

cher Grünflächen in den Bereichen mit dem alten Baumbestand wäre hier eine städtebauliche Aufwertung möglich.

Nach unserer Kenntnis stellen die MAW eine weitgehend stabile Nutzung dar, dementsprechend ist das Betriebsgelände im Flächennutzungs-Strukturplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die westlich angrenzenden Gewerbeflächen südlich der Bahngleise sind als Industriegebiet, die Bereiche nördlich der Bahngleise als Mischgebiet vorgesehen. Das südlich des Viehhofs gelegene Gewerbegebiet soll ebenfalls als solches erhalten werden.

ANALYSE

Defizite und Mängel des städtischen Umfelds

Die Analyse basiert weitgehend auf den im Rahmen einer Bestandsaufnahme vorgenommenen Erhebungen. Darüberhinaus wurden die Aussagen des Flächennutzungs-Strukturplans mit eingearbeitet.

Die Ursachen der auf dem Plan dargestellten bzw. in der Legende benannten Defizite und Mängel des städtischen Umfelds sind auf vorhandene Barrieren, die schlechte Freiraumausstattung sowie eine Gefährdung bestehender Flächennutzungen zurückzuführen. Zwischen Stadtfeld/Hermann-Beims-Siedlung und Sudenburg erstreckt sich in Ost-West-Richtung das großflächige Gewerbegebiet, das als Barriere zwischen den Stadtteilen wirkt. Verstärkt wird diese Barriere durch die das Gewerbegebiet in einem spitzen Winkel kreuzenden Bahngleise. Bei der Herstellung von Durchbrüchen oder einer teilweisen Auflösung der überwiegend großflächigen Gewerbenutzungen muß mit neu anzulegenden Nord-Süd-Wegeverbindungen zusätzlich die lineare Barriere der Bahngleise überwunden werden. Da diese Trasse die Hauptverbindung nach Westen mit IC-Verkehr darstellt, werden neue ebenerdige Bahnübergänge kaum realisierbar sein. Mit einer Umstrukturierung des Planungsgebiets wird der östliche Bereich des als Barriere wirkenden Gewerbegebiets aufgelöst. Eine mögliche Fortsetzung der kleinteiligen stadträumlichen Strukturen Stadtfelds auf dem Planungsgebiet würde somit eine neue Begrenzung durch eine weitere Barriere, die Bahngleise, finden. Diese verhindert eine enge Verzahnung zwischen Stadtfeld und Sudenburg mit einem kleinteiligen Wegenetz.

Für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer bestehen westlich der Innenstadt im Bereich des Schlachthofquartiers aufgrund der oben beschriebenen Barrieren lediglich zwei Nord-Süd-Verbindungen, der Westring/Südring und die Beimsstraße. Beide Verbindungen sind im Bereich der Barriere durch das großflächige Gewerbegebiet unattraktiv ausgebildet. Die Strecke, auf der der West- und Südring mittels des Damms zur Brücke geführt wird, ist auf die Verkehrsfunktionen reduziert. Die bebauungsfreie Straße hat hier mit ihren zwei Richtungs-

fahrbahnen und wenigen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger den Charakter einer Schnellstraße, dementsprechend verhalten sich auch viele Autofahrer. Der Straßenraum der Beimsstraße wird im Bereich der Gewerbegebiets von Mauern begrenzt, so daß auch dieser Straßenabschnitt als bebauungsfrei zu bezeichnen ist. Aufgrund dessen besteht entlang dieser beiden wichtigen Nord-Süd-Verbindungen vor allem nachts keine soziale Kontrolle und öffentliche Sicherheit durch Anwohner.

Ein weiteres Defizit besteht in der schlechten Anbindung der nördlich der Bahngleise liegenden Quartiere zur Innenstadt. Besonders benachteiligt sind hier wiederum die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, da sie die Anbindung durch den Magdeburger Ring nicht nutzen können. Aufgrund der linearen Barrieren durch den Magdeburger Ring und die Bahngleise, die sich östlich von Stadtfeld zu einer flächigen unüberwindbaren Barriere erweitern, bestehen vor allem zwischen dem Schlachthofquartier und der südlichen Innenstadt keine direkten Wegeverbindungen. So müssen z. B. Fußgänger vom Viehhof mit dem Ziel Hasselbachplatz den Umweg über die Westringbrücke nehmen, wodurch die Wegstrecke nahezu die dreifache Länge der Luftlinie beträgt.

Auf einige Wohnquartiere des untersuchten Gebiets besteht aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels ein Veränderungsdruck durch Nutzungen des tertiären Sektors, verbunden mit der Gefahr einer Verdrängung von Bewohnern. Im Wirtschaftssystem der DDR hatte der sekundäre Sektor einen weitaus höheren gesamtwirtschaftlichen Stellenwert als dies zu Beginn der 90er Jahre in der BRD der Fall war. Die Wiedervereinigung wird langfristig eine Anpassung der früheren Planwirtschaft an die Wirtschaftsstrukturen der westlichen Bundesländer bewirken. „Mittelfristig ist davon auszugehen, daß gegenüber der heutigen Verteilung von 60 : 40 auf sekundären und tertiären Bereich eine Umverteilung und Umkehrung auf 40 : 60 zugunsten einer Tertiärisierung erfolgen wird“. (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S. 105) So befindet sich die ostdeutsche Wirtschaft zur Zeit in der schwierigen Situation, den wirtschaftlichen Strukturwandel, der in der BRD seit mehreren Jahrzehnten abläuft, in kurzer Zeit nach einem schweren wirtschaftlichen Einbruch vollziehen zu müssen. „Trotz dieser eher ungünstigen Voraussetzungen für den Dienstleistungsbereich ist davon auszugehen, daß dieser in Magdeburg erheblich an Bedeutung gewinnen wird. Ansätze hierfür sind in der Rolle als Landeshauptstadt und Oberzentrum, der verkehrsgünstigen Lage sowie der geplanten Erweiterung der Universität zu sehen“. (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S. 113)

Auf dem Bausektor bewirkt der wirtschaftliche Strukturwandel zum einen das Brachfallen vieler früherer Gewerbe- und Industriestandorte, zum anderen den steigenden Bedarf an Büroflächen. „Büroflächen werden zunehmend in den Innenstädten und den innenstadtnahen Stadtteilen in Kern- und Mischgebieten nachge-

fragt". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992: S. 113) Die wachsenden Qualitätsanforderungen von Nutzungen des tertiären Sektors sowohl an die Gebäude- substanz als auch an das städtebauliche Umfeld erhöhen den Veränderungsdruck auf alle innenstadtnahen attraktiven Wohnquartiere. „Diese derart in ihrer bestehenden Struktur gefährdeten Stadtteile in Magdeburg sind vor allem die südliche Innenstadt, Stadtfeld Ost sowie der Werder". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.114)

Von den Wohnquartieren des untersuchten Gebiets besteht auf das im Plan als Sudenburg Mitte bezeichnete Quartier der stärkste Veränderungsdruck. Hier ist der Nutzungswandel der attraktiven Villen bereits weit fortgeschritten. Eine Verdrängung von Bewohnern durch Nutzungen des tertiären Sektors vollzieht sich ebenfalls in Stadtfeld Süd-West, nach unserer Einschätzung zur Zeit aber nicht in diesem Umfang. Eine Erhöhung des Veränderungsdrucks ist hier jedoch absehbar, sofern eine Aufwertung des Quartiers z. B. durch Sanierungen und Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung erfolgt.

Ein weiteres Defizit besteht in der schlechten Ausstattung des untersuchten Gebiets mit öffentlichen Freiflächen. Dies trifft insbesondere die Bewohner der mit Blockrandbebauung in hoher Dichte überbauten Quartiere, da hier auch wenig private Freiflächen verfügbar sind. Die ausgedehnten Kleingartenanlagen nördlich von Stadtfeld können dies Defizit nur teilweise kompensieren. Diese Flächen wirken wohl als stadökologisches Ausgleichsgebiet, sind aber nur in einigen Bereichen öffentlich zugänglich und können aufgrund der Entfernung zu Stadtfeld-Süd nicht mehr als quartiersnahe Freifläche angesehen werden.

POTENTIALE UND POSITIVE ELEMENTE DES STÄDTISCHEN UMFELDS

Die im Plan benannten bzw. dargestellten Potentiale und positiven Elemente beziehen sich überwiegend auf das Flächenpotential des Planungsgebiets sowie auf endogene Entwicklungspotentiale der einzelnen Wohnquartiere. Als positives Element ist die starke Durchgrünung einiger Wohngebiete einzustufen, die zur Versorgung der Bewohner mit privaten bzw. halböffentlichen Freiflächen sowie zur Mikroklimaverbesserung beiträgt.

Von den Wohnquartieren des untersuchten Gebiets weist Stadtfeld Süd-West aufgrund seiner Lage und Bauungsstruktur die umfangreichsten Entwicklungspotentiale auf. In Großstädten der alten Bundesländer zählen vergleichbare Quartiere mit geschlossener Blockrandbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende heute zu den attraktivsten Wohngebieten. Durch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, die Entwicklung der quartiersbezogenen Infrastruktur sowie Altbausanierungen könnte Stadtfeld Süd-West in den kommenden Jahren eine Aufwertung erfahren.

Durch einen Ausbau des Geländes der ehemaligen Festungsanlagen zu einer stadteilnahen öffentlichen Grünfläche wäre eine Verbesserung der Freiraumausstattung der Wohnquartiere Stadtfelds erreichbar. Auf diesem Gelände befinden sich die größten zusammenhängenden Reste des Festungsgürtels, der einst die Altstadt als mehrerer hundert Meter breiter Ring umschloß. Bei einer Integration der erhaltenen Festungsbauwerke in die Freiraumgestaltung könnte ein anzulegender Park auch für die Bewohner anderer Stadtteile ein reizvolles Ausflugsziels bieten.

Als teilweise Gewerbebrache bietet das Planungsgebiet Flächenpotentiale für großflächige stadteilbezogene oder gesamtstädtische Infrastruktureinrichtungen im Bildungs-, Kultur- und Reproduktionsbereich. Eine derartige Einrichtung besteht hier bereits mit der Hermann-Gieseler-Sporthalle. Nach der geplanten Verlagerung der derzeitigen Hauptnutzung, die Handballspiele verschiedener Ligen, in die neue Halle beim Ernst-Grube-Stadion könnte die Taut'sche Halle verstärkt als stadteilbezogene Sporteinrichtung dienen. Allein durch die 26.500 Einwohner Stadtfelds erscheint eine Auslastung der Halle gewährleistet, zumal die meisten Sportflächen im Stadtteil nicht überdacht und somit nicht ganzjährig benutzbar sind.

Der Versorgungsgrad mit stadteilbezogenen Einrichtungen im Bildungsbereich, z. B. Grundschulen, Kindertagesstätten usw. konnte für das untersuchte Gebiet nicht festgestellt werden. Bestände Bedarf z. B. an einer weiteren Grundschule, so böte sich das Planungsgebiet als möglicher Standort an, da die hierfür benötigten größeren zusammenhängenden Flächen in bereits bebauten Quartieren schwierig zu beschaffen sind. Zur weiteren Bearbeitung wird angenommen, daß die jetzige Versorgung mit stadteilbezogenen Einrichtungen im Bildungsbereich ausreichend ist und auch künftig kein Bedarf entsteht, da von einer konstanten bzw. geringfügig steigenden Einwohnerzahl auszugehen ist. In der bestehenden Bebauungsstruktur konnten lediglich geringe Nachverdichtungspotentiale ausgemacht werden, größere unbebaute Flächen zur Stadterweiterung oder Nachverdichtung sind im Umfeld des Planungsgebiets nicht vorgesehen. Ebenso ist bei einer Umstrukturierung des Planungsgebiets in ein Mischgebiet nicht von einer überwiegenden Wohnkomponente auszugehen. So wird die Anzahl der Haushalte im untersuchten Gebiet vermutlich leicht ansteigen, gleichzeitig ist jedoch mit einer Verringerung der Personen je Haushalt und einem steigenden Wohnflächenbedarf je Einwohner zu rechnen. Hier ist langfristig von einer Angleichung an die Verhältnisse in den alten Bundesländern auszugehen.

Desweiteren bietet das Planungsgebiet Flächenpotentiale für gesamtstädtische Infrastruktureinrichtungen. Die zentrale innenstadtnahe Lage gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner aller Stadtteile. Z. B. wäre ein Museumslehrpfad auf dem Schlacht- und Viehhofgelände mit einer kleinen Dauerausstellung in einem Altbau denkbar. Derartige Infrastruktureinrichtungen könnten neben dem hohen Freizeit- und Er-

lebenswert auch eine Aufwertung des Planungsgebiets bewirken. Auf dem Planungsgebiet können neben öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ebenso Flächen für größere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Diese könnten teilweise zur Versorgung der Bewohner der angrenzenden Quartiere dienen, z. B. wäre hier ein Lebensmittel SB-Markt mit ca. 400 m² Verkaufsfläche denkbar. Derartige Flächenangebote können in den Erdgeschoßen der bestehenden Bebauung der umliegenden Wohngebiete nur schwer zur Verfügung gestellt werden.

Bisher wurde das Flächenpotential des Planungsgebiets vorrangig unter dem Aspekt der Errichtung neuer Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bewohner der angrenzenden Quartiere betrachtet. Im folgenden ist dieses Flächenpotential im Hinblick auf die Innenstadtrandlage zu untersuchen. Von hohem Stellenwert ist hier der Bau der geplanten Querungsmöglichkeit der Bahngleise im Verlauf des Sachsenrings, wodurch eine deutlich bessere Anbindung des Planungsgebiets zur südlichen Innenstadt ermöglicht wird. Der frühere ebenerdige Bahnübergang wurde vor ca. zwei Jahrzehnten geschlossen, da die Trasse stark von Güterzügen befahren wurde und somit nur kurze Öffnungsintervalle für den Kfz-Verkehr zuließ. Genaue Planungen hinsichtlich der Ausführung der neu zu bauenden Querungsmöglichkeit bestehen noch nicht. Nach der Fertigstellung der Querungsmöglichkeit würde die Wegstrecke vom Schlachthof zum Hasselbachplatz, dem zentralen Platz der südlichen Innenstadt, ca. 1,3 km betragen. Der Dombereich mit dem Sitz der Landesregierung wäre vom Schlachthof nach ca. 2 km Wegstrecke erreichbar.

Aufgrund der bereits im vorherigen Kapitel umrissenen Tertiärisierung und der neuen Funktion als Landeshauptstadt ist in Magdeburg in den kommenden Jahren von einem erheblichen Büroflächenbedarf auszugehen. Dieser liegt nach der Prognose des Flächennutzungsstrukturplans bis in den Zeitraum 2005/2010 zwischen 1,35 und 2,6 Mio. m² Bruttogeschoßfläche. Dabei werden verstärkt "... City-Standorte nachgefragt, da repräsentative Lagen zunehmend an Image-Wert gewinnen und verschiedene Teilfunktionen konzentriert werden". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.114) Bei einer unzureichenden Versorgung mit innerstädtischen oder innenstadtnahen Bauflächen ist mit einer zunehmenden Umnutzung von Wohnraum zu Büroflächen zu rechnen. Dieser Prozeß beinhaltet eine Gefährdung der innerstädtischen Funktionsmischung sowie die "... Bildung einer monofunktionalen Struktur, was langfristig zu einer Verödung der Innenstadt führen kann". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.114) Ein derart gefährdetes Altbauquartier ist die südliche Innenstadt; dabei wird der Veränderungsdruck im Dombereich durch neue Landeseinrichtungen erhöht.

„Für Magdeburg bedeutet dies, daß die vergleichsweise kleine Innenstadt die zu erwartenden Büroflächen nur schwer aufnehmen kann". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.114) Demnach werden die Nutzungen des tertiären Sektors verstärkt in die Innenstadtrandbereiche drängen, womit eine Verlagerung bzw.

Ausdehnung des Veränderungsdrucks auf repräsentative Wohnquartiere verbunden ist. Um den Veränderungsdruck zu mindern, müssen Flächen für Büronutzungen in ausreichender Qualität und Quantität angeboten werden. „Denkbare Standorte für Bürogebäude liegen in Magdeburg vor allem auf innenstadtnahen, ehemals gewerblich genutzten Flächen, die brachgefallen sind und umgenutzt werden können". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.114) Somit bietet das Planungsgebiet aufgrund seiner Innenstadtrandlage und seines Flächenpotentials einen geeigneten Standort für Nutzungen des tertiären Sektors, wodurch der Veränderungsdruck auf die umliegenden Wohnquartiere verringert werden kann.

