

Definition Hochhaus

Die Definition von Hochhäusern, welche diesem Konzept zu Grunde liegt, orientiert sich an der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (§2,4 BauO LSA) als „Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m (Hochhäuser)“. Weiter heißt es: „Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.“ Die Höhe der Bauten in Magdeburg ist mit Hilfe des 3D-Stadtmodells LoD2 des Vermessungsamtes ermittelt worden.

Über die dieser Definition entsprechenden Gebäude hinaus sind weitere Hochpunkte betrachtet worden, denn auch sie können als Bauten verstanden werden, die ihr Umfeld in der Höhe deutlich überragen und sich so von diesem abheben. Beispielhaft für Magdeburg sind der Dom sowie die zahlreichen Kirchtürme, der Salbker Wasserturm, Hochpunkte einstiger Industriekultur sowie Betonungen von Stadteingängen (Punkthochhäuser) zu nennen, die das Stadtbild der Landeshauptstadt prägen.

Aufbau der Hochhauskonzeption

Die Bedeutung von Hochhäusern als Charakteristikum der Stadtmorphologie ist von Stadt zu Stadt verschieden. Entsprechend bilden die historische Einordnung und Inventarisierung des Hochhausbestandes in Magdeburg die Grundlage des Konzeptes (Kapitel 3).

Die Hochpunkte sind heute Zeugen bedeutender Epochen der Stadtentwicklung – von der Metropole des Mittelalters über die Gründerzeit, der Moderne und dem sozialistischen Städtebau bis hin zu einer dynamischen Landeshauptstadt. Zugleich werden Hochhäuser typologisch und im Hinblick auf ihre Raumwirkung analysiert, um so typische Hochpunkte herauszustellen.

Auf Grundlage von Fotos und dem Bildbestand der Stadt Magdeburg wird analysiert, welches gewachsene Stadtbild für Magdeburg charakteristisch ist und welche Rolle Hochhäuser in Magdeburg spielen. Als Wert der Allgemeinheit ist dieses für die Konzeption zu berücksichtigen. Diese Stadtbildbetrachtung fließt als Abwägungskriterium in die Herleitung der Eignungsbereiche (Kapitel 4) ein.

Vervollständigt wird diese Betrachtung durch die Einbeziehung weiterer Prüfkriterien:

- städtebauliche Typologie
- bestimmende Höhenstrukturen
- Denkmale und Denkmalbereiche
- Landschafts- und Grünraumstrukturen sowie Schutzgebiete
- verkehrliche Erschließung
- nutzungsbezogene/programmatische Zentrenstrukturen
- Sichtbeziehungen

Aus der Überlagerung und Abwägung dieser Kriterien werden Aussagen zu möglichen Höhenentwicklungen in verschiedenen Bereichen der Landeshauptstadt getroffen. Für drei verschiedene Raumkategorien der herausgearbeiteten Eignungsbereiche werden diese Aussagen zugespitzt. Neben der räumlichen Fokussierung für mögliche Hochhausentwicklungen werden konkretisierende Regeln benannt, welche für die Gestaltung und den Prozess zur Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg Beachtung finden sollen.

Das auf dieser Grundlage erarbeitete Konzept ist nicht allumfassend oder abschließend. Es dient der Landeshauptstadt Magdeburg als Orientierungsrahmen und als Leitfaden in der strategischen Steuerung von Hochhausvorhaben in der Stadt.



Hochhausbestand in Magdeburg

Die Hochhausentwicklung in Magdeburg kennt viele Leitbilder, die verschiedene räumliche Konzentrationen und Typologien aufweisen. Eine zukünftige Entwicklung von Hochhäusern muss sich der spezifischen städtebaulichen Entwicklung von Hochhäusern in Magdeburg bewusst sein. Die für die Entwicklung von Hochpunkten prägenden Phasen werden hier skizziert.

Zeitschichten

Mittelalterstadt

Als stadtbildprägende Bauwerke sind die verbliebenen Kirchtürme auch heute ein wesentliches Wiedererkennungsmerkmal Magdeburgs. Stadtbildbestimmend ist zuerst der Magdeburger Dom mit seinen markanten Doppeltürmen (99 m und 104 m). Von 937 n. Chr. bis ins 14. Jahrhundert entstehen zahlreiche weitere Sakralbauten, welche die Stadtsilhouette – gerade in der Innenstadt – prägen und heute noch die Dorfkerne heutiger Stadtteile markieren. Die Pfarrkirchen St. Johannis, St. Petri, St. Sebastian, die Wallonerkirche und das Kloster Unser Lieben Frauen sind repräsentativ für den Aufstieg Magdeburgs zum politisch und geistlich bedeutenden Zentrum und zur Metropole des Mittelalters. Während fünf Großkirchen mitsamt ihren Türmen dem Aufbau der „sozialistischen Großstadt“ geopfert wurden, sind markante Hochpunkte aus der Hochphase Magdeburgs – die nach den weitreichenden Zerstörungen der Stadt 1631 und 1944 saniert und wiederaufgebaut wurden – auch heute prägend für die Stadtsilhouette der „Stadt am Strom“. Die städtebauliche Identität der Innenstadt wird durch dieses Stadtbild maßgeblich beeinflusst.



↑ Abb.68. Magdeburger Dom und Eisenbahnhubbrücke

Industriestadt

Mit der Industrialisierung Mitte des 19. Jahrhunderts ist auch in Magdeburg ein starkes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Zahlreiche Fabriken entstehen in dieser Zeit, verbunden mit stadtbildprägenden Hochpunkten. Zu dieser Zeit ist die Innenstadt bereits dicht bebaut und Fabriken siedeln sich in Buckau, in der Neuen Neustadt, in Sudenburg, Westermühlen und Salbke an. Diese Hochpunkte sind heute als Zeichen der Industriestadt kaum noch erhalten. Insbesondere im Hafengebiet, nördlich der Innenstadt, prägen heute hohe Speichergebäude und Hochpunkte von Gewerbe und Industrie das Stadtbild.



↑ Abb.69. Blick von der Bahnellbrücke Richtung Innenstadt mit prägenden Reichseinheitsspeichergebäuden.

Moderne Stadt

Unter dem Einfluss von Bruno Taut als Stadtbaurat erfährt die Stadt eine neue Baukultur. In der „Stadt des Neuen Bauenwillens“ entstehen in der „Magdeburger Moderne“ zwischen 1919 und 1933 große Siedlungsbauprojekte im gesamten Stadtgebiet. Als repräsentative Hochpunkte dieser Phase wird im Ensemble mit der Stadthalle der Albinmüller-Turm (60 m hoch) auf dem östlichen Elbufer als Gegenüber zum Magdeburger Dom errichtet sowie das Faber-Hochhaus (45 m) nach Plänen von Paul Schäffer-Heyrothsberge als Verlagshochhaus gebaut, welches das erste innerstädtische Hochhaus in Magdeburg ist. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Hochpunkte der Innenstadt allein durch die Türme der Sakralbauwerke geprägt.

