



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02763**
Datum: 20.02.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 14.03.2017 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 29.03.2017 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 142 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“ und die Sanierungssatzung Nr. 3. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu der Sanierungssatzung dargestellten Flächen mit einer Größe von ca. 15,4 ha. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Frist für die Durchführung der Sanierung auf die Dauer von 15 Jahren festgelegt.
2. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren mit der Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 und § 145 BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuches finden keine Anwendung.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Sanierungsziele.
4. Der Stadtrat bestätigt den Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan als Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme (Anlage 2).
5. Der Stadtrat beschließt den in der Anlage 3 dargestellten Bereich als Fördergebiet im Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Anträge zur Aufnahme des Gebietes in die Förderung zu stellen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung und Durchführung der Sanierung und der hoheitlichen Aufgaben (Genehmigungsverfahren, Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51108.01 veranschlagt.

Ab dem Haushaltsjahr 2018 ist eine Vollzeitstelle Besoldungsgruppe E11 im Fachbereich Planen für die Betreuung der Sanierungsmaßnahme bis zu ihrem Abschluss (max. bis 2033) zu berücksichtigen.

Für nächste Planungsschritte und die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen sind im Haushalt 2017 Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 25.000 Euro veranschlagt.

Ab dem Haushaltsjahr 2018 bis voraussichtlich 2033 entstehen nach aktuellem Stand der Kostenschätzung und der veranschlagten Laufzeit von 15 Jahren folgende finanziellen Auswirkungen:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| geschätzte Gesamtkosten: | 29.583.500 € |
| Einnahmen aus Fördermitteln: | 19.722.300 € |
| Zuschüsse von Dritten: | 986.100 € |
| geschätzte Eigenmittel der Stadt: | 8.875.100 € |

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“
gemäß § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs

Satzungsbeschluss

Stand: 26.01.2017

1. Sanierungsanlass

Der Stadtrat hat am 27.04.2016 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Stadtteilzentrum Neustadt beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2016/01605). Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen kann die Gemeinde gemäß § 142 BauGB die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet beschließen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“ sichert die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Stadterneuerung in dem Gebiet zur Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände.

2. Sanierungserfordernis

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB), wenn:

- Das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen soll festgestellt werden, ob im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände bestehen, die durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu beheben sind. Für das untersuchte Gebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entsprechende städtebauliche Missstände festgestellt. Der Bericht über die Durchführung und das Ergebnis wurde dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben.

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch die offensichtlichen baulichen Missstände in den vier seit vielen Jahren leerstehenden Scheibenhochhäusern (Scheiben A, B, C und E). Sie können nur durch umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Unterbleibt diese Wiedernutzung, kann durch den weiteren Verfall des städtebaulich wertvollen Ensembles eine Gefährdung der Öffentlichkeit eintreten und die Sanierbarkeit der Gebäude und damit das Ensemble verloren gehen. Diese gravierende Substanzschwäche, der den städtebaulichen Bereich der Neustädter Passage prägenden historischen Bauungsstruktur, wirkt sich sehr nachteilig auf das gesamte Erscheinungsbild und auf das Image des Gebietes aus und kann zu einem Abwärtstrend der genehmigten und ausgeübten gewerblichen Nutzungen in der Neustädter Passage und deren Umgebung führen.

Der lange Leerstand und das stark sanierungsbedürftige Erscheinungsbild der Hochhäuser führt zu einer Gefährdung der ansässigen Gewerbebetriebe und Handelsnutzungen in der Fußgängerzone der Neustädter Passage, die ihre Funktion als zentraler Versorgungsbereich verlieren könnte. Diese Funktionsverluste werden ohne eine Wiedernutzung der Hochhäuser fortschreiten und das Image des Quartiers nachteilig beeinflussen.

Die sehr hohe bauliche Dichte der Scheibenhochhäuser, die wenigen zugeordneten Stellplätze und die unmittelbar angrenzende Fußgängerzone bedingen nahezu vollständig fehlende Freiflächen für die Nutzer der Hochhausscheiben. Der angestrebte Erhalt des städtebaulichen Ensembles und dessen Wiedernutzung für Wohn- und Geschäftszwecke bedingt deshalb die Entwicklung von Freiflächen für die zukünftigen Bewohner und Nutzer im räumlichen Zusammenhang. Allein die Wiedernutzung der vier leerstehenden Hochhausscheiben mit ca. 70.000 qm Bruttogeschossfläche erzeugt eine entsprechende Nachfrage nach Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen sowie einen Stellplatzbedarf, der nur durch eine aufeinander abgestimmte Planung (Stellplatzkonzept) im gesamtstädtischen Kontext des Stadtteils zu bewältigen ist.