ENTWICKLUNGSZIELE

Die Entwicklungsziele beschäftigen sich zum einen mit der künftigen Struktur des untersuchten Gebiets auf Flächennutzungsplan-Ebene, zum anderen mit der städträumlichen und funktionalen Einbindung des Planungsgebiets in das Stadtgefüge sowie der Herstellung eines engmaschigen Wegenetzes.

Das Planungsgebiet ist gemäß dem Bebauungsplanaufstellungsbeschluß als Mischgebiet auszuweisen. Dadurch werden hier u. a. Nutzungen des tertiären Sektors ermöglicht, so daß der Veränderungsdruck auf die angrenzenden Wohnquartiere verringert werden kann. „Um die Bedarfe des Bürosektors zu kanalisieren und die städtebauliche Entwicklung zu steuern, sind frühzeitig Bebauungspläne für den gefährdeten Bestand aufzustellen, die Nutzungen festzulegen, sowie Bauflächen zur Verfügung zu stellen, die den Standortanforderungen des Bürosektors gerecht werden". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.114) Die Wohnquartiere des untersuchten Gebiets sind in ihrer Ausdehnung und in ihrem Bestand zu erhalten, gefährdete Wohngebiete sind mit geeigneten planerischen Maßnahmen zu sichern. Ferner ist mit Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Baulückenschließungen "... eine umfangreiche Qualitätsverbesserung sowie eine Erhöhung der Wohnungsanzahl anzustreben". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S. 32)

Um die Nutzungsvielfalt in den Stadtteilen Sudenburg und Stadtfeld zu sichern, sind die westlich und südlich des Planungsgebiets liegenden Gewerbegebiete zu erhalten. „Diese Stadtbereiche weisen mit ihrer klassischen Mischung von Gewerbe, Wohnen, Grün und Infrastruktureinrichtungen eine hohe Qualität auf. Hier gilt es, diese Qualitäten zu sichern und durch gezielte Umstrukturierungen und Neuansiedlungen weiter aufzuwerten". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S. 183) Während das MAW-Gelände aufgrund seines abgeschlossenen Charakters lediglich Nachverdichtungspotentiale durch betriebseigene Nutzungen enthält, wird durch die Ausweisung des Planungsgebiets als Mischgebiet sowie durch das südlich der Bahngleise gelegene Gewerbegebiet gerade kleineren Handwerks-

und Gewerbebetrieben ein Flächenpotential zur Neuansiedlung geboten. „Die Zielvorgabe des Erhalts der vorhandenen Gewerbestrukturen und die Chance für Neuansiedlungen kleinerer und mittelständischer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe schaffen die Voraussetzung für neue Arbeitsplätze und die Sicherung des Mischcharakters insbesondere entlang der Gleisanlagen in Sudenburg zwischen der Liebknechtstraße im Norden und der Sudenburger Wuhne im Süden“. (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S. 184)

Zur Erhöhung des Freiflächenangebots für die Bewohner Stadtfelds ist das Gelände der ehemaligen Festungsanlagen über die nördliche Grenze des untersuchten Gebiets hinaus als öffentliche Grünfläche anzulegen. Zur besseren Benutzbarkeit dieser Flächen sind entlang des Magdeburger Rings bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Durch eine Vernetzung mit weiteren Grünflächen im Innenstadtrandbereich ist ein Grüngürtel um die Innenstadt herzustellen. „Die Glacis-Anlagen sollten langfristig annähernd an die historische Ausdehnung erweitert werden und langfristig durch bauliche Maßnahmen an den Verkehrsstraßen (z. B. Absenkung) aufgewertet werden. Für die historischen Fortanlagen ist eine öffentliche Nutzbarkeit vorgesehen...“. (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.171)

Im Zuge der Umstrukturierung des Planungsgebiets ist dieses stadträumlich und funktional in das Stadtgefüge einzubinden. Dazu sind die kleinteiligen stadträumlichen Strukturen vor allem der nördlich angrenzenden Wohnquartiere auf dem Planungsgebiet fortzusetzen. Dabei ist darauf zu achten, daß das Ensemble des Schlacht- und Viehhofs als große Einheit erhalten bleibt, jedoch mit einer öffentlichen Erschließung versehen wird. Zur funktionalen Einbindung ist die Ansiedlung von Einrichtungen auf dem Planungsgebiet zu fördern, die zur Versorgung der Bewohner der umliegenden Wohnquartiere beitragen. Neben öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind hier auch Handels- und Dienstleistungsunternehmen zur Deckung des periodischen Bedarfs denkbar.

Mit einem engmaschigen Wegenetz ist die Anbindung Stadtfelds an die Innenstadt und Sudenburg zu verbessern. Dazu ist es notwendig, die Wirkung der Barrieren durch den Bau neuer Querungsmöglichkeiten zu reduzieren. Die Planung neuer Querungsmöglichkeiten hat sich an den Bedürfnissen der „schwächsten“ Verkehrsteilnehmer, den Fußgängern und Radfahrern, zu orientieren. Die geeignetste Form bilden in der Regel ebenerdige Querungsmöglichkeiten, Unter- und Überführungen sind Notlösungen. Ebenso sind die beiden derzeitigen Verbindungen zwischen Stadtfeld und Sudenburg für Fußgänger zu attraktivieren. Als geeignetstes Mittel erscheint die Errichtung von Straßenrandbebauungen mit kleinteiliger Mischnutzung, wodurch eine soziale Kontrolle und öffentliche Sicherheit hergestellt werden kann.

DAS PLANUNGSGEBIET

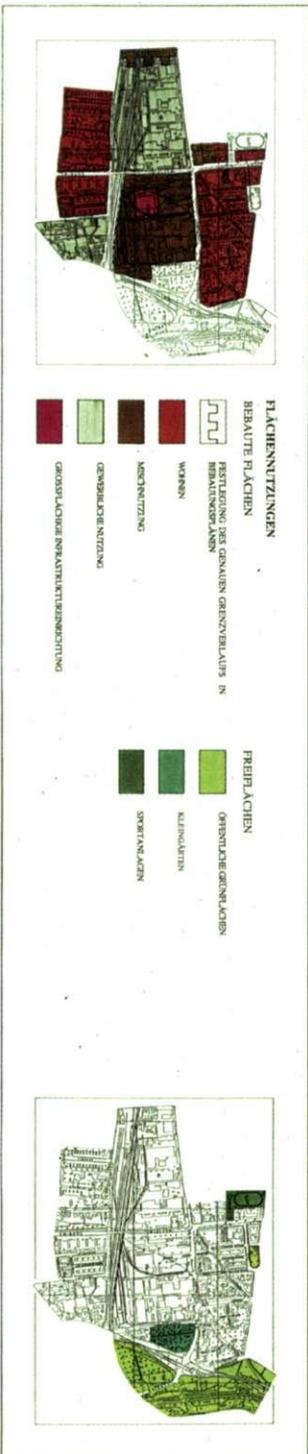
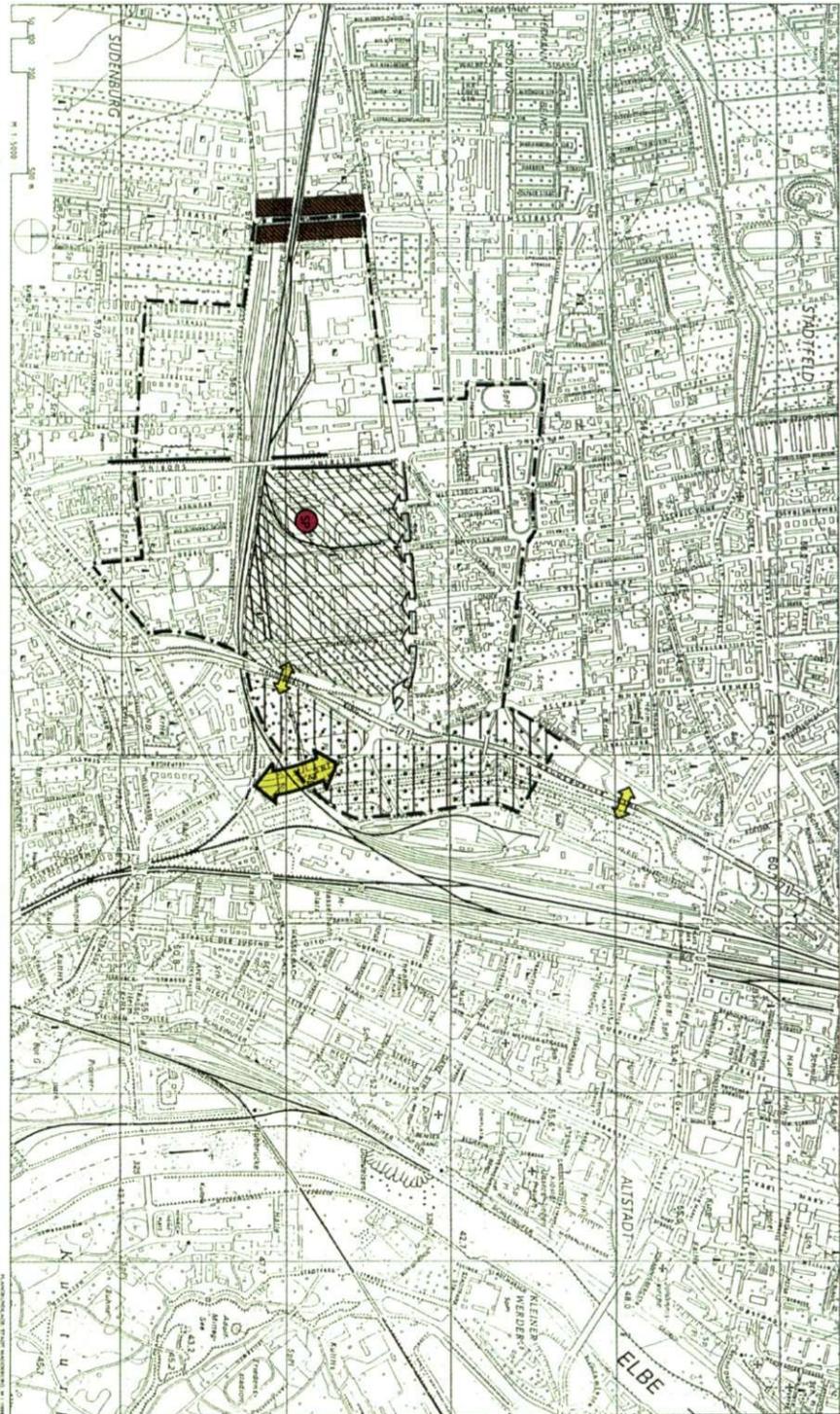
Freiflächen

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet von einem sehr geringen Anteil öffentlicher Freiflächen, die zudem als straßenbegleitende Grünstreifen ausgebildet und somit kaum nutzbar sind. Größere zusammenhängende Grünflächen bilden die beiden Kleingartenanlagen am östlichen und westlichen Rand des Planungsgebiets, deren Durchwegung aber nicht öffentlich ist. Es handelt sich hier um etwas ältere, durchschnittliche Kleingartenanlagen ohne besonders starke Durchgrünung. Der Baumbestand besteht, mit Ausnahme großer Laubbäume um das Gartenheim überwiegend aus kleinwüchsigen Obstbaumarten. Aufgrund der Immissionen durch den Kfz-Verkehr der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sollten hier Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, um das mögliche Ausmaß der Belastung festzustellen.

Dennoch stellt die Kleingartenanlage im östlichen Bereich des Planungsgebiets eine Ausgleichsfläche zum städtischen Umfeld mit hoher baulicher Dichte dar und trägt zur Mikroklimaverbesserung bei. Die schmale Kleingartenanlage entlang des Westrings stellt eine für diese Fläche ungeeignete Nutzung dar; so ist im Planaufstellungsbeschuß für diesen Geländestreifen eine Nutzung als Mischgebiet vorgesehen. Hier könnte versucht werden, die Nutzer durch ein Angebot von Ausgleichsflächen zur Aufgabe ihrer Gärten an diesem Standort zu bewegen.

Die straßenbegleitenden Grünstreifen, zumeist mit Gras bewachsen, sind sowohl ökologisch als auch sozial weitgehend unbrauchbare Flächen. Eine Ausnahme bildet die Böschung entlang des Magdeburger Rings, die dicht mit Sträuchern und jungen Bäumen bewachsen ist. Hierdurch wird die Schnellstraße optisch verborgen, eine effektive Lärmschutzmaßnahme bildet dieser Bewuchs allerdings nicht. Der öffentliche Weg am Fuß der Böschung endet kurz vor dem Schlachthofweg als Sackgasse. Hier konnte nicht festgestellt werden, welche Funktion der Weg früher hatte, heute dient er lediglich der Irreführung ortsunkundiger Fußgänger. Die Böschung am Magdeburger Ring und Westring sind mit der üblichen Neigung von ca. 1:2 (Höhe zu Länge) gebaut.

Straßenbäume wachsen in der Liebknechtstraße und der Wilhelm-Kobelt-Straße. Die Liebknechtstraße wurde wahrscheinlich zur Zeit der Inbetriebnahme des Schlachthofs als Kastanienallee angelegt. Heute fehlen jedoch viele Alleeebäume, wodurch die raumbildende Wirkung der Allee weitgehend verloren gegangen ist. Nach der Fertigstellung der Ausstellungshalle wurde der Platz vor der Halle und die Wilhelm-Kobelt-Straße offensichtlich als Akazienallee angelegt, von der heute jedoch nur noch wenige Bäume stehen. In jüngerer Zeit wurde die Allee durch Neupflanzungen von Straßenbäumen rekonstruiert; statt Akazien wurde hier nun Ahorn gepflanzt.



FLÄCHENNUTZUNGEN

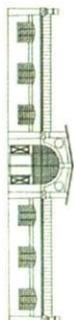
- BEHALTENE FLÄCHEN**
- BEHALTUNG DER GRUNDRISS-GRANZVOLLZUGS IN BEHALTUNGSPHASEN
 - WOHNSIEDLUNG
 - LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
 - GRÖßERE LÖSUNGSPHASENBEHALTUNG

FREIHEITLICHE FLÄCHEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- KLEINGARTEN
- SPORTPLÄTZE

ENTWICKLUNG DES SCHLACHTHOFQUARTIERS IN MAGDEBURG

STADTBÄUMLICHES GUTACHTEN



ENTWICKLUNGSGRADE

Das Planungsgutachten ist mit Maßstab 1:5000 erstellt. Die Planungsphase ist in drei Phasen unterteilt: 1. Phase: Bestandsaufnahme und Analyse der bestehenden Situation. 2. Phase: Entwicklung von Alternativen und Konzeption der Entwicklung. 3. Phase: Detaillierte Planung und Umsetzung der Entwicklung. Die Entwicklung ist in drei Phasen unterteilt: 1. Phase: Bestandsaufnahme und Analyse der bestehenden Situation. 2. Phase: Entwicklung von Alternativen und Konzeption der Entwicklung. 3. Phase: Detaillierte Planung und Umsetzung der Entwicklung.

PLANUNGSGRADE

- FORTSETZUNG VON KLEINTEILIGEN STÄDTLICHEN LÖSUNGSSTRUKTUREN KOMPENSATORISCHES QUARTIEREINBAU (PLANUNGSMASSNAHME)
- STRUKTUREINBAU ZU STÄDTLICHEN ÖFFENTLICHEN GRÜNPLÄTZEN MIT ALTERNATIVEN
- EINBAU DES WEST- UND SÜDBÜHNGS ZU EINER STÄDTLICHEN KASSE (U.A. MITTELS STRASSENBAU) UND SÜDBÜHNGS
- ALTERNATIVE DER GRÜNBÜHNGSSTRUKTUREN MIT NUTZUNGSKONZEPTEN ALS VERBUNDENEN GRÜNSTRUKTUREN (NUTZUNGSKONZEPTEN ALS VERBUNDENEN GRÜNSTRUKTUREN)
- NUTZUNG VON QUARTIERMÖGLICHKEITEN DES KOMPENSATORISCHEN QUARTIERS FÜR PERSÖNLICHE UND ALTERNATIVE ALS STÄDTLICH BEZOGENE GRÖßERE STRUKTUREN (NUTZUNGSKONZEPTEN ALS VERBUNDENEN GRÜNSTRUKTUREN)
- DIE RICHTUNG DER BEHALTUNGSPHASEN ENTLANG DER ELBE (NUTZUNGSKONZEPTEN ALS VERBUNDENEN GRÜNSTRUKTUREN)

PLANUNGSGRADE NORD
 BEHALTUNGSPHASEN
 ENTWICKLUNGSGRADE
 ENTWICKLUNGSGRADE
 ENTWICKLUNGSGRADE

PON

Das Schlacht- und Viehhofgelände weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Bis auf einige kleine Rasenflächen im Bereich der Börse sind die Flächen des Viehhofs mit altem Naturstein-Pflaster, die des Schlachthofs überwiegend mit Beton oder Asphalt befestigt. Die Eisenbahngleise werden seit der Wiedervereinigung kaum noch befahren und sind somit als Brachen einzustufen. Hier hat sich eine wilde Vegetation mit hohen Gräsern gebildet.

