diesen Gebieten sollte ein Wohnanteil zwingend festgesetzt werden. Dazu zählen die grossen Entwicklungsbereiche an der Bahnhofstrasse sowie die Baufelder an der Ernst-Reuter-Allee.

Für alle Wohnbauflächen sollte die Stadt versuchen, Belegungs- und Preisbindungen zu sichern (Bestände) bzw. zu vereinbaren, um durch einen möglichst grossen Bestand verfügbarer Wohnungen mittel- und langfristig einer sozialen Erosion entgegenwirken zu können.³⁷

Bei den Flächen für Arbeitsstätten ist von Dienstleistungsbetrieben auszugehen. In Randbereichen am Schroteplatz und westlich der Sternstrasse können auch Handwerksbetriebe zugelassen werden. Dabei sind lagegerecht Verdichtungen über Mietgewerbe oder Gewerbehöfe anzustreben.

Nutzung: zentrale Einrichtungen, Einkaufen

- Die Bauten der LANDESREGIERUNG sind wichtige Funktionsträger in der Stadt. Bei allen Baumassnahmen in diesem Funktionsbereich ist eine möglichst weitgehende funktionale „Öffnung zur Stadt“ anzustreben. Dies kann durch Ausstellungsräume, durch mediale Erschliessung der Parlaments- und Regierungstätigkeit, durch auch von Dritten nutzbare Konferenz- und Seminarkomplexe sowie durch Unterlagerung mit Gastronomie oder Läden erfolgen.
- Die OTTO-VON-GUERICKE-UNIVERSITÄT (ein Glücksfall, dass das regionale Zentrum technologischer For-

schung und Lehre in der Innenstadt liegt) ist in ihrem Potential zu fördern. Verbindungen über die stark belastete Walter-Rathenau-Strasse als Bundesstrasse 1 dienen der Integration von Stadt und Universität. Hinzuweisen ist dabei besonders auf die Übergänge zum Geschwister-Scholl-Park und zum Schroteplatz über den Universitätsplatz zum Theater und zum Breiten Weg sowie zum Nordpark.

- LADENNUTZUNGEN sind in allgemeinen Wohngebieten in Mischgebieten und in Kerngebieten zulässig. Sie werden sich der Nachfrage folgend weiter ausbreiten. Besonders hervorgehoben sind im Plan die Flächen, für die im Erdgeschoss Ladennutzung zwingend vorgeschrieben werden soll.

Diese Darstellung weist auf die Notwendigkeit hin, innerhalb des „Citybandes“ eine Konzentration von Verkaufsflächen für ein innenstadtgemässes Sortiment anzustreben. Die Kerncity wird um so stärker, je grösser und vielfältiger das Angebot ist und je grösser auch die Zahl der in der Innenstadt wohnenden und arbeitenden Menschen wird.

8.1.3. Mass der baulichen Nutzung

Das anzustrebende Mass der baulichen Nutzung nach BauNVO, insbesondere die Geschossflächenzahl, ist nicht im einzelnen dargestellt. Die Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich in der Innenstadt an den jeweils höchstzulässigen Werten der Verordnung bzw. am Bestand (BauGB § 34). In für die Stadtgestalt besonders relevanten Bereichen sollte eine Festsetzung der „Höhe der baulichen Anlagen“ (BauNVO §16 (2) Ziff. 4) erfolgen. Im „Wohnband“ müssen die für Wohnungen unverzichtbaren wohnungsnahen Frei- und Grünflächen gesichert werden. Durch lenkende Massnahmen wie Überfahrverbote, Absperrungen und Bussgelder und ggf. auch investive Massnahmen wie Tiefgaragen (u.U. als gemeinschaftliche Eigentums-massnahme der Nutzer) kann das Zuparken der wohnungsnahen Grünflächen verhindert werden.

8.1.4. Grün- und Freiflächenvernetzungen

Das Grünsystem der Stadt ist prägender Bestandteil der Innenstadt, und zwar sowohl mit öffentlichem Grün, wie mit den halböffentlichen wohnungsnahen Grünflächen. Die Sicherung und der Ausbau dieses Grünsystems, seine weitere Integration in das Stadtgefüge und seine funktionale Aufwertung sind ein für das zukünftige Gesicht und die Funktion massgebender Bestandteil der Flächennutzung. Neben den kulturellen Angeboten der Stadt, der Universität und den sonstigen Bil-

³⁷ Anm.: Das Planungsrecht lässt die Festsetzung „Sozialer Wohnungsbau“ nicht zu.

dingseinrichtungen sind Freizeit- und Grünanlagen entscheidende sogenannte weiche Standortfaktoren einer modernen Arbeitswelt.