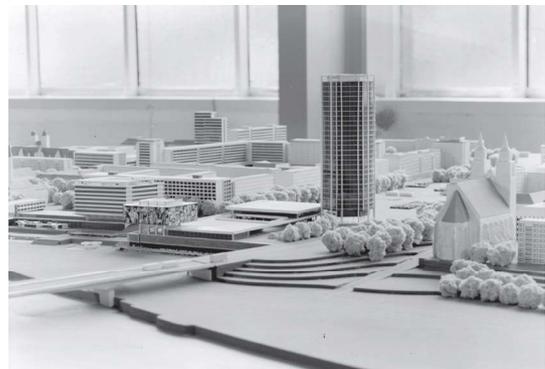


↑ Abb.70. Faberhochhaus von Nordosten

Aufbaustadt

Die im Zweiten Weltkrieg stark zerstörte Magdeburger Innenstadt bildet die Ausgangslage in den Planungen zu Beginn der DDR-Zeit für eine neue repräsentative Mitte. Die sozialistische Stadtplanung übernimmt weitestgehend das auf den Prinzipien der städtebaulichen Moderne basierende Planungsverständnis. Orientiert an einer stalinistischen Architektursprache wird das städtische Zentrum als politischer Mittelpunkt mit wichtigen monumentalen Gebäuden und Plätzen geplant. Mit der heutigen Ernst-Reuter-Allee wird eine neue Achse für Aufmärsche und Demonstrationen gebaut und der Zentrale Platz für bis zu 150.000 Menschen entworfen. Gerahmt von Bauten im Stil der nationalen Tradition entsteht hier die Mitte der sozialistischen Großstadt.

Die wiederkehrenden Planungen eines Hochhauses auf dem Zentralen Platz (später „Hochhaus des Schwermaschinenbaus“), welches auch den Dom überragen soll, werden nicht umgesetzt. Ein weiteres zentrales Element des neuen Stadtzentrums ist das Ensemble im Nordabschnitt des Breiten Weges, wo eine der ersten Fußgängerzonen der DDR entsteht. An die Stelle der nun abgerissenen historischen St.-Katharinen-Kirche wird das „Haus des Lehrers“ (45 m) als Hochpunkt gestellt. Mit den Kirchen verschwinden in den 1950er- und 1960er-Jahren auch die Doppeltürme der Ulrichs- und Jakobikirche.



↑ Abb.71. Zentraler Platz / Hochhaus des Schwermaschinenbaus, Modell von 1969

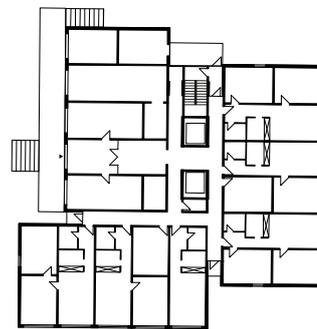
Konform mit dem Leitbild des sozialistischen Wohnkomplexes für den Städtebau der DDR werden Hochhäuser zum vielfach angewandten städtebaulichen Stilmittel im Siedlungsbau, meist in industriell gefertigter Plattenbauweise. In der Innenstadt markieren zwischen dem Breiten Weg und dem Elbraum Hochhäuser das neue Wohnquartier. Sie ergänzen die Silhouette der Innenstadt.

Wohnstadt

Die extensive Erweiterung der Stadt mit Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“ wird ab den 1970er-Jahren die dominierende Stadtentwicklungsstrategie in Magdeburg. Großmaßstäbliche Wohnsiedlungen entstehen in Neu Olvenstedt, An der Schilfbreite, Neu-Reform, dem Kannestieg und im Neustädter Feld in Plattenbauweise. Bau-liche Akzente werden (insbesondere am Neustädter See) durch Hochpunkte vom Typ Punkt-hochhaus 16 Etagen (PH16) gesetzt. Diese Quartiere am Stadtrand bilden neue Stadteingänge. In einem neuen Maßstab werden hier – auch durch Hochhäuser – neue Siedlungs- und Orientierungsschwerpunkte geschaffen.