Für die Wiedernutzung der Hochhäuser spielt daher die Deckung des tatsächlich nachgefragten Stellplatzbedarfs eine wichtige Rolle. Die wenigen und vom Erscheinungsbild unansehnlichen Stellplätze und Parkhäuser sind unabhängig von der Art der Wiedernutzung nicht ausreichend und entsprechen nicht den heutigen Standards. Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, insbesondere ein ausreichendes Stell- und Parkplatzangebot für die Hochhausscheiben auch über das bauordnungsrechtliche Maß hinaus ist eine wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren des Zentrums und zukünftiger Nutzungsoptionen für die Scheiben.

Der bauliche Zustand der vorhandenen Handels- und Gewerbegebäude an der Neustädter Passage ist altersbedingt energetisch sanierungsbedürftig. Anders als in den Hochhäusern ist der Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzungen aufgrund der Kleinteiligkeit der Geschäfte und deren stärkere lokale Versorgungsfunktion weniger angespannt.

Dem Zentrum Neustadt fehlt zur Revitalisierung der Hochhausscheiben, zur Stärkung der Nutzungsmischung und zur Entwicklung als zentraler Versorgungsbereich, neben dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, eine weitere zentrenbildende, öffentliche städtische Infrastruktureinrichtung. Die Errichtung einer öffentlichen Verwaltungseinrichtung der Stadt Halle in einer der leerstehenden Hochhausscheiben als wichtige öffentliche infrastrukturelle Vorleistung kann eine Initialfunktion für nachfolgende private Investitionen erzeugen.

Problematisch ist die Zugänglichkeit der Neustädter Passage von den Straßen „An der Magistrale“ und „Albert-Einstein-Straße“. Während die Neustädter Passage über die mit Städtebaufördermitteln hergestellten westlichen und östlichen Stadtplätze einladend erschlossen wird, erfolgt der Zugang von Süden nur durch eine unattraktive Passage durch die Gebäude und im Norden über Stellplatz- und Anlieferflächen. Die vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass für das Gebiet ein städtebaulicher Investitionsbedarf der öffentlichen Hand besteht, um diese strukturellen Mängel des Umfeldes zu beheben. Auch durch eine bessere Anbindung des Gebietes an großräumige Erholungsflächen im Norden sowie die Vernetzung mit dem Stadtteil bestehen Möglichkeiten, die Lebensverhältnisse in den Gebieten zu verbessern.

Die nachhaltige Entwicklung des Bereichs ist nur möglich, wenn die öffentlichen und privaten Maßnahmen zur Bewältigung der Missstände aufeinander abgestimmt und über einen längeren Zeitraum koordiniert vorbereitet und zügig durchgeführt werden. Die dargestellten städtebaulichen und funktionalen Missstände lassen sich nur durch eine öffentliche Förderung von privaten und öffentlichen Investitionen (z. B. durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln, steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und anderen in Frage

kommenden Fördermöglichkeiten) bewältigen. Dies ist nur durch die Festsetzung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB möglich. Andere Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts erzeugen nicht die Initial- und Anstoßwirkung sowie finanzielle Investitionsanreize, um den Prozess der Stadterneuerung in diesem Gebiet anzukurbeln.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Stadtteilzentrum Neustadt wird zur Behebung städtebaulicher Missstände als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Stadtteilzentrum Neustadt“. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Halle Neustadt und hat eine Größe von ca. 15,4 Hektar.

Das Gebiet wird umgrenzt von:

- der Straße An der Magistrale (Süden),
- den Straßen Albert-Einstein-Straße, Carl-Schorlemmer-Ring und Am Bruchsee (Norden),
- dem Einkaufszentrum „Neustadt-Centrum“ (Westen) und
- der Hallorenstraße, mit Ausnahme der Fläche des Skateparks Rollmops (Osten).

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Flurstücke und Flurstücksteile der im Lageplan (Anlage 1 zur Sanierungssatzung, Stand: 18.01.2017) abgegrenzten Flächen.

2.2 Begründung der Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die südliche Abgrenzung bildet die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Magistrale“, die im Rahmen des Neubaus der Straßenbahnanbindung umfassend ausgebaut wurde. Das Gebiet südlich der Straße unterscheidet sich hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur deutlich vom Plangebiet. In dem Wohngebiet südlich der Straße „An der Magistrale“ wurden im Rahmen der bisherigen Stadterneuerung umfangreiche Maßnahmen an den Gebäuden und im Wohnumfeld durchgeführt, die zu einer nachhaltigen Verbesserung des Gebietes führte und die keinen aktuellen weiteren Planungsbedarf begründet. Eine Einbeziehung der Straßenverkehrsfläche „An der Magistrale“ sowie darüber hinausgehender Flächen in das Sanierungsgebiet ist daher nicht erforderlich.