Die beiden Hauptachsen des Viehhofs wurden als Lindenalleen angelegt. Die Bäume wurden in strenger Symmetrie zu den Gebäuden gesetzt, was auch heute noch in einigen Bereichen gut ersichtlich ist, z. B. bei der westlichen Giebelwand der Schweine-Markthalle. In vielen Bereichen weisen jedoch auch diese Alleen einige Lücken und Unregelmäßigkeiten auf, die Linden befinden sich aber in einem guten Zustand.

Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet wird nördlich, östlich und westlich von Hauptverkehrsstraßen begrenzt, wodurch eine gute Kfz-Verkehrsanbindung an das Hauptstraßennetz besteht. Östlich des Planungsgebiet verläuft der in Nord-Süd-Richtung durch die Stadt führende, autobahnähnlich ausgebaute Magdeburger Ring, der an der nördlichen Stadtgrenze an die Autobahn A2 Hannover - Berlin angeschlossen ist. Diese Schnellstraße wurde in den 70er Jahren als Entlastungsstrecke für den Berufsverkehr von den großen Trabantenstädten im Norden Magdeburgs zu den Schwermaschinenbau-Fabriken im Süden der Stadt gebaut.

Der Magdeburger Ring ist durch eine Reihe von Anschlußstellen an kreuzende Hauptverkehrsstraßen angebunden, wodurch viele Bereiche des Stadtgebiets über die Schnellstraße in kurzer Zeit erreichbar sind. Zu diesen meist in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen zählt die Liebknechtstraße. In der süd-östlichen Verlängerung der Liebknechtstraße verläuft der Sachsenring, der jedoch vor den Bahngleisen als Sackgasse endet. Hier ist der Bau einer Quermöglichkeit als weitere Verbindung zwischen den Stadtteilen Sudenburg und Stadtfeld sowie zur Anbindung der Innenstadt und der südlichen Stadtteile entlang der Elbe geplant. Zur Zeit bildet der westlich am Planungsgebiet entlang führende Westring neben dem Magdeburger Ring die einzige Straßenverbindung zwischen Stadtfeld und Sudenburg.

Fußgänger und Radfahrer mit dem Ziel Sudenburg oder Innenstadt sind auf die Benutzung des Straßennetzes angewiesen, separate Fuß- und Radwege gibt es nicht. Nach Sudenburg bildet die Westringbrücke die einzige Quermöglichkeit der Bahngleise, da die Benutzung des Magdeburger Rings nur für den Kfz-Verkehr zulässig ist. Zwischen Stadtfeld und der Innenstadt besteht mit der Bahnunterführung der Ernst-Reuter-Allee ebenfalls nur eine Quermöglichkeit der Gleisanlagen.

Eine gute Erschließung des Planungsgebiets durch den ÖPNV ist lediglich für den nord-west-lichen Bereich zu verzeichnen, sofern ein Radius von 300 m um die Haltestellen als Kriterium für eine gute Anbindung zugrunde gelegt wird. Ein Straßenbahnanschluß besteht durch die Linie 1, deren Trasse westlich des Planungsgebiets auf einer separaten Spur auf dem Westring verläuft. An den beiden nächst gelegenen Haltestellen nördlich der Kreuzung Westring/Liebknechtstraße und südlich der Westringbrücke halten die Straßenbahnen im 12 min. Takt. Da das Planungsgebiet vom Westring jedoch nicht zugänglich ist, trägt die Haltestelle Westringbrücke derzeit nicht zur Erschließung des Planungsgebiets durch den ÖPNV bei. Die Linie 1 führt von der Endstation in Sudenburg durch Stadtfeld und die Fußgängerzone bis nach Kannenstieg, einem der nördlichen Stadtteile Magdeburgs. Von der Haltestelle Liebknechtstraße ist der Damaschkeplatz nach 8 min. Fahrzeit und der Breite Weg/Ernst-Reuter-Allee nach 12 min. Fahrzeit erreichbar. Zusammengekommen bieten diese beiden Haltestellen Anschluß an alle anderen Straßenbahnlinien sowie an die S-Bahn. Die südliche Innenstadt mit dem Haselbachplatz als Zentrum ist mit der Linie 1 nicht direkt erreichbar, hier ist ein Umsteigen an der Haltestelle Südring auf die Straßenbahnlinie 10 erforderlich.

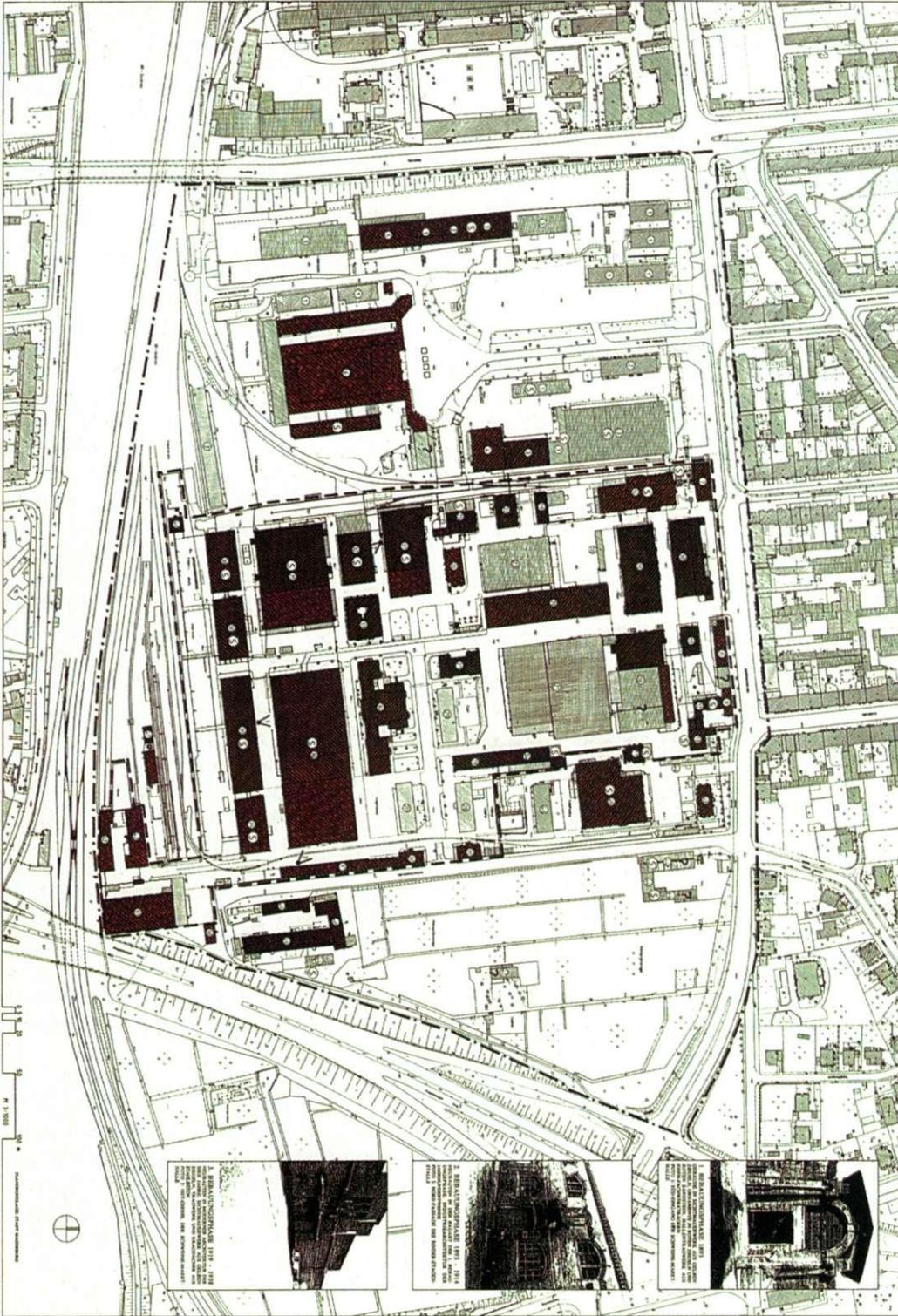
Eine weitere ÖPNV-Anbindung des Planungsgebiets besteht durch die Buslinie 52, die vom südlichen Stadtteil Buckau nahezu halbkreisförmig um die Innenstadt bis nach Magdeburg-Nordwest führt. An den nördlich des Planungsgebiets liegenden Haltestellen halten die Busse vormittags im 10 min. Takt, nachmittags im 10 - 20 min. Takt. Die Buslinie 52 verläuft in Stadtfeld teilweise auf der früheren Trasse der Straßenbahnlinie 4, deren Linienführung 1992 verlegt wurde. „Eine Aufrechterhaltung des Straßenbahnverkehrs im Bereich Arndtstraße - H.-Gieseler-Halle ist... aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus und auch wegen der Lärmentwicklung nicht sinnvoll". (Magdeburger Verkehrsbetriebe AG: 1992, S. 6)

Bei einer Umstrukturierung des Planungsgebiets könnte der Güterverkehr stark an Bedeutung verlieren. Der noch bestehende umfangreiche Gleisanschluß im südlichen Bereich wäre somit überdimensioniert oder ganz überflüssig, die Flächen des Bahnhofs könnten anderen Nutzungen zugeführt werden. Hier ist zu überlegen, ob der Gleisanschluß von bestehenden oder neu anzusiedelnden Gewerbebetrieben auf dem Planungsgebiet sinnvoll genutzt werden kann.

ANALYSE

Defizite und Mängel des Planungsgebiets

Die Defizite und Mängel werden im Hinblick auf eine Umstrukturierung des Planungsgebiets in ein Mischgebiet benannt. Viele Defizite und Mängel sind erst hinsichtlich dieser Betrachtungsweise als solche einzustufen.



**ENTWICKLUNG DES
SCHLACHTHOFQUARTIERS IN
MAGDEBURG**

STADTEBAULICHES GUTACHTEN

BESTANDSAUFNAHME
 - - - - - GRENZE DES PLANNBEREICHES
 - - - - - GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS

BEHALTUNGSPFLICHT
 1981 ERHALTBESTELT
 1991 BIS 1994
 1991 BIS 2018
 NACH 1991
 NICHT ERHALTBESTELT

STÄDTENBAU UND BEHALTUNG DER ALTEINBAUE
 DES QUARTIERS

GEBAUERSTAND
 BEWAHRUNG DER ALTEINBAUE MIT DEN BEWAHRUNGSRECHEN BEWAHRUNGS-
 BEWAHRUNG DER ALTEINBAUE MIT DEN BEWAHRUNGSRECHEN BEWAHRUNGS-
 BEWAHRUNG DER ALTEINBAUE MIT DEN BEWAHRUNGSRECHEN BEWAHRUNGS-

- LEGENDE**
- 1. BEHALTUNGSPFLICHT 1981
 - 2. BEHALTUNGSPFLICHT 1991 BIS 1994
 - 3. BEHALTUNGSPFLICHT 1991 BIS 2018
 - 4. BEHALTUNGSPFLICHT NACH 1991
 - 5. NICHT ERHALTBESTELT
 - 6. GRENZE DES PLANNBEREICHES
 - 7. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 8. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 9. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 10. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 11. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 12. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 13. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 14. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 15. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 16. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 17. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 18. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 19. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 20. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 21. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 22. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 23. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 24. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 25. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 26. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 27. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 28. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 29. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 30. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 31. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 32. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 33. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 34. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 35. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 36. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 37. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 38. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 39. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 40. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 41. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 42. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 43. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 44. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 45. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 46. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 47. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 48. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 49. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS
 - 50. GRENZE DES BEHALTUNGSPFLICHTS

PLANUNGSGRUPPE NORD
 ARCHITECTURE
 MAGDEBURG
 2018

fen; sie sind auf die derzeitige Gewerbenutzung zurückzuführen und resultieren teilweise aus den Anforderungen des Produktionsprozesses. Insofern bestehen diese Defizite und Mängel aufgrund der baulichen Ausprägung des alten Gewerbestandortes, sie bilden teilweise technische Notwendigkeiten und würden aus der Sicht der baulichen Betriebsausstattung als positiv bewertet werden. Im einzelnen werden im Plan dargestellt bzw. benannt:

- der verbaute Bereich der Nord-Süd-Hauptachse des Schlachthofs durch Überdachungen und Tore;
- eine schlechte bauliche Grundstücksausnutzung durch Gebäude mit geringer Geschoßflächenzahl, zurückzuführen auf die eingeschossigen Hallen;
- eine minimale Wohnnutzung, der Gebäudebestand ist nur mit großem baulichen Aufwand für Wohnzwecke umnutzbar;
- ein hoher Versiegelungsgrad des Schlacht- und Viehhofgeländes sowie
- fehlende öffentliche Straßen und Wege aufgrund der großen abgeschlossenen Betriebsgelände.

Weiterhin ist der schlechte Bauzustand vieler Altbauten des Schlacht- und Viehhofs als Mangel anzusehen. Wird zunächst von einem vollständigen Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles ausgegangen, ist mit hohen Sanierungskosten aufgrund des schlechten Bauzustands zu rechnen. So wird der Erhalt der Altbauten in schlechtem Bauzustand trotz bestehenden Denkmalschutzes teilweise schwierig durchsetzbar sein. Dies betrifft insbesondere den Kohlenbunker des Maschinenhauses, der umfangreiche Bauschäden am Tragwerk aufweist und nur schwer einer neuen Nutzung zuzuführen sein wird.

Der schlechte Bauzustand von Gebäuden des übrigen Planungsgebiets wurde nicht als Mangel gewertet, da diese Gebäude hinsichtlich des Denkmalschutzes nicht erhaltenswert sind. Zudem ist bei einer angestrebten Umstrukturierung des Planungsgebiets in ein Mischgebiet mit verdichteter Bebauung und hoher Nutzungsdichte ein Teilabriss des nicht denkmalgeschützten Baubestands unumgänglich. Durch den schlechten Bauzustand ist auch unter ökonomischen Gesichtspunkten ein Abriss eher gerechtfertigt.

Ein weiterer Mangel besteht in der Nutzung des Planungsgebietes durch flächenintensive Großhandelsbetriebe, die an diesem Standort als unerwünscht einzustufen sind. Diese Betriebe benötigen große Lagerflächen, bewirken ein hohes Güterverkehrsaufkommen, bieten jedoch nur wenige Arbeitsplätze. Zur Zeit verfügen die ansässigen Großhandelsbetriebe über folgende Bruttogeschoßflächen:

- Kfz-Zubehör-Großhandel: ca. 6.900 m²
- Obst- und Gemüsehandel: ca. 3.600 m²
- Kühlhaus: ca. 13.000 m²

Zudem wird durch die großflächigen Betriebsgelände eine neue Erschließung und Durchwegung des Planungsgebiets erschwert. Dies gilt insbesondere für das

Gelände des Kfz-Zubehör-Großhandels, das sich nahezu über die gesamte Länge der westlichen Grenze des Planungsgebiets erstreckt. Ohnehin ist eine Erschließung mit neuen Straßen aufgrund der dreiseitig umschlossenen Lage des Planungsgebiets problematisch. Für Fußgänger und Radfahrer wäre jedoch eine östlich und westlich anzuschließende neue Durchwegung denkbar, die allerdings durch die bestehenden Großhandelsnutzungen behindert wird.