↑ Abb.72. Wohnscheiben entlang der Jakobstraße mit Hochpunkt



↑ Abb.73. Grundriss des Hochhauses Typ PH16

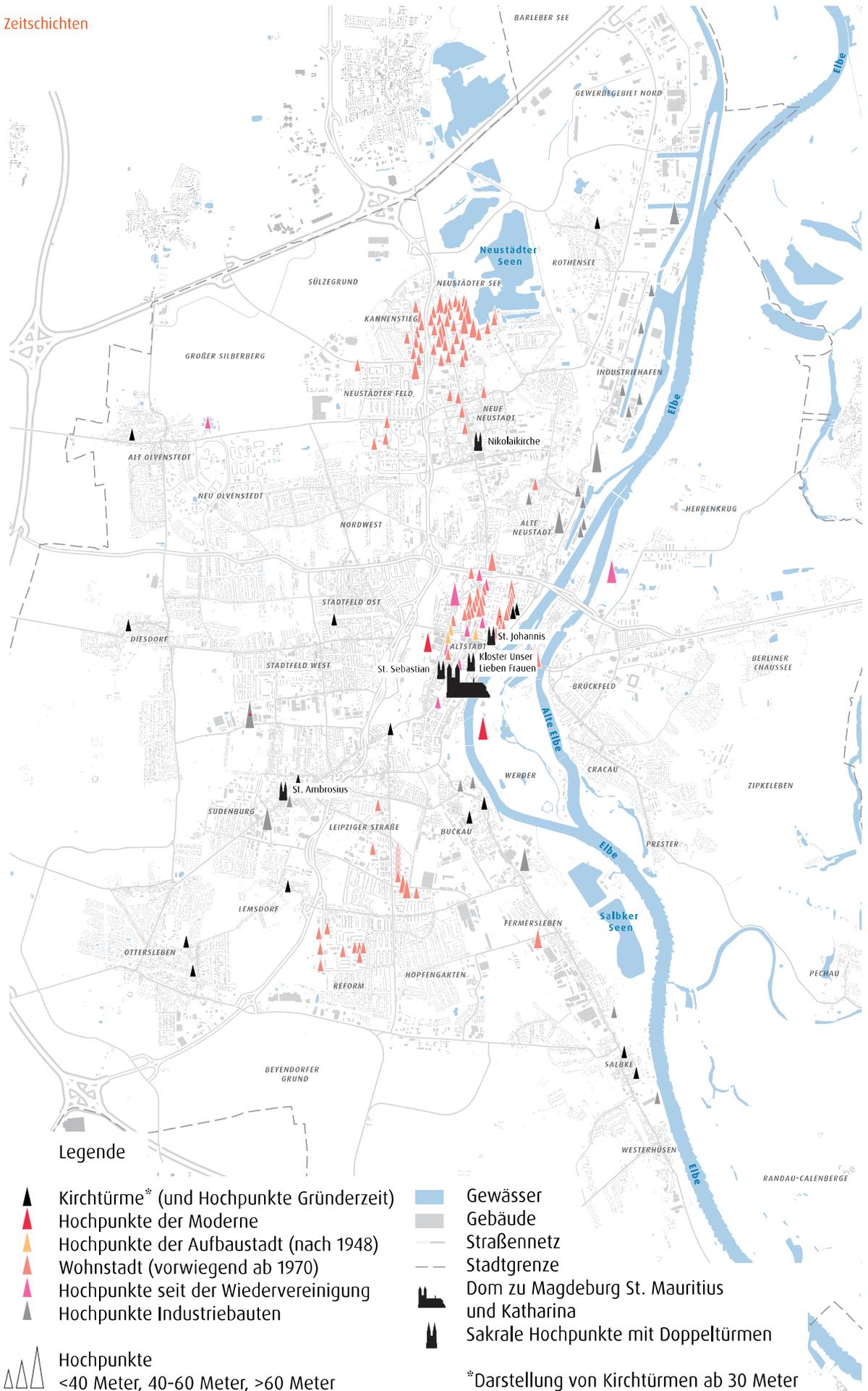
Stadt der Zukunft

Seit der innerdeutschen Wiedervereinigung im Jahr 1989 sind in Magdeburg mit dem „Jahrtausendturm“ (60 m) 1999 auf dem Gelände der Bundesgartenschau und der „Grünen Zitadelle“ (45 m), am Breiten Weg 2005 wenige – aber architektonisch auffällige – Hochpunkte entstanden. Mit dem Bau der Gebäude von NordLB, City Carré, Ulrichshaus und Allee-Center hat die Magdeburger Mitte in dieser Zeit ein neues Gesicht bekommen - wobei hier verstärkt eine Konsolidierung der Traufhöhen dem Setzen weiterer Höhenakzente vorgezogen wurde. In den vergangenen Jahren findet die Entwicklung von Hochhäusern – gerade in der Innenstadt – wieder vermehrt statt. Gegenwärtig sind mehrere Hochhausprojekte in Planung und im Bau, welche die Gestalt der Innenstadt schon jetzt verändert haben. In der „Mitte“ Magdeburgs, an der Kreuzung Breiter Weg/Ernst-Reuter-Allee entstand der neue „Blaue-Bock“, das SWM-Hochhaus (45 m). Auch an der Erzbergerstraße mit dem Luisencarree (60 m) und der Kreuzung Breiter Weg/Danzstraße mit dem neuen Domquartier entstanden neue Hochpunkte.

Ein geplantes Hochhausviertel im Stadtpark Rotehorn wurde aufgrund der Gebäudehöhe und dem damit verbundenen Einfluss auf die historische Stadtsilhouette zunächst zurückgestellt. Diese Entwicklungen verdeutlichen, dass es einer Strategie von Seiten der Stadt bedarf, um den Interessen von potentiellen Investoren mit einem Konzept zu begegnen, welches die zukünftige Entwicklung von Hochhausvorhaben steuern und deren stadträumliche und architektonische Qualität sicherstellen kann.

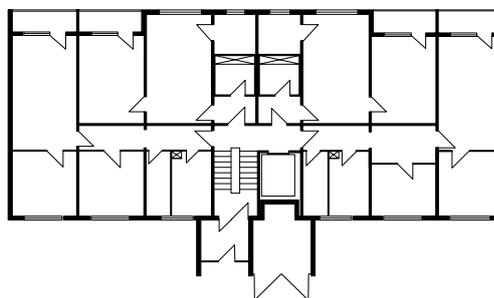


↑ Abb.74. Neues Domquartier in der südlichen Innenstadt.



Raumwirkungen und Typologien

Magdeburg ist insbesondere im 19. und 20. Jahrhundert durch Eingemeindungen nahegelegener Siedlungskerne gewachsen. Entsprechend sind große Teile der äußeren Stadt durch dörfliche Strukturen und deren Kirchtürmen definiert. Mit besonders stadtbildprägender Raumwirkung bestimmen Kirchtürme auch heute das Bild der Innenstadt. Allen voran der Magdeburger Dom (104 m), der als höchster Punkt der Stadt den Elb-raum prägt. Weitere Solitäre stellen Akzente mit stadtweitem Wirkungsraum dar und beeinflussen das Stadtbild, wie etwa der Albinmüller-Turm (60 m) in offener Lage an der Stadthalle im Stadtpark Rotehorn.



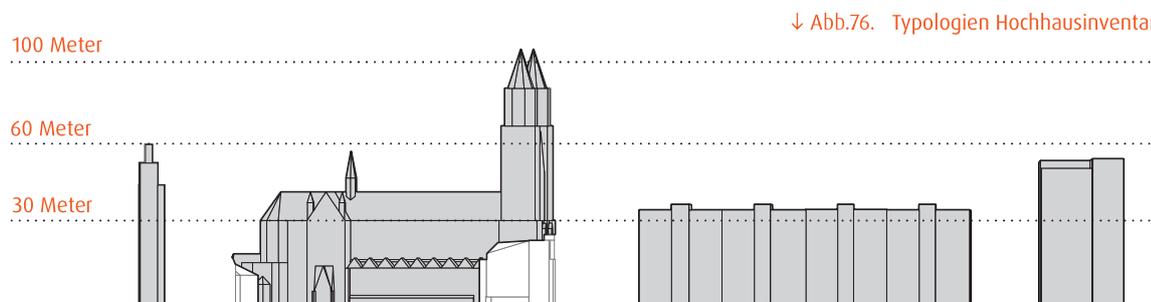
↑ Abb.75. Grundriss des Hochhauses Typ M10.

Im Kontrast zu den von einer homogenen Traufhöhe geprägten dörflichen und gründerzeitlichen Quartieren stehen die Wohnquartiere der 1970er-Jahre, die maßgeblich durch Hochpunkte gestaltet sind und dadurch neue Orientierungspunkte in der Stadt schaffen. In der Summe sind insbesondere Scheibenhochhäuser mit einer Bauhöhe von bis zu 30 m (oft vom Typus M10) als bestimmende Typologie erkennbar (M10 beschreibt einen Plattenbautyp mit 10 Geschossen, der hauptsächlich in den 1970er Jahren in Magdeburg gebaut wurde). Etwa entlang der Leipziger und Lübecker Straße stellen sie Akzentuierungen auf Quartiersebene dar.

Stadtweite Akzente – oftmals die Herstellung von Tor- und Eingangssituationen – werden mit Punkthochhäusern von 45 bis 50 m Höhe (oft vom Typ PH16) gesetzt. Diese Bauhöhen von 30 und 45 m stellen markante Höhengschwellen in der Stadtsilhouette dar. Sie liegen unter anderem in baurechtlichen Anforderungen an Hochhäuser oberhalb gewisser Gebäudehöhen begründet (z. B. zweites Fluchttreppenhaus ab 60 m Höhe).