Die westliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet der Stadtplatz am Einkaufszentrum „Neustadt Centrum“. Dieser Stadtplatz ist zusammen mit der Errichtung des Einkaufszentrums auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 entstanden und erfüllt baulich wie funktional im Wesentlichen auch seine Aufgaben. Im Bereich vor der Scheibe A besteht allerdings noch Gestaltungs- und Sanierungsbedarf als Antrittsfläche zur Albert-Einstein-Straße und als Eingangsbereich zur Neustädter Passage. Als öffentlicher Stadtplatz wird er in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes einbezogen. Die westliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet folglich die Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Neustadt Centrum.

Die nördliche Grenze bildet die „Albert-Einstein-Straße“ einschließlich der unmittelbar nördlich angrenzenden Parkplätze. Der westliche Abschnitt des Carl-Schorlemmer Rings und der Verlauf der Straße „Am Bruchsee“ grenzen das Sanierungsgebiet nach Norden bzw. nach Westen ab. Mit der nördlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes werden unbebaute Flächen an der Straße „Am Bruchsee“ und öffentliche Stellplatzanlagen nördlich der „Albert-Einstein-Straße“ in den Geltungsbereich einbezogen, um Entwicklungspotentiale für Standorte des ruhenden Verkehrs sowie ggf. Verbindungen zu wohnungsnahen Frei- und Bewegungsflächen für die Bevölkerung der wiedergenutzten Hochhausscheiben zu eröffnen. Die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen eröffnet Möglichkeiten der Verbesserung von Straßenquerungen und auch der Neuordnung von Verkehrsflächen. Die vorbereitenden

Untersuchungen haben im Ergebnis gezeigt, dass eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Wiedernutzung der Hochhausscheiben einerseits von den zusätzlichen Angeboten an Stellplätzen und der guten Vernetzung in die nahegelegenen Erholungsgebiete abhängt, andererseits erhöht die Zahl der neuen Nutzer den Druck auf das vorhandene Stellplatzangebot und verlangt nach einer deutlichen Verbesserung der Erschließung.

Die östlich Grenze des Sanierungsgebietes bildet die westliche Straßenbegrenzungslinie der „Hallorenstraße“, mit Ausnahme der Fläche des Skateparks Rollmops, der im Zuge bisheriger Stadterneuerungsmaßnahmen bereits umgestaltet wurde. Die Hallorenstraße befindet sich in einem guten Zustand, eine Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ist zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich.

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen sollen die städtebaulichen und funktionalen Mängel durch private und öffentliche Investitionen behoben werden, um das Zentrum Neustadt als zentralen Versorgungsbereich zu stabilisieren und als Wohnstandort wiederzubeleben, um so eine selbsttragende Entwicklung zu initiieren. Mit der Bewältigung der Mängel werden unterschiedliche Ziele auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum verfolgt. Die Zielerreichung setzt ein Bündel differenzierter baulicher, planerischer und sonstiger Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken voraus, deren Realisierung nur ganzheitlich und koordiniert erfolgreich sein kann. Die nachfolgend aufgeführten Ziele der Sanierung wurden aus den vorbereitenden Untersuchungen ermittelt:

- **Der Erhalt und die Weiterentwicklung des städtebaulichen Ensembles Zentrum Neustadt als baukulturelles Erbe der Moderne und als Wahrzeichen des Stadtteils Neustadt.**
 - o Die Erhaltung der städtebaulich bedeutenden Scheiben-Hochhäuser, die die Silhouette im Ensemble bilden und damit einen wesentlichen Identitäts- und Gestaltungsfaktor darstellen sowie die gute Orientierung in dem Gebiet gewährleisten.
 - o Wahrung und Förderung der sozialen Durchmischung im Stadtteilzentrum Neustadt und im Stadtteil.
- **Die Sanierung und Revitalisierung der leerstehenden Hochhausscheiben, verbunden mit einer Instandsetzung, einer energetischer Sanierung und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel**
 - o Nachhaltige Wiedernutzung der Scheibenhochhäuser, insbesondere der vier leerstehenden Hochhausscheiben (A, B, C und E).
 - o Sanierung mit Modellcharakter; energetische Sanierung mit Einsatz neuer Technologien zur Energienutzung, sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels einschließlich der Minimierung schädlicher Umwelteinflüsse
 - o Umnutzung einer Hochhausscheibe als öffentlicher Verwaltungsstandort, von dem Entwicklungsimpulse für -das Stadtteilzentrum ausgehen.
- **Qualifizierung des Zentrums Neustadt als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft**
 - o Vernetzung der Angebote des Neustadt Centrums und der Neustädter Passage, sowie mit Einrichtungen der Kultur, der Bildung und der Freizeit.
 - o Ausschluss von kerngebietsrelevanten Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) zur Verhinderung von Trading-down-Effekten.
 - o Stärkung der Abendnutzungen durch gezielte Ansiedlung von Gastronomie und Freizeitnutzungen.

