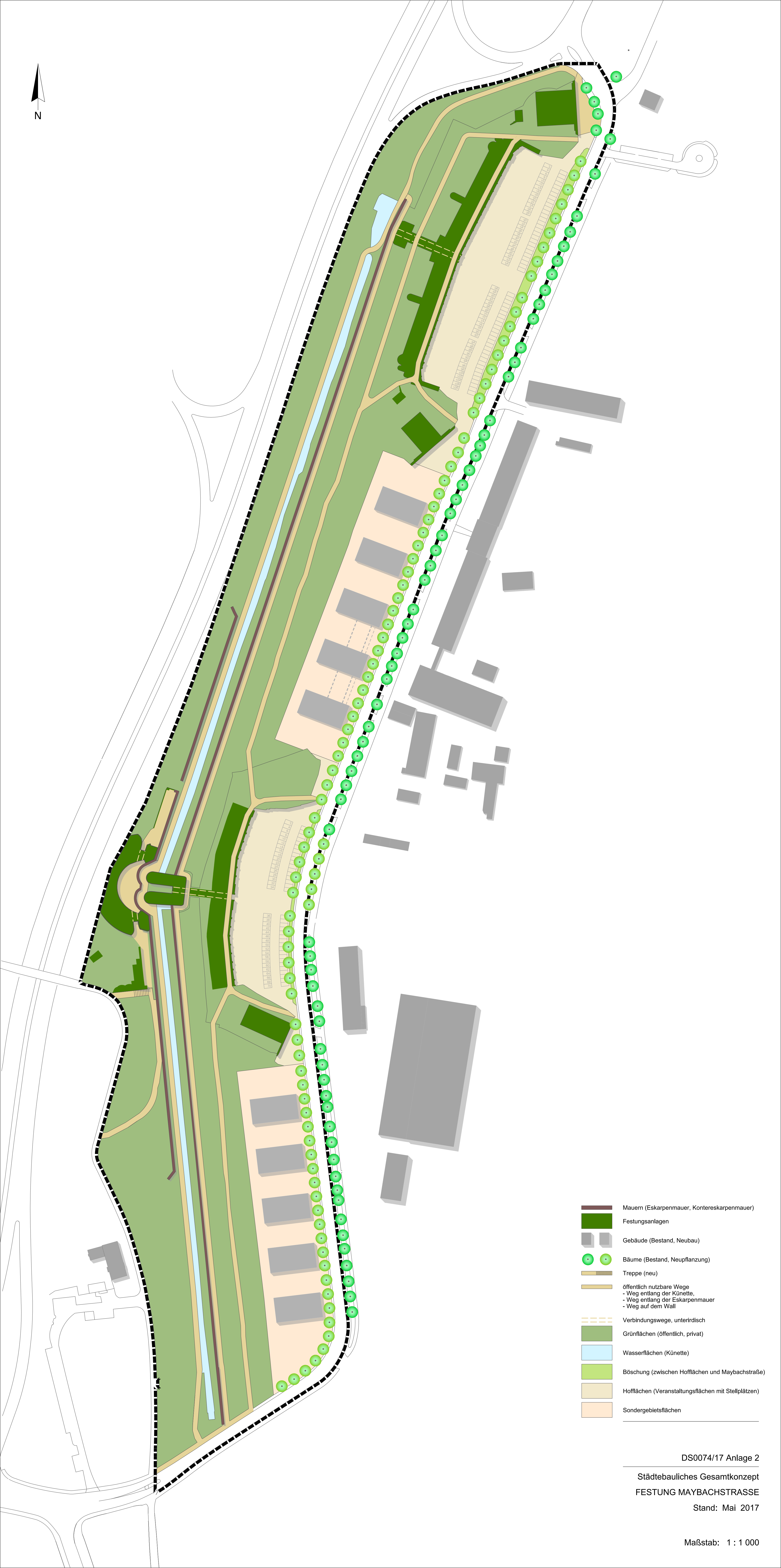


- Mauern (Eskarpemauer, Kontereskarpemauer)
- Festungsanlagen
- Gebäude (Bestand, Neubau)
- Bäume (Bestand, Neupflanzung)
- Treppe (neu)
- öffentlich nutzbare Wege
 - Weg entlang der Künette,
 - Weg entlang der Eskarpemauer
 - Weg auf dem Wall
- Verbindungswege, unterirdisch
- Grünflächen (öffentlich, privat)
- Wasserflächen (Künette)
- Böschung (zwischen Hofflächen und Maybachstraße)
- Hofflächen (Veranstaltungsflächen mit Stellplätzen)
- Sondergebietsflächen

DS0074/17 Anlage 2

Städtebauliches Gesamtkonzept

FESTUNG MAYBACHSTRASSE

Stand: Mai 2017

Maßstab: 1 : 1 000

Vorbemerkung

Der Stadtrat beschloss am 20.10.2016 unter Beachtung eines interfraktionellen Änderungsantrages mehrheitlich, bei 1 Gegenstimme und zahlreichen Enthaltungen die Drucksache DS0322/16.

Gemäß Punkt 4 dieses Beschlusses ist vor der Umsetzung des Beschlusspunktes 3 dem Stadtrat eine Gesamtkonzeption für die Festungsanlage Maybachstraße vorzulegen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept „Festung Maybachstraße“ ist somit Voraussetzung zur Inanspruchnahme der Fördermittel für die Sanierung der Eskarpenmauer, mit dieser Drucksache soll die zeitnahe Sanierung der Eskarpenmauer gewährleistet werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept basiert auf den Zielen des Rahmenplans Festung Maybachstraße.

1 Geschichtliche Einordnung der „Kernfestung West / ehem. Westfront“

Von Anfang des 18. Jahrhundert bis zum Jahr 1912 zählte Magdeburg zu den stärksten Festungen Preußens. Um eine notwendige Stadterweiterung und die Einbindung der Bahnanlagen in den Verteidigungsgürtel zu ermöglichen, wurden die Festungsanlagen an der Westseite der Stadt ab 1866 erweitert. Ein Blick auf alte Stadtpläne Magdeburgs offenbart die Dimensionen, die den Verteidigungs- und Schutzaufgaben dieser Zeit noch beigemessen wurden. So nahmen noch um 1900 flächenmäßig die Befestigungsanlagen eine fast doppelt so große Grundfläche ein, wie die bewohnte Stadtfläche.

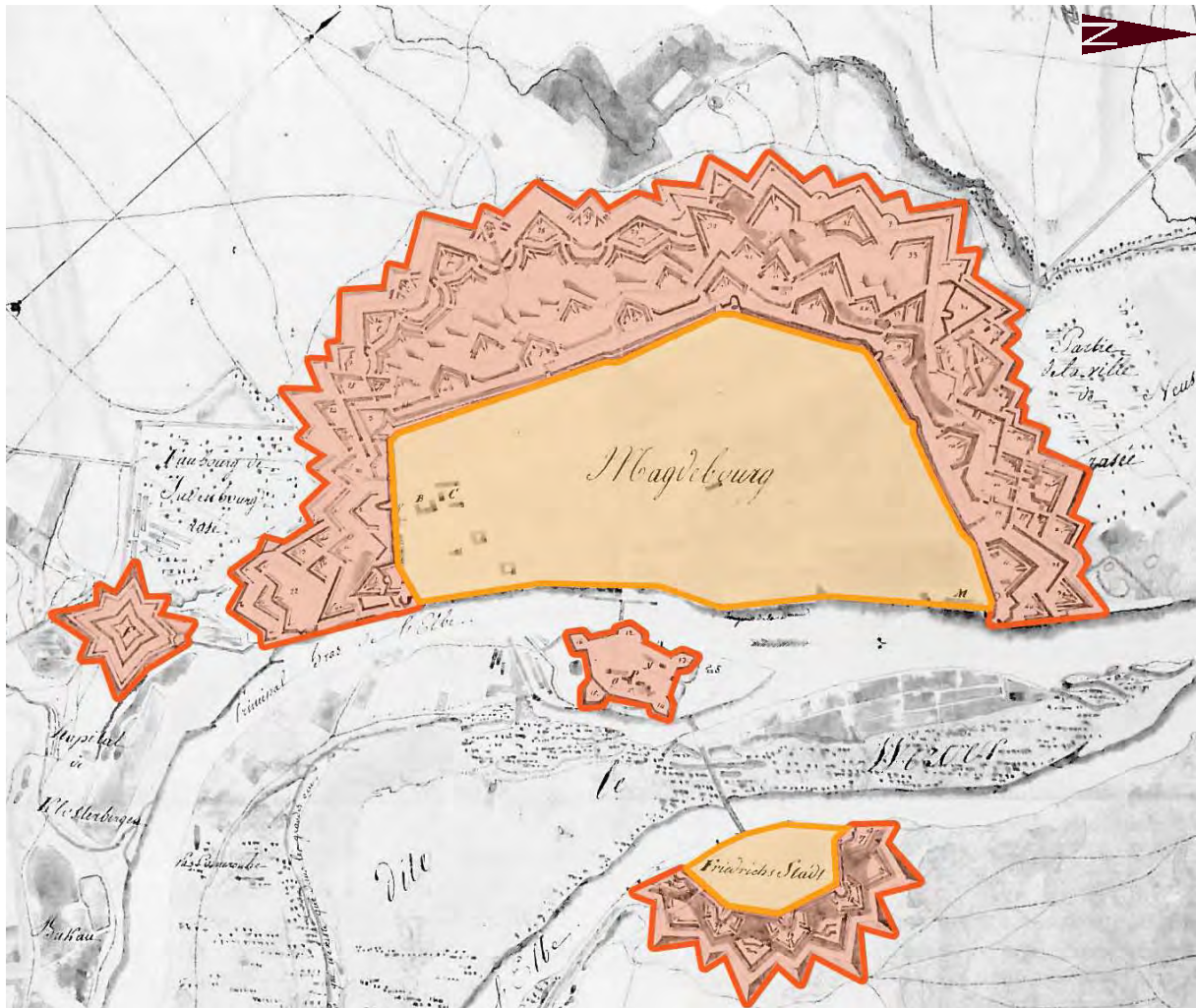


Abb. 1-1: Französischer Militärplan der Festung Magdeburg, um 1812; Quelle: Bernhard Mai, Christiane Mai: Festung Magdeburg, S. 89 (bearbeitet)

Namensgeber des Rahmenplanes ist die „Kernfestung West“ der Magdeburger Festungsanlage. Im Rahmen der Jahrhunderte wurde diese mehrfach verlegt, um- und ausgebaut. Heute wird das Bearbeitungsgebiet durch die Epoche des preußischen Umbaus und Modernisierung im 19. Jahrhundert geprägt. Der grundsätzliche Aufbau der Verteidigungsanlagen dieses Zeitraumes ist bis heute weitestgehend erhalten geblieben:

Auf der Ostseite der Wallanlagen befinden sich die Kavaliere IV bis VI, welche über die Maybachstraße erschlossen sind. Der Hauptgraben wird von einer freistehenden Eskarpenmauer im Osten, sowie der Kontereskarpenmauer mit ihren Böschungsanlagen im Westen begrenzt. Durch den Graben hindurch verläuft eine offene Entwässerungsrinne (Künette), welche heute als Vorfluter benachbarter Stadtquartiere genutzt wird. Der Hauptgraben konnte von dem Bauwerk der

Doppelkaponniere aus verteidigt werden, dem sich das ursprünglich der Walllinie vorgelagerte Ravelin II anschloss. (Dieses Festungswerk sowie das anschließende Glacis wurde mit dem Bau des Magdeburger Rings erheblich reduziert.)

Das Ensemble aus o.g. Festungsbauten definiert den festungsgeschichtlich bedeutsamsten Teil der Magdeburger Westfront in ihrem heutigen Zustand, da die ursprünglichen Funktionen hier noch am klarsten ablesbar sind.