Eine besondere Raumwirkungen entwickeln diese Typologien insbesondere dort, wo sie großmaßstäbliche städtebauliche Ensembles bilden. Dies gilt sowohl für weite Teile der wiederaufgebauten nördlichen Innenstadt um den Breiten Weg und die Jakobstraße als auch für neue Wohnungsbauprojekte am Neustädter See und der Schilfbreite. Aktuelle Hochhausvorhaben sind nicht als freistehende Punkthochhäuser oder „Scheiben“ geplant, sondern entwachsen einem geschlossenen Blockrandsockel, welcher sich an der Bauhöhe der Umgebung orientiert.

Magdeburg ist keine Hochhausstadt wie Frankfurt am Main. Die Stadtsilhouette wird nicht durch eine „Downtown“ oder durch Wolkenkratzer charakterisiert. Dennoch prägen Hochhäuser verschiedener Typologien heute mit unterschiedlicher Reichweite den Stadtraum. Insgesamt hat sich daraus eine heterogene Silhouette und „Landschaft“ von Hochpunkten entwickelt.



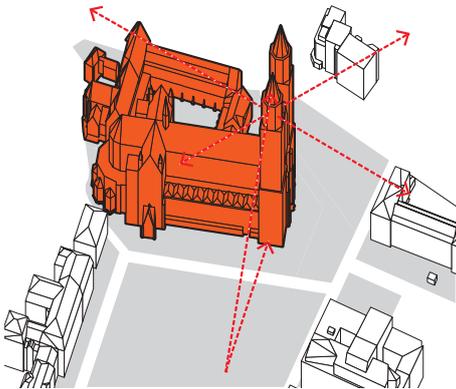
↓ Abb.76. Typologien Hochhausinventar

↑ Prägendes Hochhausinventar in Magdeburg

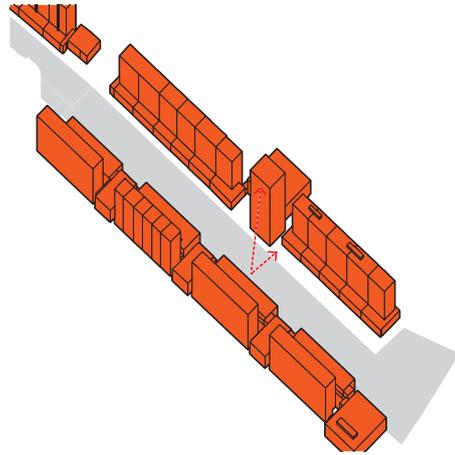
↑ Kategorie Sakralbauten und Solitäre
Noch fünf Sakralbauten in der Innenstadt, drei davon sind >65 Meter hoch.

↑ Kategorie 30 Meter
147 Stk. Davon überwiegend Typ M10, Typ „Leipzig“ (8-geschossig)

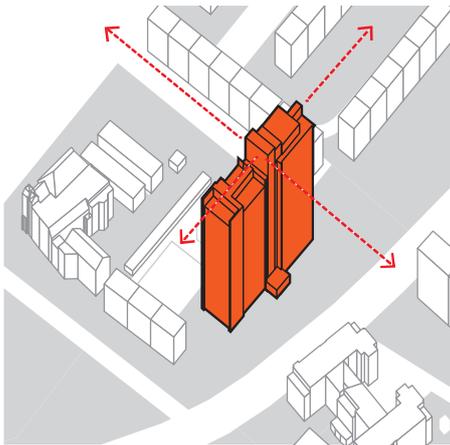
↑ Kategorie 50 Meter
12 Stk. Davon überwiegend des Types Punkthochhaus 16-geschossig



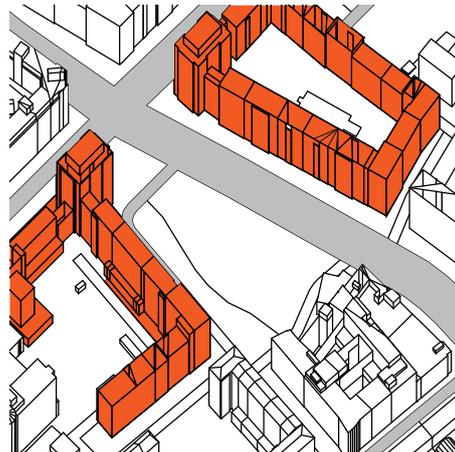
↑ Abb.77. Stadtraumakzent und prägende Dominante des Elbpanoramas



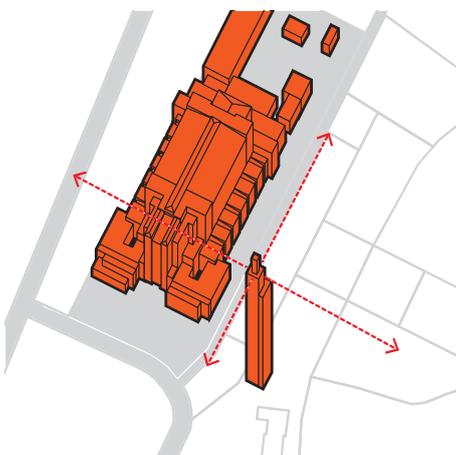
↑ Abb.80. Straßenraumprägendes repräsentatives Ensemble am „Breiter Weg“ mit Haus des Lehrers



↑ Abb.78. Straßen- und Stadtraumprägendes Wohnhochhaus an der Jakobstraße



↑ Abb.81. Straßenraumprägendes Ensemble an der Ernst-Reuter-Allee



↑ Abb.79. Albinmüller-Turm: Stadtraumakzent und Einzelwirkung in offener Lage auf dem Werder



↑ Abb.82. Straßenraumprägendes Ensemble der „Aufbaustadt“ am Neustädter See

Das Stadtbild Magdeburgs



↑ Abb.83. Ansicht Magdeburgs mit sieben Doppeltürmen vor der Zerstörung 1631.

Die städtebauliche Identität und den Wiedererkennungswert Magdeburgs wird maßgeblich von der topographischen und landschaftlichen Einbettung an der Grenze von Börde und Elbmarschlanden und der Lage an der Elbe bestimmt. Aufgrund der weitgehend flachen Topographie ist die Stadt bereits von leichten Anhöhen aus gut sichtbar. Insbesondere aus der Börde ergeben sich auch aus einer Entfernung von über 5 km gute Stadtansichten aus Richtung Westen. Dies liegt auch in der topographischen Beschaffenheit der Bördelandschaft begründet. Am Hochbörderand und an der Niederen Börde südlich von Magdeburg sind Endmoränenkuppen entstanden, die Ausblicke auf die tiefergelegene Stadt ermöglichen. Hochpunkte fungieren aus dieser Sicht als strukturierende Merkmale der baulich-räumlichen Kontinuität, der Gliederung des Stadtkörpers innerhalb von Stadt- und Landschaftsraum.