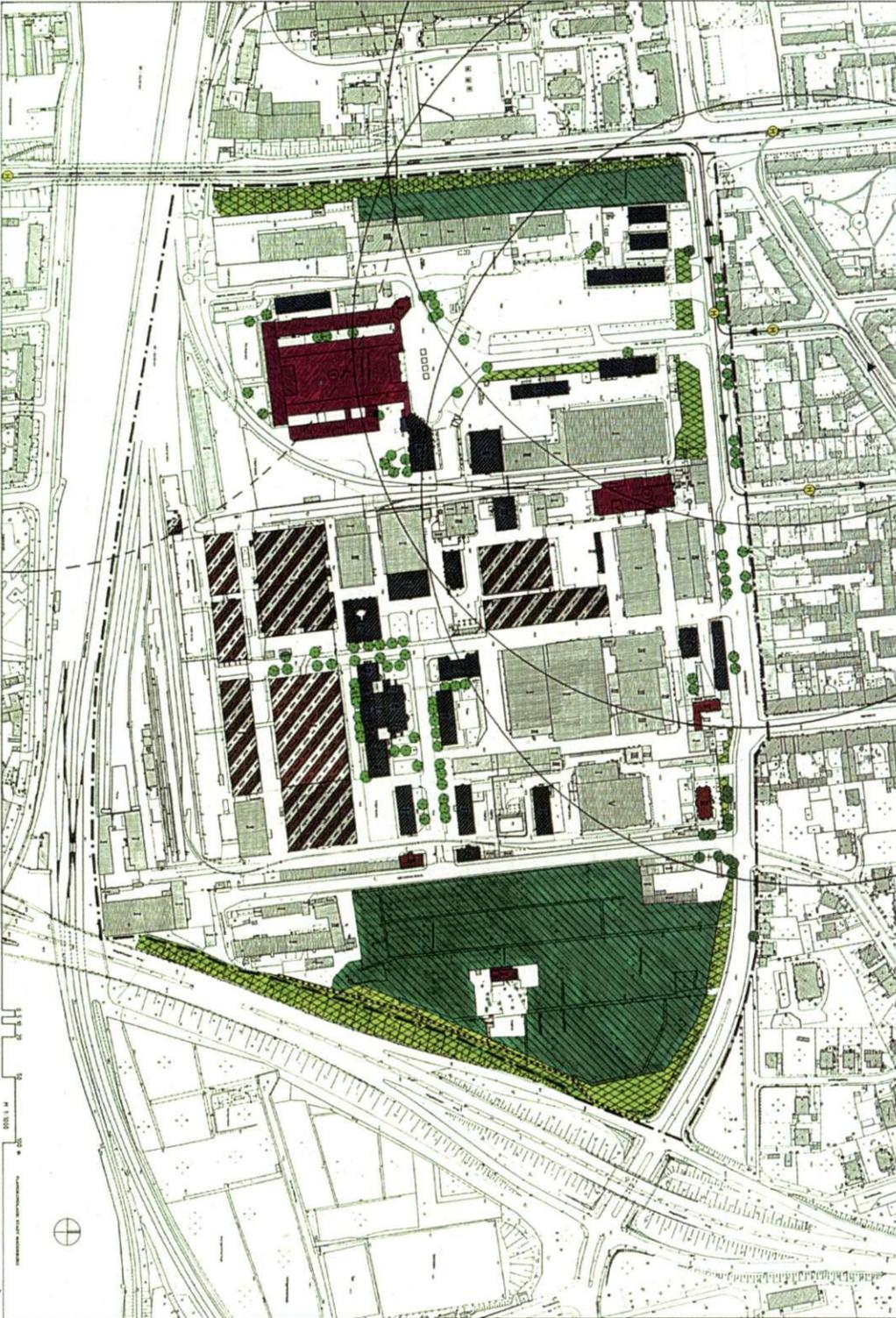
Weiterhin ist die schlechte ÖPNV-Anbindung des südöstlichen Bereichs, der hohe Versiegelungsgrad mit fehlenden Ausgleichsflächen sowie die Immissionsbelastung als Mangel einzustufen. Neben den Lärm- und Luftemissionen, die von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und der Bahntrasse ausgehen, sind Bodenbelastungen anzunehmen. Entsprechende Untersuchungen wurden bisher noch nicht durchgeführt, einige Bereiche des Planungsgebiets sind jedoch als Verdachtsflächen anzusehen. So ist von einer Bodenbelastung des Kleingartengeländes entlang des Magdeburger Rings durch Emissionen des Kfz-Verkehrs auszugehen. „Messungen in anderen Städten haben ergeben, daß die Randbereiche stark frequentierter Straßen als Schwerpunkte der Anreicherung von Schwermetallen und anderen Schadstoffen anzusehen sind“. (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.72) Weiterhin wird das gesamte Schlacht- und Viehhofgelände vom Magdeburger Umweltamt als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Es "... muß in allen Industrie- und Gewerbegebieten Magdeburgs von Schadstoffbelastungen und Altablagerungen ausgegangen werden". (Freie Planungsgruppe Berlin (Hrsg.): 1992, S.72)

Potentiale und positive Elemente des Planungsgebiets

Die Potentiale und positiven Elemente werden ebenso wie die Defizite und Mängel hinsichtlich einer Umstrukturierung des Planungsgebiets in ein Mischgebiet benannt. Die im Plan beschriebenen Potentiale und positiven Elemente beziehen sich größtenteils auf den Gebäudebestand bzw. einzelne Bauteile sowie auf raumbildende Strukturen.

Desweiteren besteht ein wesentliches Potential in dem hohen Lagewert der Grundstücke, der vor allem auf die innenstadtnahe Lage zurückzuführen ist. Aufgrunddessen bietet das Planungsgebiet, wie bereits in vorherigen Kapiteln beschrieben, z. B. für Nutzungen des tertiären Sektors einen attraktiven Standort. So ist durch den hohen Lagewert eine Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. umnutzbaren Altbauten zu erwarten, wodurch der erwünschte Umstrukturierungsprozeß vorangetrieben wird. In diesem Zusammenhang ist auch die verkehrsgünstige Lage und die gute ÖPNV-Anbindung des nord-westlichen Bereichs zu bewerten.

Die bereits im westlichen Bereich des Planungsgebiets und auf dem Viehhof ansässigen kleinen und mittleren Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen sind als



**ENTWICKLUNG DES
SCHLACHTHOFQUARTIERS IN
MAGDEBURG**

STADTBÜRO FÜR GLÜCKLICHES

BESTANDSAUFNAHME
STANDORT: ...
STAND DATUM: ...

GEWÄSSERNUTZUNG
GERÄUSCH, LÄRM, GEMISCHT

VERWALTUNG, WARTUNG, ORIENTIERUNG

ÜBERWACHUNGSPUNKTE

LAGERTANK

REINIGUNGSANLAGE
1. STREIFEN
2. STREIFEN
3. STREIFEN
ANZAHL DER VERLEGEREISE

FRISCHLÄSCHEN
KLEINGARTEN

STRAßENBELEUCHTUNG
STRAßENBELEUCHTUNG MIT ...
STRAßENBELEUCHTUNG IN ...
STRAßENBELEUCHTUNG ...

ÖFFENTLICHE FLÄCHEN UND FARBEN NICHT STRUKTURALISIEREN

ÖFFENTLICHE WAFFELREIHE
STRAßENBELEUCHTUNG MIT ...

REINIGUNGSAUSSTATTUNG

ERHÖHUNGSRECHEN MIT ...

PLANUNGSGRUPPE NORD
PROJEKTLEITER ...
ARCHITECT ...

PGN

endogenes Entwicklungspotential zu werten. Diese Nutzungen bilden einen Ansatz zur Umstrukturierung in ein Mischgebiet mit kleinteiligen vielfältigen Strukturen. Auch wenn die gehobenen Dienstleistungsnutzungen vermutlich nur mangels Alternativen hier ansässig sind, so sollte doch versucht werden, möglichst viele Unternehmen verschiedenster Branchen an diesem Standort zu halten.

Während sich der westliche Bereich des Planungsgebiets städtebaulich weitgehend unstrukturiert darstellt, weist der Schlacht- und Viehhof eine klare orthogonale städtebauliche Struktur auf. Mit der ersten Bebauungsphase wurde diese Struktur angelegt, die sich 100 Jahre lang als stark genug erwies, die Erweiterungen der verschiedenen Bebauungsphasen ohne wesentliche Einbußen aufzunehmen. Diese orthogonale städtebauliche Struktur ist nicht nur hinsichtlich des Denkmalschutzes als positives Element zu bewerten, sie bietet auch eine Vielzahl verschiedener räumlicher Situationen mit teilweise hohen Qualitäten.

Die wichtigsten Gebäude sind mit ihren repräsentativen Fassaden entlang der beiden Hauptachsen des Schlachthofs aufgereiht. Durch die Ausbildung als Alleen sind die Hauptachsen im Bereich des Viehhofs als raumbildende Erschließungselemente hervorgehoben. Hier werden durch Gebäudeücksprünge entlang der Hauptachsen kleine Plätze gebildet, z. B. vor der Kleinvieh-Markthalle und der Börse, die bereits gewisse Aufenthaltsqualitäten besitzen. Mit Maßnahmen zur Freiraumgestaltung ist eine Erhöhung dieser Qualitäten möglich, z. B. wäre ein Ausbau zu „Westentaschenparks“ denkbar.

Ebenso ist der Querschnitt der Liebknechtstraße im Bereich des Schlachthofs als positives Element zu werten. Durch die geschlossene hohe Raumkante der Blockrandbebauung und die alte Umfassungsmauer des Schlachthofs wird der Straßenraum begrenzt, der früher durch die beidseitig gepflanzten Straßenbäume mit einem zusätzlichen raumbildenden Element, der Allee, ausgestattet war. Dieses Straßenprofil birgt auch heute noch trotz der lückenhaften Allee große Reize, es entspricht der typischen Grenzausbildung zwischen Wohnquartieren und großflächigen Gewerbe- und Industrienutzungen um die Jahrhundertwende. Ähnliche Situationen bestehen in vielen vergleichbaren Quartieren, z. B. in Kassel mit der Gottschalkstraße, so daß dieses Straßenprofil der Typologie der Stadterweiterungen des Historismus entspricht.

Desweiteren wurde die Halle von Bruno Taut sowie der Altbaubestand des Schlacht- und Viehhofs der ersten drei Bebauungsphasen als positives Element gewertet. Mit diesem Altbaubestand besteht ein Ensemble zweier sichtbar verschiedener Bebauungsphasen, die Gebäude dokumentieren die Lösung gleicher Bauaufgaben in verschiedenen Konstruktionen und Stilen. Auch nach der Aufgabe der Schlachthofnutzung werden die Gebäude des ehemaligen Schlacht- und Viehhofs die Verbesserungen der Stadttechnik und -hygiene gegen Ende des letzten Jahrhunderts bezeugen.

Planungsbindungen

Die Planungsbindungen beschränken den Umfang des zur Disposition stehenden Gebäudebestands und die Diskussion um mögliche Flächenumnutzungen, sie bilden Festpunkte für einen zu erarbeitenden städtebaulichen Entwurf. So benennen die Planungsbindungen den bei einer Umstrukturierung des Planungsgebiets zu erhaltenden Gebäudebestand sowie zu erhaltende städtebauliche Strukturen. Im folgenden sollen zunächst die aufgrund des Denkmalschutzes benannten Planungsbindungen in Anlehnung an die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zum Magdeburger Schlacht- und Viehhof erläutert werden.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde nahezu der gesamte Altbaubestand des Schlacht- und Viehhofs als erhaltenswert eingestuft. „Der Komplex des ehemaligen städtischen Schlacht- und Viehhofs ist ein hochrangiges Denkmal der Architektur- und Stadtgeschichte Magdeburgs“. (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt: 1992) Dies gilt sowohl für die architektonischen Qualitäten des Altbaubestands als auch hinsichtlich der Bedeutung der Anlage bezüglich sektoraler Verbesserungen der Stadttechnik und -hygiene im letzten Drittel des vergangenen Jahrhunderts. „Die Bauten ... dokumentieren die für die Versorgung der schnell wachsenden gründerzeitlichen Großstädte unverzichtbare großindustrielle Fleischproduktion unter rationalen ökonomischen und hygienischen Bedingungen“. (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt: 1992)

Die Gebäude der ersten drei Bebauungsphasen werden aus verschiedenen Gründen als bedeutende architektonische Leistungen angesehen. Die Architektur der während der ersten und zweiten Bebauungsphase von 1893 bis 1914 fertiggestellten "... Schlacht- und Viehhofbauten verbindet - namentlich in den großen Hallen - monumentale Stilelemente der römisch-antiken Thermenarchitektur mit damals modernsten Konstruktionsmethoden des Eisengerüstbaus. Diese eigentümliche Einheit des Repräsentativen und des Funktionalen erscheint heute als aussagekräftiges mentalitätsgeschichtliches Zeugnis einer von zivilisatorischem Pathos erfüllten Zeit, die sich so ihre eigene Fortschrittlichkeit und epochale Überlegenheit bestätigen wollte". (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt: 1992)

Die Gebäude der dritten Bebauungsphase, errichtet ab der Mitte der 20er Jahre dieses Jahrhunderts, "... fügen sich dem Altbestand harmonisch ein, nehmen auch dessen monumentalen Charakter auf, distanzieren sich jedoch stilistisch deutlich von den historisierenden Altbauten. Göderitz Bauten sind bedeutende Zeugnisse der zwischen Expressionismus und Sachlichkeit changierenden Industriebaukunst der Weimarer Republik. Sie bekräftigen nach des Architekten eigenen Worten den durch Bruno Taut begründeten Ruf Magdeburgs als „Stadt des neuen Bauwillens“ und sind deshalb Denkmale der modernen Architektur von überregionalem Rang" (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt: 1992).

Die im funktionalen Kontext zueinander errichteten Schlacht- und Viehhofgebäude vermitteln einen groben Eindruck vom früheren Produktionsablauf. Die Anlage entspricht dabei der sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts herausgebildeten Typologie für diese zur damaligen Zeit neue Bauaufgabe. Ebenso wurden die großen Viehmarkthallen als dreischiffige Basiliken in filigraner Eisenkonstruktion errichtet; ein Typus, der sich für diese Bauaufgabe mittlerweile herausgebildet hatte. Somit wurde der Magdeburger Schlacht- und Viehhof in der für diese neue Bauaufgabe bereits typischen Gebäudeanordnung und Konstruktion ausgeführt. „Entscheidend für den Denkmalwert dieser Bauwerke ist ihre Bedeutung in der Geschichte der technisch-industriellen Entwicklung: sie müssen speziell unter diesem Aspekt erhaltenswert sein; Kunstwert und stadträumliche Bedeutung können hinzutreten“. (Echter: 1985, S.18)

Neben dem Gebäudebestand bestehen weitere Aufgaben des Denkmalschutzes hinsichtlich der städtebaulichen Struktur mit den Hauptachsen und den alten Umfassungsmauern. „Die großen wie die kleinen Bauten des Komplexes stehen untereinander in enger städtebaulicher Wechselbeziehung, die im Zuge einer künftigen Nutzung des Geländes gewahrt bleiben muß. Von zentraler Bedeutung sind hier insbesondere die Erhaltung der Platzsituation im Zentrum der Anlage und die Abfolge der Baukörper von Freibank, Trichinenschau; Schweineschlachthalle und Kohlenbunker entlang der Liebknechtstraße, die als straßenseitige Schaufront der Schlachthofanlage anzusehen ist und im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden historischen Häuserfront einen hohen Ensemblewert beansprucht“. (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt: 1992)

Auf dem Lageplan, der der Stellungnahme des Landes konservators beigelegt ist, endet das Viehhofgelände unmittelbar südlich der ehemaligen Rinder- und Schweineställe, so daß die Bahnhofsgebäude nicht erfaßt wurden. Dies gilt auch für die Hallen im süd-östlichen Bereich des Viehhofs, die zu den Erweiterungsbauten der 20er Jahre zählen und somit zu erhalten sind. Das 1893 fertiggestellte Kühlhaus wurde nicht als erhaltenswert eingestuft, dies ist vermutlich auf eine Unachtsamkeit zurückzuführen. Eine andere Begründung ist hier schwer vorstellbar, zumal sämtliche Gebäude der ersten Bebauungsphase, mit Ausnahme der bereits erwähnten Bahnhofsbauten, dem Denkmalschutz unterliegen. Weiterhin sollten die eingeschossigen Nebengebäude in der Flucht der Umfassungsmauer entlang der Liebknechtstraße in das denkmalgeschützte Ensemble einbezogen werden. Auch wenn diese Gebäude, als Solitäre betrachtet, keinen hohen Wert hinsichtlich des Denkmalschutzes haben, so bilden sie doch wichtige Elemente der "... Schaufront der Schlachthofanlage... ". (Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt: 1992) Desweiteren ist auf dem der Stellungnahme beigelegten Lageplan das Hauptgebäude des östlich an den Schlachthof angrenzenden Kühlhausbetriebs als erhaltenswert eingestuft. Diese Einschätzung kann nicht

geteilt werden. Nach unserem Informationsstand ist dieses Kühlhaus weder als Teil des Ensembles des Schlacht- und Viehhofs zu sehen noch besitzt es besondere architektonische Qualitäten. Insofern halten wir eine Überprüfung dieser Einschätzung für geboten.

Demnach fassen wir das östlich des Schlachthofs gelegene Kühlhaus nicht als Planungsbindung auf, wohl aber die oben genannten Schlacht- und Viehhofgebäude, die mit der Stellungnahme des Landes konservators nicht erfaßt werden. Hingegen stellen wir einige Altbauten des Schlachthofs wie das Maschinenhaus, die Rinder-Schlachthalle und das Düngerhaus zur Disposition. Diese Gebäude weisen zum Teil starke Überformungen und Umbauten sowie einen schlechten Bauzustand auf.