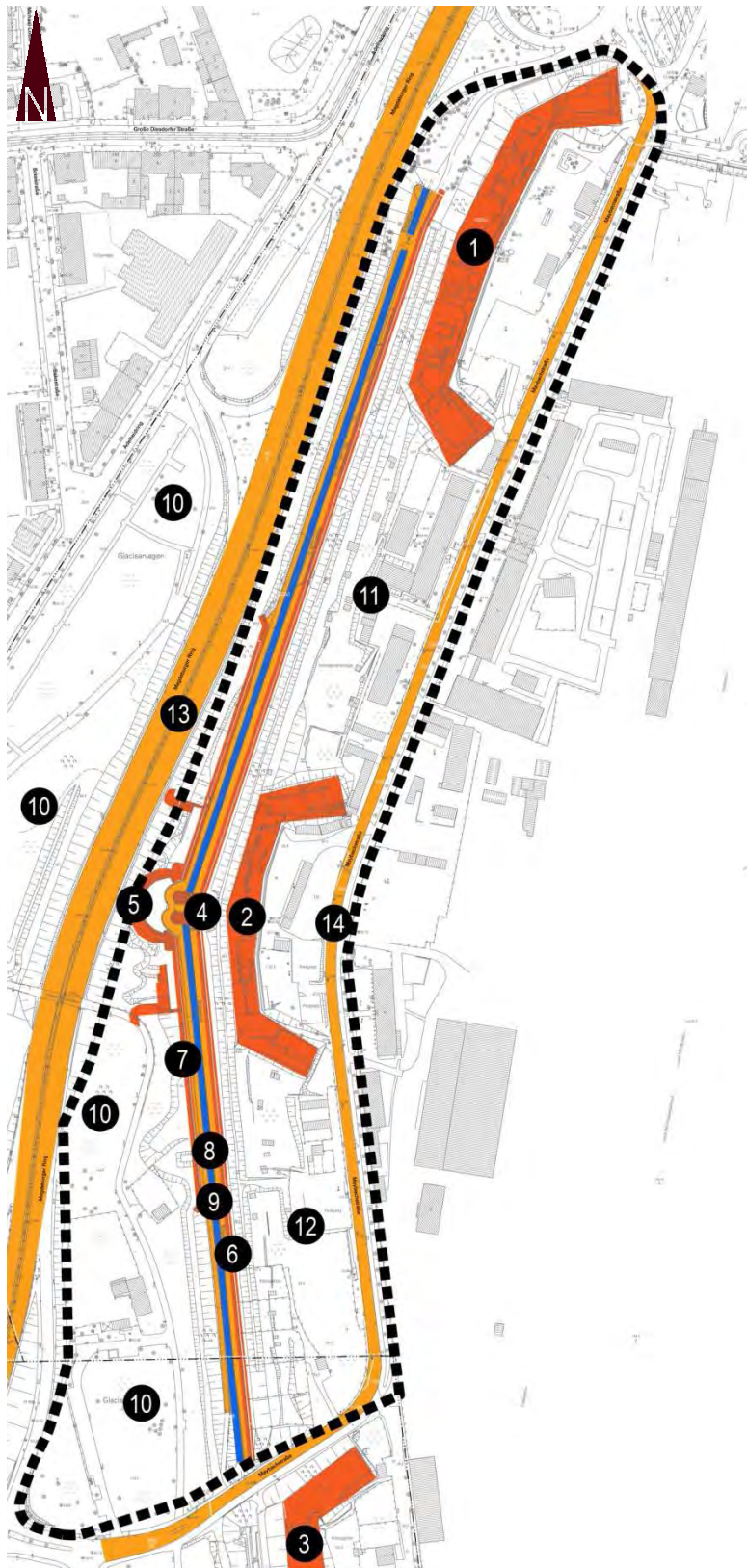


Abb. 1-2: Übersicht Bearbeitungsgebiet mit Begriffsbestimmungen

- (1) **Kavalier VI**
- (2) **Kavalier V**
- (3) **Kavalier IV:**
Defensivkasernen mit überhöhten Stellungen auf dem Dach. Kavaliere IV bis VI sind offene Kavaliere zur feldseitigen Verteidigung.
- (4) **Doppelkaponniere:**
Zweigeschossiger, schußsicherer Hohlbau im Graben, der den Hauptgraben verteidigen sollte.
- (5) **Ravelin II:**
Eine vor der Hauptverteidigungslinie befindliche Bastion, die vollständig von Gräben umzogen war.
- (6) **Eskarpemauer:**
Innere Grabenwand, mit Schießscharten versehene freistehende Mauer.
- (7) **Kontereskarpemauer:**
Äußere Grabenwand.
- (8) **Hauptgraben:**
Künstliche Vertiefung, die bei der Verteidigung als Annäherungshindernis diente.
- (9) **Künette:**
Wasserabzugsgraben in der Mitte des Hauptgrabens.
- (10) **Glacis(-reste):**
Eine als freies Schussfeld angelegte, feindwärts flach geneigte Aufschüttung vor der Hauptverteidigungslinie.
- (11) **Kurtine V-VI**
- (12) **Kurtine IV-V:**
Der zwischen zwei Kavaliere liegende Walkörper / Freifläche
- (13) **Magdeburger Ring B 71**
- (14) **Maybachstraße**

Weniger deutlich fortifikatorisch geprägt, aber dennoch als gleichberechtigte Teile des Denkmalensembles, präsentieren sich die Freiräume des Planungsgebietes.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes schließt sich das Glacis an, eine nach Osten ansteigend modellierte Fläche, welche ein freies Schussfeld gewährleisten sollte. Als Ersatz für den Promenadenweg, den man zu Beginn des 19. Jahrhunderts auf dem ehemaligen Glacis des früheren Festungsringes geschaffen hatte, und der durch die Verlegung der Walllinie weichen musste, war von Anfang an die Herrichtung des neuen Glacis für eine öffentliche Nutzung beabsichtigt. So kam bereits zum Zeitpunkt der Bauausführung der neuen Festungswerke an der Westfront zwischen der Stadt Magdeburg und dem preußischen Staat eine Vereinbarung zu Stande, welche eine zivile Mitbenutzung des Glacis gestattete.

Unter Leitung des städtischen Garteninspektors Niemeyer entstand dort ab Ende des Jahres 1870 eine Gartenanlage im landschaftlichen Stil. Obwohl sie unter der Bedingung ihrer Beseitigung im Verteidigungsfall entstanden waren, stellten die Glacis-Anlagen doch ein wesentliches Element des während der spätgründerzeitlichen Stadterweiterungen in großem Umfang entwickelten Systems öffentlicher Grünanlagen der Stadt Magdeburg dar.

Aus gartenhistorischer Sicht ist diese Gleichzeitigkeit bzw. die Parallelität von militärischer Funktion und ziviler Mitnutzung von größtem Interesse, unterscheidet sie die Magdeburger Glacis-Anlagen doch grundlegend von dem sonst verbreiteten Vorgehen einer gärtnerischen Erschließung aufgegebener Verteidigungsanlagen.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurde die Festungsstadt Magdeburg deklassiert und als minder wichtigere Festung eingestuft. Mit der formalen Aufhebung des Status der Stadt Magdeburg als Festungsstadt im Jahr 1912 wurde die militärische Nutzung der Festungsbauten des Planungsgebietes schließlich aufgegeben.

Um auf die Notsituation in der städtischen Versorgung zu reagieren, erfolgte nach dem 1. Weltkrieg in den Kavalieren und im Ravelin II die Einrichtung von Notwohnungen. Gegen Mitte des 20. Jahrhunderts wurden auf den Kurtineflächen östlich der Eskarpenmauer privaten Kleingärten angelegt. Der ursprüngliche Charakter des Festungsabschnittes erfuhr dabei eine starke Überformung.

Mit Beginn des Baus der Bundesstraße B71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn) in den 1970er Jahren wurden die Flächen sogar für umfangreiche Baumaßnahmen in Anspruch genommen und Teile der ehemaligen Westfront beseitigt.

Im Einzelnen verkörpern die militärischen Anlagen der Westfront weniger die Umsetzung eines ideellen Gesamtkonzeptes, sondern vielmehr die Wandlungen fortifikatorischer Intentionen während der Planungs- und Bauphase unter dem Eindruck der damaligen Entwicklungsdynamik der Waffentechnik.

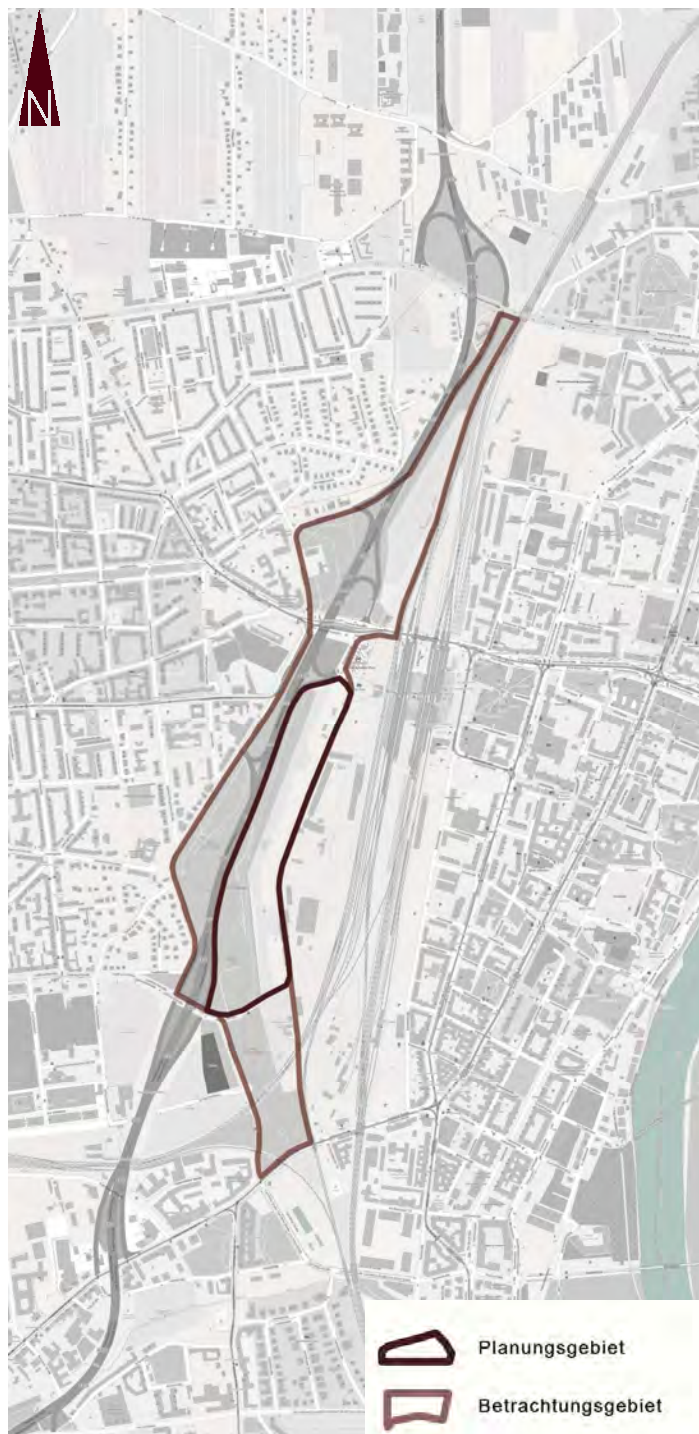
Aus diesem Grund wird der geschichtliche Zeugniswert und die bauhistorische Bedeutung erst aus der Summe der erhaltenen, vielgestaltigen Teile erschlossen und kann nicht in angemessener Weise durch Beschränkungen auf die Konservierung einzelner, vermeintlich beispielhafter Einzelobjekte gesichert werden. Diese Komplexität bleibt nicht nur auf die eigentlichen militärischen Bauten und Einrichtungen beschränkt, sondern schließt städtebauliche Strukturen und Freiraumgestaltungen ein. Auch das Glacis, die Ringstraße und die Wallstraße (Maybachstraße) sind von fortifikations-, stadt- und gartengeschichtlicher sowie städtebaulicher Bedeutung. Diese Vielschichtigkeit begründet ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Objekte und ihres Zeugniswertes.

2 Bestandsanalyse (Auszug städtebaulicher Rahmenplan Festung Maybachstraße)

2.1 Räumliche Abgrenzung – Geltungsbereich

Das Areal des Rahmenplangebietes befindet sich westlich der Altstadt der Landeshauptstadt Magdeburg in einer stadträumlichen Insellage zwischen Bahnanlagen des Hauptbahnhofes und der Bundesstraße 71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn). Westlich der Stadtautobahn schließt der Stadtteil Stadtfeld Ost an.

Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans ist in ein Planungsgebiet und ein erweitertes Betrachtungsgebiet unterteilt.



Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 13,5 Hektar (ha) und ist wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Bundesstraße B 71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn),
- im Süden durch die Maybachstraße,
- im Osten durch die Maybachstraße,
- im Norden durch den Busbahnhof (ZOB) und der Ausfahrt „Damaschkeplatz“ des Magdeburger Rings

Das erweiterte Betrachtungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 46,3 ha und ist folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Bundesstraße B 71 (Magdeburger Ring – Stadtautobahn), Editharing, Adelheidring und Sachsenring,
- im Süden durch die Herbert-Stauch-Straße,
- im Osten durch die Maybachstraße, ZOB und der Bahntrasse nördlich des Hauptbahnhofes,
- im Norden durch die Bundesstraße B 1.