Entlang der bedeutsamen Stadteinfahrten wie dem Magdeburger Ring, der Lübecker-, der Großen Diesdorfer-, der Halberstädter Straße und der Berliner Chaussee, der Schönebecker- und der Leipziger Straße ergeben sich immer wieder charakteristische Ansichten, die auf historischen Verbindungen zu naheliegenden Ortschaften beruhen. Es sind diese Ansichten, aus denen das heutige Stadtbild erfahrbar wird. Innerhalb der Stadt ist die Hanglage an der Elbe ein bestimmendes Merkmal der Landeshauptstadt, die sich zu großen Teilen am westlichen Hochufer der Elbe erstreckt.

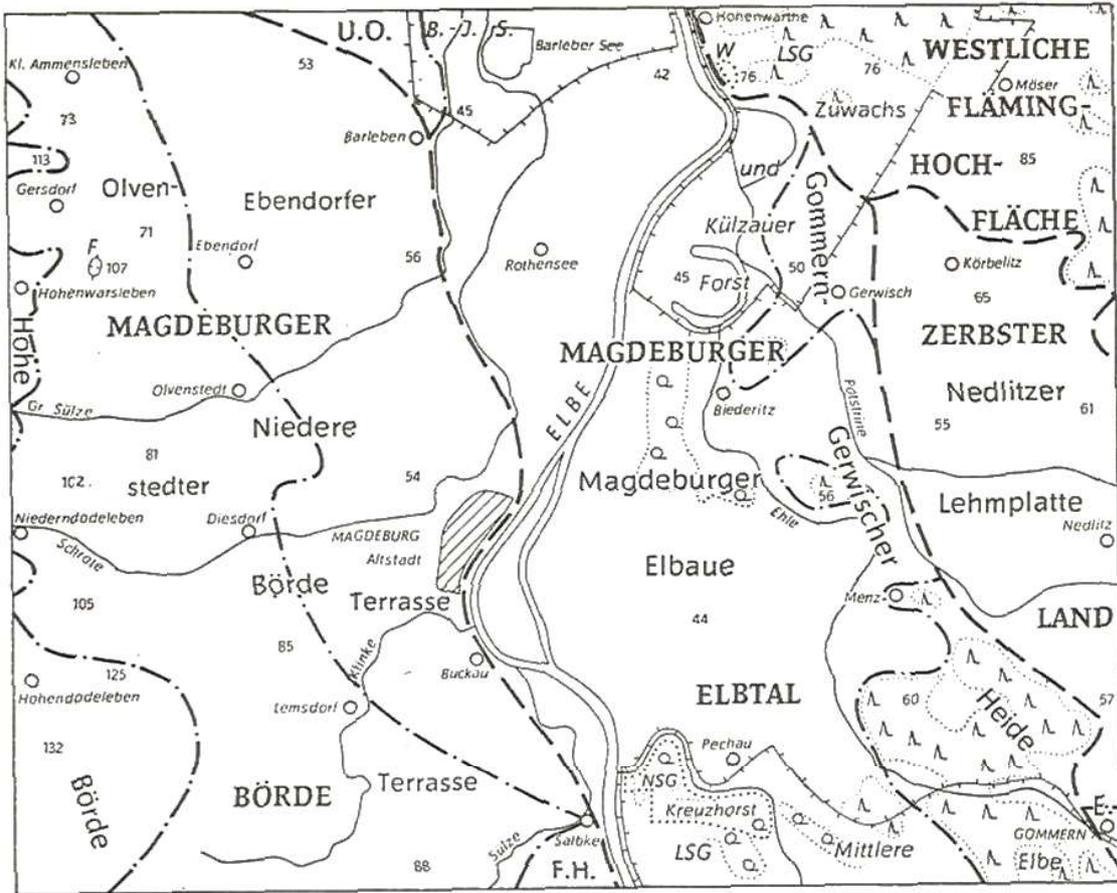
Entlang des Flusses verläuft die Grenze zwischen den naturräumlichen Haupteinheiten der Magdeburger Börde und dem Elbtal. Hier ist die Hanglage aufgrund des Dombfelsens besonders stark und charakteristisch.

Das bis heute prägende Bild der „Stadt am Strom“ leitet sich maßgeblich aus dem ostelbischen Blick aus dem Magdeburger Elbtal, auf die Innenstadt ab, welches weitgehend tiefer liegt als die auf einer Terrasse gelegene Innenstadt. Die ausgebildete Topographie dieser Terrasse ist durch öffentliche Gebäude – insbesondere die Türme des Magdeburger Doms, des Kloster „Unser Lieben Frauen“, der Johanniskirche und der Wallonerkirche – besetzt und hervorgehoben. Abbildungen aus dem Mittelalter bis heute zeigen dieses Bild der Stadt an der Elbe, das geprägt ist von den sieben Türmen der Sakralbauten, erbaut zur Hochzeit im 17. Jahrhundert. Allgemein zeigen die meisten historischen Abbildungen der Stadt die Ansicht aus dieser Perspektive. Von den Brücken und entlang des ostelbischen Ufers ergeben sich immer wieder markante Ansichten dieses Stadtbildes.



↑ Abb.84. Blick auf den Dom über den ehemaligen Elbbahnhof.

Bei der Entwicklung von Hochhäusern östlich der Elbe und entlang des Elbufers ist mit besonderer Sensibilität vorzugehen. Dieses Stadtbild soll als historisch gewachsenes charakteristisches Bild der Stadt erhalten bleiben.



- Grenzen der naturräumlichen Haupteinheiten
- - - - - Grenzen der naturräumlichen Einheiten
- Naturschutzgebietsgrenzen
- ▬▬▬▬▬▬ Landschaftsschutzgebietsgrenzen

U. O.	Unteres Ohretal
E.	Ehletal
F. H.	Frohser Hügelland
B.-J. S.	LSG Barleber-Jersleber See
F	LSG Felsenberg
W	NSG Weinberg
44	Höhenangabe in m ü. NN

↑ Abb.85. Naturräumliche Gliederung sowie Landschafts- und Naturschutzgebiete, 1972, vgl. grüne Reihe "Werte unsere Heimat, Bsp. Magdeburg"



Grundlagenbetrachtung und Prüfkriterien für die Verortung von Hochhäusern

Für die Weiterentwicklung der Stadt und des Stadtbildes kann das Hochhaus als urbane Typologie ein starkes Gestaltungsmittel für die Landeshauptstadt sein. Durch Hochpunkte können neue Orientierungspunkte geschaffen, die Stadtstruktur gegliedert und Entwicklungsakzente gesetzt werden.

Die Grundlagenkarten mit dazugehörigen textlichen Erörterungen definieren den Rahmen für die Herleitung von Aussagen zu Höhenentwicklungspotenzialen in den verschiedenen Quartieren Magdeburgs. Aus ihnen werden Argumente als Prüfkriterien bei der Abwägung von Hochhausentwicklungen hergeleitet. Diese stellen nachfolgend ebenso gestalterische und funktionale Anforderungen an die Integration der Projekte in ihrem jeweiligen Kontext. Aus der Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenarten, Nutzungsschwerpunkten im Stadtgebiet, verkehrlichen Anbindungen und ökologischen Kriterien werden als Synthese geeignete räumliche Rahmenbedingungen für diese Bereiche hergeleitet.

