



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01982**  
Datum: 11.08.2016  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung	06.09.2016	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.09.2016	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	21.09.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.09.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Glauchaer Straße - Bebauungskonzept**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt das Bebauungskonzept Glauchaer Straße als städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

**Finanzielle Auswirkung:** keine

## **Glauchauer Straße – Bebauungskonzept**

### Erläuterung

#### **Historie und Anlass**

Im Bereich der heutigen Glauchaer Straße lag die einstmals eigenständige Amtsstadt Glaucha. Die vor dem Moritztor liegende Siedlung erstreckte sich entlang einer parallel zur Saale verlaufenden Straße in Richtung Böllberg, der heutigen Glauchaer Straße. Die kleinteiligen dörflichen Strukturen wurden im 19. Jahrhundert nur geringfügig gründerzeitlich überformt. Vielmehr wurden um den alten Siedlungskern im Zuge der südlichen Stadterweiterung neue Stadtviertel geschaffen.

Für die weitere Entwicklung der Stadt Halle in Richtung Süden wurde die Glauchaer Straße einer der wichtigsten Verkehrswege. Ein massiver Einschnitt in die Entwicklung des Stadtraums im Bereich Glaucha erfolgte im Zuge der Erschließung des Wohngebietes Südstadt ab den 1960er Jahren. Für die großräumige Verkehrsachse wurden viele Gebäude abgerissen, die Straße selber aber kaum ausgebaut. Sie folgt noch heute, etwas verbreitert, dem Verlauf der historischen Wegführung. Im Bereich des Stegs wurden später, unter Missachtung des angedachten breiteren Straßenraums, an dieser Stelle drei Punkthochhäuser und die Steg-Passage errichtet.

Bereits 1996 war der gesamte Bereich zwischen Glauchaer Platz, Saale und Böllberger Weg bis zur Warneckstraße im Blickfeld der städtebaulichen Entwicklung. Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 101 (Vorlage 96/I-21/386) sind als Grundziele unter anderem die Neuordnung der Brachflächen an der Glauchaer Straße und der Saale, die Wiederherstellung und Stärkung der städtebaulichen Zusammenhänge zwischen den weitgehend beziehungslos nebeneinander stehenden unterschiedlichen Bereichen des Gebietes sowie die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Glauchaer Straße als Trassenvorsorge für eine zukünftige Straßenbahnführung und zur Behebung von Engstellen des Kfz-Verkehrs genannt.

Bereits 1993, vor dem Aufstellungsbeschluss, wurde eine Vorkaufsrechtssatzung für ungefähr den gleichen Bereich erlassen, um in den Besitz der Grundstücke für die spätere städtebauliche Neuordnung zu gelangen.

Mit dem Abriss der drei Punkthochhäuser von 2006 bis 2011 war auch die Stegfläche weitestgehend geräumt und stand im Fokus von städtebaulichen Wettbewerben, wie für die Saaleklinik, und studentischen Projekten. Außer der Saaleklinik entstand auf den komplizierten Flächen jedoch nichts.

Mit der dynamisierten Stadtentwicklung in den letzten Jahren, kam auch die Glauchaer Straße wieder zunehmend in den Fokus. Zusammen mit den Ansiedlungen der neuen Musik-Kindertagesstätte und der Turnhalle für das neue innerstädtische Gymnasium am Steg wurden die gemachten Überlegungen zur Entwicklung dieses Bereiches überprüft und im vorliegende Konzept festgehalten.

#### **Konzeptionelle Überlegungen**

Das vorliegende Konzept soll Grundlage und Handlungsrichtlinie aber auch ein Impuls für die städtebauliche Neuordnung des Stadtraums der Glauchaer Straße für die nächsten Jahrzehnte sein. Das Konzept definiert dafür die Grenzen und Linien zwischen unterschiedlich nutzbaren Räumen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Es erarbeitet dabei mögliche Potentiale und Angebotsflächen ohne konkrete Nutzungen für die Zukunft festzulegen. Es bildet damit die Basis für spätere Bebauungskonzepte.

