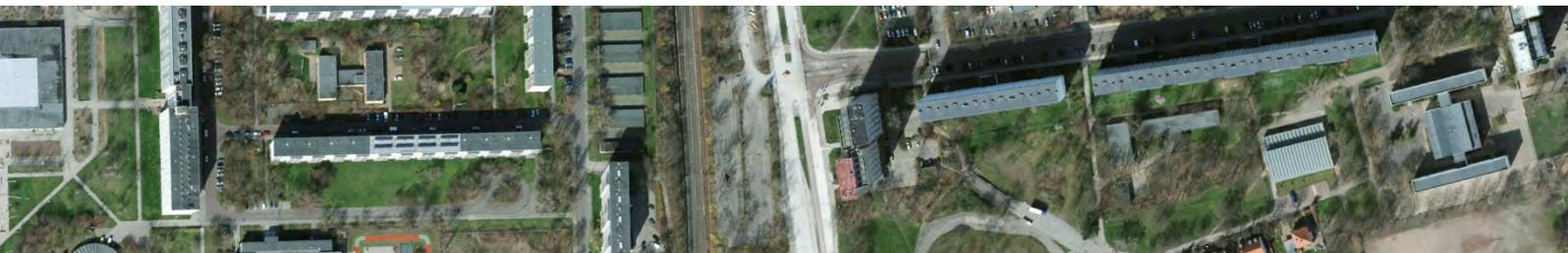


Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

Bericht, Stand: 02.02.2017



hallesaale
HÄNDELSTADT



Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Stadtteilzentrum Neustadt in Halle (Saale)

Entwurf Bericht

Stand: 02.02.2017

Auftraggeber:

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Auftragnehmer:



Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Tel: +49 (0)30 6165348-10

Fax: +49 (0)30 6165348-99

team-halle-neustadt@planundpraxis.de

Bearbeitet von:

Anna Galda
Abdelrahman Helal
Werner Klinge
Christian Kloss
Jakob Köhler
Martin Pfohl
Holger Pietschmann

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Ziel	5
1.1.1	Sanierungserfordernis	5
1.2	Untersuchungsgebiet	5
1.3	Methodik der Vorbereitenden Untersuchungen	6
1.4	Entwicklungsgeschichte des Stadtteils und des Stadtteilzentrums	7
2.	Planungsstand und vorliegende Ziele	8
2.1	Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends	8
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	8
2.2	Gesamtstädtische Planungen und Konzepte	10
2.2.1	Flächennutzungsplan	10
2.2.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025	11
2.2.3	Wohnungsmarktbericht und Fachbeitrag Wohnen	15
2.2.4	Einzelhandelskonzept	18
2.3	Rahmenbedingungen, Planungen und Konzepte für Halle-Neustadt	19
2.3.1	Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung	19
2.3.2	Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025	20
2.3.3	Wettbewerb Zukunftsstadt 2030+	21
2.3.4	Wertepan	22
2.3.5	IBA Masterplan für den öffentlichen Raum	23
2.4	Studien und Konzepte für Einzelobjekte	23
3.	Bestandsanalyse	5
3.1	Stadtbild, baukulturelle Qualität und Bausubstanz	27
3.1.1	Stadtbild	27
3.1.2	Baukulturelle Qualität	29
3.1.3	Bausubstanz	31
3.2	Eigentumsverhältnisse	33
3.3	Nutzungsstruktur	34
3.3.1	Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe	34
3.3.2	Öffentliche Verwaltung	36
3.3.3	Soziale Infrastruktur	36
3.3.4	Wohnen	37
3.3.5	Leerstand	37
3.4	Freiraumstruktur und öffentliche Räume	39
3.4.1	Freiraumstruktur	39
3.4.2	Neustädter Passage und Stadtplätze	40
3.4.3	Skatepark Rollmops	40
3.4.4	Eingangssituationen und Zugänge	41
3.5	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	42
3.5.1	ÖPNV	42
3.5.2	Straßenverkehr	43
3.5.3	Ruhender Verkehr	44
3.5.4	Radverkehr	44
4.	SWOT-Analyse	47
4.1	Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends	48
4.2	Stadtbild, baukulturelle Qualität und Bausubstanz	49
4.3	Nutzung und Eigentumsverhältnisse	50
4.4	Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe	51
4.5	Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen	52
4.6	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	53

4.7	Gesamtbewertung Schwächen und Risiken	54
4.8	Gesamtbewertung Stärken und Potentiale	57
4.9	Erweiterung des Betrachtungsraums	60
5.	Ziele der Sanierung (Stand vom 27.1.2017)	60
5.1	Umsetzung der Sanierungsziele	63
6.	Maßnahmenkonzept	64
6.1	Aktionsfeld A: Planung, Management und Begleitung der Zentrumsentwicklung	64
6.2	Aktionsfeld B: Qualifizierung öffentlicher Räume	64
6.3	Aktionsfeld C: Revitalisierung der Scheiben-Hochhäuser	65
6.4	Aktionsfeld D: Ruhender Verkehr und Anbindung des Zentrums an den Stadtteil	65
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht (MKFZ-Plan)	67
7.1	Maßnahmen- und Kostenübersicht	69
8.	Voraussetzungen und Folgen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	73
8.1	Städtebauliche Kriterien zur Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit	73
8.2	Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	74
8.3	Sozialplan und Härteausgleich	74
8.4	Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen und Rechtsfolgen	74
8.4.1	Sanierungsverfahren – Intention des umfassenden und vereinfachten Verfahrens	75
8.4.2	Sanierungsrechtliche Vorschriften im umfassenden und vereinfachten Verfahren	75
8.4.3	Sanierungsrechtliche Vorschriften für das umfassende Sanierungsverfahren §§ 152 ff. BauGB	76
8.4.4	Städtebauliche Kriterien zur Durchführung des umfassenden Verfahrens	76
8.4.5	Rechtswirkungen des umfassenden Verfahrens	77
8.4.6	Sanierungsrechtliche Vorschriften für das vereinfachte Sanierungsverfahren §142 Abs. 4 BauGB	78
8.4.7	Städtebauliche Kriterien zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens	78
8.4.8	Rechtswirkung des vereinfachten Verfahrens	78
8.5	Empfehlung für das Sanierungsverfahren und für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“	79
8.5.1	Empfehlung für das vereinfachte Sanierungsverfahren	79
8.5.2	Empfehlung für die Abgrenzung des „Sanierungsgebiets Stadtteilzentrum Neustadt“	81
8.6	Prüfung alternativer Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen im Plangebiet	84
8.7	Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung	85
9.	Öffentlichkeits- und Eigentümerbeteiligung	86
9.1	Behördenbeteiligung	86
II.	ANHANG	87
1.	Verzeichnisse	87
1.1	Abbildungsverzeichnis	87
1.2	Tabellenverzeichnis	88
1.3	Literaturverzeichnis	89
2.	Karten und Pläne im Format A3	91
III.	PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER, DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER EIGENTÜMER	93

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 27.04.2016 beschlossen, für den Bereich des Zentrums in Halle-Neustadt Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten (Beschluss VI/2016/01605). Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro Plan und Praxis GbR beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte im Zeitraum Oktober bis Dezember 2016.

Anlass für die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen ist der Grundsatzbeschluss zum Erhalt des Scheibenensembles im Zentrum des Stadtteils Halle-Neustadt des Stadtrates vom 25.11.2015 (Beschluss: VI/2015/01130): Ziele der Stadt Halle (Saale) sind der Erhalt und die Sanierung des Scheibenensembles im Zentrum des Stadtteils Neustadt sowie die Revitalisierung der Einkaufs- und Fußgängerzone „Neustädter Passage“.

1.1.1 Sanierungserfordernis

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

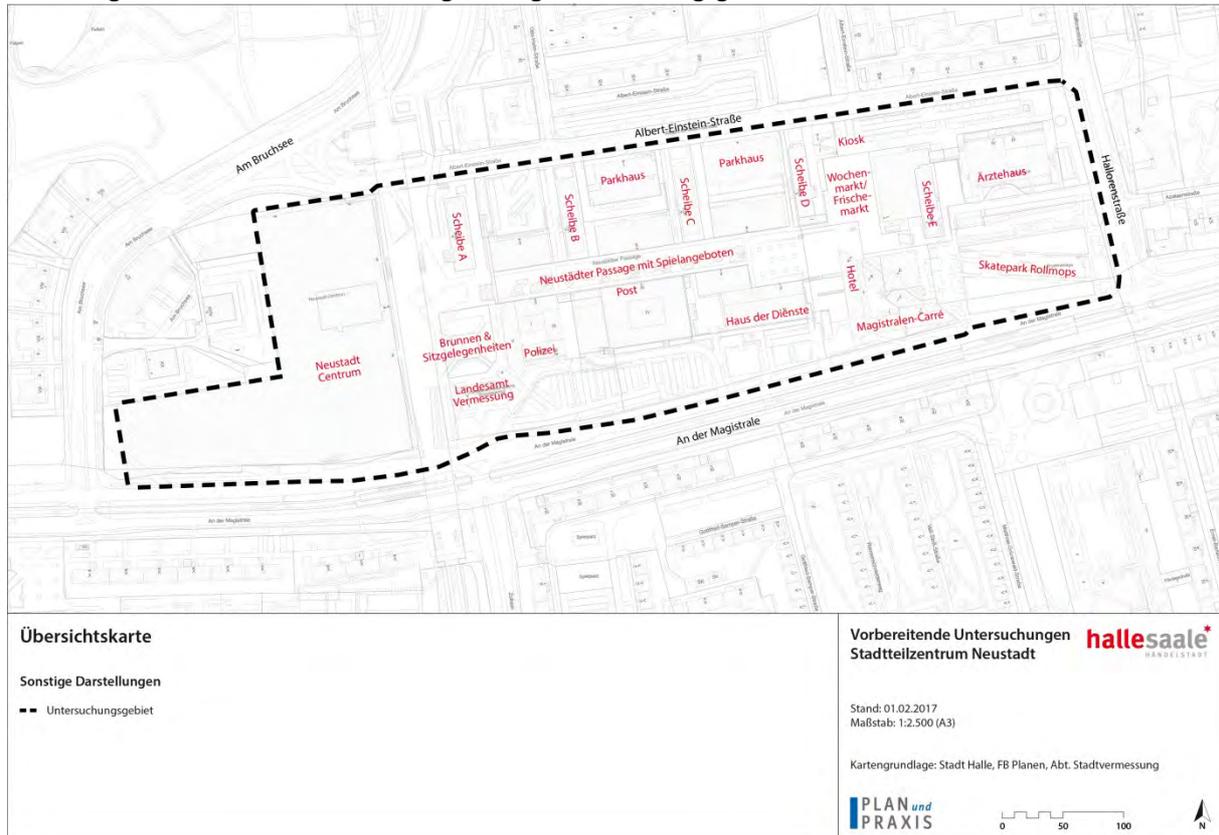
- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht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