An die Auswahl der Standorte für Hochhäuser sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf das unmittelbare Umfeld und das Stadtbild qualitätsichernde Anforderungen zu stellen. Die vorangestellten Erörterungen zu Stadtbild und Historie werden durch den Blick auf die Beschaffenheit Magdeburgs aus verschiedenen thematischen Blickwinkeln ergänzt. Die an dieser Stelle aufgeführten räumlichen Kriterien dienen als Orientierungshilfe, bei der Standortwahl von Einzelvorhaben zu prüfen sind.

Bebauungs- und Höhenstruktur

Maßgeblich für die Entwicklung neuer Hochpunkte ist der städtebauliche Kontext. Entsprechend ist das Umfeld in Bezug auf seinen städtebaulichen Charakter zu prüfen. In sich stimmige Quartiere, dörflich geprägte Randlagen – wie etwa in Stadtfeld West oder auch Ortskerne von Ottersleben oder Diesdorf, die durch eine weitgehend homogene Höhenstruktur von weniger als 15 m geprägt sind – sollten von Hochhäusern freigehalten werden. Ebenso homogene Bauhöhen (bis zu 22 m) finden sich auch in von Blockrandbebauung (Stadtfeld Ost, Sudenburg) und Zeilenbauweise (Alte Neustadt) bestimmten Stadtteilen. Bauliche Akzente sind in gewissem Maße dort möglich, wo ihr Charakter nicht verändert, sondern gestärkt wird. Diese Stadtteile werden in ihrer baulichen Eigenart erhalten.

Unter Berücksichtigung bestimmender Traufhöhen und Typologien kann die Hochhausentwicklung in anderen Stadtlagen auch eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes darstellen. Bestehende Hochpunkte und Ensembles können sinnvoll ergänzt und weitergebaut werden. Integrierte Lagen, welche durch Leerstellen und Brüche im Stadtkörper geprägt sind, weisen ein Potenzial zur Nachverdichtung und Fassung des Stadtraums durch angemessene Hochpunkte dar.

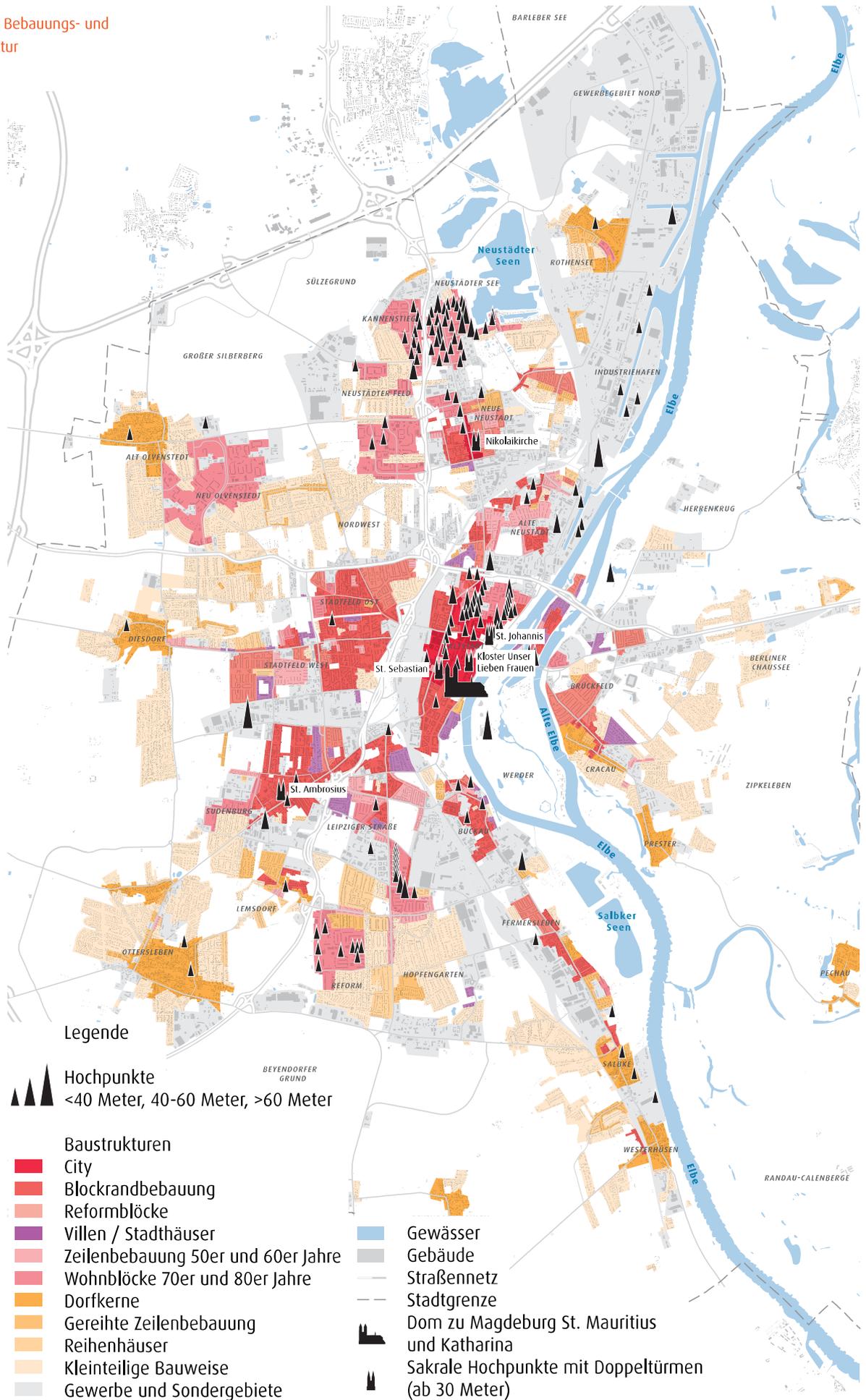
Prüfkriterien

- Eine Beeinträchtigung von Stadtquartieren mit einer stimmigen, homogenen, identitätsprägenden, städtebaulichen Struktur (insbesondere geringer Dichte) durch Hochpunkte ist zu vermeiden.
- Eine Entwicklung in (Wohn-, Gewerbe- und Sonder-) Gebieten mit bestehenden Hochpunkten und allgemein städtebaulichem Strukturierungspotenzial ist als Ergänzung möglich (offene Raumkanten, gemischte Gemengelage).