- o Verbesserung der Zugänglichkeit von Norden und Süden durch private und öffentliche Investitionen.
 - o Erhalt des umfassenden Einzelhandelsangebotes sowie die Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes.
 - o Einbindung der Einzelhändler, Gewerbetreibenden, Eigentümer und Anwohner in den Prozess der Zentrumsentwicklung.
 - o Stärkung der Nutzungsmischung durch aktives Flächenmanagement
 - o Ansiedelung von Geschäften, Gewerbe und Dienstleistungen in den unteren sechs bis sieben Geschossen der Hochhausscheiben zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Passage. Diese horizontale Nutzungsgliederung nutzt in besonderer Weise die Vorzüge der Hochhäuser für Nutzungen mit unterschiedlichen Standortanforderungen.
- **Etablierung des Zentrum Neustadt als Wohnstandort**
 - o Ausbau der Wohnfunktion als wichtiger Beitrag für eine lebendige Nutzungsmischung.
 - o Stärkung der Wohnfunktion durch die Revitalisierung der Scheibenhochhäuser.
 - o Aufwertung der Hochhausscheiben und des Umfeldes als Wohnstandort für Studierende und für Beschäftigte des Technologieparks sowie der Universität.
 - o Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen für breite Schichten der Bevölkerung in den oberen Geschossen der Hochhausscheiben.
 - o Bestehendes Wohnangebot in Neustadt durch nachfragegerechte Angebote im Stadtteilzentrum erweitern.
- **Stärkung des Zentrums durch eine Verbesserung der funktionalen und räumlichen Bezüge zum Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Technologiepark *weinberg campus* und den umliegenden Wohnquartieren im Rahmen öffentlicher Maßnahmen**
 - o Vernetzung des Zentrums Neustadt mit dem nördlich angrenzenden Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Technologiepark *weinberg campus* zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen.
 - o Gezielte funktionale Verknüpfung des Stadtteilzentrums mit den Wissenschafts- und Kreativitätsstandorten zur Verbesserung des Images des Zentrums durch eine Ansiedlung wissenschaftsnaher Einrichtungen in den Hochhausscheiben, für die im Technologiepark zunehmend weniger Flächen zur Verfügung stehen.
- **Aufwertung und Gestaltung der unsanierten Freiflächen**
 - o Fortsetzung der begonnenen Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums durch Neuordnung und Qualifizierung der noch nicht aufgewerteten Flächen im öffentlichen Raum.
 - o Aufwertung der grundstücksbezogenen Freiflächen und Herstellung von Barrierefreiheit auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, insbesondere im Umfeld der Scheibenhochhäuser
 - o Städtebauliche „Rückseiten“ und „Resträume“ im öffentlichen Raum insbesondere an der Albert-Einstein-Straße und zum Teil „An der Magistrale“ durch Aufwertung deutlich reduzieren.
 - o Verbesserung der Zugänglichkeit der Neustädter Passage durch öffentliche und private Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
- **Neuorganisation und Neukonzeption des ruhenden Verkehrs als notwendige Maßnahme einer Revitalisierung der Hochhausscheiben sowie zur Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Nutzer**
 - o Neuordnung und Aufwertung der Parkmöglichkeiten für Kunden und Beschäftigte der Neustädter Passage.
 - o Schaffung neuer Park- und Stellplätze im nördlichen und nordwestlichen Bereich der Straßen „Albert-Einstein-Straße“ und „Am Bruchsee“ für künftige Nutzer und Bewohner der Hochhausscheiben.

