



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02810**  
Datum: 10.02.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.03.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.03.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für  
das „Stadtteilzentrum Neustadt,,

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das „Stadtteilzentrum Neustadt“ vom 02.02.2017 zur Kenntnis und bestätigt sie als Grundlagen für die Aufstellung einer Sanierungssatzung.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

**Finanzielle Auswirkung:** Keine

## **Zusammenfassende Sachdarstellung**

### **Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das „Stadtteilzentrum Neustadt“**

**Stand: 02.02.2017**

#### **1. Planungsanlass und –erfordernis**

Das Zentrum des Stadtteils Neustadt wird städtebaulich von einem Ensemble von fünf weitgehend baugleichen Hochhausscheiben bestimmt. Für vier der fünf Hochhausscheiben konnte nach der Wende keine nachhaltige Nutzung gefunden werden, sie blieben unsaniert und stehen seit ca. 15 Jahren komplett leer. Seit langem wirkt sich ihr desolater Zustand negativ auf die Entwicklung der Neustädter Passage und das Image des gesamten Stadtteils aus und gibt oft Anlass zur öffentlichen Kritik und Diskussion. In der Wahrnehmung und im Bewusstsein der Öffentlichkeit ist der Zustand der Scheiben ein wesentliches Kriterium für die weitere Entwicklung der gesamten Neustadt.

In einem Grundsatzbeschluss hat sich der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in seiner Sitzung am 25.11.2015 zum Erhalt des Scheibenensembles im Zentrum des Stadtteils Neustadt (Vorlagennummer: VI/2015/01130) ausgesprochen. Ziel ist der Erhalt und die Sanierung des Scheibenensembles sowie die Revitalisierung der Neustädter Passage. Um eine ausgewogene städtebauliche und funktionelle Gesamtentwicklung des Zentrums Neustadt zu gewährleisten und darüber hinaus den Eigentümern steuerliche Abschreibungen zu ermöglichen, sollte mit einer vorbereitenden Untersuchungen (§141 BauGB) geprüft werden, ob die Festsetzung eines Sanierungsgebietes dafür die geeignete Gebietskulisse darstellt.

#### **2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet**

Das für die vorbereitende Untersuchung (VU) ausgewählte Gebiet umfasst im Wesentlichen das gesamte Zentrum des Stadtteils Neustadt, außer das Gebiet westlich des Neustadt Centers.

Das Untersuchungsgebiet wird im Süden durch die Magistrale, im Osten durch die Hallorenstraße, im Norden durch die Albert-Einstein-Straße und im Westen durch das Neustadt Centrum, welches selbst auch Teil des Untersuchungsgebietes ist, begrenzt.

Für die vorbereitenden Untersuchungen wurde eine enge Abgrenzung des Gebietes gewählt, um eine klare Fokussierung auf Missstände und Funktionsschwächen innerhalb des Zentrums Neustadt zu erhalten.

#### **3. Verfahren**

Der Stadtrat hat am 27.04.2016 den Beschluss zur Durchführung einer vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Stadtteilzentrum Neustadt beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2016/01605). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr.10 am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 21.11.2016 wurde eine Informationsveranstaltung über die Ziele und Methodik der vorbereitenden Untersuchung für die Öffentlichkeit gemäß § 141 (4) BauGB durchgeführt. Bis zum 03.12.2016 konnten die Bürgerinnen und Bürger außerdem ihre Hinweise und Anregung schriftlich bei der Stadt Halle einreichen. Die Bürgerinnen und Bürger haben sich mehrheitlich positiv zu den Planungszielen geäußert.

Die Fachämter und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Oktober 2016 um Stellungnahme gebeten. Während des Beteiligungszeitraumes haben 45 Träger öffentlicher Belange geantwortet, ohne abwägungsrelevanten Hinweise zur Planung oder zu eigenen Planungen zu geben.

Die Eigentümer würden mit Schreiben vom 26. Oktober 2016 um Mitarbeit und Auskunft zur aktuellen Situation ihres Grundstückes bezüglich Nutzung, Sanierungsstand, Leerständen und Entwicklungsüberlegungen ihrerseits gebeten. Die Eigentümer wurden zusätzlich durch das mit der VU beauftragte Büro „Plan und Praxis“ telefonisch kontaktiert. 6 Eigentümer signalisierten grundsätzlich ihre Mitwirkungsbereitschaft.

#### **4. Planungsziele / Ergebnisse**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das untersuchte Gebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ wurden teilweise erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände festgestellt.

Im Ergebnis der Bestandanalyse der VU lässt sich sagen, dass das Hauptproblem im Zentrum Neustadt der Leerstand und der desolate Zustand der vier unsanierten Scheibenhochhäuser ist. Darüber hinaus ergeben sich noch gestalterische und funktionale Mängel, wie beispielsweise die teilweise unübersichtlichen und wenig einladenden Zugänge zum Zentrum.

Zur Behebung dieser Missstände empfiehlt sich deshalb für das Untersuchungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Dabei sollte das vereinfachte Sanierungsverfahrens mit den Sicherungsinstrumenten nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommen, um die Kontrolle rechtlicher oder tatsächlicher Maßnahmen auf Privatgrundstücken zu erhalten und spekulativen Entwicklungsabsichten frühzeitig zu erkennen und planerisch vorzubeugen. Nach den Zielen der vorbereitenden Untersuchungen steht die Revitalisierung des leerstehenden Hochhausensembles durch deren Instandsetzung und energetischen Modernisierung durch private und öffentliche Bauherren im Mittelpunkt der Sanierung.

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 und als Wohnstandort zu stabilisieren und eine selbsttragende Entwicklung zu initiieren.

#### **5. Familienverträglichkeit**

Das Projekt wird im Jour fixe für Familienverträglichkeit im Februar 2017 behandelt.

#### **Anlagen:**

Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen für das „Stadtteilzentrum Neustadt“ vom 02.02.2017