

## Sachdarstellung und Begründung

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches 2004 ist der Stadtumbau im Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ gesetzlich verankert worden (§ 171 a-d BauGB). Aus den im Jahr 2002 vom Stadtrat beschlossenen Umstrukturierungsgebieten mit vorrangiger Priorität (Beschluss-Nr. III/2002/02217) wurden sechs **Stadtumbaugebiete** im Sinne des § 171b BauGB:

- Nördliche Innenstadt
- Südliche Innenstadt
- Silberhöhe
- Südstadt
- Halle-Neustadt
- Heide-Nord/Blumenau

Die Zuordnung der Stadtteile/-viertel zu den Fördergebieten Stadtumbau Ost war auf der Basis der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes und der Wohnungsmarktbeobachtung zu überprüfen und gegebenenfalls durch Beschluss des Stadtrates zu ändern. Das Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“ wurde in diesem Zusammenhang letztmalig am 19.9.2007 erweitert (Beschluss-Nr. IV/2007/06568). Inzwischen ergibt sich aus einem städtebaulichen Missstand am Reileck, der eine Potenzialfläche für das Nahversorgungszentrum darstellt, sowie der kritischen städtebaulichen Situation am Stadteingang Paracelsusstraße eine erneute Notwendigkeit zur Erweiterung des Fördergebietes Stadtumbau Ost „Nördliche Innenstadt“.

Die Größe des Stadtumbaugebietes „Nördliche Innenstadt“ steigt durch die Erweiterungen um 4,1 ha auf 268,6 ha. Vom zuständigen Landesministerium (MLV) wurde eine Zustimmung zur vorgesehenen Erweiterung des Stadtumbaugebietes in Aussicht gestellt.

### a.) Erweiterung um Stadteingangsbereich Paracelsusstraße



Im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) „Fallstudie Halle: Methodenentwicklung zur städtebaulichen Reaktivierung von Innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen – das Beispiel Paracelsusstraße/ Große Steinstraße“ bildet die Suche nach einer Lösung für die äußerst kritische Situation am Stadteingang Paracelsusstraße einen Schwerpunkt. Die höchste Verkehrsbelastung an einer angebauten Straße im Stadtgebiet (Einmündung der wichtigsten

Autobahnanbindung der Stadt über die B 100 zur Anschlussstelle Halle/Peißen) trifft hier auf die ehemals repräsentative Außenkante des wachstumsstarken Paulusviertels (20% Einwohnerzuwachs seit 1993) als gründerzeitliches Musterquartier der Stadt. Diese Situation hat zu schweren bis schwersten Bauschäden aufgrund von jahrelangem Totalleerstand an neun Gebäuden in diesem Bereich, darunter fünf zusammenhängenden Ruinen geführt. Es besteht dringender Handlungsbedarf, denn der drohende Abgang der hauptstraßenbegleitenden Bebauung würde die dahinterliegende, zu 100% vermietete und gut sanierte Gebäudesubstanz in der zweiten Reihe im Paulusviertel massiv beeinträchtigen. Die Eigentümerkontakte und Recherchen im Rahmen der ExWoSt-Fallstudie haben ergeben, dass eine Chance zur Rettung der Gebäude am Stadteingang besteht, falls es einen gewissen finanziellen Anreiz über Städtebauförderung für die besonders geschädigten Gebäude gibt. Es ist beabsichtigt, Sicherungsmittel aus Stadtumbau Ost einzusetzen. Unter dieser Voraussetzung deutet sich eine Kauf- und Sanierungsbereitschaft potenzieller neuer Eigentümer an. Hierfür ist die Herstellung der Förderfähigkeit im Programm Stadtumbau Ost zwingend notwendig.

### **b.) Erweiterung um Potenzialfläche Nahversorgungszentrum Reileck**



Auf der Nordseite der Ludwig-Wucherer-Straße, die administrativ zum Paulusviertel gehört, begründet ein städtebaulicher Missstand eine Erweiterungsnotwendigkeit des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt. Es handelt sich um die in einer Hinterhofsituation am Reileck gelegene Gewerbeimmobilie (ehemaliger „VEB Gravo Druck“). Für diese denkmalgeschützte Großimmobilie konnte in den vergangenen zwei Jahrzehnten nach Zusammenbruch der Produktion keine Lösung gefunden werden, obwohl sie im wachstumsstärksten Innenstadtbereich Halles mit einem Bevölkerungszuwachs von mehr als 20% seit 1993 liegt. Inzwischen ist ein Teilabriss der baulichen Anlagen erfolgt und eine Teilbrache an der Ludwig-Wucherer-Straße entstanden. Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle bildet das Areal dieser Großimmobilie eine entwicklungsfähige Potenzialfläche für das Nahversorgungszentrum Reileck. Einen weiteren Nachfragefaktor bildet die starke Wohnungsnachfrage. Die teilräumlichen Prognosen des Wohnungsmarktgutachtens von 2009 attestieren den Stadtvierteln um das Reileck ein weiterhin bedeutendes Wachstumspotenzial. Hinzu kommt das große kreativwirtschaftliche Potenzial um das

Reileck sowie die zahlreichen Studierenden und Wissenschaftler der Universität. Eine diesbezügliche Mischnutzung ist eine realistische Entwicklungsoption (z. B. Einkaufs-Ateliers-Lofts).

Zur Unterstützung dieser Entwicklungsoptionen soll der Baublock mit der Immobilie des ehemaligen „VEB Gravo Druck“ in das Stadtumbaugebiet „Nördliche Innenstadt“ einbezogen werden. Dies würde künftige Förderoptionen, z. B. in Hinblick auf Gebäudesicherung oder Aufwertungsmaßnahmen eröffnen. Die straßenbegleitende Bebauung mit typischen mehrgeschossigen Gründerzeitbauten mit überwiegender Wohnnutzung ist dagegen fast vollständig saniert und genutzt. Sie lässt keinen Förderbedarf erkennen.

### **Finanzierung**

Die Finanzierung der Maßnahmen in den Erweiterungsgebieten wird über Fördermittel sichergestellt und in den Beschlüssen zu den konkreten Projekten dargelegt. Zur Ausweitung des Schwerpunktgebietes Gebäudesicherung wird parallel die Beschlussvorlage Nr. V/2012/10399 vorgelegt.

### **Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeit der Ausweitung des Fördergebietes Stadtumbau ist im Hinblick auf die im Erweiterungsraum angestrebte Fördermaßnahme der Gebäudesicherung des Stadteingangs gegeben und basiert auf der Beurteilung des Gebäudesicherungsprogramms im Rahmen des Jour Fixe am 9.2.2011. Der beabsichtigte Erhalt der Gebäudekante des stark von Familien geprägten Paulusviertels führt zum Erhalt der hohen Gunst dieses Wohnquartieres für Familien, die ohne die beabsichtigte Förderung deutlich beeinträchtigt würde.