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen soll festgestellt werden, ob im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände bestehen, die durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu beheben sind. Darüber hinaus wird auch der Einfluss der Entwicklungen im Stadtteilzentrum (Untersuchungsgebiet) auf den gesamten Stadtteil Neustadt und umgekehrt, vor allem im Hinblick auf die Themen Wohnen, Arbeiten und weitere relevante Nutzungen, untersucht.

1.2 Untersuchungsgebiet

Das für die Vorbereitenden Untersuchungen ausgewählte Gebiet (Untersuchungsgebiet) umfasst das Zentrum des Stadtteils Neustadt. Das Untersuchungsgebiet wird im Süden durch die Straße „An der Magistrale“, im Osten durch die „Hallestraße“, im Norden durch die „Albert-Einstein-Straße“ und im Westen durch das „Neustadt Centrum“, welches selbst auch Teil des Untersuchungsgebietes ist, begrenzt.

Abbildung 1: Übersichtskarte und Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

1.3 Methodik der Vorbereitenden Untersuchungen

Der vorliegende Bericht dient gemäß § 141 BauGB dazu, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu gewinnen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die wichtigsten Aufgaben der Vorbereitenden Untersuchungen sind:

- Zusammenstellung aller für die Beurteilung des Gebietes erforderlichen Grundlagen
- Einschätzung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Gebiet
- Formulierung von geeigneten Maßnahmen zur Behebung der Missstände
- Prüfung der Anwendung des Sanierungsverfahrens
- Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes und zu den Sanierungszielen¹

Für den Bereich des Stadtteilzentrums Neustadt stehen die Prüfung der möglichen Erweiterung des Verwaltungsstandortes Zentrum Neustadt und die Revitalisierung aller Hochhausdecken im Mittelpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen. Die Darstellung der ergänzend erforderlichen Untersuchungen im Hinblick auf die dafür nötige effektive verkehrstechnische Anbindung des MIV und ÖPNV sowie Lösungen für den ruhenden Verkehr im Zentrum Neustadt spielen in diesem Zusammenhang ebenfalls eine Rolle.

¹ Stadt Halle (2016a): Beschlussvorlage zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Stadtteilzentrum Neustadt vom 15.03.2016, VI/2016/01605, S. 5

Um zu prüfen, ob das Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB aufweist und inwieweit diese den städtebaulichen Planungen und Zielsetzungen entgegenstehen, wurden vorliegende Planungen, Konzepte und empirische Daten sowohl in der End- als auch in der Entwurfsfassung analysiert. Zur Analyse der Ist-Situation wurden im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen die Nutzungen und der Zustand von Gebäuden und öffentlichen Grün-, Frei- und Verkehrsflächen erhoben und bewertet. Die eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis wurden tabellarisch aufbereitet und sind im Anhang zum Bericht dokumentiert.

Gemäß § 141 Abs. 4 BauGB wurden in einer Informations- und Erörterungsveranstaltung die Bürgerinnen und Bürger über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung am 21.11.2016 informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Erörterung der Planungsziele gegeben. Bis zum 3.12.2016 konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Hinweise und Anregung auch in der Stadtverwaltung schriftlich einreichen. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden gesammelt, geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevante Belange sind an entsprechender Stelle in den Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis wurden tabellarisch aufbereitet und sind im Anhang zum Bericht dokumentiert.

Die Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden angeschrieben und aufgefordert, innerhalb einer Monatsfrist bis zum 03.12.2016 ihre Ziele und Mitwirkungsbereitschaft zur Entwicklung des Stadtteilzentrums einzubringen. Die Informationen der Eigentümerinnen und Eigentümer wurden gesammelt, geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevante Belange sind an entsprechender Stelle in den Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen und das Abwägungsergebnis wurden tabellarisch aufbereitet und sind im Anhang zum Bericht dokumentiert.

Die Fachämter und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 2.11.2016 bis 03.12.2016 parallel beteiligt. Während des Beteiligungszeitraumes haben 45 Träger öffentlicher Belange geantwortet, ohne abwägungsrelevante Hinweise zur Planung oder zu eigenen Planungen zu geben. Die Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und sind in die Abwägung eingeflossen. Abwägungsrelevante Belange sind an entsprechender Stelle in den Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt worden.

1.4 Entwicklungsgeschichte des Stadtteils und des Stadtteilzentrums

Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungsphasen des Stadtteilzentrums und des Stadtteils Neustadt im Überblick dargestellt.

1964 - 1990: Aufbau und Wachstum

Nach dem Beschluss zum Aufbau einer Chemiarbeiterstadt für die Arbeiter der Chemie-Werke Leuna und Buna wurde Halle-Neustadt 1964 als Halle-West gegründet und 1967 eine eigenständige Stadt. Der Aufbau der Stadt erfolgte in sog. Wohnkomplexen, der letzte wurde 1986 fertiggestellt. Jeder Wohnkomplex verfügt über ein eigenes Quartierszentrum mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und Angeboten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Fünf 18geschossige Hochhausscheiben, die die Stadtkrone bilden, markieren das Zentrum und sind über die Fußgängerzone Neustädter Passage miteinander verbunden. Vier Hochhausscheiben wurden ursprünglich als Wohnheime für Arbeiter und Studenten (A, B, C, E), eine Scheibe (D) überwiegend als Bürohaus genutzt. Die weitgehend baugleichen, in Stahlbeton-Skelett-Bauweise (industrielle Monolithbauweise mit Mittelgangerschließung) ausgeführten Hochhausscheiben wurden zwischen 1970 und 1975 errichtet. Das Zentrum wurde mit den zentralen Funktionen als Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich für die ehemals eigenständige Stadt städtebaulich definiert und funktionell angelegt. -1987 verzeichnete Halle-

Neustadt mit 94.000 Menschen die höchste Bevölkerungszahl. 1990 lebten ca. 90.000 Menschen in Halle-Neustadt.

1990 - 2000: Fusion und Schrumpfung

1990 schlossen sich die Stadt Halle-Neustadt und die Stadt Halle nach einem Bürgerentscheid in Halle-Neustadt zusammen. Nach der Wende prägten Abwanderung und Leerzug die Entwicklung des Stadtteils. Davon waren auch die fünf Hochhausscheiben im Zentrum des Stadtteils betroffen. Mitte der 1990er Jahre wurde die Scheibe D saniert, die seitdem als Büro- und Geschäftshaus genutzt wird. Die übrigen vier Scheiben des Ensembles blieben unsaniert und stehen inzwischen seit ca. 15 Jahren komplett leer.

seit 2000: Sanierung und Stabilisierung

Durch den Einsatz privater Investitionen und Fördermittel in erheblichem Umfang konnte die Entwicklung des Stadtteils stabilisiert werden. Privatwirtschaftliche Schlüsselinvestitionen im Zentrum Neustadt waren der Bau eines Einkaufszentrums mit Kino (Neustadt Centrum), der Bau des Magistralen Carrées (Hotel, Büroflächen, Läden) und zweier Parkhäuser. Der Stadtplatz vor dem Neustadt Centrum (oberhalb des S-Bahntunnels), die Freiflächen entlang der Neustädter Passage sowie der Frischemarkt (Fläche für täglichen Wochenmarkt) zwischen den Hochhausscheiben D und E wurden mit Mitteln einer Landesinitiative Sachsen-Anhalts (Urban 21), Städtebauförderprogrammen (Soziale Stadt seit 1999 und Stadtumbau Ost 2002) sowie EFRE- und ESF-Mitteln aufwendig saniert. Im Rahmen der IBA Stadtumbau 2010 wurde am östlichen Rand des Zentrums der Skatepark Rollmops gebaut. Seit 2016 saniert das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt seinen Standort im ursprünglich als Rathaus der Stadt Halle-Neustadt vorgesehenen Gebäude. In dieser Phase hat sich auch der Bevölkerungsrückgang verlangsamt. Aktuell werden in einzelnen Bereichen des Stadtteils Neustadt Zuwächse registriert. Dennoch hat der Stadtteil bis Ende 2016 mehr als die Hälfte seiner Einwohner im Vergleich zu 1987 verloren (Ende 2016: 45.894 Einwohner).