↑ Abb.87. Blick über die Dächer vom Stadtteil Hopfengarten auf Neu Reform

→ Karte 2: Bebauungs- und Höhenstruktur



Denkmalschutz

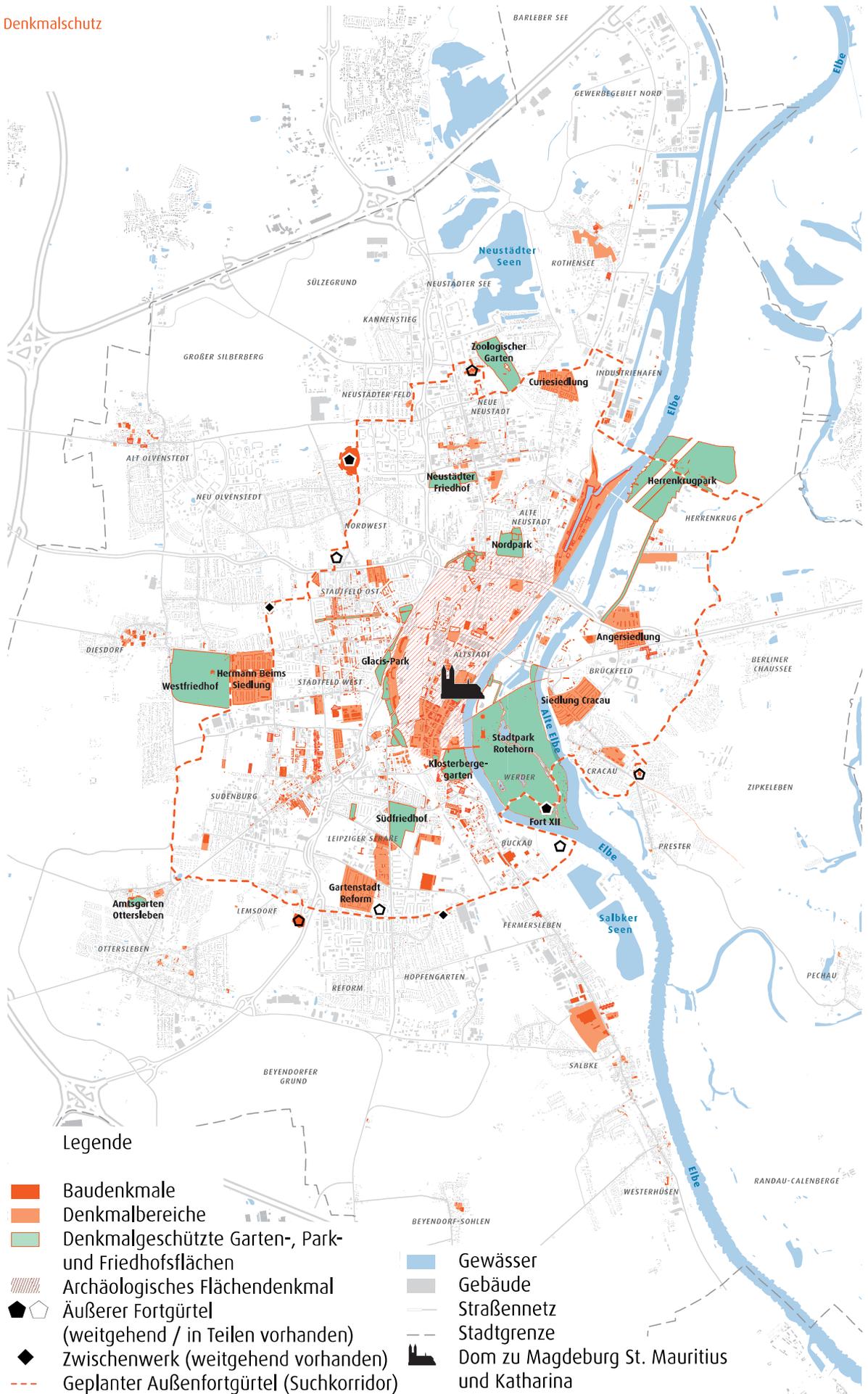
Einzeldenkmale und Denkmalbereiche sind bedeutsam für den individuellen Charakter und die Geschichte Magdeburgs. Sie sind Teil des baukulturellen Erbes der Stadt. Entsprechend ist ihr Wirkungsraum im Rahmen neuer Bauvorhaben und neuer Hochhausentwicklungen zu berücksichtigen und zu schützen. Der Magdeburger Dom, das bedeutendste frühgotische Bauwerk in Magdeburg, ist in seiner weitreichenden Sichtbarkeit innerhalb und außerhalb der Stadt, aber auch über markante Stadteinfahrten zu schützen.

Prüfkriterien

- Der Magdeburger Dom als Dominante wird bewahrt. Der unmittelbare Bereich im Umkreis von ca. 2km um den Dom ist daher mit höchster Vorsicht und unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zu entwickeln.
- Der kulturelle Wert von Baudenkmalen, Denkmalbereichen und Gartendenkmalen ist zu schützen und deren Wirkungsbe-
reich zu respektieren. Dies schließt eine Entwicklung von Hochhäusern im Umfeld prinzipiell nicht aus.
- Eine Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege ist erforderlich.



↑ Abb.88. Blick von der Hafenhubbücke auf die historischen Getreidespeicher im Wissenschaftshafen.



Grün- und Freiflächen, Natur- und Klimaschutz



↑ Abb.89. Die Hochhausbebauung am Neustädter See betont die Grenze von Stadt- zu Freiraum