Abb. 2.1-1: Planungs- und Betrachtungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans

2.2 Grundlagen zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans

Für die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans standen folgende Grundlagen und Planungen zur Verfügung:

- Denkmalverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg.
- Denkmalpflegeplan der Landeshauptstadt Magdeburg, 2001.
- Übersichtsplan zum Konzept „Der Grüne Ring“. grün + raum, atelier für landschaftsarchitektur, Hannover, im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, 2003.
- „Denkmalpflegerische Rahmenplanung Glacisanlagen / Weg an der Künette“. Planungsbüro K. Trippler – Landschaftsarchitektur, Magdeburg, im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, 2007
- Denkmalpflegeplan Festungsanlagen der Stadt Magdeburg. Planungsbüro K. Trippler – Landschaftsarchitektur/Mitarbeit : keller / Landschaftsarchitektur, Magdeburg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt / untere Denkmalschutzbehörde, Arbeitsstand 2012
- Publikation „Der Grüne Ring“, Herausgeber: Landeshauptstadt Magdeburg, Arbeitsstand 2014.
- Tagungsband 2005 „Erhalt und Nutzung historischer Großfestungen“, Herausgeber: Landeshauptstadt Magdeburg
- „Festung Magdeburg“. Bernhard Mai; Christiane Mai, Herausgeber Eckhart W. Peters, Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, 2005
- „Wirtschaftliche Potentiale der Kultur- und Kreativwirtschaft in Magdeburg“, Herausgeber: Landeshauptstadt Magdeburg; Dezernat für Wirtschaft, Tourismus und regionale Zusammenarbeit, 2012
- Radfahrflyer 2012 „Geschichte und Tradition erleben“
- Nutzungskonzept Sanierungsverein „Ravelin 2“ e.V.
- e.V., 2014
- Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg
- Demografiebericht der Landeshauptstadt Magdeburg, 2013

Hinsichtlich der formellen Bauleitplanung gelten folgende Planungsinstrumente:

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Magdeburg, 2011, 10. Änderung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237-4.1 „Kavalier VI, Maybachstraße“, 2011

Der Flächennutzungsplan (FNP) bestimmt, welche Flächen im Gemeindegebiet baulich genutzt werden sollen, welche freizuhalten sind und in welcher räumlichen und funktionalen Zuordnung sie zueinander stehen sollen. Er setzt zudem einen verbindlichen Rahmen für die Stufe der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Planungsgebiet weist der FNP überwiegend Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage und Dauerkleingärtenutzung aus. Entlang der Maybachstraße sind teilweise gemischte Bauflächen ausgewiesen. Des Weiteren ist auf dem Areal östlich der Eskarpenmauer eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Der Umfang dieser Bodenbelastung, die noch auf die militärische Nutzung der Flächen zurückzuführen ist, kann derzeit nicht genau beziffert werden und war nicht Gegenstand der Rahmenplanentwicklung.

Die im FNP westlich der Maybachstraße dargestellten Grünflächen werden planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ bewertet. Vom Bestand bzw. der FNP-Darstellung abweichende Nutzungen setzen für deren Zulässigkeiten eine verbindliche Bauleitplanung voraus.

Im hoheitlichen Planungsgebiet der Deutschen Bahn AG, östlich des Planungsgebietes, wird die Art der Bodennutzung durch eine gemischte Baufläche mit Teilen einer Grünflächenutzung dargestellt. Auch für die Böden dieses Grundstücks ist eine Belastung mit umweltgefährdeten Stoffen beschrieben.

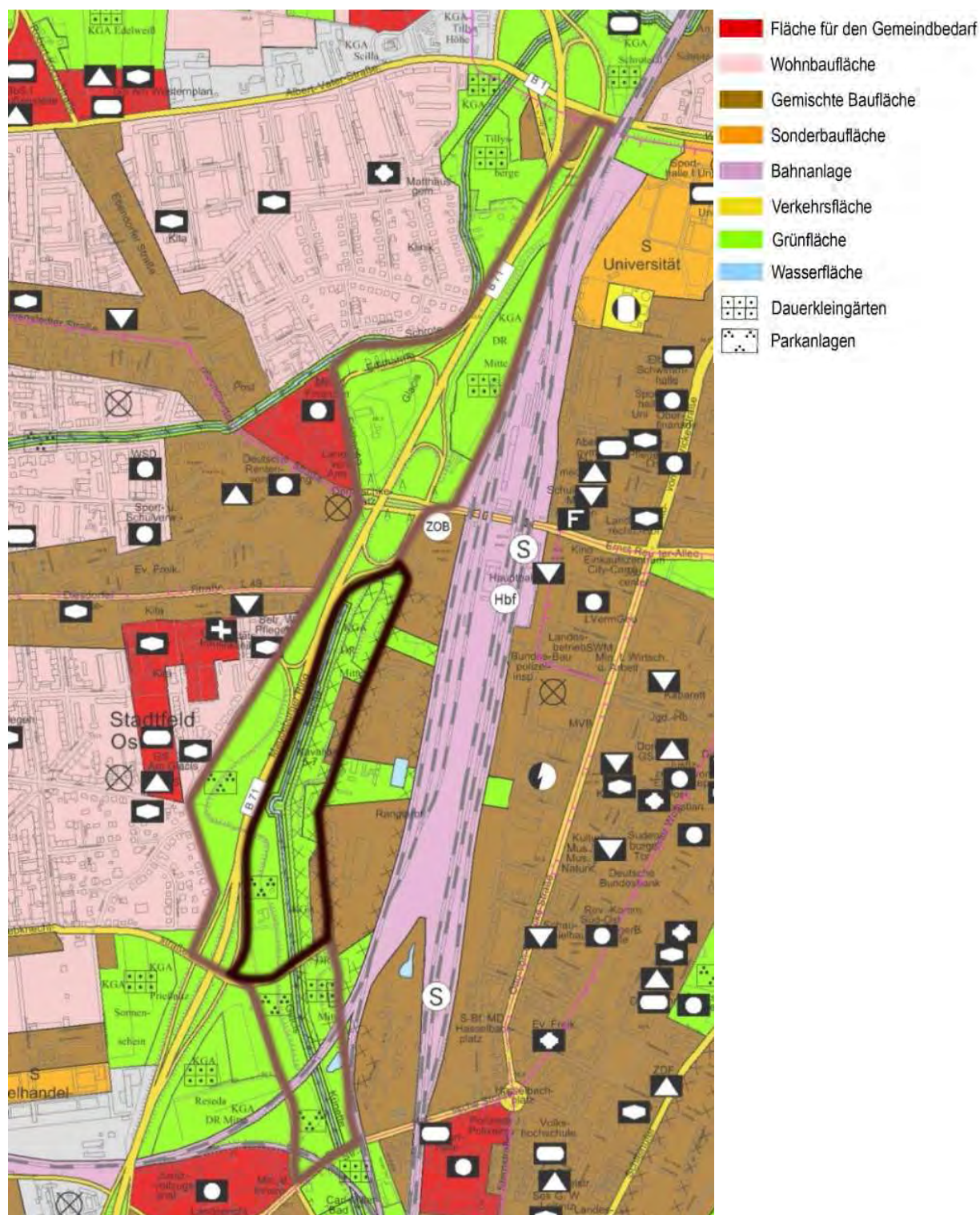


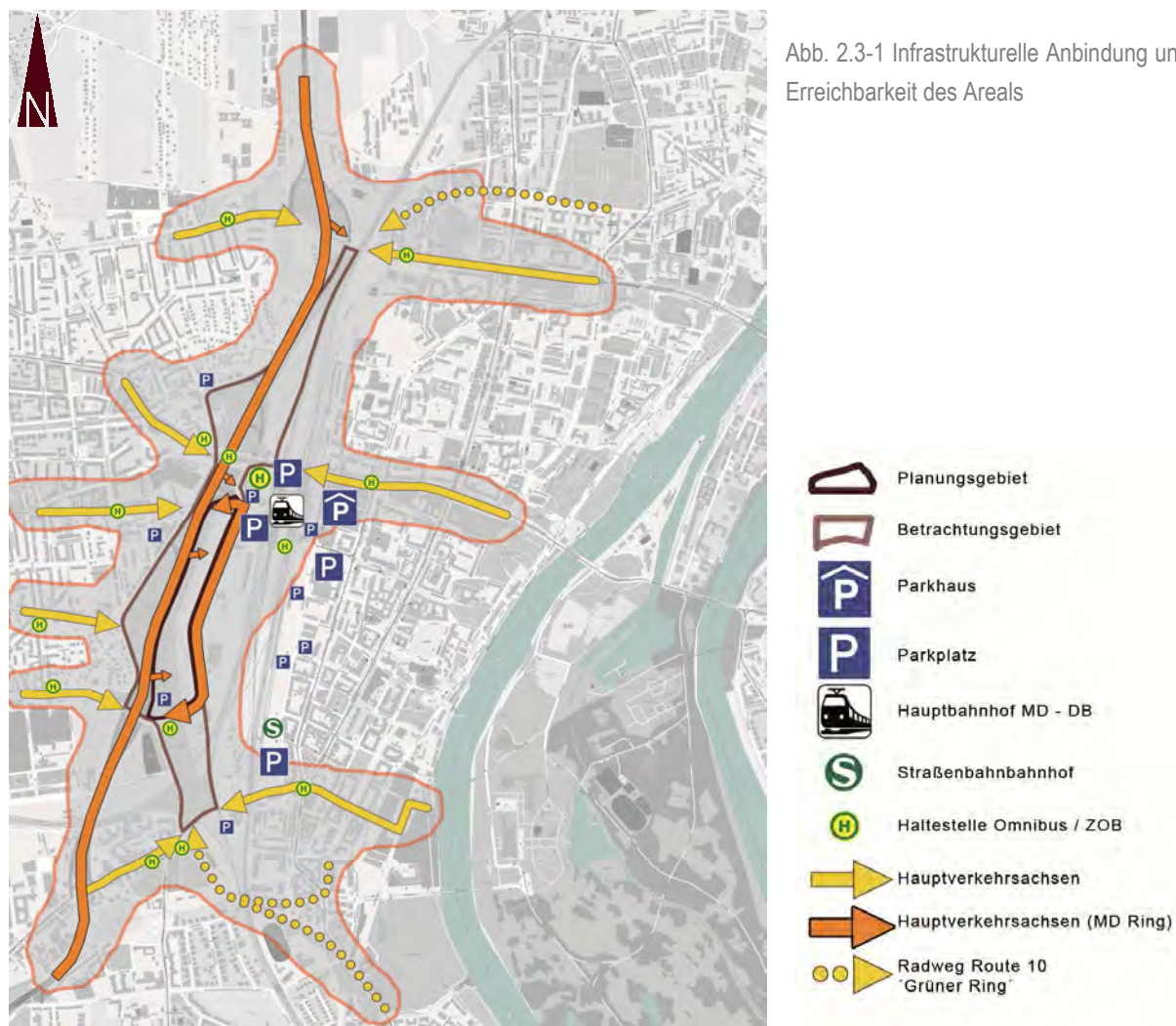
Abb. 2.2-1 Auszug des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Magdeburg

Auf dem Planungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans ist derzeit im Bereich des Kavalier VI der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 237-4.1 (Kavalier VI, Maybachstraße) vom 16.12.2011 rechtsverbindlich. Zusammengefasst sind damit auf dem Grundstück Kavalier VI u.a. folgende Nutzungen zulässig: nicht störende Handwerksbetriebe, Gastronomie, kulturelle, museale und Freizeiteinrichtungen, kleinflächige Ladengeschäfte, Büroeinheiten für Freiberufler, Praxiseinrichtungen sowie Dienstwohnungen. Für die begrünten Dachflächen (Wallanlagen, Kleingärten) sind lt. Nr. 6 der textlichen Festsetzungen des B-Planes teilweise öffentliche Wegrechte festgesetzt.

2.3 Funktionale Untersuchung des Wirkungsbereiches

Vor der detaillierten Auseinandersetzung mit den Eigenschaften des eigentlichen Planungsgebietes, sollen durch die Betrachtung der umliegenden Stadträume, die Einflussgrößen herausgearbeitet werden, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken. Diese sogenannten „exogenen Eigenschaften“ resultieren teilweise aus der Erreichbarkeit des Gebietes (verkehrstechnischen Infrastruktur), aber auch aus den Nutzungen der umliegenden Quartiere und Stadtteile.

Infrastrukturelle Anbindung und Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes



Das Planungsgebiet verfügt aufgrund seiner zentrale Lage in der Landeshauptstadt Magdeburg über eine hervorragende Verkehrsanbindung bezüglich des öffentlichen Personennahverkehrs (Bus und Bahn) und an das Verkehrsnetz des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

Bushaltestellen befinden sich am nördlichen Rand des Planungsgebietes (ZOB am Damaschkeplatz) sowie im Süden (Maybachstraße). Der Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Magdeburg liegt ebenfalls nur wenige Fußminuten entfernt im Nordosten unmittelbar neben dem ZOB.