Eine weitere Planungsbindung hinsichtlich des Denkmalschutzes bildet die frühere Ausstellungshalle „Stadt und Land“ von Bruno Taut. Aufgrund der bedeutenden Persönlichkeit Tauts, der zu den wichtigsten deutschen Architekten der „klassischen“ Moderne zählt sowie seiner Funktion als Stadtbaurat in Magdeburg erscheint der Erhalt der Halle als gesichert.

Andere Planungsbindungen bestehen hinsichtlich des Erhalts nicht denkmalgeschützter Gebäude mit einer an diesem Standort erwünschten stabilen Nutzung. Die derzeitige Nutzung dieser als Planungsbindung eingestuft Gebäude entspricht der eines Mischgebiets. Dabei werden an diesem Standort kleine und mittlere Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen bestätigt. Neben der bestehenden Nutzung bildeten die Bausubstanz und die Anzahl der Vollgeschosse weitere Kriterien zur Erarbeitung dieser Planungsbindung. So wurden z. B. eingeschossige Baracken auch bei einer derzeitigen Mischgebietsnutzung aufgrund der schlechten Bausubstanz und des geringen Maßes der baulichen Nutzung nicht als Planungsbindung eingestuft. Diese Kriterien an die Bausubstanz und die Nutzung erfüllen im westlichen Bereich des Planungsgebiets lediglich die drei Bürohäuser, die somit als Planungsbindung eingestuft wurden. Dies gilt ebenso für die beiden Betriebe in der süd-östlichen Ecke des Planungsgebiets, die eine in Mischgebieten zulässige nicht wesentlich störende Gewerbenutzung darstellen.

Die in den Viehhofgebäuden ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen bilden eine kleinteilige, vielfältige Nutzungsstruktur, die an diesem Standort erwünscht ist. Hier kann jedoch lediglich eine Bestätigung dieser Nutzungen für das Planungsgebiet, nicht aber für die bereits ungenutzten Viehhofgebäude erfolgen. Eine derartige Planungsbindung wäre ein übereilter Vorgriff auf eine zu erarbeitende Gesamtkonzeption zur Umnutzung des Viehhofgeländes, zumal die Eigentumsfrage noch nicht geklärt ist.

Als weitere Planungsbindung werden aus historischen und ökonomischen Gründen der Verlauf der Schlachthof- und Wilhelm-Kobelt-Straße mit dem Hallenvorplatz benannt. Weiterhin ist gemäß dem Planaufstellungsbeschluß ein möglichst umfangreicher Erhalt der Großbauten sowie eine Sicherung des Kleingartengeländes anzustreben.

ENTWICKLUNGZIELE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Städtebauliche Struktur

Unser städtebauliches Konzept entwickelt sich aus dem vorgefundenen Bestand des Planungsgebiets und den städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Quartiere. Als wichtigste Entwicklungsziele sehen wir

- einen weitgehenden Erhalt des Ensembles des Schlacht- und Viehhofs;
- eine städtebauliche Neuordnung des westlichen Bereichs;
- eine stadträumliche Anbindung an angrenzende Quartiere;
- eine dem Lagewert der Grundstücke entsprechende bauliche Dichte sowie
- einen sparsamen Umgang mit dem vorhandenen Flächenpotential.

Im folgenden wird die Umsetzung dieser Anforderungen in unser städtebauliches Konzept beschrieben.

Der denkmalgeschützte bzw. unter Denkmalschutz zu stellende Altbaubestand des Schlacht- und Viehhofs wird gemäß den Planungsbindungen weitgehend erhalten. Lediglich einige untergeordnete Nebengebäude und die baulich stark überformte Rinderschlachthalle werden u. a. zum Bau der Planstraßen B, D und G abgerissen. Weiterhin werden die nach 1945 errichteten Gebäude abgerissen, wodurch im mittleren Bereich größere Flächen für Neubauten zur Verfügung stehen.

Die auf diesen Flächen geplanten Neubauten werden in die orthogonale Struktur des Schlachthofs eingefügt und ebenso wie die Altbauten des bestehenden Ensembles als Solitäre errichtet. Dabei werden die großen Baumassen der zwei Neubauten an der Planstraße C ähnlich den in diesem Bereich abgerissenen Gebäuden angeordnet. Entlang der Planstraße B wird die historische Bebauungsstruktur von kleineren, in Reihe stehenden Gebäuden aufgenommen und fortgesetzt. Desweiteren werden alle Neubauten auf dem Schlacht- und Viehhof in ihrer Höhe auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt, womit auf die Höhenentwicklung des Altbaubestands eingegangen wird.

Den Erhalt der bestehenden Situation entlang der Liebknechtstraße halten wir für wichtig, um die typische Grenzausbildung des Historismus zwischen großflächiger Gewerbenutzung und Wohnquartier zu bewahren. So bleibt von der Liebknechtstraße die ehemalige Gewerbenutzung des Geländes deutlich sichtbar. Diese Situation wird durch die östlich und westlich anschließende fünfgeschossige Straßenrandbebauung hervorgehoben, die die Straßenfront des Schlachthofs beidseitig einrahmt.

Um bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts die Erkennbarkeit des Altbaubestandes des Schlacht- und Viehhofs zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan

mit entsprechenden Festsetzungen sicherzustellen, daß sich die Neubauten durch ihre Materialwahl deutlich von den historischen Bauten unterscheiden. So kennzeichnen die Sichtmauerwerksfassaden aus gelben und roten Ziegeln mit ihrer teilweise feingliedrigen Ornamentik den Altbaubestand des Schlacht- und Viehhofs. Allenfalls einzelne Bauteile oder Schmuckelemente der Neubauten könnten die gestalterischen Vorgaben der Altbauten aufnehmen.

Der westliche Bereich des Planungsgebiets wird städtebaulich weitgehend neu strukturiert, Festpunkte bilden hier lediglich die Hermann-Gieseler-Sporthalle mit ihrem Vorplatz sowie der Verlauf der Wilhelm-Kobelt-Straße. Das direkte Umfeld der Sporthalle wird auch künftig bebauungsfrei gehalten, so daß die Halle als Solitär bestehen bleibt. Südlich der Halle wird die Bebauungsstruktur des Viehhofs nach Westen fortgesetzt.

Für den Bereich zwischen der Sporthalle und der Liebknechtstraße wurden zwei U-förmige Baublöcke entworfen, die sich nach Süden öffnen. Die Ausprägung des Straßenraums der Wilhelm-Kobelt-Straße mit den Abschrägungen am südlichen Ende reagiert auf den von Bruno Taut entworfenen Hallenvorplatz und inszeniert die Schauseite des bestehenden Baudenkmals. Erstmalig kann damit die städtebauliche Isolierung der Hermann-Gieseler-Halle überwunden werden.

Mit der Schaffung geschlossener Straßenräume wird ein typisches städtebauliches Element des nördlich angrenzenden Quartiers in das Planungsgebiet hinein fortgesetzt. Weiterhin wird vor allem mit dem nordwestlichen Baublock mit seiner inneren Erschließung und der Tordurchfahrt durch den Riegel an der Liebknechtstraße sowie den Ecklösungen die 20er-Jahre-Siedlung südlich der Bahngleise städtebaulich zitiert. Sofern Magdeburg ein positives Image als eine Stadt der 20er-Jahre-Siedlungen aufbauen möchte, sind derartige Gestaltungsmaßnahmen geeignet, die Qualitäten dieser Überbauungen zu bestätigen. Diese städtebauliche Form, ausgeführt in zeitgemäßer Architektur, besitzt auch heute noch vielfältige Qualitäten.

Östlich des Schlachthofs ist eine U-förmige Bebauung analog zum westlichen Bereich vorgesehen. Nach Süden wird der Baublock in Einzelhäuser aufgelöst, was der Bebauungsstruktur Stadtfeld Süd-Ost und den beiden Altbauten in der Flucht der Umfassungsmauer entspricht. So werden auch die Neubauten in die Flucht der alten Mauer gestellt, die zwischen den Häusern erhalten wird.

Entlang der Liebknechtstraße ist eine Straßenrandbebauung geplant, in der die bestehende geschlossene Bebauungskante nördlich der Straße ihre Entsprechung findet. Angesichts des breiten Straßenraums sind hier fünf Vollgeschosse durchaus angebracht, zumal z. B. die neoklassizistische Eckbebauung an der Einmündung der Arndtstraße etwa die gleiche Bauhöhe hat.

Ebenso ist entlang des Weststrings eine Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Bebauung steigt mit dem Damm des Weststrings auf sechs Vollgeschosse, wodurch sie vom Westring als gleichbleibend viergeschossig

wahrgenommen wird. Die Randbebauung dient sowohl der Fassung der Straße, der Belebung und Attraktivierung für Fußgänger als auch dem Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche des Planungsgebiets.

Eine stadträumliche Anbindung an das nördlich angrenzende Quartier wird mit der Fortsetzung des orthogonalen Straßenrasters mit Randbebauungen sowie der Aufnahme der Traufhöhe erreicht. Die viergeschossigen Neubauten des Planungsgebiets haben in etwa die Traufhöhe der dreigeschossigen Altbauten Stadtfelds. Mit dem neu geplanten orthogonalen Straßenraster wird das kleinteilige Straßennetz Stadtfelds auf dem Planungsgebiet fortgeführt. Die Schlachthof- und Wilhelm-Kobelt-Straße werden in ihrem Verlauf beibehalten und durch vier Parallelstraßen ergänzt. Eine dieser Nord-Süd-Erschließungen, die Planstraße C, verläuft dabei auf der Hauptachse des Schlachthofs. Von den Ost-West-Straßen, die das Raster vervollständigen, ist lediglich die Planstraße H Bestand.

Mit der Umstrukturierung und städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets wird zugleich eine wesentlich höhere bauliche Dichte erzielt, die der innenstadtnahen Lage und dem daraus resultierenden Wert der Grundstücke entspricht. Gleichzeitig können durch eine hohe bauliche Dichte die Baukosten über den Grundstückskostenanteil reduziert werden, wodurch Neubebauungen attraktiver und die Entwicklung des Planungsgebiets beschleunigt werden kann. Darüberhinaus entspricht dies einem sparsamen Umgang mit dem vorhandenen Flächenpotential, eine innerstädtische Verdichtung wird ermöglicht.

ENTWICKLUNGSSTUFEN

Aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse und der geringen Verfügbarkeit über Grundstücke seitens der Stadt kann keine planmäßige Entwicklung des Planungsgebiets in festgelegten Zeiträumen nachgewiesen werden. Vielmehr werden im Plan mögliche Entwicklungsstufen aufgezeigt, wie sie im Rahmen des städtebaulichen Konzepts ablaufen könnten.

Da eine Entwicklung des Planungsgebiets durch die Stadt mittels einer aktiven Bodenpolitik eher als unrealistisch erscheint - wengleich dies sehr wünschenswert wäre - ist unser städtebauliches Konzept auf die bestehende Parzellierung abgestimmt. So verlaufen die wichtigsten Erschließungsstraßen auf bestehenden Straßen bzw. den Hauptachsen des Schlacht- und Viehhofs oder auf unbebauten Grundstücken, teilweise entlang deren Grenzen. Dadurch wird ein Bau der Straßen ohne umfangreiche Gebäudeabrisse und gravierende Nutzungseinschränkungen ermöglicht.

Ferner werden die U-förmigen Baublöcke überwiegend auf Grundstücken errichtet, die zur Zeit durch die drei Großhandelsnutzungen belegt sind. So wird eine einheitliche städtebauliche Struktur des Planungsgebiets angestrebt, die jedoch in zeitlich verschiedenen Entwicklungsstufen realisierbar ist. Z. B. kann die ge-

plante Bebauungsstruktur im Nord-Westen des Planungsgebiets errichtet werden, sobald eine Verlagerung des Obst- und Gemüsegroßhandels an einen anderen Standort und ein Abriß der Gebäude stattfindet. Dabei können die beiden anderen Großhandelsnutzungen weiterhin bestehen, ohne daß die Entwicklung des o. g. Bereichs behindert würde. Das städtebauliche Konzept verträgt demnach eine mittelfristige weitere Nutzung durch Großhandelsbetriebe, ohne daß die Entwicklung in anderen Bereichen beeinträchtigt würde.

Die Entwicklung des Schlacht- und Viehhofgeländes ist hingegen maßgeblich abhängig von dem Zeitpunkt und der Art der Vermarktung durch die Treuhandanstalt. Hier ist es notwendig, daß sich die Stadt zumindest Optionen auf die Flächen sichert, die für Straßen und öffentliche Wege und Plätze benötigt werden. Zu empfehlen wäre zudem der Ankauf einzelner architektonisch herausragender Altbauten durch die Stadt, z. B. der ehemaligen Börse. Weiterhin muß der zu erstellende Bebauungsplan Einfluß auf die Vermarktung der Treuhandanstalt haben, zumindest muß er potentiellen Investoren bekannt gemacht werden.

Eine Entwicklung u. a. durch die Errichtung von Neubauten in der geplanten Struktur könnte bereits kurzfristig beginnen. Hier bieten sich einige Flächen an der Liebknechtstraße und den Hauptachsen des Schlacht- und Viehhofs an, auf denen keine oder lediglich kleinere Nebengebäude abgerissen werden müßten. Im Fall einer Neuordnung der Bereiche mit den zum Abriß vorgesehenen Hallen sind gleichzeitig die geplanten Straßen neu anzulegen. Ebenso ist der Zeitpunkt und Umfang einer notwendigen Sanierung der zu erhaltenden Altbauten maßgeblich von der Vermarktung der Treuhandanstalt abhängig. Notfalls sind hier von der Denkmalschutzbehörde Verfügungen zu erlassen, um zumindest einen weiteren Verfall z. B. der ehemaligen Markthallen und Ställe zu verhindern.

VARIANTEN

Zum städtebaulichen Konzept werden drei Varianten angeboten, von denen zwei als langfristige Alternativen zur bestehenden Bebauungsform zu verstehen sind. Die dritte Variante befaßt sich mit dem Maschinenhaus der Schlacht- und Viehhofs.

Sollte die für das Maschinenhaus geplante Nutzungskombination als Blockheizkraftwerk und Außenstelle des Technikmuseums (s. Kapitel 3.3.2.5: Gemeinbedarf und sonstige Nutzungen) nicht realisierbar sein, so scheint ein Abriß oder Teilabriß des Gebäudes unumgänglich. Angesichts des schlechten Bauzustands und des besonderen Bautyps ist eine Umnutzung des Maschinenhauses nur mit großem baulichem Aufwand denkbar, dies gilt insbesondere für den Kohlenbunker. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, daß weder ein Unternehmen noch ein Investor Nutzungsinteressen an diesem Gebäude hat.

Eine denkbare Vorgehensweise in dieser Situation bestände in dem Teilabriss des Maschinenhauses. Als städtebauliche Dominanten wären der fünfgeschossige Wasserturm und der Kohlenbunker zu erhalten. Der Kohlenbunker wäre als technisches Denkmal einer musealen Nutzung zuzuführen. Beispielsweise könnte hier eine kleine Dauerstellung zum Schlacht- und Viehhof in Kombination mit einem Museumslehrpfad eingerichtet werden. Im Wasserturm könnte in jeder Etage ein Apartment eingebaut werden, die Erschließung wäre über eine Außentreppe möglich.

Sollte sich auch diese Vorgehensweise als undurchführbar erweisen, bliebe als letzte Möglichkeit der Abriss des gesamten Maschinenhauses. In diesem Fall könnte eine Bebauung des Grundstücks in der bereits südlich und nördlich begonnenen Struktur erfolgen, wie sie auf dem Plan „Varianten“ dargestellt ist. Die Gebäude wären entweder einzeln mit Nutzungen des tertiären Sektors zu belegen, oder in Verbindung mit den östlich angrenzenden Hallen zu nutzen. Bei einer gewerblichen Nutzung könnten in den Neubauten beispielsweise Verwaltungen und Sozialräume, in den Hallen die Produktionsstätten eingerichtet werden.

Die beiden anderen Varianten befassen sich mit Bereichen, die mit nicht denkmalgeschützten Altbauten teilweise überbaut sind. Hierbei handelt es sich um das Grundstück westlich der Hermann-Gieseler-Halle sowie den Geländestreifen östlich der Schlachthofstraße.