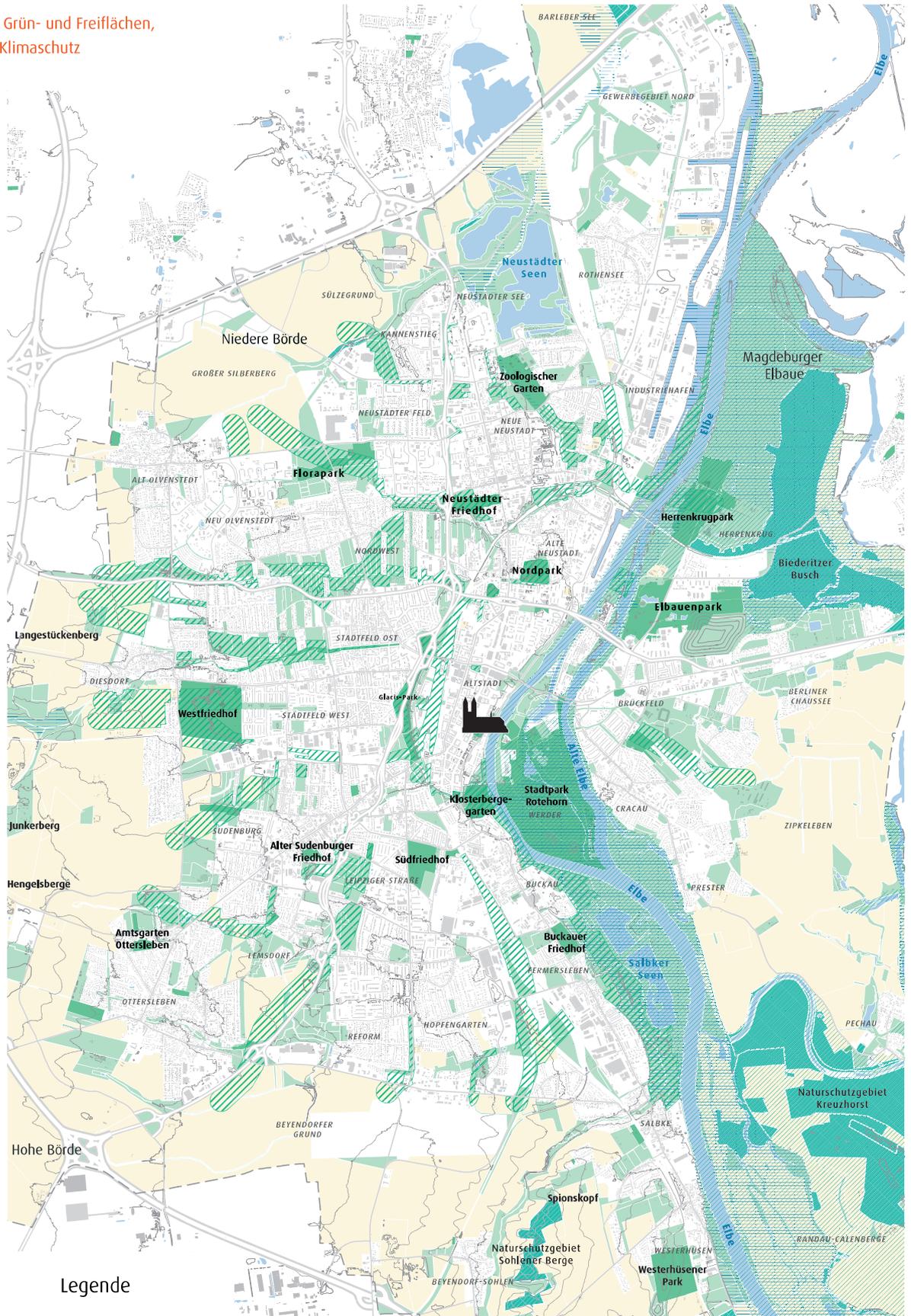
Die Grün- und Landschaftsräume Magdeburgs sind charakteristische Merkmale des Stadtkörpers. Allen voran durch den Flussraum der Elbe und durch weitere Grünräume wird die Stadt mit den Naturräumen verbunden. Sie stehen daher unter besonderem Schutz. Gleiches gilt für Flächen des Natur-, Hochwasser- und Klimaschutzes (etwa klimatische Baubeschränkungsbereiche). Gemäß dem Leitbild der Landeshauptstadt Magdeburg richtet sich der Fokus bezüglich einer baulichen Weiterentwicklung auf Konversions- und Brachflächen sowie Baulücken. Das Bauen auf der „Grünen Wiese“ soll weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Betonung von hochwertigen Grünräumen und Parkflächen ist prinzipiell eine behutsame Bebauung entlang der Landschaftskante als kompositorische Akzentuierung denkbar. Insbesondere die Elblagen sind vor diesem Hintergrund von besonderer Bedeutung für das Stadtbild. Die Wirkung auf Grünräume (z. B. auch auf den Stadtpark Rotehorn) ist vor dem Hintergrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung zu beachten.

Prüfkriterien

- Die Elbe als identitätsprägender Landschaftsraum ist zu schützen.
- Keine stadtklimatische Beeinträchtigung durch Hochhausbebauung auf bestehenden Grün- und Landwirtschaftsflächen zulassen.
- Vorzugsweise Entwicklung auf Konversionsflächen vornehmen.
- Keine Hochhausbebauung innerhalb von Schutzgebieten vorsehen.
- Keine Hochhausbebauung, wenn eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten zu erwarten ist, zulassen.
- Keine Hochhausbebauung, wenn dadurch die klimatische Funktionalität der Fläche und der Umgebung maßgeblich eingeschränkt wird, anstreben.
- Abwägung der Beeinflussung bedeutender Grün- und Freiräume Magdeburgs vornehmen.

→ Karte 4: Grün- und Freiflächen,
Natur- und Klimaschutz



Legende

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--|
|  | Parks und Friedhöfe |  | Gewässer |
|  | Wald |  | Höhenlinien (40m.ü.NN bis 140m ü.NN) |
|  | Sonstige Grünflächen (Gärten, Wiesen) |  | Siedlungsbereiche |
|  | Landwirtschaftliche Nutzflächen |  | Straßennetz |
|  | Stadtklimatische Frischluftschneisen |  | Stadtgrenze |
|  | Überschwemmungsgebiete |  | Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina |

Verkehrliche Erschließung

Bedeutende Stadteinfahrten, Hauptverkehrsachsen und Knotenpunkte sind wichtige öffentliche Stadträume, aus denen das Stadtbild erfahrbar wird. An der Berliner Chaussee und der Halberstädter Straße, die eine achsiale Sicht auf den Dom ermöglichen, wird dieser Effekt deutlich. Auch Stadteingänge – etwa auf dem Werder oder an der Schilfbreite mit Hochpunkten betont – prägen den Ersteindruck der Stadt.

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030+(ISEK 2030+) hat Magdeburg das Ziel formuliert, seine sieben Magistralen städtebaulich zu profilieren und in Verbindung damit Plätze mit Gelenkfunktion zu stärken. Als zentrale Orte der Stadt bieten sie das Potenzial der Betonung und Ausgestaltung durch Hochhäuser.

Hochhäuser erzeugen aufgrund ihrer typologisch bedingten Dichte ein erhöhtes Aufkommen an Quell- und Zielverkehren. Der verkehrliche Anschluss an das Straßennetz und den ÖPNV ist daher eine zentrale Voraussetzung für die Entwicklung von Hochhäusern. Das Errichten von neuen ebenerdigen Parkplätzen ist stets zu vermeiden.



↑ Abb.90. Hochhausneubau am Ort des ehemaligen Blauen Bocks. Es ist der zentrale Verkehrsknotenpunkt der Innenstadt neu betont und gefasst worden. Foto vom Bauzustand.

Prüfkriterien

- Die Elbe als identitätsprägender Landschaftsraum ist zu schützen.
- Eine angemessene verkehrliche Erschließung ist zu gewährleisten.
- Über die Kfz-Erschließung hinaus ist eine ausgezeichnete fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Angebots (in maximal fünf Minuten) zu prüfen.
- Eine zusätzliche Entwicklung von Verkehrswegen ist auszuschließen.
- Der ruhende Verkehr ist im Gebäude (durch Tiefgaragen-Stellplätze) unterzubringen bzw. die Entwicklung neuer ebenerdiger Parkplätze ist zu vermeiden.

→ Karte 5: Verkehrliche Erschließung



Legende

- Übergeordnetes Straßennetz
- - - Geplante Straßenverbindungen
- Übergeordnetes Schienennetz
- // Bereiche wichtiger Stadteinfahrten / Sichtbezüge
- Hauptbahnhof
- Regional- und S-Bahnhalte
- Straßenbahnhalte
- Gewässer
- Gebäude
- - - Stadtgrenze
- Dom zu Magdeburg St. Mauritius und Katharina