Die Darstellungen des Konzeptes können deshalb lediglich schematisch sein und geben nur

eine beispielhafte und keine detaillierte Gestaltung wieder. Jedoch dienen die festgelegten Grenzen bereits jetzt als Grundlage bei Grundstückszuordnungen.

Um dem Konzept einen für die Zukunft verbindlichen Rahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Bau-gesetzbuch zu geben, soll es vom Stadtrat beschlossen werden. Bei zukünftigen Bebau-ungsplänen ist das Konzept damit zu beachten.

Ausgangspunkt ist die Definition eines Verkehrsraums der Glauchaer Straße, welcher einen Rahmen für alle Anforderungen der nächsten Jahrzehnte setzt. Der Freihaltekorridor umfasst daher eine zweistreifige Straße mit Flächen für Abbiegestreifen, Flächen für eine Straßen-bahntrasse auf besonderem Gleiskörper sowie Flächen für Nebenanlagen wie beiderseitige Fuß- und Radwege und Baumreihen. Im Kreuzungsbereich mit Lange Straße und Wilhelm-Jost-Straße wird als eine Knotenvariante die Grundfläche für einen Kreisverkehr ebenfalls freigehalten.

Mit der äußeren Grenze dieses Verkehrsraumes wird die Linie einer möglichen Bebauung an der Glauchaer Straße gesetzt.

Ebenfalls als gesetzt aufgenommen sind die bereits in der Planung befindlichen Wegebau-projekte im Bereich des Steg. Die bereits aus den Überlegungen zum Steg, aus Anlass des ersten Hochhausabrisses, entstandenen Projekte, sollen die mangelhafte Fuß- und Radver-kehrsverbindung Glauchas mit der Altstadt deutlich verbessern.

Zum einen sollen auf der Südostseite der Glauchaer Straße ein Geh- und ein Radweg ent- stehen. Unter Ausnutzung der vorhandenen Topografie, sollen die Wege oberhalb und damit etwas abgesetzt von der heutigen und auch einer zukünftigen Straße als Promenade verlau- fen.

Zum anderen soll eine Rad- und Gehwegverbindung in Verlängerung der Zwingerstraße in Richtung Glauchaer Platz geschaffen werden. Der Weg zwischen künftiger Turnhalle und dem neuem Musikkindergarten soll außerdem mit wegebegleitenden Spielangeboten verse- hen werden. So kann neben der Erschließung auch das Spielflächendefizit in Glaucha ver- bessert werden.

Zur Festlegung der dargestellten Baufluchten wurden entlang der technischen Verkehrsach- se städtebaulich sinnvolle Raumkanten definiert.

Für den südlichen Abschnitt der Glauchaer Straße südlich der Lange Straße drängt sich auf den vorhandenen Brachen und Freiräumen eine Schließung durch Blockrandbebauung auf. Langfristiges Ziel ist es, den Straßenraum, angelehnt an die gründerzeitlichen Strukturen der Südlichen Innenstadt, wieder durch straßenraumbegleitende Bebauung zu fassen. Damit soll der heute sehr trennend wirkende Verkehrsraum der Glauchaer Straße als Stadtraum wie- derbelebt werden. Durch eine Überwindung dieser Trennung des Stadtraums gelänge auch ein besserer Zugang des Saaleufers aus den Wohngebieten. Ein zentraler Baustein in der Entwicklung dieses Stadtraums ist weiterhin eine Wiedernutzung der ehemaligen Freyberg- schen Brauerei.

Im Bereich des Steg ist durch die örtlichen Gegebenheiten, wie die großen Höhenunter- schiede, die Straßenführung und die Fernwärmestation, keine klare Blockrandbebauung möglich. Der Gestaltungsbeirat hat dies bestätigt und schlägt eine Positionierung von Solitä- ren in einem Grünraum vor, entsprechend der bereits eingeleiteten Entwicklung vom Glauchaer Platz her. Dies harmonisiert mit den bestehenden Plänen für die Spiel- und Wegeachse und der erhöhten Promenade neben der Glauchaer Straße.