Hierzu bedarf es einer kontinuierlichen Beratung und Betreuung der Eigentümer, Mieter und Pächter während der Durchführung der Sanierung durch die Stadtverwaltung. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahmen sind durch die öffentliche Hand die nachfolgend aufgeführten Kernaufgaben durchzuführen:

- die erforderlichen städtebaulichen Planungen mit einem integrierten Ansatz und dessen regelmäßige Fortschreibung im Zuge der Sanierung. Durch die Stadtverwaltung sind u.a. ein Konzept zur Neuordnung des ruhenden und ggf. in Teilbereichen auch für den fließenden Verkehr zu erarbeiten, bauliche Maßnahmen oder Ordnungs- und Baumaßnahmen zur Vernetzung des Gebietes mit dem Stadtteil, den Weinbergwiesen und dem Technologiepark *weinberg campus* vorzubereiten und durchzuführen.
- Die Steuerung der integrierten Gebietsentwicklung durch Abstimmung der konkreten Ordnungs- und Baumaßnahmen mit den planbetroffenen Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Fachbehörden.
- Die räumliche Koordination aller öffentlichen und privaten Einzelmaßnahmen auf ihre Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen, die Fortschreibung der Sanierungsziele sowie die Beurteilung der öffentlichen Förderung von Sanierungsmaßnahmen.
- Die Sicherung der Finanzierung der Schlüsselmaßnahmen öffentlicher Bauinvestitionen.
- Der Dialog mit den Gebietsakteuren und deren Beratung hinsichtlich der Bewältigung von Missständen und der Förderung von konkreten Sanierungsmaßnahmen im Rahmen eines Zentrumsmanagements sowie durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln.
- Die Verantwortung für einen sozialgerechten Ablauf von Sanierungsmaßnahmen durch Beratung und Betreuung der Bürger und Gewerbetreibenden.
- Die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung eines Standortes für eine öffentliche Verwaltung durch Bauleitplanung.
- Die Planung und Ausführung der Anbindung des Plangebietes an angrenzende Frei- und Erholungsflächen.
- Die Kontrolle genehmigungsbedürftiger und nicht genehmigungsbedürftiger Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB.
- Ggf. in Einzelfällen Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnisse nach §§ 182 – 186 BauGB und generell der Einsatz von Städtebaufördermitteln nach §§ 164 a, 164 b BauGB.
- Aufnahme eines Sanierungsvermerks nach § 143 (2) BauGB in das Grundbuch und ggf. die Vorbereitung der vorzeitigen Entlassung aus dem besonderen Städtebaurecht bei Sanierungsabschluss einzelner Grundstücke nach § 143 (3) BauGB.
- Ggf. die Konkretisierung und die Sicherung der Sanierungsziele durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB.
- Kontrolle und ggf. Anwendung der allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften (Vorkaufsrecht, Enteignung).

Für die Durchführung der o.g. Verwaltungsaufgaben ist die Einrichtung einer zusätzlichen Vollzeitstelle im Fachbereich Planen erforderlich.

4. Beteiligungsverfahren, Bestimmung der Mitwirkungsbereitschaft

4.1 Öffentlichkeits- und Eigentümerbeteiligung

Für das Gebiet wurden von der Stadtverwaltung vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Gemäß § 141 (4) BauGB wurden in einer Informations- und Erörterungsveranstaltung die Einwohner über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung am 21.11.2016 informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Erörterung der

Planungsziele gegeben. Bis zum 03.12.2016 konnten die Einwohner ihre Hinweise und Anregungen auch schriftlich oder zur Niederschrift einreichen. Die Einwohner haben sich mit großer Mehrheit positiv zu den Planungszielen geäußert.

Die Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden angeschrieben und aufgefordert innerhalb einer Monatsfrist, ihre Ziele und Mitwirkungsbereitschaft zur Entwicklung einzubringen. Die angeschriebenen Eigentümer haben ihre Unterstützung der Sanierung zugesagt und teilweise auch schon ihr Interesse an der Inanspruchnahme der Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung geäußert. Im Ergebnis der Beteiligung ist einzuschätzen, dass die Stadt bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme und beim Erreichen der Sanierungsziele auf ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümern setzen kann.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Fachämter und die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 02.11.2016 bis 03.12.2016 parallel beteiligt. Während des Beteiligungszeitraumes haben 45 Träger öffentlicher Belange geantwortet, ohne abwägungsrelevanten Hinweise zur Planung oder zu eigenen Planungen zu geben¹.