Die Annäherung an das Gebiet mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt vorrangig über die Stadtautobahn (B 71) mit Ausfahrten direkt im Süden und Norden des Planungsgebietes. Über die Maybachstraße wird das Gebiet schließlich erschlossen. Aus den umliegenden Quartieren gibt es weitere Zubringerstraßen (s. Abb. 2.4-1). Hier sei vor allem die Wilhelm-Külz-Straße in Stadtfeld Ost erwähnt, die mit dem Planungsgebiet über eine Fußgängerbrücke über die Stadtautobahn verbunden ist und eine direkte Blickachse zum Magdeburger Dom darstellt.

Das im städtischen Vergleich einzigartige Potenzial der vorhandenen Festungsbauten soll durch die Radwegrouten „Grüner Ring“ und die „Geschichtsrouten 10“ für die Öffentlichkeit und den Tourismus als erlebbarer Bestandteil Magdeburger Geschichte erschlossen werden. Allerdings tangiert der „Grüne Ring“ die Kernfestung West lediglich, da die Wegeverbindung über den Künetteweg aus Sicherheitsgründen gesperrt wurde (s.a. Kap. 2.5). Weil u.a. gleichzeitig die dichte Vegetation auf den ehemaligen Glacisflächen die Erlebarkeit der Festungsbauten vom Radweg aus stark einschränkt, bleiben die touristischen und freizeitorientierten Frequentierungspotenziale derzeit noch weitestgehend ungenutzt.



Abb. 2.3-2 Radwegroute 10 / „Grüner Ring“

Potenziale und Frequenzströme im Einwirkungsbereich des Untersuchungsgebietes

Das Frequentierungspotenzial des Areals leitet sich jedoch nicht nur aus seiner touristischen Bedeutung ab, sondern auch aus den bereits etablierten Nutzungen der umliegenden Quartiere. Aus Sicht der Bearbeiter sind dabei Nutzungsräume / -orte junger Leute, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Bildungseinrichtungen und gastronomische Angebote im besonderen Maße geeignet, das Areal der Festungsanlage Kernfestung West wieder zu beleben.

Um diese Potenziale zu nutzen, wäre ein denkbarer Strategieansatz, für diese Zielgruppen Angebote im Planungsgebiet zu formulieren bzw. Frequenzströme durch das Gebiet zu ermöglichen.

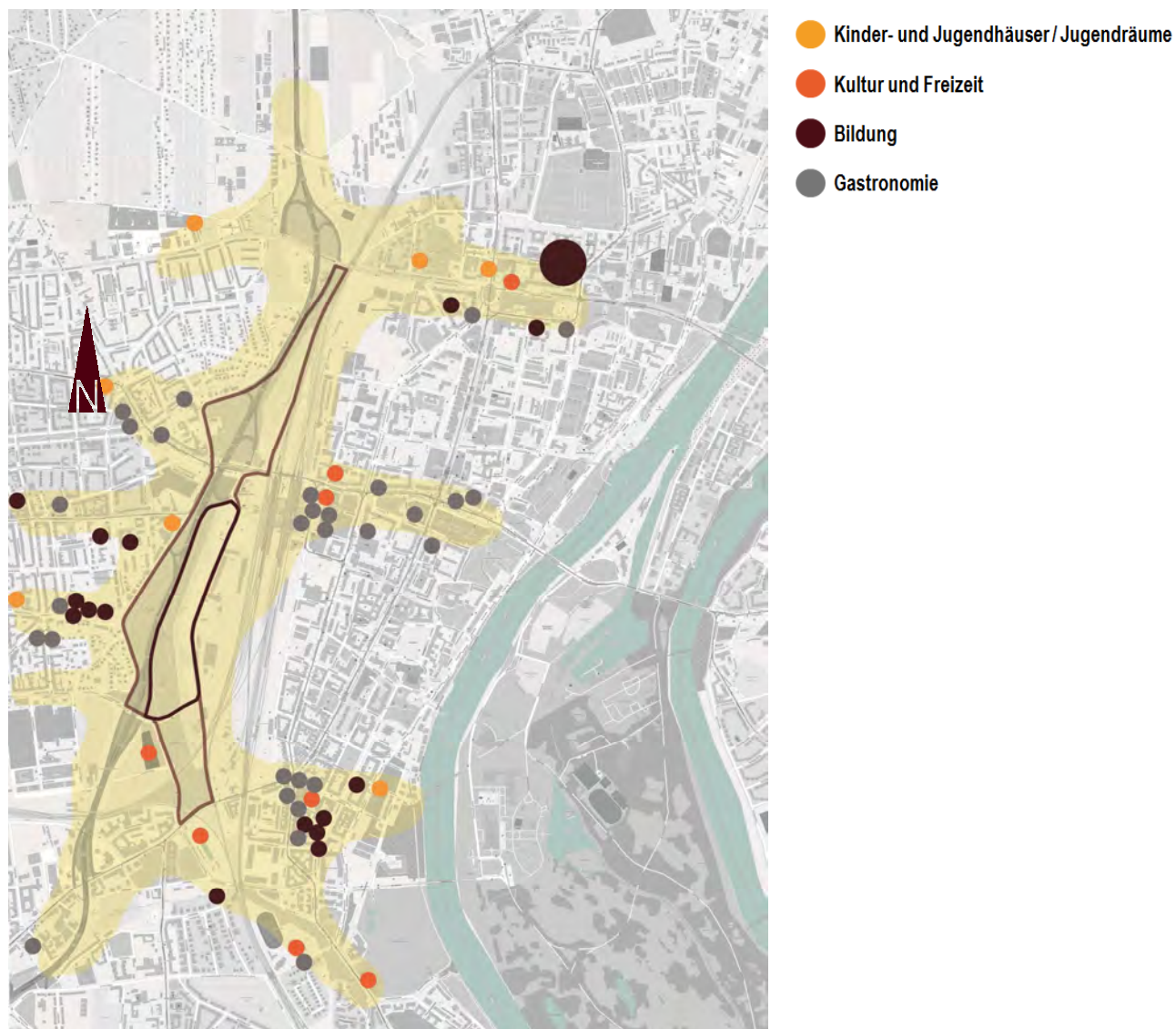


Abb. 2.3-3 Potenziale und Frequenzbringer im Einwirkungsbereich des Areals

Nutzungsansprüche aus dem Umfeld des Betrachtungsgebietes

Es gibt aber auch Nutzungen und Funktionen im Umfeld des Planungs- und Betrachtungsgebietes, die bereits jetzt Nutzungsansprüche an das Areal stellen. Zum Beispiel werden von den Bewohnern des Stadtteils Stadtfeld Ost die Glacisflächen im Sommer relativ intensiv als Naherholungsflächen genutzt.

Aus den angrenzenden Hauptarbeitsschwerpunkten im Norden und Süden lassen sich zumindest Potenziale als Naherholungs- / Pausenräume ableiten. Gleiches gilt für die Kultur-, Tourismus-, Freizeit- und Einkaufsangebote der Altstadt. Bedingt durch die Lage zwischen Arbeits-, Dienstleistungs-, und Handelsschwerpunkten einerseits, und angrenzenden Wohnquartieren andererseits wird das Areal derzeit jedoch hauptsächlich als Querungs- / Transitraum genutzt.

Hier gilt es, für die entsprechenden Zielgruppen Angebote zu formulieren, die sowohl zum Anhalten animieren, als auch eine Zielfunktion einnehmen können.

In der nachfolgenden Grafik sind diese Frequenzströme und Nutzungsansprüche schematisch zusammengefasst:

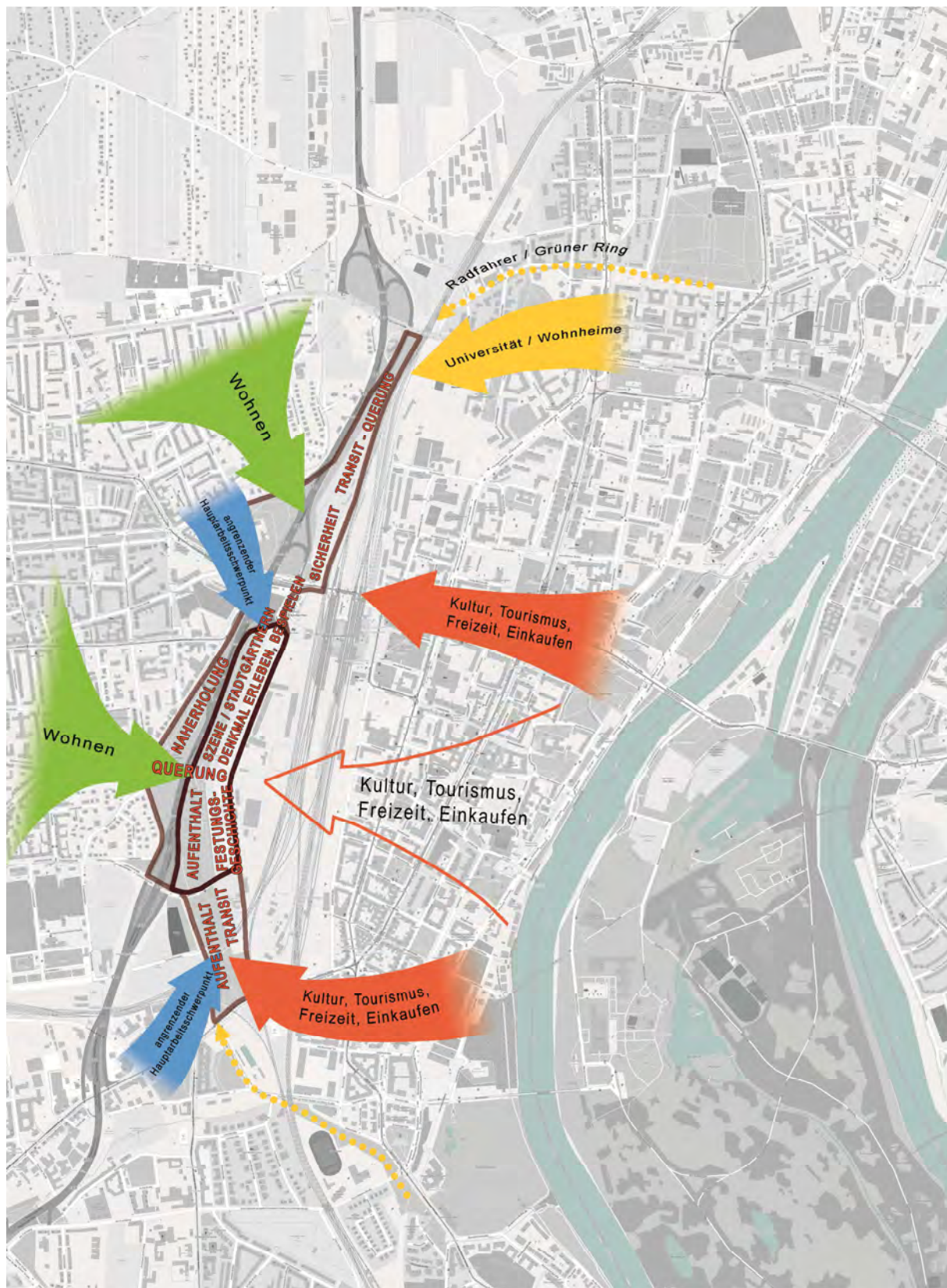


Abb. 2.3-4 Nutzungsansprüche aus dem Umfeld

3. Analyse des Planungsgebietes (Auszug städtebaulicher Rahmenplan Festung Maybachstraße)

3.1 Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet

Für das Planungsgebiet wurden die gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse untersucht. Die Gesamtfläche von etwa 13,5 ha liegt im Eigentum von sechs Eigentümern.

Dabei handelt es sich um:

- die Landeshauptstadt
Magdeburg,
- die Deutschen Bahn AG mit seinen Tochtergesellschaften,
- dem Bundeseisenbahnvermögen
- und drei Privateigentümern.