2. Planungsstand und vorliegende Ziele

2.1 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Halle hat sich in den vergangenen Jahren erfolgreich den Herausforderungen des demografischen Wandels gestellt und verzeichnet nach Jahren der Schrumpfung mittlerweile eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Nach der Wende verlor die Stadt durch Abwanderung und ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo fast 80.000 Einwohner. Die niedrigste Bevölkerungszahl wurde 2009 mit 230.377 Einwohnern verzeichnet. Seitdem konnte dieser Trend umgekehrt werden und die Einwohnerzahl wächst moderat.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Halle(jeweils zum 31.12.)

	natürl. Saldo	Wanderungssaldo	Saldo gesamt*	Einwohner
1995	-1.571	- 5.958	-7.560	282.349
2000	-688	-5.745	-6.774	246.450
2005	-776	-152	-1.134	235.959
2006	-662	-880	-2.085	233.874
2007	-662	-1.159	-1.607	232.267
2008	-677	-722	-1.367	230.900
2009	-673	18	-523	230.377
2010	-731	1.127	454	230.831
2011	-752	1.435	808	231.639
2012	-699	1.342	896	232.535
2013	-953	1.072	170	232.705
2014	-703	1.510	847	233.552
2015	-904	5.931	5027	238.321
2016	es liegen noch keine Daten vor			239.739

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Als fachliche Grundlage für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde 2014 eine aktualisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Halle erstellt. Basis der Prognose waren Annahmen zur Geburtenrate, zur Sterberate und zu Wanderungsbewegungen. Bis 2030 wird eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Zwar ist der Saldo aus Geburten und Sterbefällen im gesamten Prognosezeitraum negativ, jedoch wird dieses durch anhaltende Wanderungsgewinne kompensiert. Die zukünftige Entwicklung lässt sich detaillierter in vier teilweise gegenläufigen Entwicklungstendenzen begründen:

- Mehr Sterbefälle als Geburten: Über den gesamten Prognosezeitraum wird ein jährliches negatives Saldo von 1.000 bis 1.200 Einwohnern erwartet.
- Wanderungsgewinne mit abnehmender Intensität: Bis zum Prognoseende wird ein Rückgang der Wanderungsgewinne von 1.320 auf 950 Personen erwartet.
- Mehr Kinder – mehr Senioren: Zwar bleibt das Durchschnittsalter der Einwohner Halles in etwa gleich, jedoch ist dieses das Ergebnis zunehmender junger und sehr alter Bevölkerungsgruppen. Bei den Bevölkerungsgruppen im erwerbsfähigen Alter werden Zuwächse der mittleren Gruppe der 30-44-jährigen und gleichzeitig Verluste der jüngeren und älteren Erwerbsfähigen erwartet.
- Die Stadtgebiete entwickeln sich unterschiedlich: In Überleitung zu den teilräumlichen demografischen Entwicklungen des relevanten Stadtraums ist dieser Punkt besonders erheblich. Die Prognose geht von sieben unterschiedlichen Wanderungstypen von Stadträumen aus, die durch jeweils gemeinsame Entwicklungsmerkmale gekennzeichnet sind. Diese wurden im Rahmen der ISEK-Erstellung zu drei Kategorien transformiert. Die Nördliche Neustadt mit dem Stadtteilzentrum Neustadt wird hier als „stabile Großwohnsiedlung“ dem Typ 2 zugeordnet, in dem sich positive Wanderungsgewinne und Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ausgleichen. Die Südliche und Westliche Neustadt hingegen gehören zum Typ 3 und verzeichnen anhaltende Bevölkerungsverluste.

Eng verknüpft mit der demografischen Entwicklung ist die Betrachtung der Haushalte. Nach der Prognose wird die Entwicklung der Haushalte durch eine überwiegend gradlinige Reduzierung um 1,3 % über den gesamten Prognosezeitraum bis 2030 gekennzeichnet sein, also in etwa dem leichten Rückgang der Bevölkerung entsprechend. Zukünftig wird demnach keine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mehr erwartet, der zuletzt vorhandene Trend zum Anstieg der Einpersonenhaushalte wird sich nicht weiter fortsetzen und bleibt bei einem Anteil von etwas über 50 %. Die derzeitige Haushaltsgröße von 1,75 Personen verändert sich nur marginal auf 1,76 Personen pro Haushalt.

Ein weiterer Indikator zur Einordnung des Untersuchungsgebietes in den gesamtstädtischen Kontext ist die Ausländerquote: Während gesamtstädtisch von 2010 bis 2016 eine Verdoppelung der Ausländerquote von 3,9 % auf 8,2 % zu verzeichnen war, verdoppelte sich im gleichen Zeitraum die Quote auf höherem Niveau in der Nördlichen Neustadt von 5,9 % auf 11,9 %. In der Südlichen Neustadt stellt sich die Entwicklung noch erheblich dynamischer dar. Hier hat sich die Ausländerquote von 9,5% in 2010 auf 24,5% in 2016 mehr als verdoppelt und markiert den Spitzenwert in Halle. Mehr als jeder dritte Ausländer in Halle lebt im Stadtteil Neustadt.

Im August 2016 wurde vom Land Sachsen-Anhalt die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose vorgelegt, die die erhöhte Zuwanderung aus dem Ausland berücksichtigt. Für die Stadt Halle wird ein mittelfristiger Bevölkerungszuwachs auf ca. 240.900 im Jahr 2023 mit anschließenden leichten Rückgängen auf knapp 238.600 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert. Der größte Teil des Zuwachses ist bereits in den Jahren 2014 bis 2016 erfolgt (siehe Tabelle 1).

Der grundsätzliche Verlauf der künftigen Bevölkerungsentwicklung entspricht auch der städtisch beauftragten Bevölkerungsprognose. Insbesondere die von Großwohnsiedlungen geprägten Teilräume der Stadt profitieren von der gestiegenen Auslandszuwanderung. In allen drei Vierteln Neustadts (Nördliche Neustadt, Westliche Neustadt, Südliche Neustadt) insbesondere jedoch in der Südlichen Neustadt sind Zuwächse zu verzeichnen. Auch die Zahl der Haushalte ist in Neustadt gestiegen. Langfristig mögliche Schrumpfungen werden sich mindestens erheblich abbremsen. Wahrscheinlich ist ein Übergang aller drei Neustädter Stadtviertel in den stabilen Großwohnsiedlungstyp 2 bis 2020. Damit einher geht eine schnelle Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung.

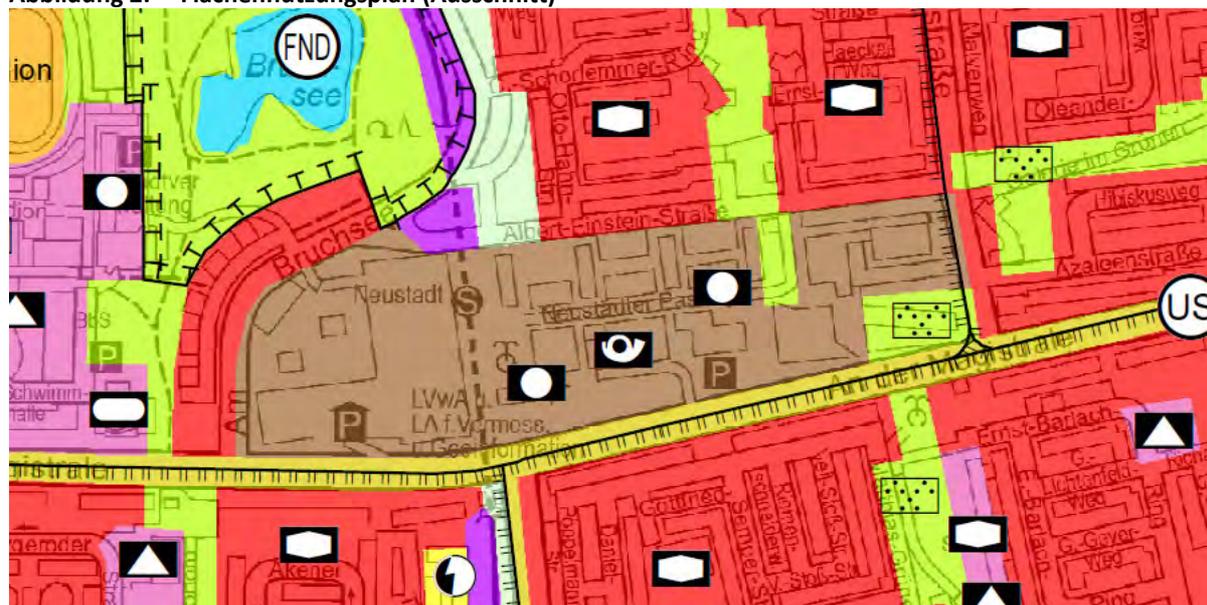
2.2 Gesamtstädtische Planungen und Konzepte

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle wurde vom Stadtrat bereits 1997 beschlossen und 1998 genehmigt. Seitdem hat er für Teilbereiche zahlreiche Änderungsverfahren durchlaufen, die sich aber nicht direkt auf das Untersuchungsgebiet beziehen.

Die Darstellungen des FNP für das Untersuchungsgebiet beinhalten überwiegend Gemischte Bauflächen, untergeordnet auch Grünflächen mit Versorgungsfunktion der Zweckbestimmung Parkanlage. Einzelne Standorte der öffentlichen Verwaltung und der Postdienste sind ebenfalls innerhalb der Gemischten Baufläche dargestellt. Umgeben ist der Untersuchungsraum weit überwiegend von Wohnbauflächen und einzelnen Bereichen des Gemeinbedarfs.

Abbildung 2: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Halle (Saale)

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan finden sich einige textliche Zielstellungen, die eine Relevanz für die hier anstehende Thematik haben. Beispielsweise wird formuliert: „Das sich aus dieser Situation ergebende Spannungsverhältnis zwischen den überkommenen räumlichen Vorgaben und den Ansprüchen des angehenden 21. Jahrhunderts ist ebenso als eine bedeutende Aufgabe der Stadtentwicklungsplanung anzusehen wie die städtebauliche Weiterentwicklung und Integration der großen Neubaugebiete der Nachkriegszeit in den Stadtorganismus.“

Im Flächennutzungsplan unter dem Kapitel „5.3.4. Fremdenverkehrs- und Beherbergungsgewerbe“ wird das Stadtteilzentrum Neustadt zudem als einer von drei Standorten genannt ist, die für diesbezügliche größere Projekte in Frage kommen.