Nach dem städtebaulichen Konzept wird das Gelände östlich der Schlachthofstraße bebauungsfrei gehalten, um gemäß den Planungsbindungen die Kleingärten zu erhalten. Die Altbauten am nördlichen- und südlichen Ende der Schlachthofstraße bleiben bestehen, da sie kostengünstige Gewerbeflächen bieten. Während der Gebäudekomplex am südlichen Ende der Straße ein durchaus erhaltenswertes Ensemble darstellt, trifft dies für die nördlichen Altbauten nicht zu. Im Fall einer Verlagerung der jetzigen Nutzung z. B. aufgrund erhöhten Raumbedarfs des ansässigen Unternehmens wäre ein Abriss der Altbauten und eine Neubebauung des Grundstücks denkbar. Dabei könnte gleichzeitig der an die Schlachthofstraße angrenzende Geländestreifen der Kleingartenanlage mit überbaut werden. Somit würde auch hier ein beidseitig durch Bebauungen begrenzter Straßenraum hergestellt, die Randbebauung wäre an der bestehenden Straße zudem eine ökonomisch sinnvolle Maßnahme. Die Alternative zu dieser Randbebauung wäre im Fall eines Brachfallens des nördlichen Gebäudekomplexes der Abriss und die Erweiterung der Kleingartenanlage, was wir aufgrund der Immissionsbelastung dieses Grundstücks jedoch für problematisch halten.

Für das Grundstück westlich der Hermann-Gieseler-Halle sollte ebenfalls langfristig im Fall einer Aufgabe der jetzigen Nutzung eine städtebauliche Neuordnung in Betracht gezogen werden. Dazu wären die Altbauten abzureißen, die Bebauungsstruktur des nördlichen Bereichs der Planstraße A könnte hier fortgesetzt werden. Als Gelenkpunkt zur Vermittlung der beiden das Pla-

nungsgebiet prägenden orthogonalen Raster könnte ein Pavillon mit Sondernutzung, z. B. mit einem Cafe oder Restaurant, dienen.

NUTZUNGSKONZEPT

Gesamtstruktur

Das Nutzungskonzept sieht gemäß der angestrebten Umstrukturierung des alten Gewerbegebiets in ein Mischgebiet einen Nutzungsmix aus Wohnen, tertiären Nutzungen, Gewerbe/Handwerk und öffentlichen Nutzungen/Stadttechnik vor. Die Planung der Nutzungsstruktur wurde aus den spezifischen Standortanforderungen der einzelnen Nutzungen und der Substanz des zu erhaltenden Altbaubestands heraus entwickelt.

So ist die Randbebauung entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen aufgrund der guten Erschließung und der exponierten Lage vorwiegend für Nutzungen des tertiären Sektors geplant. Auch wegen der hohen Lärm- und Luftemissionen sind hier Wohnungen nur in den oberen zwei Obergeschoßen zulässig. Ein zweiter Schwerpunkt für Nutzungen des tertiären Sektors liegt auf dem ehemaligen Schlachthofgelände. Hier können die ehemaligen Verwaltungsgebäude weiterhin mit Büronutzungen belegt werden, zudem werden Flächen für große Bürohausneubauten zur Verfügung gestellt. Hiermit wird auch eine Vermarktung durch die Treuhandanstalt unterstützt. Wohnnutzungen werden im Nord-Westen und Nord-Osten der überbaubaren Flächen des Planungsgebiets in den U-förmigen Baublöcken konzentriert. Dadurch entstehen beruhigte Wohnbereiche, die zu dem bestehenden Wohnquartier nördlich der Liebknechtstraße orientiert sind. Gewerbe und Handwerk sollen vor allem auf dem ehemaligen Viehhof und einigen angrenzenden Bereichen angesiedelt werden, wo bereits mehrere gewerbliche Nutzer ansässig sind. So verläuft parallel zu den Bahngleisen ein Geländestreifen mit Gewerbenutzungen, wodurch auch eine weitere Nutzung des Gleisanschlusses zum Güterumschlag ermöglicht wird.

Gemäß dieser Nutzungsstruktur empfehlen wir eine differenzierte Flächenausweisung im Bebauungsplan. So ist nicht das gesamte Planungsgebiet als Mischgebiet auszuweisen. Vielmehr ist der nordöstliche und nordwestliche Bereich als allgemeines Wohngebiet, daß Viehhofgelände mit den angrenzenden Flächen als Gewerbegebiet auszuweisen. Eine derartige Vorgehensweise ermöglicht differenziertere Nutzungsfestlegungen, als dies nach der Bau NVO in einem Mischgebiet möglich ist. In dem Gewerbebereich könnten so z. B. bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden, die für diesen Standort als unverträglich angesehen werden. Ebenso wäre eine Absicherung der Wohnnutzungen über den Bebauungsplan gegeben.

Dementsprechend schlagen wir für die verschiedenen Bereiche des Planungsgebiets ein auf die jeweilige Nut-

zung abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung vor. Die für Wohnnutzungen vorgesehenen Bereiche erhalten eine Grundflächen-/Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) von 0,4/1,2 bzw. 0,5/2,0. Hier ist die für Wohnbebauungen relativ hohe GFZ von 2,0 erforderlich, um die geplante städtebauliche Figur in viergeschossiger Bauweise zu realisieren. Gleichwohl sehen wir eine ausreichende Freiflächenversorgung sowie eine gute Belichtung und Belüftung der Wohnungen gewährleistet, so daß dem hohen Maß der baulichen Nutzung in diesem Fall nichts entgegensteht. Mit der geringen GRZ sollen die Hausgärten als Freiflächen gesichert und eine Überbauung der Grundstücke mit Nebengebäuden verhindert werden.

Für die Bereiche mit überwiegend tertiären Nutzungen ist einheitlich eine GRZ von 0,6 festgesetzt, wie sie auch die Bau NVO für Mischgebiete vorsieht. Die Geschoßflächenzahlen sind auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die jeweiligen städtebauliche Situation abgestimmt. So erhalten die Kopfbauten der U-förmigen Baublöcke entlang der Liebknechtstraße eine zulässige GFZ von 3,0. Dieser hohe Wert ist aufgrund der geplanten fünfgeschossigen Randbebauung auf den Eckgrundstücken notwendig. Im südwestlichen Bereich ist ebenfalls aus städtebaulichen Gründen eine GFZ von 2,4 vorgesehen, wodurch eine mit dem Westring ansteigende Bebauung ermöglicht wird. Für das Schlachthofgelände wird eine GFZ von 1,8 festgesetzt, da hier aufgrund der Einfügung der Neubauten in das Altbaensemble nur dreigeschossige Bauungen zulässig sind. Dennoch ist auch hier das zulässige Maß der baulichen Nutzung hoch genug, um eine erwünschte, der innenstadtnahen Lage entsprechende verdichtete Bauweise zu ermöglichen.

Die Bereiche südlich des Viehhofs und der Sporthalle, die für gewerblich genutzte Neubauten vorgesehen sind, erhalten eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2. So soll eine Anpassung der Neubauvolumen an die Altbauten des Viehhofs erreicht werden. Auf dem Viehhofgelände selber sind keine Neubauten zulässig.

Bei einer Realisierung des vorgeschlagenen Nutzungskonzepts und einer Bebauung mit den im Nutzungsplan eingetragenen Geschossigkeiten können folgende Bruttogeschoßflächen (BGF) für die einzelnen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden:

- Wohnen: 48.000 m² BGF, was 1.200 Einwohnern entspricht;
- tertiäre Nutzungen: 77.000 m² BGF, was 1.900 Arbeitsplätzen entspricht;
- Gewerbe/Handwerk: 41.000 m² BGF, was 300 Arbeitsplätzen entspricht.

Dabei beruhen die Berechnungen für die Wohnnutzungen auf folgenden Annahmen: Die im Plan mit „Wohnen“ gekennzeichneten Gebäude werden mit sämtlichen Geschoßflächen, also auch allen Erdgeschossen, berechnet. Hierauf entfallen 39.000 m² BGF. Von den im Plan mit „tertiäre Nutzungen, in den oberen zwei OG's auch Wohnen zulässig“ gekennzeichneten Gebäuden werden die Hälfte der zulässigen Flächen sowie die

Penthäuser der Westringbebauung als Wohnflächen berechnet. Dies sind 9.000 m² BGF. Desweiteren wird von dem Bau durchschnittlicher 3 - 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 70 bis 80 m² Wohnfläche (100 m² BGF) und einer Belegung mit je 2,5 Personen ausgegangen. Dies entspricht einem Wohnflächenbedarf von ca. 32 m² je Person, was als städtischer Durchschnitt zu werten ist. Bei dem Bau kleinerer Wohnungen ist mit einem Anstieg der Wohnfläche je Person zu rechnen, wodurch mögliche Bewohnerzahlen des Planungsgebiets sinken.

Zur Ermittlung der Geschoßflächen für Nutzungen des tertiären Sektors werden die Flächen der im Plan mit „tertiäre Nutzungen“ gekennzeichneten Gebäude (42.000 m² BGF), die Hälfte der Flächen der mit „tertiäre Nutzungen oder Gewerbe/Handwerk“ gekennzeichneten Gebäude (3.000 m² BGF) sowie die nicht für Wohnnutzungen berechneten Flächen der mit „tertiäre Nutzungen, in den oberen zwei OG's auch Wohnen zulässig“ gekennzeichneten Gebäude (32.000 m² BGF) addiert. Zur Berechnung der Anzahl der Arbeitsplätze werden je Arbeitsplatz 40 m² BGF zugrundegelegt. In den alten Bundesländern beträgt der durchschnittliche Wert je Büroarbeitsplatz 30 m² BGF, jedoch mit steigender Tendenz. Zudem sind auf dem Planungsgebiet auch größere Flächen für Einzelhandel und haushaltsbezogene Dienstleistungen vorstellbar, die deutlich mehr als 30 m² BGF je Arbeitsplatz benötigen.

Den Berechnungen für die gewerblichen Nutzungen liegen folgende Annahmen zugrunde: Die Hälfte der im Nutzungsplan mit „tertiäre Nutzungen oder Gewerbe/Handwerk“ gekennzeichneten Gebäude werden gewerblich genutzt, was 3.000 m² BGF entspricht. Ferner stehen mit den als „Gewerbe/Handwerk“ gekennzeichneten Gebäuden 38.000 m² BGF zur Verfügung. Bei gewerblichen Nutzungen wird von einem Flächenbedarf je Arbeitsplatz von 140 m² BGF ausgegangen (siehe Strukturgutachten der Freien Planungsgruppe Berlin).

Wohnen

Wie in den Vorbemerkungen schon angesprochen, soll durch die Schaffung von Wohnraum im Planungsgebiet eine Nutzungskontinuität „rund um die Uhr“ erreicht werden, um einer Verödung und sozialen Gefährdung nach Arbeitsschluß vorzubeugen.

Räumliche Schwerpunkte der Wohnstandorte sind der nord-östliche und nordwestliche Teilbereich des Planungsgebiets. Weitgehend abgeschirmt von den beiden Hauptverkehrsstraßen Westring und Liebknechtstraße können hier hochwertige und relativ ruhige Wohnlagen in der Tradition des Geschoßwohnungsbaus aus der Zeit der Weimarer Republik entstehen. Wohnnutzungen in den Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen beschränken sich auf Sonderformen in den obersten Geschossen (Penthäuser mit Dachterrassen u. ä.). In den für Wohnnutzung vorgesehenen Gebäuden sind nur im Ausnahmefall erdgeschossig Läden oder

andere der Nahversorgung dienende Einrichtungen vorgesehen. Die Lage soll sich auf die Quartiersplätze, z. B. den Platz vor der Hermann-Gieseler-Halle konzentrieren (Eisdiele, Kneipe, Restaurant), um den öffentlichen Charakter der Plätze zu unterstreichen.

In den angebotenen Baukörpern sind alle gängigen Grundrißtypen und Wohnformen problemlos unterzubringen. Die Wohnungen verfügen fast alle über eine Ost-West-Orientierung, was eine gute Belichtung gewährleistet. Ferner ist sowohl eine Bebauung „aus einer Hand“, z. B. durch eine Baugenossenschaft, als auch das Bauen auf Einzelparzellen „in bunter Reihe“ denkbar.

Der vorhandene Altbaubestand eignet sich, bis auf wenige Ausnahmen, nicht für Wohnnutzungen. Deshalb sollten die Wohnungen fast ausschließlich in Neubauten untergebracht werden. So werden kostenintensive Umbaumaßnahmen vermieden, gleichzeitig werden Geschosßflächen für Mischgebietsnutzungen gesichert.

Tertiäre Nutzungen

Büronutzungen der unterschiedlichsten Art als Einzelmietnutzung oder inform kompletter öffentlicher oder privater Verwaltungen konzentrieren sich auf die Neubauten entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen und auf dem Schlachthofgelände. Dabei sollte die Erdgeschoßzone entlang der Liebknechtstraße möglichst durchgängig mit Einzelhandels- und haushaltsbezogenen Dienstleistungsnutzungen, z. B. Bank- oder Sparkassenfilialen, belegt werden, um den städtischen Charakter der Straße zu betonen.

Die Zeile am Westring eignet sich dagegen durch die Lage und spezielle Ausbildung mit zwei nach Osten orientierten Sockelgeschossen besonders zur Aufnahme von Einrichtungen des aperiodischen Einzelhandels mit Auslieferungslager (z. B. große Haushaltsgeräte, Buchhandel, Arzneimittel), die von der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit in der Gesamtstadt besonders profitieren können. Auch Kombinationen von dienstleistungsbezogenen Handwerksbetrieben mit Ausstattungs- und Lagerflächen sind hier denkbar (z. B. Installationsfirmen, Glasereien, Schlüsseldienste). Auch in umzunutzenden Hallenbauten sind tertiäre Nutzungen denkbar, besonders solche des erweiterten Freizeitbereichs (z. B. Fitneß- und Sonnenstudios, private Sportschulen, Tanz-, Film- und Fernsehstudios). Ebenfalls denkbar, wenn auch sorgfältig wegen eventueller Störungen der Wohnnutzung zu überprüfen, sind Diskotheken, Bowling-/Kegelzentren und ähnliche publikumsintensive Freizeiteinrichtungen, die prinzipiell für die Um-/Neunutzung von bestehenden Hallen geeignet erscheinen.

Die bestehenden Bürobauten sollen als solche weitergenutzt werden, wobei im Einzelfall eine Anpassung an veränderte Nachfragestrukturen vorgenommen werden muß, z. B. hinsichtlich der technischen Ausstattung. So

wird kurzfristig die Weiternutzung der ehemaligen Verwaltungsgebäude des Schlacht- und Viehhofs durch neue Nutzungen des tertiären Sektors ermöglicht, wie es ja bereits heute bei mehreren Gebäuden der Fall ist. Ein Leerstand und Verfall dieser Bauten wird somit verhindert. Zudem ermöglicht diese unaufwendige und kostengünstige Form der Weiternutzung ein Büroflächenangebot zu vergleichsweise günstigen Mieten, wodurch Betriebsgründungen im Dienstleistungsbereich erleichtert werden. Sofern jetzige tertiäre Nutzungen zu arbeitsplatzextensiv sind (z. B. Großhandel), sollte mittelfristig eine Verlagerung an weniger hochwertige Standorte vorgesehen werden.

Gewerbe, Handwerk

Die wesentlichen Folgenutzungen für die brachgefallenen bzw. -fallenden Bauten des Schlacht- und Viehhofs werden im handwerklichen und gewerblichen Bereich liegen. Dabei sind sowohl Nutzungen „in einem Stück“, wie auch die Aufteilung einzelner Hallen in diverse kleinere Einheiten denkbar. Allerdings darf das auf keinen Fall zur Zerstörung wichtiger denkmalwerter Strukturelemente führen. Diese Aufgabe ist schwierig, aber lösbar, wie gelungene Beispiele im In- und Ausland belegen (s. Beispiele auf dem Plan).

Bei der Ansiedlung von Betrieben sollten Gesichtspunkte der Flächenproduktivität und Arbeitsplatzdichte die Hauptrolle spielen. Der Bereich ist wegen seiner Lagegunst für extensive Nutzungen bei weitem zu schade. Unter diesem Gesichtspunkt muß mittelfristig auch an die Umsiedlung einzelner Betriebe gedacht werden, welche diese Bedingungen nicht (ausreichend) erfüllen.

Ein weiteres Auswahlkriterium bei der Ansiedlung von Betrieben in diesem Bereich sollte die von ihnen ausgehende Verkehrsbelastung sein. Zwar ist das Planungsgebiet gut bis hervorragend erschlossen. Gleichwohl bedingt die Lage der Gewerbebetriebe im inneren rückwärtigen Teil des Gebietes eine möglichst große Rücksichtnahme auf die vorgelagerten Wohnnutzungen. So scheidet z. B. Betriebe mit durchgehendem Schichtbetrieb, regelmäßiger nächtlicher Anlieferung oder Ver- und Entsorgung an diesem Standort aus.