5. Begründung des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Für die Stadterneuerung des Untersuchungsgebietes „Stadtteilzentrum Neustadt“ empfiehlt sich der Einsatz des vereinfachten Sanierungsverfahrens mit den Sicherungsinstrumenten nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, um die Durchführung rechtlicher oder tatsächlicher Maßnahmen auf Privatgrundstücken zu kontrollieren und spekulative Entwicklungsabsichten frühzeitig zu erkennen und diesen planerisch vorzubeugen. Nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen steht die Revitalisierung des überwiegend leerstehenden Hochhausensembles durch deren Instandsetzung und energetischen Modernisierung sowie die Qualifizierung und Aufwertung des Stadtteilzentrums um die Neustädter Passage im Mittelpunkt der Sanierung. Dabei ist eine grundlegende und planungsrechtlich abzusichernde Nutzungsänderung nur für den geplanten Gemeinbedarfsstandort für eine öffentliche Verwaltung vorgesehen. Für die übrigen Hochhausenscheiben ist eine Instandsetzung und energetische Gebäudesanierung für eine gemischt genutzte Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung geplant, die in den leerstehenden Gebäuden keine Eingriffe in das Eigentum begründen und planungsrechtlich nach geltendem Baurecht weitgehend genehmigungsfähig sind. Mit der Revitalisierung wird sich die Verkehrswertauffassung zu den Bodenpreisen im Stadtteilzentrum nur marginal sanierungsbedingt verändern, weshalb eine Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen nicht erforderlich ist. Auch ist eine Neuordnung der Baugrundstücke mit Eingriffen in das Eigentum nicht zwingend geboten. Der Leerstand der Hochhausenscheiben greift nicht in die Lebensbedingungen von Menschen ein, weshalb hierfür ein Sozialplanverfahren nach § 180 BauGB nicht geboten erscheint, das jedoch auch im vereinfachten Sanierungsverfahren Anwendung finden kann. Da nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen auch die gewerblichen und Handelsnutzungen lediglich qualitativ aufgewertet werden sollen, resultieren hieraus keine Eingriffe in die Nutzungs- und Bebauungsstruktur und begründen keinen Eingriff in das Eigentum.

Die Eingriffstiefe in öffentliches und privates Eigentum, bei weitgehend auf Instandsetzung und Modernisierung beschränkten planerischen Eingriffen in die Bausubstanz und moderaten öffentlichen Maßnahmen im Umfeld, führt nur zu geringen sanierungsbedingten Werterhöhungen. Eine merkliche sanierungsbedingte Veränderung der Verkehrswertauffassung durch die geplanten Ordnungs- und Baumaßnahmen für öffentliche wie für private Sanierungsmaßnahmen, ist derzeit nicht zu erkennen. Insbesondere die Ordnungs- und Baumaßnahmen der Stadt im öffentlichen Raum – Verbindung des

¹ Vgl. Abwägung der Erörterungsveranstaltung und der Beteiligung öffentlicher Planungsträger in den Anlagen zur VU

Staatteilzentrums mit seiner Umgebung oder die Neuerrichtung von öffentlichen Parkplätzen sowie sonstige Umfeldverbesserungen - tragen zu geringen sanierungsbedingten und damit zu einer nicht abschöpfungswürdigen Bodenwertsteigerung zur Refinanzierung öffentlicher Investitionen im Sanierungsgebiet bei. Vielmehr können öffentliche Investitionen in Erschließungsanlagen im vereinfachten Sanierungsverfahren regelmäßig auch nach dem Kommunalabgabengesetz und bei einer Erst- oder Neuerschließung durch Beiträge nach dem Erschließungsbeitragsrecht refinanziert werden. Auch mögliche Investitionen in Form eines öffentlichen Parkhauses, mit einem zu erwartenden hohen Anteil an bauordnungsrechtlich durch Baulasten nachgewiesenen privaten Stellplätzen, eröffnen aufgrund der sehr angespannten Stellplatzsituation für die Hochhausscheiben gute Möglichkeiten der Refinanzierung. Insofern sind die für eine umfassende Sanierung tragenden wichtigsten Gründe einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wie tiefgreifende städtebauliche oder nutzungsstrukturelle Umnutzungen ebenso nicht gegeben wie größere planbedingte Eingriffe in das Eigentum. Für das vereinfachte Verfahren mit dem Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB spricht zugleich das unveränderte Ziel der Sicherung der Funktion des Stadtteilzentrums Neustadt als zentraler Versorgungsbereich und dessen Lage in einem weitgehend sanierten Umfeld. Auch störende Nutzungskonflikte, deren Bewältigung den Einsatz aller konfliktmindernder Instrumente des BauGB erfordern, sind erkennbar nicht gegeben.

Notwendige Erschließungsmaßnahmen beschränken sich weitgehend auf die Herstellung von Fuß- und Radwegen über meist öffentliche Flächen in die angrenzenden Quartiere und den Landschaftspark Weinbergwiesen. Der Einsatz des umfassenden Sanierungsverfahrens ist auch für diese Maßnahmen keinesfalls geboten. Die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB – sanierungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben und Vorgängen – reicht im vereinfachten Verfahren aus, die Sanierungsmaßnahmen zu kontrollieren, Fehlentwicklungen zu verhindern und eine öffentliche und steuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Landes- und Regionalplanung

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Das Ziel der Sicherung und Entwicklung des Zentrums Neustadt als zentraler Versorgungsbereich mit hohem Wohnanteil ist in einem Oberzentrum landes- und regionalplanerisch grundsätzlich zulässig und dient in besonderer Weise den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur. Die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wichtigsten landesplanerischen Grundsätze und Ziele sind:

- G 12 LEP: In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.
- G 13 LEP: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Z 23 LEP: Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- Z 28 LEP: Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.
- G 15 LEP: Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke

Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen.