In der nachfolgenden Tabelle werden alle Eigentumsverhältnisse, sortiert nach Eigentümern, im Planungsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Eigentümer	Fläche	Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Landeshauptstadt Magdeburg	ca. 6,2 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	161, 163, 10023, 10038, 10039, 10040, 10050, 10058, 10059, 10060, 10068, 10089, 10091, 3504/26, 3505/26, 3506/26, 3508/26	
Privateigentümer A	ca. 2,0 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	162, 10054, 10064	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 237- 4.1 (Kavalier VI Maybachstraße) für Flurstücke 162 und 10064, vom 19.12.2011 in Kraft
Privateigentümer B	ca. 0,3 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	10063	
Privateigentümer C	ca. 0,3 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	2/13, 10067	
Privateigentümer D	ca. 4,2 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	10073, 10074, 10075, 10090	Bebauungsplan Nr. 327-4 „Maybachstraße“, alle Flurstücke ohne Widmung
Bundesrepublik Deutschland Bundeseisenbahnvermögen	ca. 0,5 ha	Landeshauptstadt Magdeburg	152	10027, 10028, 10029, 10030	Planungshoheit DB, alle Flurstücke ohne Widmung

3.2 Verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes wurde bereits im Kapitel 2.4 beschrieben.

Für den motorisierten Individualverkehr übernimmt die Maybachstraße die Erschließungsfunktion. Sie verläuft östlichen Grenze des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung und ist u.a. über den Magdeburger Ring (B 71) mit seinen Ausfahrten Damaschkeplatz / ZOB (im Norden) sowie Liebknechtsstraße (im Süden) erreichbar.

Kleinere Stellplatzflächen befinden sich am ehemaligen Gärtnerhaus im Süden des Planungsgebietes (ca. 25 STP). Weitere öffentliche Parkplatzflächen existieren im Norden der Maybachstraße in der Nähe des ZOB. In zentraler Lage (Kavalier V) wurden für private Nutzungen kleinere, weitestgehend leerstehende Garagenanlagen errichtet. Östlich der Maybachstraße wurde auf dem Grundstück der DB Netz AG ein privater Parkplatz errichtet. Öffentliche Parkplatzmöglichkeiten gibt es hier nicht.

Weiterhin ist das Planungsgebiet über Rad- und Fußwege aus allen Richtungen erreichbar. Der bereits erwähnte „Grüne Ring“ als Rad- und Fußwegeverbindung durch die Glacisanlagen dient auch als Verbindung zu umliegenden Stadtteilen (insbesondere Stadtfeld-Ost).

Des Weiteren existiert an der Maybachstraße ein ausgebauter Radweg.

Zusammenfassend sind die wesentlichen Qualitätsmerkmale der verkehrlichen Anlagen in nachstehender Grafik dargestellt:

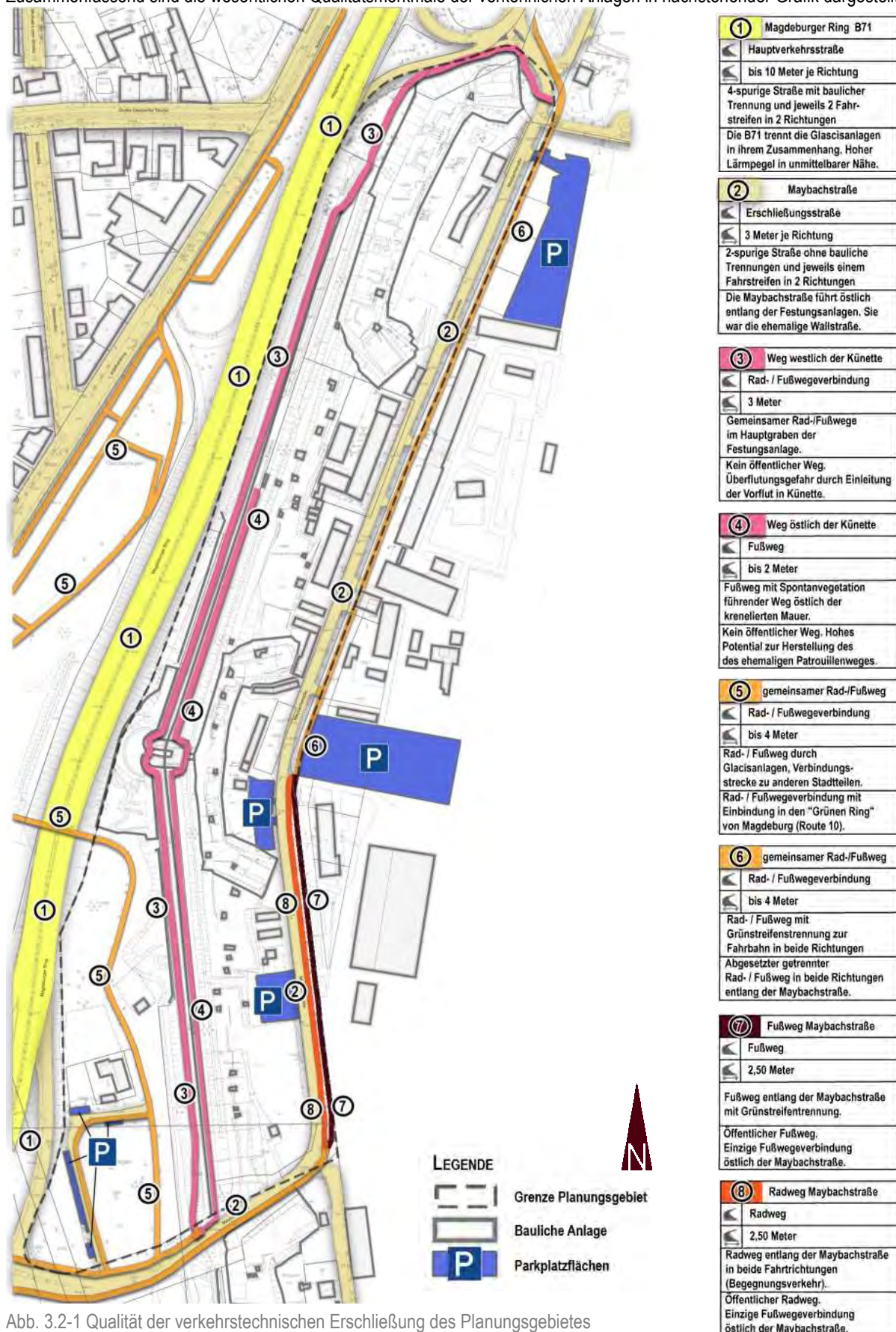


Abb. 3.2-1 Qualität der verkehrstechnischen Erschließung des Planungsgebietes

3.3 Weg an der Künette

Der sogenannte Künetteweg nimmt eine Sonderrolle ein und soll daher in folgenden Abschnitt separat behandelt werden:

Der Weg an der Künette ist nicht gewidmet. Rein rechtlich gesehen ist er ein Privatweg für den grundsätzlich die Verkehrssicherungspflicht und damit verbundene eventuelle Haftungspflichten seitens der Stadt bestehen. Haftungsansprüche sind dann auszuschließen, wenn mit angemessenen Mitteln die Benutzbarkeit durch die Allgemeinheit verhindert und in ausreichendem Maße vor eventuellen, bei unerlaubter Benutzung auftretenden Gefahren, gewarnt wird.

Die Künette neben dem Weg dient u.a. bei Starkregenereignissen als Mischwasserentlastungsgraben und nimmt zugleich das Regenwasser der Tangente (Magdeburger Ring) auf. Wasserstände auf dem Weg bis zu einem Meter können bei Extremregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich also um eine Gefahr, mit der nicht unbedingt in einer Innenstadt gerechnet werden muss.

Eine uneingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit des Weges ist deshalb derzeit nicht möglich. Momentan kann der Weg über den ZOB und die Maybachstraße betreten / befahren werden. An diesen beiden Stellen wurden in diesem Jahr 2 abschließbare Drehtore installiert, die die bisherigen Absperrungen mittels Bauzäune ersetzen.

Da er jedoch für die Erlebbarkeit der historischen Anlagen eine zentrale Rolle spielt, sollte unbedingt nach Lösungen für die Vorflutproblematik zur Vermeidung von Überschwemmungsereignissen gesucht werden.

Solange die Vorflutproblematik in der Künette nicht gelöst ist, sollte es zumindest gelingen, mittels einer geeigneten Verschlussicherheit des Weges, diesen außerhalb der Extremwetterereignisse für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen und damit in das Konzept des städtebaulichen Rahmenplanes einzubeziehen.

Den Weg an der Künette ausschließlich nur der Öffentlichkeit im Zuge von z.B. Stadtführungen freizugeben, sollte nicht unbedingt weiter verfolgt werden, da damit der Weg in der übrigen Zeit ständig verschlossen wäre.

3.4 Hochbauliche Denkmale

Der gesamte Bereich des Rahmenplans stellt ein Flächendenkmal dar, dessen konstituierende Eigenschaften setzen sich aus den noch erhaltenen hochbaulichen Denkmalen und den Freiflächenanlagen der Glacis-, Hauptwall und Kurtinebereiche inklusive deren Topografie und Grünstruktur zusammen.

Vor allem in der Gesamtheit der geschichtlichen, städtebaulichen, technisch-wissenschaftlichen, kulturellen und gartenkünstlerischen Zeitzeugnisse wird die herausragende Stellung des Denkmalensembles deutlich. Daraus leitet sich auch das große öffentliche Interesse an deren möglichst vollständigen Erhaltung ab.

Im Planungsgebiet gibt es insgesamt sieben denkmalgeschützte hochbauliche Anlagen / Objekte im Sinne von §2 Abs.2 Nr.1 Denkmalschutzgesetz LSA (DenkmSchG LSA). Diese sind:

- Kavalier VI (Nr. 1 in Abb. 2.5-3)
- Kavalier V (2)
- Doppelkaponniere (3)
- Ravelin II (4)
- Eskarpenmauer (6)
- Kontereskarpenmauer (7)
- Wohnhaus auf dem Glacis („Gärtnerhaus“) (10)



Abb. 3.4-1 Denkmale im Planungsgebiet

- (1) Kavalier VI
- (2) Kavalier V
- (3) Doppelkaponniere
- (4) Ravelin II
- (5) Kavalier IV
- (6) Eskarpenmauer
- (7) Kontereskarpenmauer
- (8) Verwaltungsgebäude DB
- (9) Lokschuppen DB
- (10) Gärtnerhaus
- (11) Glacisanlagen
- (12) Kurtineflächen

In der folgenden Tabelle sind diese Baudenkmale im Planungsgebiet zusammenfassend noch einmal mit ihren wesentlichsten Merkmalen kurz beschrieben:

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
1) Kavalier VI 	▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ zweischiffig in den Wall eingelassene Ziegelpfeilerkonstruktion aus gelben und roten Ziegelsteinen ▪ Mauerwerkspfeiler im Erdgeschoss, Segmentbögen in Querrichtung, im Obergeschoss durch Rundbögen miteinander verbunden ▪ gewölbte Geschosswischendecken ▪ Obergeschoss mit Segmentbogenfenstern ▪ im Erdgeschoss wurden Fenster durch Garagentore ersetzt ▪ zentral: Poterneneingang mit Übergang zum Hauptgraben ▪ erdüberdeckt und begrünt	▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ veränderter Bauzustand in Torbereichen ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
2) Kavalier V 	▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ ziegelgemauerte, zweischiffige Pfeilerkonstruktion aus gelben und roten Ziegelsteinen und rückwärtig tonnengewölbtem Erschließungsgang ▪ zurückgesetzte Fenster- und Türöffnungen für ursprünglichen Einbau eines Splitterschutzes ▪ zentral: Poterneneingang mit Übergang zu Doppelkaponniere und Ravelin II ▪ erdüberdeckt und begrünt	▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ fast unveränderter Bauzustand ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen ▪ Wegeverbindung zu Doppelkaponniere

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
3) Doppelkaponniere 	▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ freistehendes, ziegelgemauertes, auf einem Bruchsteinsockel liegendes Bauwerk im Hauptgraben ▪ mit Poterne zum Kavalier V ▪ zwei im Erdgeschoss verbundene Bauwerksflügel ▪ U-Form ▪ rote Ziegelsteinkonstruktion ▪ erdüberdeckt und begrünt	▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ fast unveränderter Bauzustand ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen ▪ Möglichkeit einer Brückenverbindung zum Ravelin II (Zugbrücke)
4) Ravelin II 	▪ 1872 bis 1874 ▪ preußisch – militärisch ▪ halbrunder Kehlkasemattenbau mit ziegelgemauerten Hohltraversen ▪ gelbe und rote Ziegelsteinkonstruktion ▪ 2 nördlich + südlich angeordnete Arrestzellenanlagen mit Kriegstoren ▪ Saillantbereich des Ravelin II wurde im Zuge des Baus der Bundesstraße B 71 (Magdeburger Ring) teilweise zerstört ▪ erdüberdeckt und begrünt	▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ veränderter Bauzustand in Torbereichen ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
6) Eskarpenmauer 	▪ 1872 bis 1874 ▪ aus Bruchstein errichtete krenelierte Mauer mit dahinter liegendem Patrouillenweg ▪ im Bereich der Doppelkaponniere mit 2 Ausfallpforten	▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ fast unveränderter Bauzustand ▪ teilweise Zerstörung durch Bombentreffer im 2. Weltkrieg ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
7) Kontereskarpenmauer 	▪ 1872 bis 1874 ▪ aus Bruch- und Ziegelstein errichtete Mauer	▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ fast unveränderter Bauzustand ▪ gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
10) Wohnhaus auf dem Glacis („Gärtnerhaus“) 	▪ um 1912 ▪ lang gestreckter rechteckiger Wohnbau ▪ Ziegelsteinkonstruktion mit Außenputz und Satteldach	▪ nach Auflassung der Festungsfunktion in der parkähnlich gestalteten Anlage der ehemaligen Glacisfläche errichtet ▪ unveränderter Bauzustand