Gemeinbedarf und sonstige Nutzungen

Die hervorragende Qualität der Gesamtanlage und der meisten Einzelbauten des Schlacht- und Viehhofs legt es nahe, hier wenigstens zu großen Teilen öffentlich wirksame Nutzungen zu installieren. Angedacht war hier von uns und auch städtischen Stellen ein Museum der Magdeburger Industrie- und Technikgeschichte.

Für diesen Zweck sind inzwischen andere ehemals industrielle Bauten vorgesehen. Gleichwohl möchten wir

der Stadt Magdeburg empfehlen, sich langfristig die Option auf einige wichtige Bauten, insbesondere im südlichen Teil des Planungsbereichs zu erhalten. Unter dem Stichwort „Börde-Museum“ könnte hier der zweite wesentliche Aspekt der regionalen Magdeburger Wirtschafts- und Kulturgeschichte, nämlich die Erzeugung, Weiterverarbeitung und Vermarktung von Nahrungsmitteln dokumentiert werden.

Unabhängig davon sollten folgende Bauten des Schlacht- und Viehhofs für öffentliche Nutzungen gesichert werden:

1. Maschinenhaus: als quartiersbezogenes Blockheizkraftwerk und Außenstelle des Technikmuseums
2. Börse: Kultur- und Bürgerzentrum Stadtfeld. Auch gesamtstadtbezogene sozio-kulturelle Nutzungen wären hier denkbar, z. B. Musikschule, Ausländerbegegnungsstätte
3. Zugpferdestall: Kindertagesstätte, Sozialstation
4. Halle „Stadt und Land“: Sporthalle

Hierbei handelt es sich teilweise um notwendige Wohnfolgeeinrichtungen, z. B. eine Kindertagesstätte, die langfristig bei einer Realisierung der geplanten Wohnbebauung erforderlich sind. Kurzfristig müßte sich die Stadt lediglich Optionen auf die genannten Gebäude sichern, um mittel- bis langfristig bei entstehendem Bedarf die vorgesehenen Nutzungen einzurichten.

Als Besonderheit regen wir ferner an, Teile des ehemaligen Bahnhofs bzw. der Gleisanlagen für einen „Verein der Eisenbahnfreunde“ zur Verfügung zu stellen. Von diesem zentral gelegenen Punkt aus könnten, wie in anderen Städten mit großem Publikumserfolg erprobt, Fahrten mit Oldtimerzügen in die Region angeboten werden. Diese zusätzliche öffentliche Attraktion der Museumseisenbahn würde auch die rückwärtigen Bereiche der bislang „verbotenen Stadt in der Stadt“ den Magdeburger Bürgerinnen und Bürgern sowie auswärtigen Besuchern öffnen und die Besonderheiten der Gesamtanlage ins öffentliche Bewußtsein bringen helfen.

FREIRAUMKONZEPT UND ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

Freiraumstruktur

Die Grundstruktur des Freiraumkonzepts besteht aus größeren zusammenhängenden Bereichen privater Grünflächen, die, wie auch die übrigen Bereiche des Planungsgebiets, von einem engmaschigen öffentlichen Wegenetz durchzogen werden. Entlang dieser Wege befinden sich öffentliche Plätze mit verschiedenen Qualitäten und Charakteren.

Die privaten Grünflächen bilden die Vor- und Hausgärten der U-förmigen Baublöcke sowie die Kleingärten. Diese Flächen sind auf den nordöstlichen und nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets konzentriert.

Die Kleingartenanlage bleibt in ihrer heutigen Ausdehnung erhalten, wird jedoch mit einer öffentlichen Durchwegung versehen. Dazu werden die internen Nord-Süd-Wege öffentlich zugänglich gemacht und durch Ost-West-Wege ergänzt. So ist auch das Kleingartenheim, in dem in jüngerer Zeit eine Gaststätte eröffnet hat, vom Schlacht- und Viehhofgelände schnell erreichbar.

Durch die Anordnung der Hausgärten im Innenbereich der U-förmigen Baublöcke wird eine klare Trennung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Freiflächen vorgenommen, eine eindeutige Nutzungsbelegung wird hergestellt. Dabei können den Erdgeschoßwohnungen beispielsweise kleine Mietergärten zugeteilt werden. Im Bebauungsplan ist festzulegen, daß die Hausgärten, mit Ausnahme kleiner Geräte- oder Fahrradschuppen, nicht überbaubar sind. Ebenso sind großflächige Versiegelungen und Ausweisungen von Stellplätzen in den Hausgärten unzulässig.

In Ost-West-Richtung kann das Planungsgebiet auf drei Wegachsen durchquert werden, die über Treppen an den Westring angeschlossen sind. Nach Osten führt die nördliche Wegachse zur Unterführung der Liebknechtstraße unter den Magdeburger Ring, der südliche Weg wird durch einen neu zu bauenden Tunnel an den Schlachthofweg angeschlossen. So wird die südliche Innenstadt nach dem Bau der Querungsmöglichkeit im Verlauf des Sachsenrings auf kurzer Wegstrecke erreichbar sein.

Die nördliche Ost-West-Achse wird mittels separaten Wegen durch die Kleingartenanlage, die U-förmigen Baublöcke und über das Schlachthofgelände geführt. In den Innenbereichen der Baublöcke werden die Wege durch Hecken von den privaten Freiflächen getrennt. In jedem Baublock sind teilweise verschiedenartige öffentliche Plätze an die Wege angehängt. So bieten die kleinen Plätze im Innenbereich der U-förmigen Blöcke eher ruhige Rückzugsbereiche, die auch als kleine Kinderspielplätze geeignet sind. Auf dem Schlachthofgelände sind hingegen Stadtplätze angeordnet, die z. B. von hier arbeitenden Personen in den Mittagspausen genutzt werden können.

Die mittlere Ost-West-Achse führt vom Westring entlang den Planstraßen E, G und H zum Kleingartenheim. In den Bereichen der Planstraßen E und H wird der Weg von langgezogenen öffentlichen Platz- und Grünanlagen mit Regenwasserbecken begleitet. Diese Platz- und Grünanlagen sind vor und um die öffentlich genutzten Gebäude, die Sporthalle und die ehemalige Börse, organisiert. In der Planstraße G verläuft der Weg entlang der südlichen Stirnseite des Stadtplatzes, an dessen gegenüberliegender Stirnseite die nördliche Ost-West-Achse verläuft. So werden in diesem Bereich die beiden Wegachsen über den Platz miteinander verbunden.

Die südliche Ost-West-Achse verläuft auf separaten Wegen und entlang den Planstraßen F und K vorbei an den südlichen Gewerbenutzungen. Dieser Bereich mit dem Viehhof wird bewußt weitgehend frei von Bepflanzungen gehalten, um hier den spröden Charme der alten Gewerbenutzung zu bewahren.

Im Gegensatz zu den Ost-West-Wegachsen gibt es keine durchgehenden separaten Nord-Süd-Wegverbindungen, da diese vor der Barriere der Bahngleise südlich des Planungsgebiets enden müssten und keine Anbindung an Sudenburg ermöglichen würden. Dennoch bestehen mit den sechs Nord-Süd-Straßen und den Wegen in den Innenbereichen der U-förmigen Blöcke eine Vielzahl möglicher Wegkombinationen.

Gestalterische Maßnahmen

Einige alte Außenanlagen des Schlacht- und Viehhofs wie Umfassungsmauern, Schornsteine, Pflasterungen usw. werden in die Freiraumgestaltung einbezogen. Dies ermöglicht einerseits den Erhalt dieser Bauteile hinsichtlich des Denkmalschutzes, andererseits können bestehende räumliche Qualitäten erhalten oder neu interpretiert werden.

Der gesamte Straßenraum der Planstraße H besitzt mit dem alten Bogenpflaster, der Lindenallee und den Außenanlagen der ehemaligen Börse mit Blumenbeeten, Rasenflächen und Terrassen hohe Qualitäten (s. Abb. 18 und 19), die zu sichern sind. Dazu wird das alte Pflaster auf den Gehwegen und der Fahrbahn erhalten, zur Rekonstruktion der Allee werden fehlende Bäume nachgepflanzt. So wird die feingliedrige Freiraumgestaltung dieses Straßenraums mit den Außenanlagen der Börse erhalten und geringfügig ergänzt, was gleichzeitig minimale Kosten verursacht.

Ebenso werden die alten Umfassungsmauern möglichst weitgehend erhalten. Im nördlichen Abschnitt der Schlachthofstraße ist dies allerdings aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur nur begrenzt möglich. Im Bereich der Einzelhausbebauung bleibt die Mauer in ihrer jetzigen Höhe zwischen den Häusern stehen, wobei durch Türrückbrüche zur Erschließung der Grundstücke zugelassen werden können. Im nördlichen Bereich mit der geschlossenen Bebauung muß die alte Umfassungsmauer auf ca. 1 m Höhe rückgebaut werden, damit die Belichtung der Erdgeschoßwohnungen nicht beeinträchtigt wird. Hier kann z. B. die ursprüngliche Mauerkrone mit einer Pergola angedeutet werden, die gleichzeitig ein schönes Element zur Vorgartengestaltung ist.

Weitere erhaltene Außenanlagen bilden die zwei freistehenden Schornsteine nördlich des Maschinenhauses und südlich der Talgschmelze sowie der Bahnsteig südlich des Viehhofs. Dieser ist im östlichen Bereich, der weiterhin zum Güterumschlag genutzt werden soll, in seiner baulichen Ausformung mit den alten Materialien weitgehend zu erhalten. Im westlichen Bereich wird lediglich die alte Bahnsteigkante als Mauer bis zum Ende der Gleise erhalten, womit der Gehweg zu den Bahngleisen begrenzt wird.

Mit den geplanten Regenwasserkanälen und -becken wird ein neues Element zur Freiraumgestaltung eingeführt. Vom Vorplatz der Sporthalle bis zum Kleingarten-

heim wird ein zusammenhängendes Kanalsystem gebaut. In einigen Bereichen, z. B. um die Sporthalle, sind offene Kanäle, zumeist gehwegbegleitend, geplant. In anderen Bereichen, z. B. auf dem Viehhof und unter Straßen, werden die Kanäle unterirdisch in Rohren geführt. Das natürliche leichte Gefälle des Planungsgebiets bestimmt dabei die Fließrichtung des Wassers von den Becken auf dem Sporthallenvorplatz zum Teich bei dem Kleingartenheim. Zusätzlich ist der Wasserfluß über kleine Staustufen zu regeln. Durch die flachen Wasserbecken werden die Aufenthaltsqualitäten der jeweiligen Plätze erhöht, die auch für Kinder interessante Spielbereiche bieten. Gleichzeitig ist das Regenwasserkanalsystem als ökologische Maßnahme zu bewerten (s. Kapitel 3.3.3.3. Ökologische Maßnahmen).

Eine weitere Maßnahme zur Freiraumgestaltung besteht in der unterschiedlichen Ausprägung der Straßenräume durch Baumpflanzungen. Hierzu sind sowohl beidseitige und einseitige Baumreihen als auch Einzelbäume im Straßenraum vorgesehen. Durch die Pflanzung verschiedener Baumarten wird eine Straßenraumidentität durch die jeweiligen Charakteristika wie Blüte, Wuchs, Krone usw. geschaffen. Hierzu kommen in einigen Straßen schmale Vorgärten, die durch Hecken vom Gehweg getrennt werden. Die Anpflanzung der Hecken wird über den Bebauungsplan vorgeschrieben. Die schmalen Vorgärten bilden für die Erdgeschoßwohnungen eine wichtige Distanzzone zum öffentlichen Raum.

Ökologische Maßnahmen

Mit einer Reihe ökologischer Maßnahmen soll die derzeit hohe Immissionsbelastung des Planungsgebiets gesenkt und die Umweltqualität im Schlachthofquartier verbessert werden. Zunächst sind auf dem Schlacht- und Viehhofgelände Bodenuntersuchungen durchzuführen, da das Gelände von Umweltamt als Altlastenverdachtsfläche eingestuft ist. Bei einer Bestätigung des Verdachts sind Gefahrenabschätzungen und notwendige Maßnahmen zur Dekontaminierung vor Beginn der geplanten Überbauungen durchzuführen. Ebenso ist das Kleingartengelände auf mögliche Bodenbelastungen durch Emissionen des Kfz-Verkehrs zu untersuchen. Ein negativer Befund könnte zu Nutzungsaufgaben z. B. auf einem 100 m breiten Geländestreifen entlang des Magdeburger Rings führen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets ist eine Flächenentsiegelung verbunden. Neben den zu erhaltenden Kleingärten entstehen mit den Hausgärten große zusammenhängende Grünflächen. Desweiteren sind die öffentlichen Wege und Plätze nicht gänzlich zu pflastern, sondern überwiegend mit wassergebundenen Decken oder Trittrasenflächen zu versehen.

Die Vegetation der Klein- und Hausgärten und öffentlichen Flächen trägt zur Mikroklimaverbesserung und Staubfilterung bei. So ist eine Bepflanzung der öffentlichen Plätze und vieler Straßenräume mit Baumreihen

geplant. Einen Schwerpunkt bilden hier die Flächen um die Sporthalle, die als Parkplatz genutzt, aber intensiv mit Bäumen, Sträuchern und Gräsern auf Pflanzstreifen begrünt werden. Die bereits bestehende Vegetation wird hier, wie auch in den anderen Bereichen des Planungsgebiets, in die neue Bepflanzung integriert. So werden auch die bestehenden Großbäume überwiegend in neue Baumreihen, Platzbegrünungen usw. eingebunden.

Die vorgeschlagene Sonnenenergienutzung großer Dachflächen und das geplante gasbetriebene Blockheizkraftwerk dienen dem sparsamen Umgang mit Ressourcen und der Vermeidung von Luftemissionen. Vom Blockheizkraftwerk können sämtliche Gebäude des Planungsgebiets mit Fernwärme versorgt werden; ferner kann Strom erzeugt und ins Netz eingespeist werden. Die Wärme- und Stromerzeugung durch das Blockheizkraftwerk verursacht weitaus geringere Emissionen als eine haus- oder gar wohnungsbezogene Wärmeerzeugung. So ist auch der ökonomische Rahmen zum Einbau effizienter Filter gegeben. Die Sonnenenergienutzung der Dachflächen im südlichen Bereich des Planungsgebiets kann lediglich vorgeschlagen werden, da diese Anlagen nicht öffentlich, sondern privat von den jeweiligen Eigentümern betrieben werden sollen. Denkbar wäre hier eine Unterstützung mit Landes- oder Bundesmitteln, sofern entsprechende Förderungsprogramme, vergleichbar mit Hessens „1000 Dächer“, aufgelegt werden.

Die Regenwasserkanäle und -becken erfüllen neben der Freiraumgestaltung weitere Funktionen. Sie dienen als Feuerlöschbecken und der Aufnahme des anfallenden Niederschlags von den großen Dachflächen der Viehhofgebäude und der Sporthalle. So wird eine Entlastung der Kanalisation und der Kläranlage erreicht. Die Kanäle und Becken werden dabei auf die Aufnahme geringer und mittlerer Niederschlagsmengen berechnet.

Bei der Überschreitung eines durch Staustufen zu regelnden Pegels fließt das Wasser in den Teich auf dem Kleingartengelände und versickert dort. Bei starken Niederschlägen fließt das Wasser hingegen durch Überläufe in die Kanalisation ab. Als eine Maßnahme zur Einsparung von Trinkwasser wäre die Installation eines Brauchwassersystems zu empfehlen, das ebenfalls mit Regenwasser gespeist wird. Dies könnte vor allem im gewerblichen Bereich zu einer Einsparung größerer Mengen Trinkwassers führen.

Bei der Entwicklung der städtebaulichen Struktur wurden auch Überlegungen zum Lärmschutz angestellt. So halten die Randbebauungen entlang der Hauptverkehrsstraßen und der fünfgeschossige Riegel in der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets die Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs vom Planungsgebiet weitgehend fern.

Dadurch wird eine Senkung des Lärmpegels auf dem gesamten Planungsgebiet erreicht, wobei die Hausgärten in den Innenbereichen der U-förmigen Baublöcke zu den ruhigsten Bereichen zählen. Desweiteren sieht das Verkehrskonzept eine weitgehende Beruhigung der Straßen in den Wohnbereichen vor.

3.3.4. VERKEHRSKONZEPT

3.3.4.1. Öffentlicher Nahverkehr, Radwege und Gleisanschluß

Wie bereits in der Bestandsaufnahme dargestellt, besteht mit der westlich entlang des Planungsgebiets verlaufenden Straßenbahnlinie 1 eine gute Anbindung an das Straßenbahnnetz. Zur besseren Anbindung der östlichen Bereiche des Planungsgebiets an den öffentlichen Nahverkehr schlagen wir eine geringe Änderung der Linienführung der Buslinie 52 vor.