- G 40 LEP: Die Versorgungsinfrastruktur ist so auszurichten, dass die Erhaltung der Selbständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird.
- G 41 LEP: Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen die Zentralen Orte durch die Bevölkerung aus dem Einzugsbereich mit dem ÖPNV erreichbar sein.
- Z 146 LEP: Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern.

Mit der förmlichen Festsetzung des Zentrums Neustadt als Sanierungsgebiet trägt die damit verbundene Sicherung und Entwicklung des Gebietes maßgeblich zur Umsetzung landes- und regionalplanerische Ziele bei.

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle stellt den Geltungsbereich des Zentrums Neustadt als gemischte Baufläche dar (siehe Anlage 2). Aus gemischten Bauflächen des FNP können in Bebauungsplänen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) entwickelt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, einschließlich Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen dienen. Die Sanierungsziele unterstützen somit auch der Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplans.

6.3 Kompatibilität der Sanierungsziele mit sonstigen informellen Planungen

Die Entwicklung des Stadtteilzentrums Neustadt ist mit den unterschiedlichen informellen Planungen i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vereinbar. Neben den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts „ISEK Halle 2025“, dem Einzelhandelskonzept, dem Konzept „Zukunftsstadt – halle.neu.stadt 2050“ berücksichtigen die Sanierungsziele auch die Ziele des integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt Neustadt 2025“. Die in diesen Planwerken verankerten Ziele zu den Großwohnsiedlungen sowie den gesamtstädtischen Entwicklungszielen werden vorrangig berücksichtigt:

Großwohnsiedlungen

- Bewahrung des Zusammenhangs von städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung des Bedarfs,
- Stärkung und Belebung von Quartierszentren und Stadtteilzentren,
- Diversifizierung des Wohnangebotes und Erweiterung der Funktionen,
- qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Erhalt von wichtigen städtebaulichen Raumkanten (Erhalt, Ersetzen durch temporäre Zwischennutzungen) und Strukturen,
- Vermeidung von Abbrüchen im Kerngebiet insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die städtebauliche Komposition und der technischen und Verkehrsinfrastruktur,
- Schaffung neuer räumlicher und funktioneller Beziehungen.

Gesamtstädtische Ziele für Neustadt

Entwicklung eines attraktiven und durchgrüntem Stadtteils mit der Funktion als zentraler Versorgungsbereich mit hohem Wohnanteil mit:

- einem lebendigen Stadtteilzentrum (Revitalisierung des Areals der Scheiben),
- einem sensiblen und verantwortungsvollen Umgang mit dem baukulturellem Erbe,
- einer stabilen, weil diversifizierten Bevölkerungsstruktur,
- sich entwickelnden neuen Wohnformen, ggf. mit Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe / Büros,
- gestärkten Quartierszentren und eigenständigen Quartiersprofilen,
- einer intensiver Grünvernetzung in die Umgebung,
- der räumlichen und funktionellen Vernetzung mit dem Umfeld, insbesondere mit Heide-Süd, dem Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Technologiepark Weinberg campus.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Planung dient einer familienfreundlichen Stadtentwicklung. Die Entwicklung des Zentrums Neustadt zu einem zentralen Versorgungsbereich mit hohem Wohnanteil und einer Erweiterung des Dienstleistungsangebotes, der Gastronomie und Kultur dient dem Wohl der Allgemeinheit und der Stärkung des Zentrums des Stadtteils. Die familienfreundliche Erreichbarkeit über die Straßenbahn und Busse oder fußläufig ist ebenso gewährleistet wie die kinderfreundliche Aufenthaltsqualität in der Neustädter Passage und den Stadtplätzen. Letztlich sind bürgernahe private und öffentliche Versorgungseinrichtungen gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels für ältere Mitbürger von zunehmender Bedeutung und werden gesichert und entwickelt. Die Vorstellung im Familienverträglichkeitsjour-fixe der Stadt Halle (Saale) erfolgte im Februar 2017.

8. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung einen Kosten- und Finanzierungsplan (Anlage 2) aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde (Landesverwaltungsamt) vorzulegen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt, die nach eigenen Angaben derzeit keine Planungen im Gebiet beabsichtigen.