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich folgende weitere Baudenkmale

Objekt	Errichtungsjahr / Baustil / Bauform	Denkmalmerkmale
5) Kavalier IV 	- um 1872 bis 1874 - preußisch – militärisch - ungleichmäßig polygonale Bauweise - Ladekasematten aus Ziegelmauerwerk mit einem Bruchsteinsockel und symmetrischer Fassadengestaltung - gelbe und rote Ziegelsteinkonstruktion - erdüberdeckt und begrünt	- Bestandteil des inneren Festungsringes - Veränderung durch Teilabbruch im Rahmen von Gleisbauarbeiten - lediglich die Geschossladekasematte und Lagerkasematte sowie die Treppenanlage sind noch erhalten - gute Ablesbarkeit der militärischen Funktionen
8) Verwaltungsgebäude (DB AG) 	1960er Jahre errichtet - Architekturform der 1950er Jahre - lang gestreckter, vielachsiger Bau - Mittelrisalit mit großer Tordurchfahrt - Rasterfassade mit stehenden Fenstern und lisenenartigen Vorlagen - Stahlbetonskelettkonstruktion mit hochkant angeordneten, terrakotta-farbenen Verblendersteinen - Beton, Stahl, Glas, Verblendersteine	straßenbildprägende Architekturdominante
9) Lokschuppen der Deutschen Bahn AG  	- um 1873 - zeittypische Industriearchitektur - neunständiger, langgestreckter Ziegelbau - Segmentbogenfenster - Blendgiebel und großen, monumental überfangenen Segmentbogen - Giebelseiten mit jeweils drei nebeneinander angeordneten, segmentbogigen Durchfahrt-Toren - Segmentbogendach mit laternenartig aufgesetztem Oberlicht, gestützt durch filigrane, sichelförmige Eisen-Fachwerkbinder - gelber Ziegelstein, Stahl, Glas	- als Lokschuppen von den privaten Magdeburger / Leipziger- und Berlin / Potsdamer-Magdeburger Eisenbahngesellschaften erbaut - Relikt des gründerzeitlichen Bahnhofsbaus des ehemaligen Central-Bahnhofes in Magdeburg

Die nachfolgende Grafik gibt die derzeitige Nutzung und den baulichen Zustand der hochbaulichen Denkmale im Planungsgebiet und dessen näheren Umgebung wider:

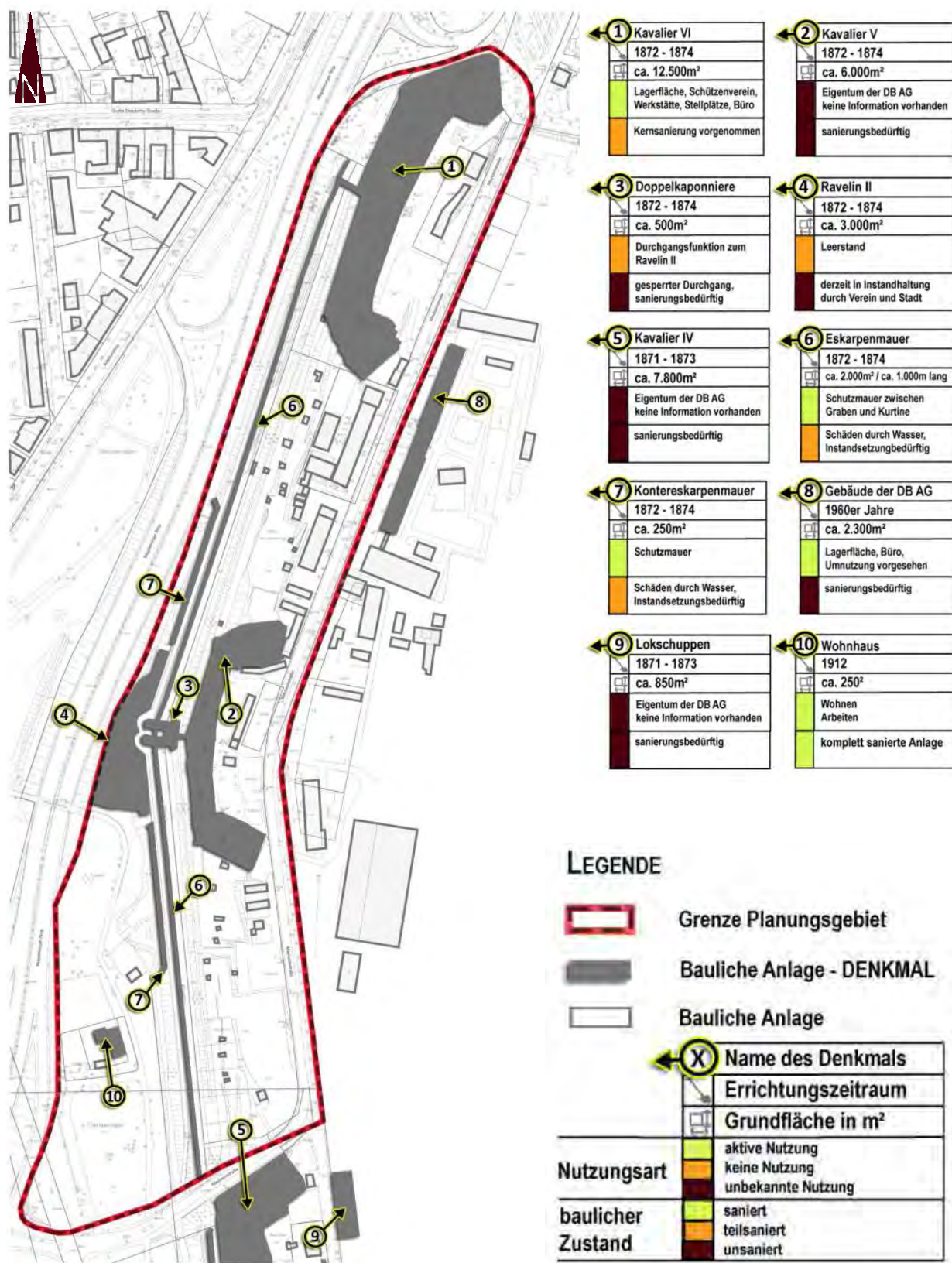


Abb. 3.4-2 Zustand und derzeitige Nutzung der hochbaulichen Denkmale

3.5 Grünstruktur im Planungsgebiet

Der Denkmalrahmenplan „Denkmalpflegerische Rahmenplanung Glacisanlagen / Weg an der Künette“ vom Planungsbüro K. Trippler hat umfangreiche Aussagen zu den Freianlagen an der Westfront der Festung Magdeburg formuliert. Diese sollen hier nicht wiederholt, sondern nur zusammengefasst dargestellt werden.

Als flächenhafte Kulturdenkmale sind vor allem die Glacisanlagen jenseits der Verteidigungsmauern und hochbaulichen Festungsanlagen sowie die Kurtineflächen (stadtseitigen Freiflächen zwischen den Kavalieren) zu nennen:

Objekt	Merkmale
11) Glacisanlagen (beidseits des Magdeburger Ringes) 	▪ Baudenkmal Parkanlage ▪ herausgehobene Bedeutung für Geschichte des Militärbauwesens in der Hochgründerzeit ▪ im Zuge des Umbaus der Westfront in den Jahren 1869 bis 1875 nach Plänen von Paul Niemeyer (1. Gartendirektor) entstanden ▪ bereits zur Entstehungszeit zwei Funktionen: - strategische Freifläche (freie Schussfläche) - erholungsrelevante Grünverbindung zwischen dem Klosterbergegarten, der in den 1830er Jahren als Volkspark gestaltet wurde, und dem Nordfriedhof (heute Nordpark) ▪ tlw. Umgestaltung durch Gottlieb Schoch (Nachfolger von Paul Niemeyer als Gartendirektor) ▪ tlw. Zerstörung der Glacisflächen durch Neubau des Magdeburger Rings (Bundestraße B 71) in den 1970er Jahren ▪ militärische Funktion kaum noch ablesbar ▪ heute genutzt als Naherholungs-Grünfläche mit Baumbestand; Grüngürtel auf dem Gelände des ehemaligen Festungsglaci ▪ überwiegend offene und einsehbare Wiesenflächen, mit z.T. Baumgruppen oder einzelnen Solitärgehölze (i.d.R. Großbäume) ▪ die Wiesenräume begrenzt das Straßenbegleitgrün zum Magdeburger Ring ▪ vereinzelte Gehölzflächen (Solitärgehölze und Baumgruppen) bis hin zu dichten Baumbeständen mit überwiegend undurchdringlichem Unterwuchs (Strauch- und Krautschicht inkl. Bodendecken und Rankpflanzen) ▪ der Gehölzbestand ist fast ausschließlich durch Laubgehölze charakterisiert ▪ die Altersstruktur und Vitalität der Grünstruktur kann überwiegend als homogen angesehen werden ▪ im Bereich des Gärtnerhauses sind Staudenpflanzungen, kleinflächige Rabatten bzw. Beete als auch heckenähnliche Anpflanzungen aus Eibe und Buchsbaum befindlich

Objekt	Merkmale
12) Kurtineflächen IV – V Kurtineflächen V – VI 	▪ erbaut in den Jahren 1872 bis 1874 ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ herausgehobene Bedeutung für Geschichte des Militärbauwesens in der Hochgründerzeit ▪ Wallanlagen, Hauptwall hinter Eskarpenmauer ▪ Patrouillenweg (Gedeckter Weg) und Wallwege nicht mehr nutzbar ▪ Baumbestand mit Denkmaleigenschaften ▪ bedeutsames Zeugnis des im Jahr 1912 aufgehobenen Festungsstatus der Stadt Magdeburg ▪ Gehölzflächen (Solitärgehölze und Baumgruppen) bis hin zu dichten Baumbeständen mit überwiegend undurchdringlichem Unterwuchs (Strauch- und Krautschicht inkl. Bodendecken und Rankpflanzen) auf dem Hauptwall ▪ starke Nutzungsüberlagerung durch Kleingärten und Nebengebäude (ohne Bezug zur ursprünglichen Funktion) ▪ militärische Funktion kaum noch ablesbar ▪ Kleingartenflächen tlw. genutzt, tlw. brachliegend / devastiert mit Beständen aus Gehölzflächen (Laub-, Nadel- und Obstgehölze) als auch mit Rabatten, Schmuck und Nutzbeeten, Rasenflächen sowie Ruderalflächen
Weg an der Künette und direktes Umfeld der Festungsbauten 	▪ erbaut in den Jahren 1872 bis 1874 ▪ Bestandteil des inneren Festungsringes ▪ herausgehobene Bedeutung für Geschichte des Militärbauwesens in der Hochgründerzeit ▪ langgestreckte schmale Fläche von ca. 3,1 ha und 1,5 km Länge ▪ ursprünglich keine Wegeführung im Hauptgraben; heute Ziel: Integration „Grüner Ring“ / Route 10 ▪ verwilderte ab 1970 auf Grund der Isolierung im Straßennetz der Stadt und verschwand fast vollständig aus der öffentlichen Wahrnehmung ▪ zwischen vorhandenem Radweg und Weg an der Künette befindet sich ein dichter Gehölzstreifen auf der Glaciskrete, der nur wenig Durchsicht zum dahinterliegenden Raum ermöglicht ▪ durch häufige Überflutungsereignisse hat sich am Künettegraben eine abwechslungsreiche Flora aus feuchtigkeitsliebenden Pflanzen angesiedelt ▪ Böschungsbereiche besonders im nördlichen Abschnitt sind durch den Magdeburger Ring sehr steil und dicht bewachsen

Eine schematische Darstellung der Verteilung der verschiedenen Vegetationsflächen liefert die folgende Abbildung:



Abb.3.5-1 Grünstrukturen im Planungsgebiet

3.6 Weitere bauliche Anlagen im Planungsgebiet

Nach Aufgabe des Festungsstatus und der militärischen Funktion entstanden im Planungsgebiet bauliche Nebenanlagen östlich der Eskarpenmauer. Diese wurden teilweise auf den Kurtineflächen errichtet, teilweise an den Kavalieren angebaut oder auf deren Dachflächen gesetzt. Hierbei handelt es sich um

- leerstehende und baufällige Nebengebäude,
- Garagen,
- und Kleingartengebäude:

Objekt		Bemerkungen
Nebengebäude	leerstehend und baufällig	▪ mehrere einzelne ungenutzte und baufällige Nebengebäude auf dem Planungsgebiet ▪ teilweise keine Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen mehr möglich
		
Garagen		▪ insgesamt fünf Garagenkomplexe ▪ teilweise ungenutzt
		
Kleingartengebäude		▪ Kleingärten nach BKleingG ▪ insgesamt 35 Pachtverhältnisse auf dem Flächenbereich der DB AG ▪ Fläche wurde von der DB Netz AG an die Bahnlandwirtschaft (Blw) verpachtet ▪ Generalpachtvertrag seit 2008 ▪ Unterverpachtung an die einzelnen Kleingartennutzer erfolgt durch die Blw ▪ für die Kündigung der Gärten gelten die gesetzlichen Fristen und Voraussetzungen des BKleingG. ▪ im Falle einer Kündigung haben die Kleingartenpächter Anspruch auf Entschädigung für Anpflanzungen und Aufbauten ▪ weitere zwei Pachtverhältnisse im Flächenbereich des Privatgrundstückes Kavalier VI ▪ Ablesbarkeit der militärischen Funktion der Festung (Kurtineflächen) gestört
		

Diese baulichen Anlagen befinden sich überwiegend in einem schlechten bis baufälligen Zustand. Sie haben den ursprünglichen Charakter des Denkmalensembles bereits so stark überformt, dass die militärische Funktion der Anlagen nicht mehr erkennbar ist.

Leerstehende Gebäude solle perspektivisch keiner Nutzung mehr zugeführt werden.

Zwar können die privaten Grünflächen, aufgrund ihrer bisherigen Nutzungsdauer über fast 70 Jahre, auch als eine Zeitschicht der Denkmalanlage angesehen werden, die Abwägungsdiskussion innerhalb der Kolloquienreihe ergab jedoch, dass die Erlebarmachung der fortifikatorischen Anlage in ihrer ursprünglichen Form einen höheren Stellenwert besitzt.

3.7 Schlussfolgerungen

Nachfolgend sind die zentralen Stärken und wesentlichsten Schwächen festgehalten. Zur besseren Übersicht ist das Stärken-Schwächen-Profil in die drei Kategorien „Städtebauliche Einbindung und Infrastruktur“, „Identität und Wahrnehmung“ und „Nutzung und Ausstattung“ gegliedert.

Anschließend wurden die wesentlichsten Potenziale und Konfliktsituationen kartografisch zusammengefasst.

Stärken- / Schwächen-Profil im Bereich der „Städtebaulichen Einbindung und Infrastruktur“

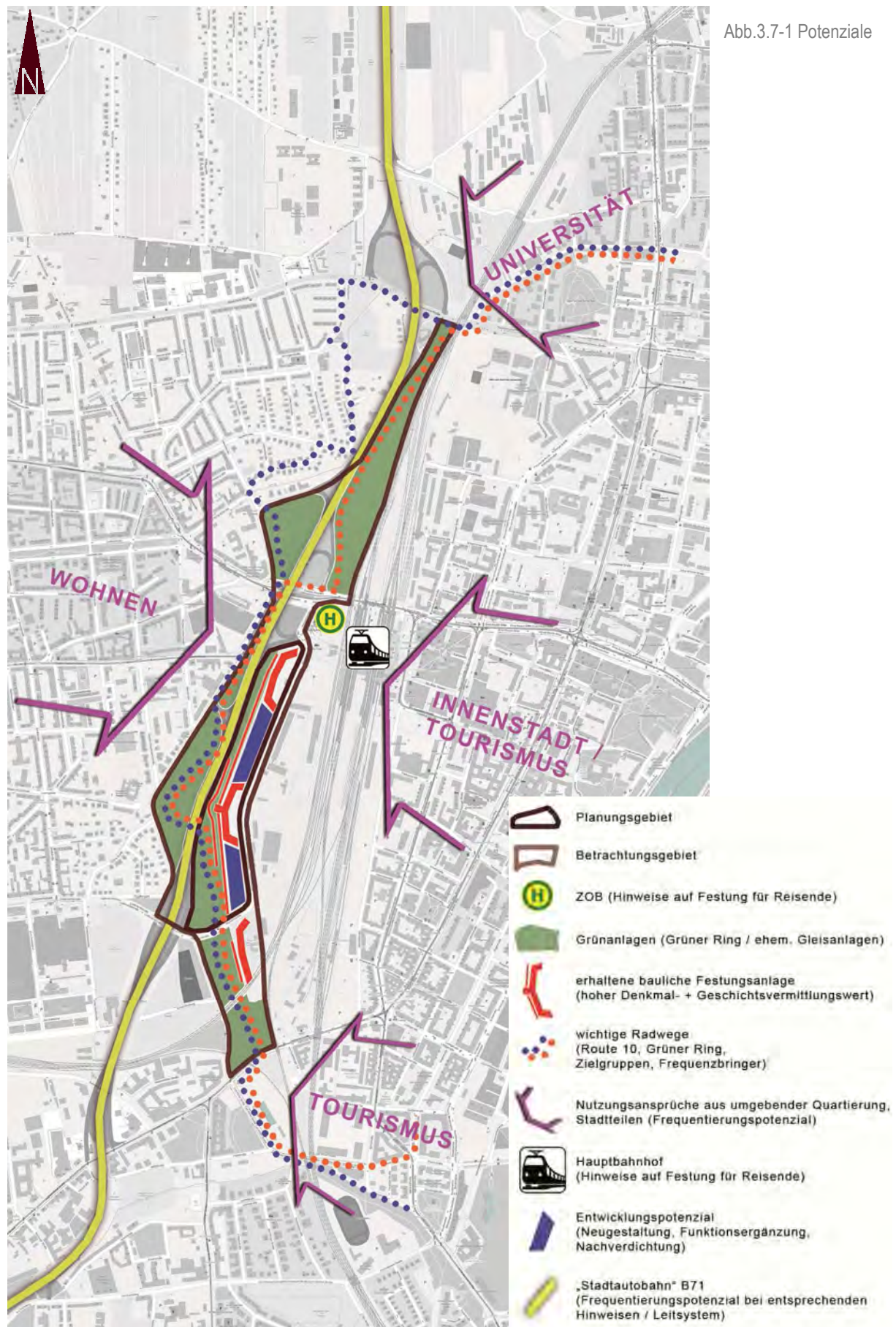
zentrale Stärken	zentrale Schwächen
- zentrale Lage des Areals - hervorragende Anbindung des Gebiets an den ÖPNV, Bahnverkehr und Verkehrsnetz des MIV - hohe Frequentierung (Fußgänger / Radfahrer) durch Lage zwischen Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Handelsschwerpunkten einerseits und angrenzenden / umliegenden Wohnquartieren andererseits - touristische bzw. freizeitorientierte Radfahrerfrequenz aufgrund Einbindung in „Grüner Ring“ / Route 10 - aus einem „Transitraum“ kann ein „Zielraum“ werden	- Insellage zwischen stadtraumbildenden / bestimmenden Barrieren (Stadtautobahn / Gleisanlagen DB) - Zerschneidung der ehemaligen Glacisanlagen durch den Magdeburger Ring (B71) – Störung des ursprünglichen Raumgefüges / der Glacisdimensionen - Sichtachsenbarriere zwischen Wohnquartieren im Bereich Wilhelm-Külz-Straße und Domensemble - „Topographische“ Barrieren (Festungstopographie) erfordern ggf. besondere Erschließungslösungen

Stärken- / Schwächen-Profil im Bereich der „Identität und Wahrnehmung“

zentrale Stärken	zentrale Schwächen
- vorhandene Akzeptanz der Freiflächennutzung auf den Glacis-Anlagen östlich vom Adelheidring - wachsende Akzeptanz der Radwegeroute „Grüner Ring“ - bestehende aktive Zuwendung themen-spezifischer Akteursgruppen (Festung) mit dem Ziel der Denkmalerhaltung - bereits begonnener Prozess öffentlichkeitswirksamer Veranstaltungen im Areal (z.B. Weihnachtsmarkt 2014) - ein dem besonderen Charakter des Gebietes gerecht werdendes identitätsstiftendes Nutzerpotenzial aus dem Bereich der Kreativwirtschaft verfügt über ein notwendiges quantitatives Maß (kritische Masse)	- Image als emissionsbelasteter Ort mit „gefühlter“ abstandssichernder Funktion zu schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) - derzeit eher Qualität eines vergessenen Raums (Bekanntheitsgrad <u>noch</u> gering) - fehlende Identifikation / Etablierung als grüner Qualitätsraum mit Funktion als Aufenthaltsgebiet - Beschränkung der derzeitigen Wahrnehmung auf Rolle als Durchgangsort / Querungsraum (unattraktiver Zwischenort) - fehlende Beachtung / soziale Kontrolle eröffnet Raum für unbehelligte Ausübung von „Fehlnutzung“ oder Zerstörung

Stärken- / Schwächen-Profil im Bereich der „Nutzung und Ausstattung“

zentrale Stärken	zentrale Schwächen
- im Bearbeitungsgebiet befindet sich der umfassendste Grünbestand entlang der Route 10 - äußerst hohe Konzentration baulicher Zeugnisse der Magdeburger Festungsgeschichte – der am stärksten noch vorhandene Festungscharakter ist hier erlebbar / erfahrbar und prägt das Gebiet (Potenzialraum zur Herausarbeitung der Festungsgeschichte mit Alleinstellungskraft) - Raum- und Flächenpotenziale für mögliche bauliche Nachverdichtung entlang der Maybachstraße verfügen über ein ausreichend hohes quantitatives Maß für ggf. erhoffte privatwirtschaftliche Aktivitäten - fehlende Nutzung und nahezu durchweg schlechter baulicher Zustand von Nebengebäuden / Nebenanlagen bieten gute Voraussetzungen für eine umfassende räumliche Neuordnung (Freimachung / Beräumung) - guter Pflegezustand der Grünstruktur auf den Glacisflächen	- keine aufgekündigten Nutzungsverträge zwischen Gartennutzern und Grundstückseigentümer (DB) - fehlende Attraktivität auf den Flächen östlich der Eskarpenmauer (z.T. Prägung durch Spontanvegetation, teilweise verwilderter Grünbestand) - Charakter der historischen Parkgestaltungsidee, Funktionen der Kavaliere und des Glacis ist durch Überformung des Außenraums kaum noch ablesbar - bauliche und raumwirkende Konflikte aus unverträglichen Nutzungsüberlagerungen mit Denkmalbestand (Kleingartennutzung auf Festungsbauwerken / Vorflutfunktion der Künette) - sehr hoher Leerstand, Sanierungsstau und unattraktive Nebengebäude mit prägender Wirkung - fehlende Nutzung der Denkmale / des Ensembles befördert Verschlechterung des baulichen Zustandes bis hin zum Verfall - stadträumlich ungeordnetes Erscheinungsbild entlang der Maybachstraße (fehlende Raumbildung / Raumkanten) - Verlärmung durch unmittelbare Nachbarschaft von Stadtautobahn, Bahnanlagen und industriell geprägter DB-Nutzung (perspektivisches Signalwerk) - fehlende Verweise auf historische Orte entlang der Radwegroute 10 / Grüner Ring - keine direkte Einbindung der Festungsanlagen und fehlende touristische Erschließung / Orientierungshilfen / Beschilderung (auch entlang der „Stadtautobahn“) - unzureichendes Parkraumangebot für MIV - fehlendes öffentliches Grundeigentum auf wichtigen Flächen der Kavaliere und Kurtinen / fehlende Verfügbarkeit (Voraussetzung zur Steuerungsfunktion) - unklarer Umfang evtl. Altlasten