Die neue Route verläuft auf der Liebknecht- und Arndtstraße, wobei im Nord-Osten und Nord-Westen des Planungsgebiets je eine Haltestelle vorgesehen ist. Die Fahrbahnbreite der Arndtstraße bietet genügend Platz, um hier die Busse im Gegenverkehr fahren zu lassen; dabei können die beidseitigen Längsparkstreifen beibehalten werden. Somit verläuft die Buslinie 52 in Stadtfeld im Abstand von ca. 450 m parallel zur Straßenbahnlinie 1, so daß eine gute Anbindung aller Bereiche Stadtfelds an den ÖPNV gewährleistet ist. Darüberhinaus ist eine bessere Versorgung von Stadtfeld Süd-Ost möglich, als dies mit der derzeitigen Linienführung geschieht.

Eine S-Bahnlinie auf den Gleisen südlich des Planungsgebiets ist vorerst seitens der Stadt nicht geplant, bietet sich aber langfristig an. Mit einer Haltestelle „Schlachthof“ würde eine sehr gute ÖPNV-Verbindung zum Hauptbahnhof hergestellt, was gerade für Büronutzungen angesichts der IC-Züge ein harter Standortfaktor ist.

Straßenbegleitende Radwege sind entlang der beiden Hauptverkehrsstraßen, der Liebknechtstraße und dem Westring, geplant. Den Bau von Radwegen in der Liebknechtstraße halten wir für notwendig, da diese Strecke im Radwegenetz enthalten ist und die Benutzung der Fahrbahnen hier eine erhöhte Gefährdung für die Radfahrer bedeutet. Auf dem Planungsgebiet sind keine separaten Radwege vorgesehen. Hier steht den Radfahrern das engmaschige Straßennetz mit den Wohnstraßen sowie die öffentliche Durchwegung zur Verfügung. Der Bau des Tunnels unter dem Magdeburger Ring ermöglicht dabei nach der Fertigstellung der Bahnquerungsmöglichkeit Sachsenring eine direkte Radwegverbindung vom Planungsgebiet zur südlichen Innenstadt. Einzelheiten wie ein eventuelles Radfahrverbot auf einigen Wegen sind im Bebauungsplan zu regeln.

Der vorhandene umfangreiche Gleisanschluß wird bis auf einige Gleise südlich des Viehhofs rückgebaut. Dabei sind zwei Gleise zum Güterumschlag und drei Abstellgleise vorgesehen. Bei einer Ansiedlung von Betrieben auf den Grundstücken mit dem Gleisanschluß ist darauf zu achten, daß hier ein entsprechender Bedarf besteht. So könnte z. B. das Grundstück mit dem südlichen Gleisanschluß von einer Spedition genutzt werden.

Ferner könnten ein oder zwei Abstellgleise der bereits angesprochenen Museumseisenbahn zur Verfügung gestellt werden. Ideal wäre hier eine Vereinbarung mit

dem Betreiber des nördlichen Gleises, die eine Benutzung des Bahnsteigs z. B. an Wochenenden und Feiertagen zuläßt.

3.3.4.2. Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets für den Kfz-Verkehr kann aufgrund der Barrieren durch die Bahngleise und die Dämme des Westrings und Magdeburger Rings nur von Norden über die Liebknechtstraße erfolgen. Durch diese Art der Erschließung wird zugleich eine Belastung des Planungsgebiets mit Durchgangsverkehr verhindert.

Zur Haupterschließung des Planungsgebiets zweigen von der Liebknechtstraße zwei Sammelstraßen ab, die im weiteren Verlauf über eingehängte Schleifen die rückwärtigen, vorwiegend gewerblich genutzten Bereiche des Planungsgebiets erschließen. Da hierüber die Andienung der Gewerbenutzungen erfolgt, sind die Fahrbahnbreiten auf Schwerlastverkehr im Begegnungsfall ausgelegt. Ebenso werden in den inneren Bereichen des Planungsgebiets befindliche Nutzungen des tertiären Sektors vorwiegend über diese Sammelstraßen erschlossen. Die Straßen in den Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung sind dementsprechend als Wohnstraßen konzipiert. Die geringeren Fahrbahnbreiten sollen hier gleichzeitig zu einer Fahrweise mit verminderter Geschwindigkeit anhalten. Weiterhin empfehlen wir, daß gesamte Planungsgebiet - mit Ausnahme der Liebknechtstraße - als Tempo 30-Zone auszuweisen. So wäre eine Minderung der Lärmemissionen durch den Anliegerverkehr und eine Erhöhung der Sicherheit nicht-motorisierter Verkehrsteilnehmer möglich.

Eine detaillierte Planung für die Liebknechtstraße kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Daten über das Verkehrsaufkommen nicht erfolgen. Dennoch leiten sich aus dem städtebaulichen- und Nutzungskonzept einige Anforderungen an das Straßenprofil ab. Da die Erdgeschoßzonen entlang der Liebknechtstraße für Einzelhandelsnutzungen zur Deckung des periodischen Bedarfs vorgesehen sind, ist hier ein breiter Gehweg erforderlich. So können auf einem Streifen entlang der Bebauung Zeitschriftenstände, Obst- und Gemüsetische usw. vor den Geschäften aufgestellt werden, womit eine Belebung und Attraktivierung des Straßenraums ermöglicht wird. Zudem ist die lückenhafte Allee mit Kastanien zu rekonstruieren, die aufgrund ihrer großen Kronen in einem ausreichenden Abstand zur Bebauungskante zu pflanzen sind.

Desweiteren ist zu beachten, daß eine notwendige stadträumliche Verzahnung des Planungsgebiets und Stadtfelds nicht durch eine neu errichtete Barriere in Form einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße behindert wird. Aufgrunddessen ist für die Liebknechtstraße eine Lösung mit je einer Richtungsfahrbahn vorzusehen. Sollten in einigen Bereichen Busspuren oder Abbiegespuren notwendig sein, so können diese anstelle der vorgese-

henen Längsparkstreifen gebaut werden. Weiterhin halten wir die Einrichtung mehrerer Querungsanlagen für Fußgänger und Radfahrer an der Hauptverkehrsstraße für erforderlich, die als Lichtsignalanlagen, Fahrbahnteiler oder/und Fußgängerüberwege gebaut werden sollten.

Aufgrund dieser vielschichtigen Anforderungen erscheint es uns geboten, hier eine sorgfältige Planung zu erarbeiten, die alle Belange, nicht nur die des Kfz-Verkehrs, berücksichtigt. Weiterhin ist durch Vorher/Nachheruntersuchungen zu überprüfen, wie stark die Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Quartiere durch den Ziel- und Quellverkehr vom Planungsgebiet steigt. Bei einer starken Mehrbelastung sind hier Maßnahmen zur Verkehrsführung zu treffen, die den Ziel- und Quellverkehr vom Planungsgebiet auf das Hauptstraßennetz leiten.

3.3.4.3. Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden in Form von Längsparkstreifen im Straßenraum, dem öffentlichen Parkplatz um die Sporthalle und privaten Tiefgaragen unter großen Neubauten mit Nutzungen des tertiären Sektors nachgewiesen. Um keine zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung in den Wohnstraßen zu erzeugen, sind Tiefgaragen nur an Standorten vorgesehen, die von der Liebknechtstraße oder den Sammelstraßen erschlossen werden können.

Der öffentliche Parkplatz um die Sporthalle ist für eine flächensparende Mehrfachnutzung vorgesehen. Am Tage werden die Stellplätze von hier arbeitenden Personen und Besuchern der ansässigen Unternehmen genutzt. Nach Arbeitsschluß und an Wochenenden dienen sie den Bewohnern und Besuchern der Nutzungen des Freizeitbereichs. Dies sind z. B. Sportler und Zuschauer der Sportveranstaltungen in der Hermann-Gieseler-Halle, Besucher der bestehenden Diskothek, des Kultur- und Bürgerzentrums, der Museumseisenbahn usw..

Auf den ausschließlich für Wohnnutzungen vorgesehenen Grundstücken werden weder ober- noch unterirdisch Stellplätze gebaut. Die Freiflächen im Inneren der U-förmigen Baublöcke sind für Stellplätze bei weitem zu schade, der hohe ökologische Standard wäre zudem nicht haltbar. Unter den Bauten ließen sich nur wenige Stellplätze zu hohen Kosten herstellen. So stehen den Bewohnern die öffentlichen Stellplätze auf den Längsparkstreifen - bei Bedarf mit Anwohnerparkausweis - und um die Sporthalle zur Verfügung, die über Ablösesummen finanzierbar sind.

Bei den gewerblichen Nutzungen in den Altbauten des Viehhofs lassen sich aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse und künftigen Parzellierung auch bezüglich der Stellplätze nur begrenzt Aussagen treffen. Wie bei den Gewerbeneubauten wird hier ein weitgehender Stellplatznachweis auf den eigenen Grundstücken angestrebt, soweit dies vertretbar ist.

Bei einer Realisierung der im Verkehrskonzept vorgeschlagenen Flächen für den ruhenden Verkehr stehen 1.400 Stellplätze auf dem Planungsgebiet zur Verfügung. Hiervon entfallen im einzelnen 460 auf die Längsparkstreifen, 340 auf den Parkplatz um die Sporthalle und 600 auf die Tiefgaragen. Die Längsparkstreifen in der Liebknechtstraße wurden hier lediglich zur Hälfte (s. Kapitel 3.3.4.2.: Kfz-Verkehr) mitgezählt. Der Platzbedarf für einen Stellplatz auf dem Parkplatz wurde mit 25 m², der in Tiefgaragen mit 20 m² angenommen. Dabei wurden die Flächen für die Tiefgaragen unter den zwei großen Bürohausneubauten auf dem Schlachthof einschließlich der Innenhöfe berechnet. Die Garagenflächen entlang der Liebknechtstraße wurden unter den Hochbauten sowie den Grundstücken bis auf 5 m an die Grenzen berechnet; zwei- oder mehrgeschossige Tiefgaragen sind nicht vorgesehen.

Für die Wohnnutzungen können so 480 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Das entspricht einem Fak-

tor von 0,8 je Wohneinheit für die Bewohner und 1,0 mit Besucheranteil. Für die Nutzungen des tertiären Sektors wird für je 2,5 Arbeitsplätze ein Stellplatz angeboten, also 760 Stellplätze. Für die Besucher der tertiären und gewerblichen Nutzungen stehen ferner 160 Stellplätze zur Verfügung. Für die 300 Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich sollen die Stellplätze, wie bereits erwähnt, weitgehend auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Angesichts der zentralen innenstadtnahen Lage und der guten Erreichbarkeit des Planungsgebiets mit dem öffentlichen Nahverkehr, dem Fahrrad oder zu Fuß halten wir die angebotenen Flächen für den ruhenden Verkehr bei weitem für ausreichend. Ferner sind wir der Auffassung, daß der Planungsbereich, auch aufgrund der nur an die Liebknechtstraße angebotenen Kfz-Erschließung, keine größere Anzahl weiterer Stellplätze verträgt.

QUELLENVERZEICHNIS

Bollerey, Franziska
Von der "Wasserfabrik" zum Wohngebiet
In: Bauwelt, 75. Jahrgang 1984, Heft 17, S. 734 - 741

Deutsche Akademie der Wissenschaften zu Berlin, Geographisches Institut, Arbeitsgruppe Heimatforschung (Hrsg.)
Magdeburg und seine Umgebung

Reihe: Werte unserer Heimat, Band 19, Berlin (Ost), 3. Auflage 1981

Echter, Claus Peter (Hrsg.)
Ingenieur- und Industriebauten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts
Berlin (West), 1985
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf
Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85
Köln, 1985

Freie Planungsgruppe Berlin
Strukturplan. Grundlagen zur Flächennutzungsplanung der Landeshauptstadt Magdeburg
Berlin, 1992

Gesamthochschule Kassel
Studienbereich Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung
Magdeburg - Stadt am Strom / Reparatur eines gestörten Gefüges
Kassel, 1992

Junghanns, Kurt
Bruno Taut
Berlin (West), 1983

Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt
Stellungnahme zum Denkmalwert der Gebäude des ehemaligen Schlacht- und Viehhofes in Magdeburg
Halle, 1992

Magdeburger Verkehrsbetriebe AG (Hrsg.)
Magdeburger Fahrplan 92/93
Magdeburg, 1992

Magistrat der Stadt Magdeburg (Hrsg.)
Der städtische Schlacht- und Viehhof zu Magdeburg
Magdeburg, 1893

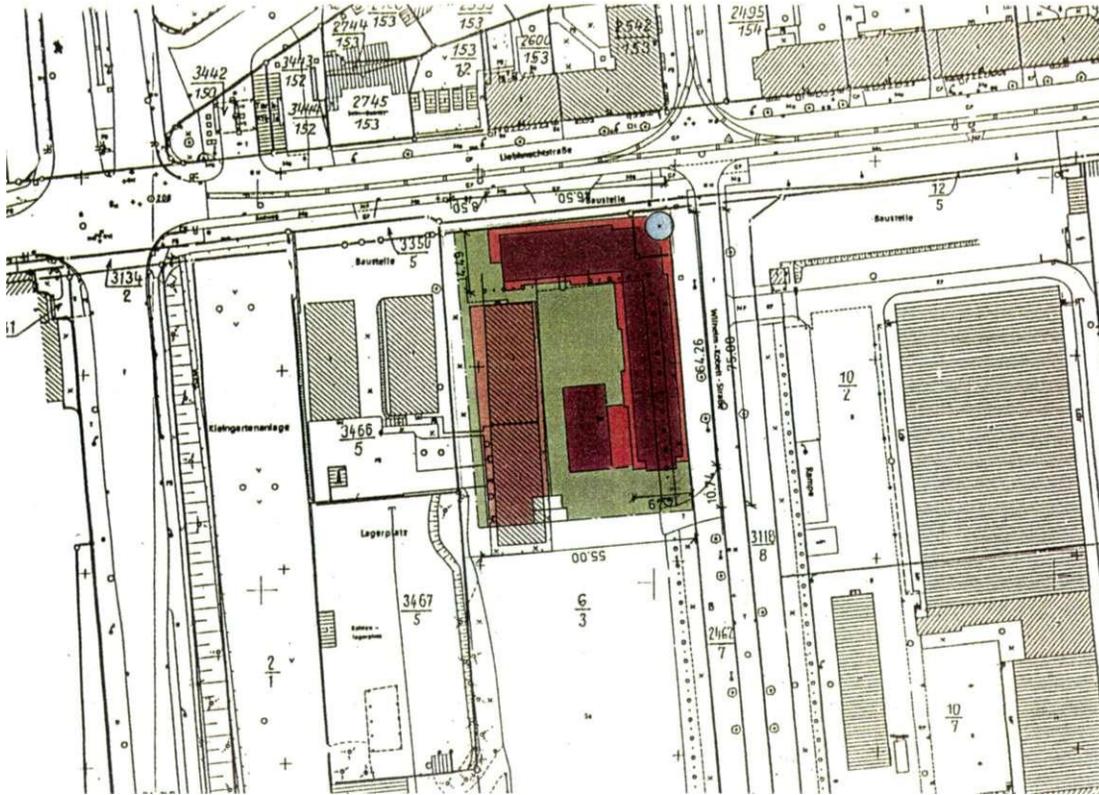
Ribbert, F.
Der Magdeburger Schlachthof
In: MZ am Wochenende, 27. Jahrgang 1989, Nr. 11, S. 10

Schneider, Jochen
Fabrikrecycling in Nordfrankreich
In: Bauwelt, 78. Jahrgang 1987, Heft 24, S. 896 - 902

Schwencke, Rüdiger
Grundzüge der Stadtentwicklung und des Städtebaus in Deutschland
Bensheim, 1981

4. BAUVORHABEN

Büro-, Geschäfts-, Wohngebäude Ecke Wilhelm-Kobelt-Straße und Liebknechtstraße



Oben: Lageplan

Unten: Freilächenplanung



SIGN-CENTER MAGDEBURG
ARCH. HAKALA-MEYER+P.
ANSICHT+SCHNITT ST.03-94

Seitenansicht- und Schnittzeichnung

Impressum:
Herausgeber:
Landeshauptstadt Magdeburg
Büro für Öffentlichkeitsarbeit
und Protokoll
39090 Magdeburg

Redaktion: Stadtplanungsamt Magdeburg
Heinz-Joachim Olbricht
Text:

Autoren siehe Inhalt

Fotos:
Stadtplanungsamt
Stadtarchiv der Landeshauptstadt Magdeburg
Jürgen Koch

Gestaltung:
Jürgen Koch Grafik-Design

Herstellung:
Druckhaus Schlaeger

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg

*Foto Rückseite:
Blick auf den Dom vom Westring über das Schlachthofquartier.*