Die Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien gegliedert in:

- Vorbereitende Maßnahmen (Planungen, Steuerung, Management, Öffentlichkeitsarbeit)
- Ordnungsmaßnahmen (Grunderwerb, Erschließungsanlagen, Grünflächen, Stellplätze)
- Baumaßnahmen (Sanierung und Instandsetzung, Förderung von Baumaßnahmen privater Dritter)
- Sonstige Maßnahmen (Verfügungsfonds, kulturelle und soziale Maßnahmen)

Die Kosten für diese Maßnahmen wurden nach Erfahrungen vergleichbarer Baumaßnahmen bzw. Einheitssätzen ermittelt. Schwerpunkte der geplanten Maßnahmen sind die Modernisierung und Instandsetzung der Hochhausscheiben und deren unmittelbares Umfeld, die Gestaltung der Albert-Einstein-Straße einschließlich der Neuordnung von Stellplätzen und Parkierungsanlagen sowie die Vernetzung des Stadtteilzentrums mit den angrenzenden Quartieren. Aber auch die Instrumente der Zentrenentwicklung durch die Einrichtung eines

Zentrenmanagements und die Aufstellung eines Verfügungsfonds, gemeinsam mit Eigentümern, Händlern und Gewerbetreibenden, sollen zum Einsatz kommen.

Finanzierungskonzept:

Das Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ liegt innerhalb der Städtebauförderkulissen „Stadtumbau Ost - Aufwertung und Rückbau“ sowie „Soziale Stadt“. Zudem ist die Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit dem Programmantrag für das Programmjahr 2018 geplant. Die Abstimmungen mit dem zuständigen Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr im Land Sachsen-Anhalt sind positiv verlaufen. Damit ergeben sich drei Fördermöglichkeiten für die Finanzierung der geplanten Maßnahmen, jeweils mit einem Anteil an Städtebaufördermitteln in Höhe von 2/3 der geschätzten Gesamtkosten.

Zugleich können einige der vorgesehenen Maßnahmen beitragsfähig nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes sowie bei Neuplanung nach dem Erschließungsbeitragsrecht sein. Auch die Einwerbung von Zuschüssen privater Dritter kann, ähnlich der Förderung von Sanierungsmaßnahmen bei Objekten der „Roten Liste“ in der Altstadt, ein Beitrag sein.

Die Kosten für die Herrichtung des geplanten Verwaltungsstandortes im Stadtteilzentrum sind ebenfalls förderfähig. Die Höhe des Zuschusses ist vom Betreibermodell und von der gegebenenfalls förderrechtlich notwendigen Berücksichtigung der Einsparungen, die die Stadtverwaltung durch den neuen Standort hat, abhängig.

Die Kostenansätze werden mit der Haushaltsplanung 2018 ff. berücksichtigt.

9 Pro und Contra

Pro:

Die förmliche Festsetzung des Gebietes Neustädter Passage als Sanierungsgebiet dient der Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände, unter Einsatz der Sicherungs- und Kontrollinstrumente für tatsächliche und rechtliche Vorgänge im Plangebiet zur Verhinderung von Fehlentwicklungen. Die Festsetzung als Sanierungsgebiet eröffnet zudem den Einsatz von Städtebaufördermitteln nach § 164a BauGB sowie für Privatpersonen alternativ auch erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), wonach Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich abgesetzt werden können. Die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet ist letztlich die umfassendste Möglichkeit der Revitalisierung des Zentrums Neustadt. Das Gebiet liegt im Bereich der Städtebauförderprogramme „Sozialen Stadt“ und „Stadtumbau-Ost“. Darüber wurden bisher im Zentrum Neustadt bereits ca. 9 Mio. Euro Fördermittel zur Aufwertung des öffentlichen Raumes eingesetzt. Für die Hochhausscheiben hatten diese Instrumente bisher keine ausreichende Wirkung gezeigt.

Contra:

Die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist eine zusätzliche und lang andauernde städtebauliche Aufgabe für einen Zeitraum von 15 Jahren, die zusätzliche Aufwendungen für Personalkosten, für 1 VZS, sowie Sach- und Baukosten bedingen. Für Privateigentümer und die öffentliche Hand gelten die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB, mit zusätzlichen Genehmigungsvorbehalten bei rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an ihrem Eigentum.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Sanierungssatzung Nr. 3 „Stadtteilzentrum Neustadt“

Anlage 2: Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand: 26.01.2017

Anlage 3: Lageplan Fördergebietsabgrenzung "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" Bereich Stadtteilzentrum Neustadt