Es muss insbesondere gelingen, die Uferstreifen der Elbe, auch auf dem Werder und an der Alten Elbe für Fussgänger und Radfahrer zu erschliessen und mit Promenadenwegen auszubauen.

Mittelfristiges Ziel ist, den Elbufer-Grünzug nach Süden und Norden zu erweitern und im Ganzen aufzuwerten sowie die Glacis-Anlage für die Stadt zu erschliessen und sie in den Entwicklungsraum Maybachstrasse zu erweitern.

Auf einer kleinmaßstäblichen Ebene müssen in der Stadt die „West-Ost-Sprossen“ des übergeordneten Erschliessungs-Systems der Stadt ausgebaut und ablesbar werden:

- Geschwister-Scholl-Park, Denhardtstrasse, Universitätsgelände bis zur Elbe,
- Universitätsplatz, Listemannstrasse, Hohe Pforte Wall, Rötgersstrasse,
- Virchowstrasse, Hochhaus Kultusministerium zum Wallonerberg,
- die Ernst-Reuter-Allee,
- der Zug Leiter-Strasse/Gouvernementsberg,
- die Danzstrasse vom Museum über den Domplatz zum Fürstenwall,

schliesslich die Verbindungen:

- Einsteinstrasse/Hubbrücke,
- Hasselbachplatz/Liebigstrasse/Hubbrücke und
- Am Buckauer Tor, Geisslerstrasse, Kavalier Scharnhorst mit dem geplanten Wiederaufbau der Sternbrücke zur Stadthalle.

Die Randbereiche des Rotehorn-Parks sind stellenweise fehlgenutzt, mittelfristig sollen diese Bereiche wieder der Parknutzung zugeführt werden. Das gilt an der Südostspitze für die gewerblichen Nutzungen und gilt besonders im Umfeld des Zollhafens und der Zollelbe für die Flächen des Bauhofes.

Zulässig sollten nur Einrichtungen sein, die:

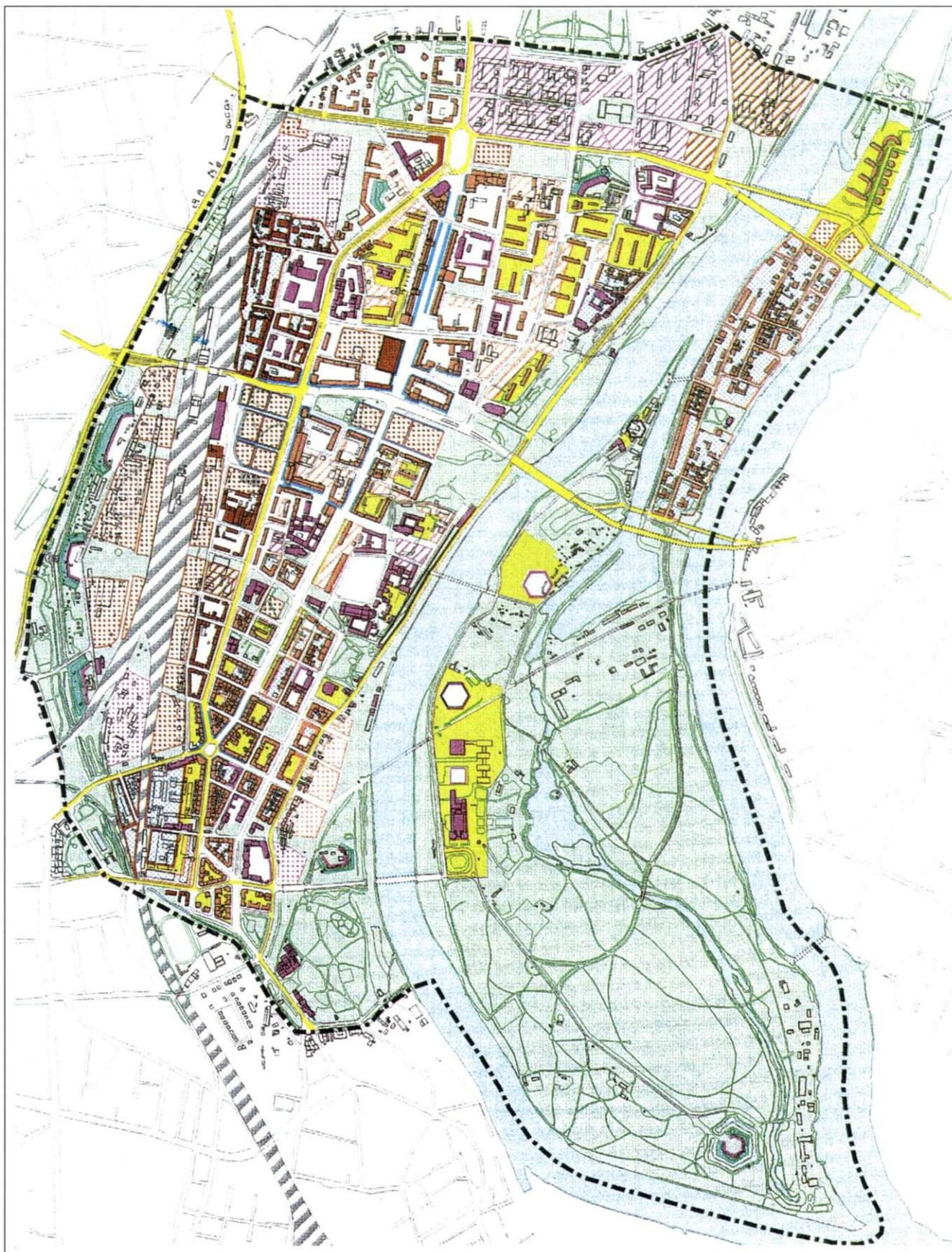
- der Freizeit und dem Sport dienen,
- keinen vermeidbaren Verkehr erzeugen,
- sich mit ihren Baulichkeiten dem Parkcharakter unterordnen und
- die Dominanz von Park und Freiraum nicht, weder baulich noch funktional, gefährden.