Auf der Fläche der ehemaligen Steg-Passage sind entweder ein Umbau der heutigen Struk- tur oder ein Ersatzneubau mit Bezug auf die Saaleklinik denkbar.

Da die Fernwärmestation mit ihrer zentralen Funktion im Halleschen Versorgungsnetz mittel- fristig nicht aufgegeben werden kann, ist keine Gesamtentwicklung für den Bereich des Steg möglich. Die Fläche teilt sich somit in drei Teilgrundstücke, wovon die Fernwärmestation das mittlere weiterhin besetzen wird. Sollte langfristig die Fernwärmestation zur Diskussion ste- hen, entstünde ein vielfach gut wiedernutzbares Grundstück.

Auf dem östlich der Fernwärmestation gelegenen Grundstück wird die Turnhalle für das neue

städtische Gymnasium am Hallmarkt errichtet.

Die Fläche westlich der Fernwärmestation in der Kurve der Glauchaer Straße ist auf Grund dieser Eckpunktlage sehr prominent. Aus Bezügen der Umgebung lassen sich hier im Unterschied zum weiteren Steg funktionierende Blockrandstrukturen wiederherstellen, nicht zuletzt durch die geringeren Höhenunterschiede. Auch durch den ungünstigen Flächenzuschnitt scheint eine Nutzung mit einer massiveren Struktur, welche den Blockrand weitestgehend aufnimmt, für dieses Eckgrundstück am sinnvollsten. Dies wäre das Gegenstück zur Nordseite der Glauchaer Straße, welche sich in Richtung Norden ebenfalls ab der Kefersteinstraße aufweitet.

Die Freihaltung von Flächen für einen Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Lange Straße, stört nicht die sich aus der Umgebung ergebenden Baufluchten und Bezüge.

In drei Plänen sind einzelne Phasen der Entwicklung der Glauchaer Straße dargestellt.

#### Plan 1 - Zeitnahe Umsetzung

Im ersten Plan sind die bereits in Planung beziehungsweise in Umsetzung befindlichen Projekte im Bereich der Glauchaer Straße und des Steg dargestellt. Sie bilden den Impuls für eine weitere Entwicklung des Bebauungskonzeptes ab. Die neue Promenade entlang des nördlichen Teils der Glauchaer Straße verläuft abgesetzt von der heutigen Straße.

#### Plan 2 - Möglicher Zwischenschritt

Im zweiten Plan sind der größte Teil der möglichen Baugrundstücke unter Berücksichtigung des Bestandes im südlichen Bereich der Glauchaer Straße dargestellt. Er zeigt die Möglichkeit auch einer dynamischen Entwicklung, ohne dass die Straße selbst verändert wird.

#### Plan 3 - Bebauungskonzept

Im dritten Plan ist das Bebauungskonzept in maximaler Flächenausnutzung dargestellt. Die Glauchaer Straße selbst hat einen Ausbau erfahren.

### **Familienverträglichkeit**

Das vorliegende Konzept wurde am 04.05.2016 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt. Der strategische Ansatz des Konzeptes zur Entwicklung eines Stadtraumes mit den bereits in Planung befindlichen Einzelprojekten zur Verbesserung der Wohnqualität in Glaucha wurde von den Anwesenden als familienverträglich eingeschätzt.

#### **Pro:**

Das vorliegende Konzept ordnet die zukünftige Entwicklung in einem zentralen Stadtbereich von Halle.

#### **Contra:**

Durch die teilweise komplizierten Flächenzuschnitte und Geländesituationen bleibt die Glauchaer Straße dennoch ein nicht einfach zu entwickelnder Bereich des Stadtgebietes.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 - Plan 1 Zeitnahe Umsetzung

Anlage 2 - Plan 2 Möglicher Zwischenschritt

Anlage 3 - Plan 3 Bebauungskonzept