2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025

Die Stadt Halle (Saale) hat mit den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten der Jahre 2001 und 2007 bereits konzeptionelle Grundlagen einer umfassenden nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung geschaffen. Geprägt waren diese Konzepte von starken Bevölkerungsrückgängen und deren Auswirkungen auf die Stadtstrukturen. Die langjährigen Transformations- und Schrumpfungsprozesse sind weitestgehend gestoppt und Halle befindet sich in einer stabilen Stadtentwicklungsphase mit Wachstumspotenzialen.

Die positiven Veränderungen der Rahmenbedingungen in den letzten Jahren erforderten eine Überarbeitung der städtischen Gesamtstrategie. Dieses erfolgte durch die Erarbeitung eines neuen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Halle 2025. In diesem werden die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen (u.a. demografischer Wandel, Klimaschutz und wirtschaftliche Notwendigkeiten) auch unter den Förderbedingungen der Europäischen Union, des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt beachtet. Die Erstellung des ISEKs erfolgte unter der aktiven Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, von Vertretern aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Kultur, Vereinen und Verbänden aus unterschiedlichen Lebensbereichen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 wurde bisher vom Stadtrat für die öffentliche Auslegung beschlossen, die vom 20.10. bis 02.12.2016 erfolgte. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf diesen Entwurf.

Das ISEK Halle 2025 hat einen klassischen sektoralen und räumlich bezogenen Aufbau. Neben der auf Hauptthesen aufgebauten Leitbild-Strategie beinhaltet es Querschnittsthemen, Fachkonzepte und räumliche Konzepte (Teilraumkonzepte und Stadtumbaukonzepte).

Hauptthesen und damit Entwicklungsprämissen bilden den Hintergrund für die Leitbild-Strategie der Stadt Halle. Ziel ist die Weiterentwicklung zur vitalen, leistungsstarken und selbstbewussten Stadt, zur Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, der sozialen Integration, des kulturellen Erbes, einer positiven Willkommenskultur und urbaner Qualitäten. Zwar sind in einem integrierten Ansatz die Zukunftsthemen vielfältig, das Konzept setzt mit der Hervorhebung der wesentlichen Triebkräfte Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft als „Dreiklang“ aber Schwerpunkte. Die Themenauswahl stellt die notwendige Balance zwischen den drei Bereichen sicher und orientiert sich an den Kriterien der Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit.

Die Leitbild-Strategie wird mit Visionen, strategischen Zielen und Leitlinien sowie diesen zugeordnet insgesamt 39 strategischen Projekten untersetzt.

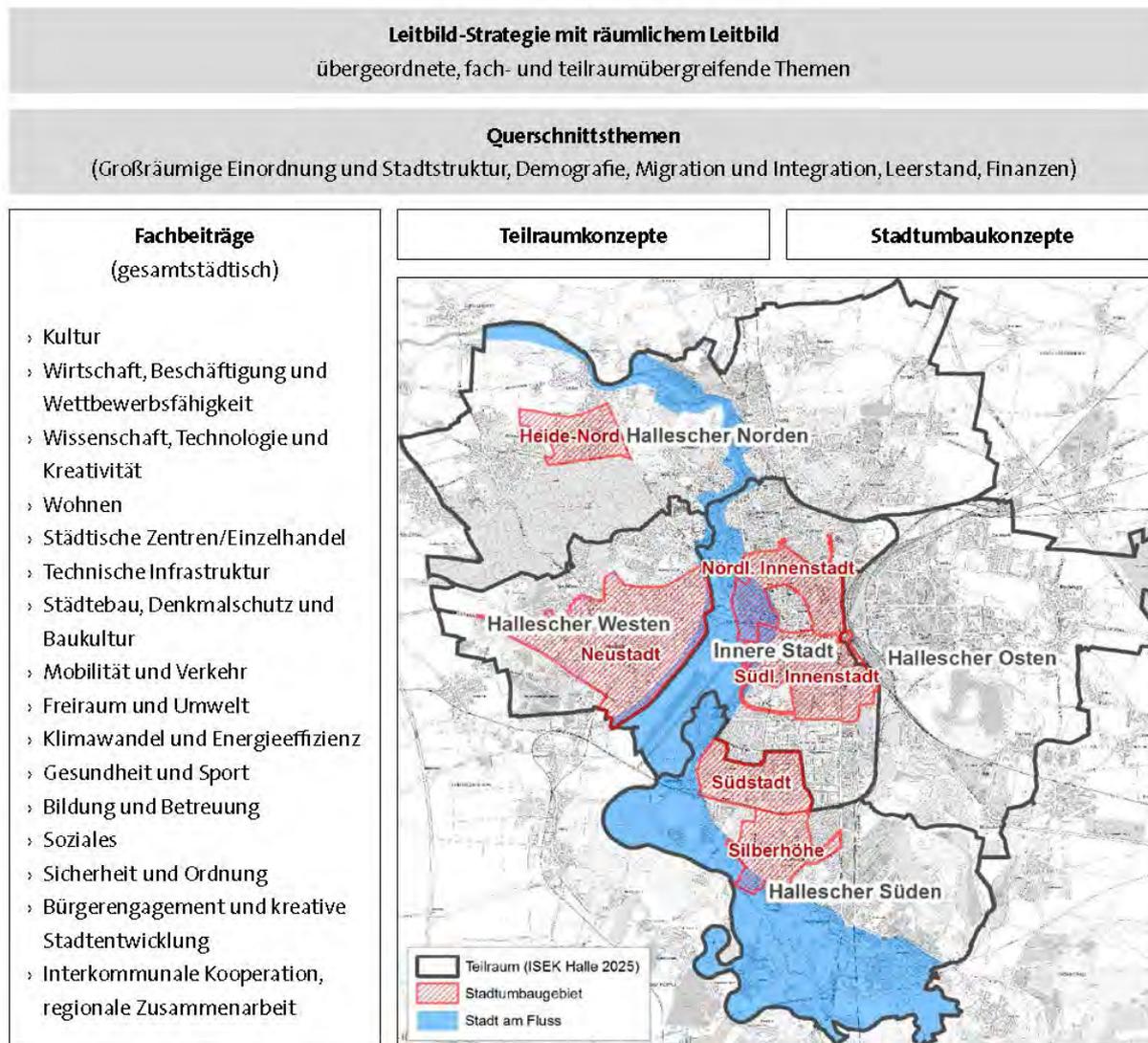
Für die Vorbereitenden Untersuchungen zum Stadtteilzentrum Neustadt sind die Aussagen des Teilraumkonzeptes Hallescher Westen und insbesondere des Stadtumbaukonzeptes Neustadt von Relevanz.

Teilraumkonzept Hallescher Westen

Innerhalb des Teilraumkonzeptes Hallescher Westen nimmt der Stadtteil Neustadt aufgrund seiner Größe und Bedeutung eine herausgehobene Position ein. Als Handlungsschwerpunkte für strategische Projekte wie z.B. die engere Verzahnung des Wissenschafts- und Technologieparks „weinberg camps“ mit Neustadt werden die Förderung von Wissenschaft und wissenschaftsnaher Wirtschaft, der Stadtumbau, die kreative Stadtentwicklung, Integration und soziale Stabilität sowie Stadt am Fluss und Vernetzung/Wegeverbindung benannt.

Zukünftige Herausforderungen bestehen durch die veränderte Bevölkerungszusammensetzung (Alterung, Armut bzw. Armutsgefährdung, Vielfalt von Nationalitäten und Kulturen) und anhaltende Segregationstendenzen.

Abbildung 3: Bestandteile des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Halle 2025



Quelle: Stadt Halle (Saale)

Stadtumbaukonzept Neustadt

Hintergrund der Stadtumbaukonzepte als Bestandteil des ISEK ist das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“. Das seit 2002 bestehende Programm ist mittlerweile zum wichtigsten Städtebauförderprogramm in zahlreichen ostdeutschen Kommunen geworden. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2007 erfolgte zuletzt eine Festlegung der Stadtumbaugebiete gemäß § 171b BauGB. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale) 2025 sollen die künftigen Stadtumbaugebiete beschlossen werden, die auf den bisherigen Stadtumbaugebieten beruhen und nur leichte Änderungen der Gebietsgrenzen beinhalten. Zu den sechs Stadtumbaugebieten, die jeweils spezifische Herausforderungen aufweisen, gehört auch das flächenmäßig größte Stadtumbaugebiet Neustadt.

Die Stadt Halle (Saale) hat zur Steuerung des Fördermitteleinsatzes für ihre Stadtumbaugebiete strukturelle Gebietsdefinitionen eingeführt, um nach dem „Zwiebelschalenprinzip“ Kernbereiche zu stärken. Neben den Gebietskategorien Kernbereich, Siedlungsbereich und Entwicklungsbereich gibt es die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen besonders relevanten Stadtteilzentren.

Abgeleitet aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt stehen diese neben ihrer funktional begründeten Auswahl auch aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung und Ausformung im Fokus des Stadtumbauprozesses. Die Stärkung der zentralen Funktionen und Infrastrukturen sowie die Ergän-

zung von neuen Funktionen (Handel, Dienstleistungen, nicht-störendes Gewerbe) werden angestrebt. Das Thema Rückbau ist in der Kategorie Stadtteilzentrum wie im Kernbereich nur nach Einzelfallprüfung und mit Einschränkungen möglich. Stattdessen sollen der städtebauliche Strukturerehalt und Nachnutzungen Priorität haben.