NUTZUNGSKONZEPT

	Untersuchungsgebiet
	Wohnen 80-100 % / Arbeitsstätten 0-20 %
	Verdichtungsbereich
	Wohnen 80-100 % / Arbeitsstätten 0-20 %
	Entwicklungsbereich
	Wohnen 80-100 % / Arbeitsstätten 0-20 %
	Wohnen 50 % / Arbeitsstätten 50 %
	Verdichtungsbereich
	Wohnen 50 % / Arbeitsstätten 50 %
	Entwicklungsbereich
	Wohnen 50 % / Arbeitsstätten 50 %
	Wohnen 0-20 % / Arbeitsstätten 80-100 %
	Verdichtungsbereich
	Wohnen 0-20 % / Arbeitsstätten 80-100 %
	Entwicklungsbereich
	Wohnen 0-20 % / Arbeitsstätten 80-100 %
	Öffentliche Nutzung / öffentlich wirksam
	Verdichtungsbereich: öffentliche Nutzung
	Entwicklungsbereich: öffentliche Nutzung
	Bereiche behutsamer Stadterneuerung
	Ladennutzung im EG vorgeschrieben
	Öffentliche Grünfläche / Parkanlage einschließlich Kleingärten und Sportanlagen
	Gründominierte Baufläche
	Wallanlagen
	Solitär-Bebauung im Elbuferbereich
	Wasserfläche
	Hauptverkehrsstraßen
	Weiterführung Fürstenwall
	Bahngelände
	Neue Brücke



Plan Nutzungskonzept



8.1.5. Massnahme Stadterneuerung

Beispiel: Hasselbachplatz

Der Bereich um den Hasselbachplatz ist Teil der grossen Stadterweiterung nach 1871. Die Blockrandbebauung ist geprägt durch höchste Ausnutzung der Grundstücke und zeigt mit der Fassaden-Architektur der Strassenfronten (die Rückseiten und die Hoffronten blieben ungestaltet) den Geschmack der damaligen Zeit.

In den 80er Jahren fanden am Hasselbachplatz in grossem Umfang Sanierungsmassnahmen statt: Hofentkernungen, neue Grünflächen an der Bahnhofstrasse und Ausbau der Infrastruktur haben zu einer wesentlichen Verbesserung der Nutzungsqualität geführt.

Städtebauliche Veränderungen vollziehen sich seit 1989 unter Marktgesetzen. Einerseits versucht der Grundeigentümer durch Investitionen die Rentabilität seiner Immobilie langfristig zu erhöhen, andererseits hat die öffentliche Hand die Aufgabe, diese Abläufe zu beobachten und ggf. so zu steuern, dass soziale Härten und Mißstände ausgeschlossen werden.