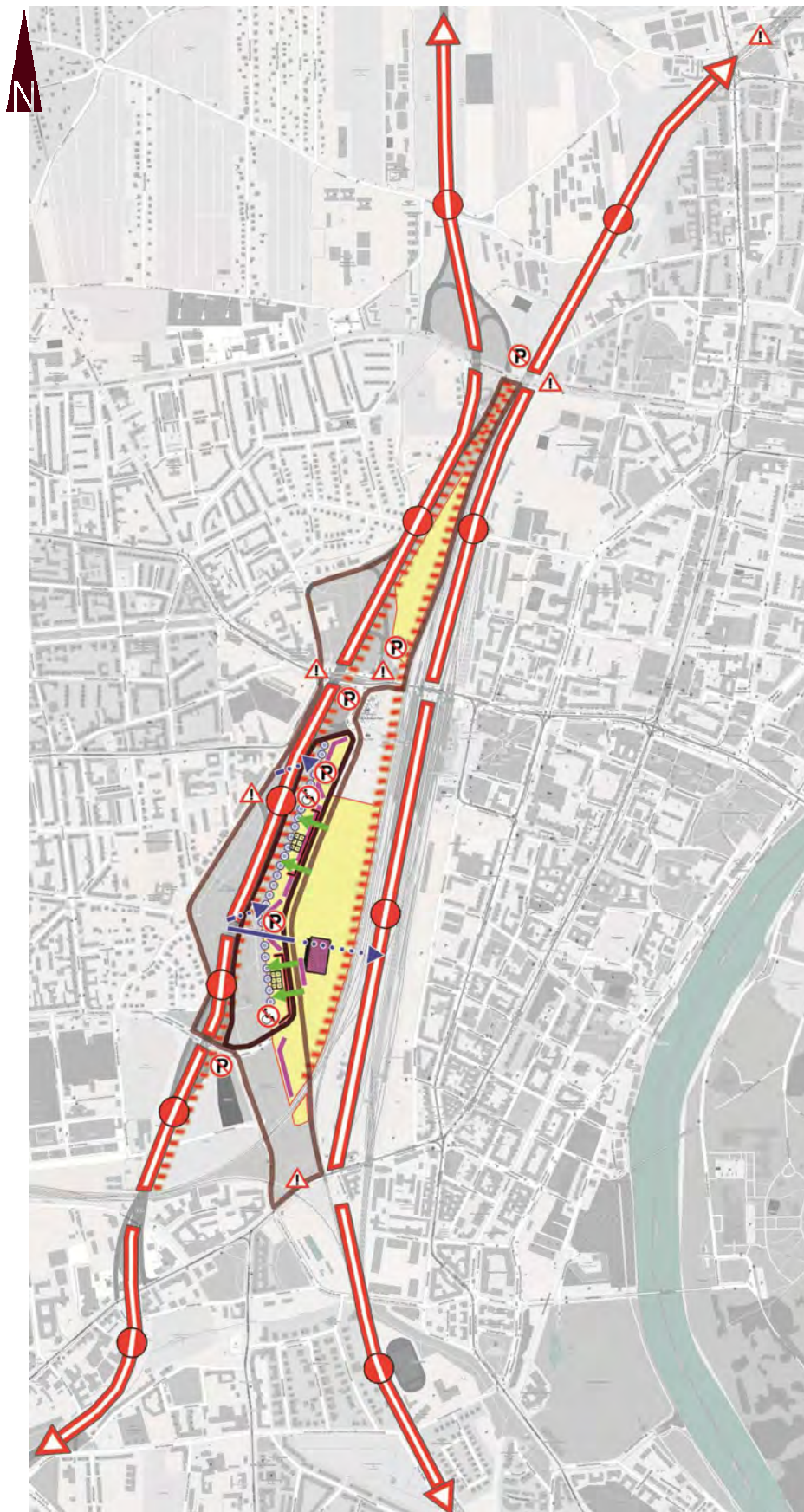


Abb.3.7-2 Bestehende Konfliktsituationen

4. Wesentliche Ziele und Inhalte Städtebaulichen Gesamtkonzeptes

Die Auswertung der Analysen betont vorhandene Potenziale und Chancen bzw. auch drohende Risiken des Areals. So ergaben sich, als Ergebnis der Analyse der Rahmenbedingungen vor Ort, folgende Prämissen, die das städtebauliche Gesamtkonzept aufgreift:

- umfassende Erschließung / **Herausstellung der ursprünglichen Festungsdimension** (Wehrhaftigkeit, Schichtung der Verteidigungsanlagen, ...) als diesbezüglich stärkster erlebbarer Potenzialraum der Magdeburger Festungsanlage (nachhaltige Sicherung der historischen Festungsanlagen)
- konsequente **Auflösung der Verfälschung des Gebietscharakters** des Festungsareals durch die ungeordnete Kleingartennutzung (verfestigte Nutzungskonflikte)
- Die Nutzung des, im privaten Eigentum befindlichen, Kavalier VI wird nicht in Frage gestellt. Der zur Maybachstraße orientierte Hof bleibt zwar öffentlich zugänglich, jedoch überwiegend in privater Nutzung. Allerdings sollen Verhandlungen mit dem Eigentümer über eine öffentliche Wegeführung der Dachflächen des Kavaliere erfolgen.

Neben dem Erhalt und der Umnutzung der Denkmale wird vorgeschlagen, zwischen den Festungsanlagen Baufelder für Sondergebiete festzusetzen. In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 237-4.1 „Kavalier VI Maybachstraße“ sind folgende Nutzungen für die Festungsanlagen und die festgesetzten Sondergebiete denkbar: nicht störende Handwerksbetriebe, Gaststätten, kulturelle Einrichtungen, museale Einrichtungen, Ladengeschäfte bis 200 m² VK-Fläche, Büros, Praxen, Vereinsräume, Dienstwohnungen (Hausmeister) sowie Beherbergungsgewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Zwischen den Kavaliere V und VI soll maximal 2geschossige, kammartige Bebauung mit begrüntem Flachdach in 6m Höhe und straßenbegleitend eine Baumreihe festgesetzt werden, um den Straßenraum entlang der Maybachstraße zu fassen.

Die Kurtinenbereiche sollen abschnittsweise exemplarisch in Ihrem historischen Profil wiederhergestellt werden und durch die kammartige Bebauung von der Maybachstraße aus erlebbar sein.

Die Kasernenhöfe sollen als Veranstaltungsfläche und Stellplatzfläche genutzt werden, jedoch die Erlebarkeit der Fassaden nicht beeinträchtigen. Die Fassaden sind frei zu halten und die Höfe sind denkmalgerecht herzustellen.

Wegeverbindungen werden aufgewertet und neu entstehen. Über den Neubau einer Treppe entlang der ehemaligen Arrestzellen im Westen wird die Verbindung zum Glacis und nach Stadtfeld Ost intensiviert, entlang der Eskarpenmauer führt sowohl östlich als auch westlich ein Weg.

Die bestehenden Wege sollen durch eine Wegeverbindung oberhalb der Böschung in Nord-Süd-Richtung unter Einbeziehung der bestehenden Wegeverbindungen über die Kavaliere V und VI ergänzt werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept nimmt Bezug auf die Szenarien „Grün“, „Denkmal“ und „Bauliche Nachnutzung“ des Städtebaulichen Rahmenplanes Festung Maybachstraße und greift dabei die im Folgenden aufgeführten Punkte der drei Szenarien auf:

Das erste Szenario des Rahmenplans Maybachstraße trägt den Titel „Grün“ und spielt dabei auf die ursprüngliche Flächennutzung als freies Schussfeld zur Entstehungszeit der Festungsanlage (Glacis), als auch auf die wenig später eingeleitete Umgestaltung dieser Glacisflächen durch den Gartenbaudirektor Paul Niemeyer zu einer öffentlichen Grünanlage für städtische Spaziergänger an:

- Kultivierung des Zwischenraums / der Zwischenorte zwischen den (Rest-)Glacisflächen, dem Magdeburger Ring, baulichen Denkmälern sowie der Maybachstraße bzw. den angrenzenden Bahnanlagen durch gezielte qualitative Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen unter Bezugnahme auf historische Vorbilder der Festungs- und Parkgeschichte.

- Gestaltung öffentlicher Parkflächen im Bereich der früheren Glacis mit konkreter Themenzuordnung (Quartierspark, Festungspark, Glacispark).
- Die noch vorhandenen Zeugnisse der Festungsgeschichte werden als Freiraumerlebnis „Festung Magdeburg / Westfront“ zum Bestandteil der Parkgestaltung. Der öffentlich zugänglich gemachte Künettegraben dient dabei als verbindendes Element.
- Auflösung der Nutzungsüberlagerung privater Gartennutzung auf Flächen von Festungsbauwerken (Gründächer der Kavaliers), da diese sowohl die Bausubstanz schädigen, als auch deren denkmalkonstituierende Eigenschaften beeinträchtigen. Stattdessen werden verträglichere Flächenbereiche auf den Kurtinen für neu geordnete, qualitätsvolle private Grünnutzung (Kleingarten, urban gardening) zur Verfügung gestellt.
- Die Kurtineflächen westlich der Maybachstraße werden konsequent von baulichen Nebenanlagen ohne Denkmalstatus (Garagen, baufällige Barracken, Lagerräumen, etc.) befreit.
- In den Baudenkmalen des Kavalier V, der Doppelkaponniere und des Ravelin II etablieren sich zunächst Zwischennutzungen für interessierte Akteursgruppen auf Vereinsbasis, die mit verschiedenen Aktionen, Veranstaltungen etc. das Areal wieder in das Bewusstsein der Bürger bringen. Schritt für Schritt können auch Nutzungen integriert werden, die wirtschaftliche Erträge generieren (z.B. Führungen, Café, Raumvermietungen für Feiern, etc.).

Im Szenario „Denkmal“ des Rahmenplans Maybachstraße wird besonderes Augenmerk auf die Reaktivierung und Inwertsetzung sowohl der Baudenkmale, als auch der gartenbaulichen Flächendenkmale gelegt. Dabei wird in der Auseinandersetzung mit den Glacis- und Kurtineflächen noch einen Schritt weiter als im Szenario A gegangen. Es wird nach zeitgemäßen Nutzungen und Neuinterpretationen ursprünglich vorhandener, aber mittlerweile (durch die Anlage des Magdeburger Ringes) nicht mehr wiederherstellbarer Eigenschaften gesucht.

Diese weitreichende Umgestaltung bestehender Verhältnisse wird vor allem durch folgende Hauptkriterien geprägt:

- Darstellung / Inszenierung der Festungsgeschichte als geschichtsvermittelnder Erlebnisraum. Das Bearbeitungsgebiet erhält über die Geschichtsdarstellung eine eigenständige Adresse und wird zum Zielort für stadthistorisch Interessierte und Touristen.
- Integration denkmalgerechter Nutzungsoptionen im Kavalier V (Dienstleistung und Gewerbe, bevorzugt aus dem Bereich der Kreativwirtschaft)
- Entwicklung eines Rundwegs im Bereich der historischen Festungsanlagen – zielgruppenorientierte Erschließung des Erlebnisraums für den Tourismus
- Die Etablierung eines Platzes am Kavalier V dient der Präsentation für neue Nutzer und lädt Besucher in das Gebiet ein.

Das dritte Szenario des Rahmenplans Maybachstraße schließlich wird mit dem Arbeitstitel „Bauliche Nachverdichtung“ überschrieben. Es geht von einer Vermarktung der zwischen den Kavalieren befindlichen Kurtineflächen für Bürogebäude aus. Auf dem östlich der Maybachstraße befindlichen Areal der DB befinden sich bereits Bürogebäude und Gewerbehallen, die in Zukunft eine weitere bauliche Ausdehnung erhalten sollen. In diesem Umfeld kann die Nachfrage nach weiteren Büroflächen im Bearbeitungsgebiet angeboten werden. Zwar bleibt die zentrale Ost-West-Achse im Bereich des Kavalier V / Ravelin II nach wie vor der Vermittlung der Festungsanlagen vorbehalten, die Kurtineflächen jedoch werden, auch aus Kostengründen, an private Investoren abgegeben, die Auflagen für eine denkmalgerechte Neubebauung erhalten.

Dieses Szenario der Annahme des sich entwickelnden Marktdruckes nach zusätzlichen Bauflächen für Bürogebäude wird insbesondere durch folgende Hauptkriterien geprägt:

- Die Areale zwischen den Kavalieren der Westfront werden weitestgehend mit Nutzungen für Gewerbe und Dienstleistungen baulich erschlossen / inwertgesetzt.

- Ein grüner Rücken (bandartige Grünstruktur) sichert einen angemessenen Abstand zu baulichen Zeugnissen der Festungsgeschichte (Eskarpenmauer).
- Im Kavalier V sorgt eine gastronomische Nutzung für urbanes Flair und Belebung des Areals in den Abendstunden.
- Die Glacis-Bereiche entlang der B71 behalten ihren Parkcharakter und wirken abstandsverstärkend.

5. Weitere Planungsinstrumente

Das Städtebauliche Gesamtkonzept wird Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 237-4 „Maybachstraße“.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt und gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt detailliert untersucht und geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für den Bebauungsplan und dessen Vollzug festgelegt.