Neben den räumlichen Gebietskategorien werden im Stadtumbaukonzept für alle Stadtumbaugebiete thematische Handlungsfelder benannt:

- Öffentlicher Raum
- Halböffentlicher Raum/Wohnfreiflächen
- Gebäudeleerstand, Beseitigung städtebaulicher Missstände, Eigentümermoderator
- Konzepte zum Umgang mit Brachflächen und Baulücken
- Stadtgestaltung, städtebauliche und architektonische Qualitäten
- Diversifizierung und Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes
- Erhalt bzw. Etablierung der Nutzungsmischung
- Verkehrliche und technische Infrastruktur
- Soziale Infrastruktur, Kultur und Sport
- Quartiersmanagement, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung der Öffentlichkeit
- Maßnahmen zur Klimaanpassung

Betrachtet man die Leitbild-Strategie des ISEK 2025, so lassen sich unter der übergeordneten Zielstellung einer vitalen, leistungsstarken und selbstbewussten Kommune bezogen auf das Untersuchungsgebiet folgende strategischen Ziele und Leitlinien herausstellen:

Visionsbaustein: Lebens- und liebenswerte Stadt der kurzen Wege

- Bewahrung von Baudenkmalern, besonderen städtebaulichen Strukturen und Qualitäten aller Entwicklungsepochen, eng angelehnt an das in der Leipzig Charta beschriebene Leitbild der nachhaltigen europäischen Stadt; Städtebauliche Qualifizierung von Stadtteilzentren
- Die das Stadtbild außerhalb der Innenstadt prägenden Großwohnsiedlungen sollen sich weiter zukunftsfähig entwickeln und transformieren (prioritäre Entwicklung der Kernbereiche)
- Der Wohnungsbestand soll weiter diversifiziert werden, da sich Haushaltsstrukturen und Wohnwünsche ändern (Bestandsanpassung, bedarfsgerechte Sicherung und Ausbau altersgerechter Wohnangebote)
- Sozial gerechte Wohnungsmarktentwicklung und eine gute Bevölkerungsmischung in den Quartieren (u.a. Aufwertung der Wohnungsbestände in benachteiligten Quartieren und Förderung von Nachbarschaften und Quartierskultur)
- Stärkung der Stadtteilzentren (u.a. Ansiedlung höherwertiger Einzelhandelsangebote)
- Sicherung der Nahversorgung (Sicherung und Qualifizierung der Einzelhandels- und Versorgungsangebote in den Wohngebieten)

Visionsbaustein: Traditionsreiches und weltoffenes Bildungszentrum

- Schaffung und Entwicklung von Angebotsstrukturen, die Chancengleichheit für alle Einwohner sicherstellen (Integration); Entgegenwirkung der sozialen Segregation
- Stärkere Unterstützung sozial benachteiligter Gruppen und Schaffung von Angeboten, insbesondere in Stadtteilen mit hohem Handlungsbedarf

Visionsbaustein: Grünste Großstadt Deutschlands mit globaler Verantwortung

- Qualifizierung des Grünsystems, insbesondere in der dicht bebauten Innenstadt, in Großwohnsiedlungen und in Dorfkernen sowie Vernetzung des Grünsystems

Von den 39 strategischen Projekten in der Leitbild-Strategie beziehen sich zehn Projekte auf den Stadtteil Neustadt. Davon sind fünf auch für das Untersuchungsgebiet relevant (fett gedruckt):

- **Nr. 14: engere Verzahnung des Wissenschafts- und Technologiepark „weinberg campus“ mit Neustadt (z. B. im Rahmen des Projektes Zukunftsstadt halle.neu.stadt 2050)**
- **Nr. 21: Rettung und Sanierung der denkmalgeschützten „Rote-Liste“-Objekte von herausragender geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung sowie des stadtbildprägenden Gebäudeensembles der Neustädter Hochhausscheiben**
- Nr. 22: Umsetzung der Projekte des Stadtbahnprogramms als Rückgrat einer nachhaltigen Mobilitäts- und Stadtentwicklungsstrategie
- **Nr. 26: Ausbau eines Grünen Ringes: gesamtstädtische Verknüpfung wichtiger Freiräume durch einen Ringweg entlang der Saale, Elster und Reide sowie durch Ringschluss im Norden, höchste Handlungspriorität haben dabei durchgängige Wegeverbindungen an beiden Saaleufern**
- Nr. 27: Aufwertung der zentralen Saaleinseln (insbes. Peißnitz, Salineinsel, Sandanger), Öffnung angrenzender Saalearme für Wasserwanderer (Mühlgraben, Wilde Saale, Elisabeth-Saale) und Ausbau der Infrastruktur für Naherholung und Tourismus
- Nr. 31: innovative Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Sportstätten hin zu multifunktionalen Sportflächen aufgrund steigenden Nutzungsdrucks; Pilotprojekte: Nachwuchszentrum HFC, Sporthalle Bildungszentrum, Sanitärgebäude Ruderkanal
- Nr. 32: Beseitigung des Instandhaltungs-/Sanierungsrückstaus bei Schulen und Kindertageseinrichtungen
- Nr. 33: Unterstützung von Schulangeboten mit internationaler/mehrsprachiger Ausrichtung (z. B. Neuansiedlung in freier Trägerschaft, mehrsprachige Profilierung von bestehenden Schulen)
- **Nr. 36: stärkere Vernetzung von Einrichtungen mit interdisziplinären und integrativen Angeboten**
- **Nr. 39: Unterstützung kreativer Stadtentwicklungslabore in benachteiligten Quartieren (z. B. Zukunftsstadt Neustadt, Freiimfelde/Freiraumgalerie)**

Ergänzend werden im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes Strategien zur Entwicklung des Kernbereiches sowie des Zentrum Neustadt formuliert. Diese sind von besonderer Relevanz für das Untersuchungsgebiet. Die wichtigsten für das Untersuchungsgebiet formulierten Entwicklungsziele sind²:

- Schutz und Stärkung der Zentrenfunktion
- Sanierung und Wiedernutzung der vier unsanierten Hochhausscheiben und die Revitalisierung der Neustädter Passage
- Etablierung einer funktionierenden und zentrumsstärkenden Mischung von Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, medizinische und soziale Dienstleistungen
- Priorität Aufwertung öffentlicher Raum, baulicher Strukturen sowie Infrastruktur

² übernommen aus: Stadt Halle (2016b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, (Entwurf mit Stand vom 28.09.2016), Halle (Saale), S. 296.

Darüber hinaus wird das Stadtteilzentrum als zweites von elf räumlichen Handlungsfeldern definiert. Diese Handlungsfelder stellen den Rahmen für aktuelle und zukünftige Projekte dar, die in den nächsten zehn Jahren entwickelt, geplant und umgesetzt werden sollen³:

- Sanierung der Hochhausscheiben und anschließende Anpassung des öffentlichen Raumes
- Revitalisierung der Neustädter Passage
- Stärkung der zentralen Funktionen des Stadtteilzentrums (ergänzendes Gewerbe, Handel und Wohnen)
- funktionale Verknüpfung mit dem Wissenschafts- und Technologiepark „weinberg campus“ und der Altstadt/Innenstadt durch Verlagerung von Instituten u. a. nach Neustadt
- bessere Anbindung des Stadtzentrums Neustadt an die nördlichen Parkanlagen und Landschaftsräume

Als beispielhafte Maßnahmen und Ansätze zur Zielerreichung werden benannt: Eigentümermoderation, Aufwertung der Grünverbindung zwischen Frischemarkt und Weinbergwiesen mit Fuß- und Radweg, direkte Anbindung des Naherholungsgebietes Am Bruchsee an den Platz am Neustadtzentrum.⁴

2.2.3 Wohnungsmarktbericht und Fachbeitrag Wohnen

Wohnungsmarktbericht

Die Stadt Halle veröffentlicht im zwei- bis dreijährigen Turnus einen Wohnungsmarktbericht auf Grundlage der amtlichen Statistik, einer Bürgerumfrage sowie einer Expertenbefragung. Der aktuellste Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2013 liefert neben den demografischen Daten wichtige Erkenntnisse über die Entwicklung des Wohnungsmarkts in Halle.

Die Stadt Halle hat zum Datenstand 30.9.2016 einen Bestand von 142.813 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, davon etwa 62.000 in Plattenbauweise. Von den 130.916 Wohnungen die bis 1989 errichtet wurden, sind 68 % vollsaniert, jeweils 16 % sind teil- oder unsaniert. 58 % der Wohnungen befinden sich in privatem Eigentum, jeweils 21 % befinden sich in genossenschaftlichem Besitz sowie im Eigentum der kommunalen Wohnungsunternehmen HWG und GWG.

Seit 2012 wird ein deutlicher Anstieg der Baufertigstellungen, insbesondere von Mehrfamilienhäusern, gegenüber dem niedrigen Niveau seit der Jahrtausendwende beobachtet. 2012 wurden 270 neue Wohnungen errichtet, ein Anstieg von 44 % gegenüber 2009. Den Baufertigstellungen stand jedoch ein enormer Wohnungsabgang gegenüber: Zwischen 2001 und 2012 wurden 13.160 Wohneinheiten im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost abgerissen. Dies war auch wichtigster Faktor für die Reduzierung des Wohnungsleerstands von 21,0 % im Jahr 2003 auf 11,1 % im Jahr 2012. Ein stark sinkendes Abrissvolumen seit 2012 deutet jedoch daraufhin, dass seitdem eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes erfolgt.