Neben der Ausweisung von Sanierungsgebieten sind auch vereinfachte Verfahren der Sanierung (BauGB § 142 (4)) denkbar, oder informell, eine „Stadterneuerung in kleinen Schritten (SikS)“ - das heisst: Beratung, Betreuung der sich freiwillig beteiligenden Eigentümer und Mieter und direkte Hilfestellung durch Planungshilfen und durch Fördermittel.

Die Massnahmen der Instandsetzung, der Instandhaltung, der Modernisierung und der Sanierung werden behutsam durchgeführt, d.h.:

- es werden nicht nur die Eigentümer, sondern auch Mieter, u.U. auch Beschäftigte als zu Beteiligende möglichst frühzeitig unterrichtet;
- die Beteiligten wirken sowohl bei der Planung wie bei der Durchführung von Plänen mit;
- besonders die Sozialstruktur der Gebiete soll beachtet werden. Dem dient die im Gesetz ausdrücklich vorgeschriebene Sozialplanung.

Häufig wird darüber diskutiert, wie weit eine Erneuerung gehen darf, insbesondere wenn es sich um einen als Denkmalbereich geschütztes Ensemble handelt. Unstrittig sollte dabei sein, dass der städtebauliche Maßstab, die Parzellen-Teilung und die Fassaden - damit zwangsläufig auch die Zahl und Höhe der vorhandenen Vollgeschosse zu erhalten sind. Dunkle Hofverbauungen und überholte Grundriss-Schnitte sollten jedoch verbessert werden; unstrittig muss auch sein, dass derartige Gebäudeverbesserungen nicht über die Verdrängung der Bewohner - sei es durch spekulative Aufteilung in Teileigentum oder durch Umnutzung für

Gewerbe „finanziert“ werden sollten. Die Sozialplanung (BauGB §§ 180 ff.) und, nur sehr bedingt einsetzbar, die Erhaltungssatzung (BauGB §§ 172 ff.) sind hier Instrumente, mit denen neben dem gesetzlichen Mieterschutz das Marktgeschehen in Grenzen beeinflusst werden kann.

8.1.6. Massnahme Verdichtung

Mit VERDICHTUNGEN insbesondere in Wohnbereichen der Innenstadt werden mehrere Wirkungen erreicht:

- die Wohnungszahl in der Stadt soll generell erhöht werden;
- die Erhöhung der Wohnungszahl erfolgt in erster Linie in bereits erschlossenen Gebieten:
 - dadurch werden ökologisch sonst gefährdete Flächen an der Peripherie der Stadt geschont;
 - dadurch wird der Verkehrsaufwand reduziert - Verdichtung führt zu kürzeren Wegen zwischen Wohnung und Arbeitsplatz, das gilt im Besonderen für Verdichtungen im zentralen Arbeitsplatzbereich der Dienstleistungsstadt;
 - werden durch die Vermeidung infrastruktureller Neuerschliessung Kosteneinsparungen erreicht.
 - neue Wohnangebote entstehen neben älteren innerstädtischen Wohnungen, so dass sich verändernden Wohnansprüchen „vor Ort“ entsprochen wird. Es wird also langfristig einer sozialen Segregation (Schichtentrennung in räumliche Teilbereiche der Gesamtstadt) entgegengewirkt.
- die Erhöhung der Wohnungszahl soll möglichst in der Innenstadt erfolgen:
 - die Innenstadt hat mit über 20.000 Einwohnern eine einmalige Struktur, welche für die Entwicklung der Innenstadt eine im Vergleich zu westdeutschen Städten besonders günstige Ausgangssituation bietet;
 - die Innenstadt ist sowohl von der Erschliessung, vom Freizeitangebot und von der Versorgung her ein hervorragender Wohnstandort;

Für eine Verdichtungsmaßnahme sind realistische Massnahme-Abschnitte zu bilden, unabhängig davon, ob solche Abschnitte gleichzeitig oder nacheinander angegangen werden sollen.

Vorzuziehen ist es, in einem ersten Abschnitt sowohl für die Bewohner wie für die Verwaltung Erfahrungen zu sammeln und Beispiele zu erarbeiten, die den Bürgern Vor- und Nachteile der Massnahme und die Möglichkeiten zur Reduzierung der Nachteile vor Augen führen.