Zur aktuellen Mietpreisentwicklung in Halle liegt von Seiten der Stadt Halle bisher kein vollständiger Überblick vor. Im Jahr 2016 wurde jedoch die Erstellung eines wohnungspolitischen Konzeptes durch den Stadtrat beschlossen, das derzeit erstellt wird. Im Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2013 finden sich jedoch ausgewählte Zahlen Dritter zur Mietpreisentwicklung in den Stadtteilen Halles, die im Wohnungsmarktbericht zwar als „unbefriedigend für die Wohnungsmarktbeobachtung“⁵ be-

³ übernommen aus: Stadt Halle (2016b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, (Entwurf mit Stand vom 28.09.2016), Halle (Saale), S. 298.

⁴ ebd.

⁵ Stadt Halle (2013d): Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2013, Halle (Saale), S. 30.

schrieben werden, dennoch einen allgemeinen Eindruck und Überblick zur Entwicklungsrichtung geben.

Alle Quellen deuten auf einen leichten Anstieg der Nettokaltmieten, der vor allem durch steigende Preise für höherwertige Wohnungen getragen wird, und eine damit verbundene weitere Differenzierung des Mietwohnungsmarktes in Halle hin. Für eine wiedervermietete typische, d.h. nicht geförderte Dreizimmerwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche mit mittlerem Wohnwert betrug die Nettokaltmiete in Halle im Jahr 2012 demnach ca. 5,50 Euro/m², wobei die Nettokaltmiete für erstvermietete Neubauwohnungen mit sehr gutem Wohnwert bei ca. 8,50 Euro/m² lagen.

In einem aktuellen Bericht der Immobiliendienstleister CBRE und Vonovia SE wird für den Stadtbezirk West, zu dem auch der Stadtteil Neustadt gehört, ein unterdurchschnittlicher Mittelwert der Angebotskaltmiete von 4,79 Euro/m² festgestellt. Interessant ist zudem die Experteneinschätzung zur aktuellen und künftigen Nachfrage-Angebot-Relation bestimmter Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt. Die Mehrheit der Experten beobachtet einen aktuellen Nachfrageüberhang, insbesondere bei Single- und kinderlosen Haushalten sowie Familien mit einem Kind, der auch zukünftig besteht. Insbesondere bei Studierenden und Wohngemeinschaften sind 75,7 % der befragten Experten der Meinung, dass zukünftig die Nachfrage das Angebot übersteigen wird.⁶

Fachbeitrag Wohnen

Im Rahmen des ISEKs werden im Fachbeitrag Wohnen umfangreiche konzeptionelle Aussagen zur Entwicklung des Wohnangebotes und der Wohnqualität in Halle getroffen. Im Vergleich zum vorherigen ISEK aus dem Jahr 2007 haben sich die „Vorzeichen“ für die Stadtentwicklung verändert. Rückbau in größerem Umfang wird nach der intensiven Rückbauphase der 2000er Jahre voraussichtlich nicht mehr stattfinden. Höhere Bedeutung haben stattdessen Themen wie Neubau und Wohneigentum, zielgruppenspezifische Angebotsentwicklung im Bestand sowie soziale Mischung / Segregation und soziale Wohnraumversorgung. Aufgrund der hohen Bedeutung des Themas Wohnen für das Untersuchungsgebiet sind diese auch im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des Fachbeitrages Wohnen treffen auch für das Untersuchungsgebiet, insbesondere für die Scheiben-Hochhäuser als potentielle Wohnstandorte, zu:

- weitere Diversifizierung des Wohnungsbestandes
- sozial gerechte Wohnungsmarktentwicklung, ausgewogene Bevölkerungsmischung in den Quartieren
- Erhöhung der Wohneigentumsquote
- Erhalt und Weiterentwicklung der kompakten Stadt mit dem Fokus auf Stärkung der Inneren Stadt und der Siedlungskerne, Schwerpunktsetzung auf Innenentwicklung
- energetische Stadtsanierung/Energieeffizienzpotenziale des Gebäudebestandes heben⁷

Nachfolgend sind die für das Untersuchungsgebiet relevanten Aussagen aufgeführt⁸:

- *Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe:* Zum Abbau von Defiziten am Wohnungsmarkt und der Entwicklung ergänzender Spezialsegmente sollen neben dem Neubau auch Maßnahmen im Bestand beitragen. So soll die Angebotsvielfalt in den Großwohnsiedlungen erweitert werden, insbesondere um größere Wohnungen, moderne Grundrisse, altersgerechte Wohnungen und Angebote im mittleren Marktsegment. [...] Eine Qualifizierung des Be-

⁶ Vonovia SE / CBRE GmbH (2016): Wohnmarktreport Deutschland 2016, Bochum / Berlin, S. 98-101.

⁷ übernommen aus: Stadt Halle (2016b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, S.96

⁸ übernommen aus: Stadt Halle (2016b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, Fachbeitrag Wohnen, S.96ff

standes ist vor allem auch in den Quartieren angezeigt, in denen ein Generationswechsel der Bewohnerschaft ansteht.

- *bedarfsgerechte Sicherung und Ausbau altersgerechter Wohnangebote, um den Herausforderungen des demografischen Wandels:* Ein wesentlicher Bestandteil der altersgerechten Anpassung ist die Herstellung von weitgehender Barrierefreiheit. Diesbezügliche Wohnangebote kommen langfristig allen Nachfragegruppen mit diesem Bedarf zugute, z. B. auch Familien. Im Bestand kann in aller Regel nur eine teilweise barrierefreie Anpassung nach KfW-Mindeststandards erfolgen, was in den meisten Fällen jedoch ausreichend ist. Hauptsächlich geht es dabei um eine nachfragegerechte Teilanpassung im Bestand mit Augenmaß, da die Zahlungsfähigkeit der Senioren zum Teil begrenzt ist. Barrierearm angepasste Wohnungen liegen aufgrund der damit verbundenen Kosten zumeist im mittleren Mietpreissegment. Eine wohnungswirtschaftliche Herausforderung ist die Bereitstellung von barrierearmen Wohnungen für armutsgefährdete Haushalte, für die künftig im Rahmen einer sozialen Wohnungsvergung für Ältere stärker Fördermöglichkeiten geprüft werden müssen. Ergänzend zum altersgerechten Umbau ist es notwendig, spezielle Wohnformen für Senioren im Neubau zu schaffen, um so der sich ausdifferenzierenden Wohnkaufkraft entsprechend auch höherwertige altersgerechte Wohnungsangebote zu schaffen.
- *Aufwertung der Wohnungsbestände in strukturschwachen, einseitig strukturierten oder mit großen städtebaulichen Problemen behafteten Quartieren:* In den Stadtumbaugebieten kommt die Förderung der Gebäudesicherung als flankierende Maßnahme mit zusätzlicher Anreizwirkung hinzu. Aufgrund der Stabilisierung des Wohnungsmarkts verfügen diese Bereiche inzwischen über eine deutlich verbesserte Nachfrageperspektive und bilden langfristig ein Ergänzungsangebot im preiswerten Segment für die betreffenden Quartiere. Gleichzeitig sollen an diesen Standorten auch verstärkt andere Nutzungen als das Wohnen etabliert werden (Stärkung der Nutzungsmischung). [...]Um die langfristigen Perspektiven dieser Gebiete zu verbessern, besteht bei der Weiterentwicklung dieser Siedlungen Bedarf an einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und einer Ergänzung der Wohnangebote im mittleren Segment.
- *Förderung von Nachbarschaften und Quartierskultur:* In vielen Stadtteilen finden jährlich Stadtteil- bzw. Mieterfeste statt. In Neustadt stehen außerdem Mittel aus dem Programm Soziale Stadt bereit, um den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil zu fördern.
- *Ermöglichung kooperativer Wohnformen:* Es soll außerdem geprüft werden, inwieweit kooperative Wohnprojekte in Großwohnsiedlungen etabliert werden können. Die Ermöglichung und Unterstützung solcher Initiativen ist auch Aufgabe der kommunalen Wohnungswirtschaft. Förderansätze bestehen aus einheitlichen Beratungsangeboten, der Unterstützung von Netzwerkstrukturen, der Erleichterung des Zugangs zu geeigneten Objekten und dem Einsatz von (Städtebau-)Fördermitteln.
- *bedarfsgerechte Wohnungsversorgung:* Ziel ist eine angemessene und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung für Migranten in unterschiedlichen Gebieten der Stadt. Um eine gelungene Integration der Migranten in den Wohnungsmarkt zu erreichen und „Konfliktherde“ bzw. „Abwärtsspiralen“ einzelner Objekte und Quartiere zu vermeiden, darf keine zu starke Konzentration dieser Bewohnergruppen entstehen. Starke Konzentrationen von Migranten, die momentan aufgrund der schnellen Zuweisung von Flüchtlingen in großen Gemeinschaftsunterkünften und Wohngemeinschaften teils unvermeidbar sind, sollen mittelfristig wieder abgebaut werden. Stadtbereiche, die ohnehin durch soziale Problemlagen und überforderte Nachbarschaften gekennzeichnet sind, verkraften den Zuzug von Migranten schlechter als intakte Quartiere, weswegen eine rein marktgesteuerte Entwicklung nicht zielführend ist.
- *Willkommenskultur am Wohnungsmarkt, auch für Studierende und Wissenschaftler:* Eine Erstberatung zum Wohnungsangebot in Halle (u. a. zu Anlaufstellen, Abläufen und zur Finanzierung) könnte in künftigen Verwaltungsstrukturen zur Erhöhung der Attraktivität für Zuziehende angesiedelt sein. Die vorhandenen Netzwerkstrukturen zur Unterstützung der Wohnungs-

suche von Studierenden und Wissenschaftlern sind weiter zu stärken (z. B. Studentenwerk, spezielle Angebote der Wohnungsunternehmen).

2.2.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Halle liegt mit Stand August 2013 vor. Die Handels- und Versorgungssituation wurde bezüglich der Angebots- und Nachfragesituation sowie unter städtebaulichen Aspekten untersucht. Unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungsspielräume und -szenarien werden handelsbezogene Entwicklungsziele für die Gesamtstadt und Teilräume formuliert. Für den Stadtteil Neustadt bildet das Untersuchungsgebiet den Zentralen Bereich Neustadt mit folgendem Profil:

Zweigeteiltes Zentrum mit Neustadt Centrum als Einkaufszentrum im Westen sowie der Neustädter Passage als offene 2-geschossige Einkaufspassage.

- Neustadt-Centrum: 50 Betriebe mit ca. 14.600 m² Verkaufsfläche in einem modernen, aber klassisch aufgestellten und überwiegend filialisierten Einkaufszentrum. Großflächige Ankermieter sind neben Real Medi-Max und das Modehaus Fischer.
- Neustädter Passage: 30 Betriebe mit ca. 18.000 m² Verkaufsfläche sowie 5 Leerstände mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche in Bandstruktur mit integriertem Magnet (Helü-Möbel).

Der Platz zwischen beiden Einkaufslagen dient als Bindeglied, wengleich das Neustadt Centrum von der Angebotsseite und Frequentierung deutlich dominiert.

Abbildung 4: Zentraler Bereich Neustadt



Quelle: Einzelhandelskonzept, Stadt Halle (Saale), 2013

Im gesamtstädtischen Gleichgewicht sind die Ausführungen zum Zentrenmodell besonders relevant. Die Vorrangfunktion des Hauptzentrums in der Altstadt ist unbestritten. Nachgeordnet sind die beiden Nebenzentren in der Neu- bzw. Südstadt. Zwar haben diese entsprechend geringere Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich, erfüllen aber eine über den jeweiligen Stadtbezirk hinausgehende Funktion und verfügen daher über eine hohe Angebotsrelevanz. Kennzeichnend sind vor allem folgende Merkmale:

- umfassendes Einzelhandelsangebot im kurz- und mittelfristigen sowie vereinzelt langfristigen Bedarfsbereich – mit zum Teil Wettbewerbssituation, differenziertes, in Teilen in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Reisebüros, Gastronomie etc.).
- In diesen Zentren werden Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtbezirk dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im mittelfristigen Bedarfsbereich und ist in der Regel geprägt von einem starken und differenzierten Nahversorgungsangebot.

Wichtiges Entwicklungsziel des Konzeptes ist die Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität als wichtige bezirkliche Zentren im Westen und Süden Halles. Damit sollen neben der priorisierten Altstadt auch die wichtigen Nebenzentren gestärkt werden, da diese mit ihrem breiten, überwiegend zentrenrelevanten Angebot zum einen für eine wohnortnahe über die Nahversorgung hinausgehende Versorgung in den beiden bevölkerungsreichsten Stadtteilen sorgen, aber sogar auch in Teilen die Versorgungsfunktion für umliegende Kommunen übernehmen. Zukünftig sollen Einzelhandelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) und Einzelhandelsfunktionalität (u.a. verschiedene Angebotsformen, Leerstandsmanagement, Branchenmix, Dienstleistungsangebot) gesichert werden.

Zwar soll kein Konkurrenzaufbau für die Altstadt von Halle entstehen, aber in Neustadt als Vorranggebiet für die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment eine gezielte räumliche Konzentration für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen erfolgen.

2.3 Rahmenbedingungen, Planungen und Konzepte für Halle-Neustadt

2.3.1 Teilräumliche Bevölkerungsentwicklung

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Bezirk Nördliche Neustadt. Zum Stand 31.12.2016 lebten hier 15.879 Menschen mit Hauptwohnsitz. Der gesamtstädtische Trend des stabilisierten leichten Wachstums seit 2009 hat sich aufgrund der starken Zuwanderung aus dem Ausland inzwischen bemerkbar gemacht, am stärksten jedoch in der unmittelbar angrenzenden Südlichen Neustadt. Innerhalb der letzten fünf Jahre ist die Bevölkerung in der Nördlichen Neustadt insgesamt stabil geblieben, da es 2016 zum ersten Mal ein deutliches Wachstum gab (+2,1%). Im Vergleich zum Jahr 2000 ist die Bevölkerung in der Nördlichen Neustadt jedoch um ca. 11,5% zurückgegangen. Allerdings ist aus der unten stehenden Tabelle 2 auch erkennbar, dass es in den vergangenen 5 Jahren keinen signifikanten Bevölkerungsrückgang gegeben hat.

Altersgruppenbezogen lagen die Verluste in den letzten Jahren ausschließlich bei den jüngeren und älteren Erwerbstätigen, während die Anzahl der Erwerbstätigen im mittleren Altersbereich stagnierte. Gewinne verzeichnen die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen (+ 7,5 %) sowie insbesondere die Bevölkerungsgruppe der Rentner (+14,4%).

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Nördliche Neustadt nach Altersgruppen

Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Alter von ... bis unter ... Jahren	Stand jeweils am 31.12. des Jahres				
	2011	2012	2013	2014	2015
0-18	2 300	2 310	2 406	2 436	2 472
18-30	2 421	2 315	2 251	2 186	2 068
30-45	2 335	2 351	2 317	2 309	2 346
45-65	4 409	4 213	4 004	3 757	3 572
65 und älter	4 458	4 608	4 773	4 953	5 099
insgesamt	15 923	15 797	15 751	15 641	15 557

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Die Nördliche Neustadt wird gemäß Bevölkerungsprognose als „stabile Großwohnsiedlung“ dem Typ 2 eingeordnet. Positive Wanderungsgewinne gleichen in dieser Kategorie zukünftig die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weitgehend aus. Wie hoch mittel- und langfristige Bevölkerungsrückgänge ausfallen werden, ist aufgrund der aktuellen Zuwächse ungewiss, da von der Auslandszuwanderung insbesondere die Großwohnsiedlungsquartiere betroffen sind. Nach der städtischen Prognose von 2014 wurde ohne die Berücksichtigung dieser aktuellen Zuwanderung noch ein Rückgang von etwa 9 % bis 2030 bei den Einwohnern und 10% bei den Haushalten erwartet. Relevant erscheint die nähere Betrachtung der Bevölkerungszusammensetzung. Ein Drittel der Einwohner und damit 10 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt sind bereits im Rentenalter. Allein seit 2011

hat diese Altersgruppe um 14,4 % zugenommen, während vor allem die jüngeren Erwerbstätigen (18-30 Jahre) um 14,6 % abgenommen haben und die älteren Erwerbstätigen sogar um 19,6 % zurückgegangen sind. Diese Entwicklung soll bei der Konzeption für das Stadtteilzentrum einerseits berücksichtigt werden, andererseits ist es wichtig, einer zunehmenden Überalterung entgegenzuwirken.

Hinsichtlich der Ausländerquote weist die Nördliche Neustadt sowohl was die Anzahl der Menschen angeht als auch bezüglich der Entwicklungsdynamik der letzten 6 Jahre bzw. insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 erhebliche Zunahmen auf.

Fast ein Viertel der Bewohner in der Nördlichen Neustadt leben in Bedarfsgemeinschaften. Dieser Wert liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von 14,4 %, gleichzeitig aber ebenso deutlich unter dem Wert der Südlichen Neustadt (34 %). Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Arbeitslosenquote. Zwar liegt die Nördliche Neustadt mit 13,8 % signifikant über dem Wert der Gesamtstadt (8,2 %), aber deutlich unter der Quote der Südlichen Neustadt (17,4 %). 2030 wird die Verteilung der Haushaltstypen ungefähr dem gesamtstädtischen Durchschnitt entsprechen.

2.3.2 Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025

Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ hat die Intention, investive und nichtinvestive Maßnahmen zu verknüpfen. Bereits 2001 erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“. Seit 2008 ist die gesamte Neustadt Fördergebiet des Programms. Die 2. Fortschreibung (2015-2019) des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt“ Neustadt 2025 wurde im April 2015 durch den Stadtrat beschlossen. In dieser Fortschreibung werden vier thematische Gruppen (Städtebauliche Handlungsziele, Räumliche Handlungsziele, Zielgruppen- und bevölkerungsspezifische Handlungsziele, Wirtschaftliche und arbeitsmarktbezogene Handlungsziele) von Zielen gebildet, die die Grundlage für die fünf Handlungsfelder bilden.

Handlungsfeld 1 – Stadteileben, Bildung und Kultur

Strategien zur Stärkung des stadtteilkulturellen Lebens und der Teilhabe sowie des bürgerschaftlichen Selbstbewusstseins stehen im Mittelpunkt dieses Handlungsfeldes. Hier nimmt räumlich das Stadtteilzentrum Neustadt gerade in dieser Hinsicht eine besondere Bedeutung als lebendige Mitte des Stadtteils Neustadt ein. Als inhaltliche Aspekte werden Imageverbesserung, Identifikation und Perspektivenwechsel hervorgehoben. Auch hier ist das Zentrum mit den Scheibenhochhäusern als besonders wichtig anzusehen.

Handlungsfeld 2 – Neustadt als interkultureller Stadtteil

Im Fokus steht das Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Bevölkerungsgruppen. Hier muss der besonderen Bevölkerungszusammensetzung des Stadtteils hinsichtlich seiner sozialen und überdurchschnittlich internationalen Zusammensetzung Rechnung getragen werden.

Handlungsfeld 3 – Städtebau, Öffentlicher Raum und Vernetzung

Mit dem Fokus auf das Untersuchungsgebiet ist in diesem Handlungsfeld insbesondere die Zielstellung „Stärkung des Stadtteilzentrums“ relevant. Zutreffend wird auch im Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt“ Neustadt 2025 auf den städtebaulichen Missstand und beeinträchtigende Attraktivität durch die leerstehenden Hochhausscheiben hingewiesen. Ziel ist im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ deshalb die Auseinandersetzung mit der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums, insbesondere bezüglich einer besseren Verbindung der Neustädter Passage mit dem Neustadt Centrum. Ein langfristiges Ziel ist die weitere Umfeldgestaltung des Stadtteilzentrums, auch hinsichtlich der Stadtraumdefinition zur Magistralen. Aber auch hinsichtlich des Aspekts Klima und Energie bieten die infrastrukturellen Gegebenheiten sowie der Sanierungsstand der Objekte im Untersuchungsraum hohes Potenzial.

Handlungsfeld 4 – Arbeitsmarkt und Lokale Ökonomien

Zielstellung des Konzeptes ist, eine übergreifende Strategie mit Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Situation des Quartiers und seiner Bewohner zu entwickeln. Dazu gehört auch die Nutzung des Potenzials für die Ansiedlung neuer Gewerbeeinheiten und entsprechender Arbeitsplätze im Zentrum mit seinen leerstehenden Hochhausscheiben. Besondere Bedeutung kann in diesem Zusammenhang auch dem unweit liegenden Wissenschafts- und Technologiepark „weinberg campus“ gegeben werden, dessen Ausweitung in Richtung Neustadt angedacht ist und vorbereitet werden soll. Ergänzend zu räumlichen und investiven Maßnahmen sind Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen (z.B. über BIWAQ) notwendig.

Handlungsfeld 5 – Wohnen und Wohnumfeld

Bedeutung haben die Zielstellungen zur weiteren Diversifizierung der Wohnformen und die Aufwertung des Wohnumfeldes. Beide Ziele sind grundlegend wichtig zur Aufrechterhaltung einer gemischten Bewohnerstruktur. Ein weiterer Aspekt ist in diesem Zusammenhang die Barrierefreiheit.

Aus den fünf Handlungsfeldern wurden insgesamt 18 Maßnahmengruppen gebildet. Beispielhaft werden hier für das Untersuchungsgebiet besonders relevant erscheinende Maßnahmen skizziert.

Maßnahmengruppe 2: Diversifizierung der Wohnformen

In der strukturellen Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes liegt ein wesentliches Potenzial zur Stärkung des Stadtteils. Modellhafte Umbauprojekte haben sowohl den Bedarf an unterschiedlichen und innovativen Grundrisslösungen aufgezeigt, die das bauzeitbedingt relativ homogene Angebot ausdifferenzieren. Darüber sollen attraktive Angebote für neue Bewohnergruppen geschaffen werden, aber auch den Veränderungen durch den demografischen Wandel Rechnung getragen. Insgesamt besteht eine Nachfrage an barrierearmen und energetisch hochwertigem Wohnraum. Benannt ist auch der Bedarf an speziellen Service-, Betreuungs- und Freizeitangeboten (z. B. betreutes Wohnen).

Maßnahmengruppe 4: Revitalisierung des Stadtteilzentrums / Hochhausscheiben

- Revitalisierung des Stadtteilzentrums mit Erschließung neuer Nutzungen für das Zentrum sowie Gestaltung und Anpassung des Stadtteilzentrums an aktuelle und zukünftige Bedürfnisse
- Revitalisierung der Hochhausscheiben / Neustädter Passage im Stadtteilzentrum mit Beseitigung städtebaulicher Missstände, städtebaulicher Anpassungen im Umfeld, Ergänzungsbauten und Neubau, Eigentümermoderation, Belebung der Läden, Verbesserung der Außenwirkung sowie Initialisierung von Kleinkunst und Kultur
- „Interkulturelles Café“ als interkulturelle Anlauf- und Begegnungsstätte

Explizit genannt ist der hohe Finanzierungsbedarf, der nicht vollständig über öffentliche Fördermöglichkeiten abgedeckt werden kann.

2.3.3 Wettbewerb Zukunftsstadt 2030+

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) unterstützt die Entwicklung moderner Konzepte für Städte und Stadtteile, um Städte nachhaltiger zu machen. Im Wettbewerb zum entsprechenden Forschungs- und Förderprogramm Zukunftsstadt wurde Halle Neustadt mit seinen Nachbarquartieren Heide-Süd/ „weinberg campus“ und Nietleben zur Bearbeitung ausgewählt. In intensiver Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern durch zahlreiche themen- und zielgruppenbezogene Veranstaltungen soll hier bis zum Jahr 2050 eine modellhafte klimaneutrale und sozial funktionsfähige Stadt der Zukunft entstehen. In der ersten Wettbewerbsphase wurden drei Aktionsfelder definiert. Diese beinhalten Aspekte der Quartiersentwicklung und Gründungskultur. Im Vordergrund stehen dabei u. a. folgende Fragen:

- Wie etwa kann sich mit der zweiten Sanierungswelle eine Plattenbausiedlung zur ökologischen und dennoch bezahlbaren „Grünen Platte“ wandeln?
- Wie können hochwertige Sanierungen und Neubauten zu einer besseren sozialen Durchmischung des Quartiers beitragen?
- Wie können Gründungsaktivitäten und Gründerszene im Stadtteil gefördert werden?
- Wie kann in Neustadt eine „Bildungshochburg“ geschaffen werden, die die Integration und Chancengleichheit der hier lebenden, oft benachteiligten Menschen maßgeblich unterstützt?

Mittlerweile hat die Stadt Halle als eine von 23 Kommunen und Landkreisen deutschlandweit auch die zweite Phase des „Wettbewerb Zukunftsstadt“ erreicht und kann die bisher entwickelte Vision zu konkreten Plänen ausarbeiten. Zentrales Ziel der Strategie ist es, die Großsiedlung Halle-Neustadt mit dem angrenzenden Wissenschaftspark, Wissenschafts- und Technologiepark „weinberg campus“ und dem Wohngebiet Heide-Süd als Konversionsprojekt funktionell und räumlich zu verbinden und somit eine Verknüpfung zwischen wissenschaftlicher, internationaler Exzellenz und interkulturellem Sozialraum herzustellen.

Abbildung 5: Visualisierung Zukunftsstadt



Quelle: Stadt Halle (Saale)

2.3.4 Wertepan

In Kooperation mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erarbeitet die Stadt Halle (Saale) derzeit einen baukulturellen, stadtbaugeschichtlichen und denkmalpflegerischen Wertepan für den Stadtteil Neustadt. Ziel ist es, eine räumlich differenzierte Schutzwürdigkeit festzustellen sowie geeignete Instrumente zum Schutz und zur Weiterentwicklung der Werte der Architektur aus den 1960er und 1970er Jahren zu empfehlen.

In ersten Untersuchungen dazu wurde für das Stadtteilzentrum festgestellt, dass durch individuelle und höhere Bauten, Bauten besonderer gesellschaftlicher Funktionen sowie den Einsatz besonderer bautechnischer Methoden (z. B. die Hochhauscheiben in monolithischer Bauweise) eine Steigerung innerhalb des Städtebaus und der Architektur in der Neustadt erhält. Die bisherigen Untersuchungen zum Wertepan plädieren aus architektonischen und städtebaulichen Gründen für den Erhalt der Hochhauscheiben: „Die elementare Gegenüberstellung von Hochhäusern und Flachbauten gewährleistet im Stadtzentrum eine eingängige Figur. Diese Figur hat einen Wiedererkennungs- und Identitätswert, sie gewährleistet Orientierung nicht alleine durch Blickbeziehungen von außen her, sondern auch beim Bewegen im Stadtzentrum. Als stadtbaukünstlerische Figur gewinnt sie durch die Proportionierung, Spannungsetzung, Linienführung und die den Städtebau wie auch die Architektur in ihren Eigenarten zusammenfassende Rechtwinkligkeit an Stringenz. Es entsteht eine skulpturale und zugleich mit Funktionen belegte Figur von hoher künstlerischer Qualität und als Signet der Stadt Halle-Neustadt.“

Abbildung 6: Grundlagenermittlung für den Werteplan Halle-Neustadt (Auszug Plan 4: Gesamtzusammenhang)



Quelle: Stadt Halle (Saale)

Die Bedeutung des Gebäudeensembles lässt sich aus den bisherigen Untersuchungen zur Erarbeitung des baukulturellen, stadtbaugeschichtlichen und denkmalpflegerischen Wertepans für den Stadtteil Neustadt ableiten: „Das Stadtzentrum sollte aus städtebaulichen, identitätswahrenden, orientierenden und architektonischen Gründen die Scheiben behalten. Die Scheiben sind elementarer und konstituierender Bestandteil nicht alleine der Stadtstruktur und der städtebaulichen Gesamtfigur Halle-Neustadts, sondern darüber hinaus auch Teil der wie ein Markenzeichen lesbaren Silhouette entlang der Magistrale. Sie gehören daher zur Identität der Stadt.“

2.3.5 IBA Masterplan für den öffentlichen Raum

Im Rahmen der Vorbereitung zur IBA Stadtumbau 2010 wurde 2007 durch das Büro studio51 ein Masterplan erarbeitet, der an die Umgestaltung der innen liegenden Stadtplätze und der Passage anknüpfte und sich mit der Außenwirkung des Stadtteilzentrums beschäftigte.

Als erster Baustein des Masterplans wurde mit der Anlage des Skatepark Rollmops eine neue Struktur geschaffen, die dem Zentrum ein Alleinstellungsmerkmal verschaffte, es für neue Nutzergruppen erschloss und zur Imageverbesserung beitrug. Als zweiter Baustein des Masterplans folgte die Aufwertung der Eingangsbereiche von der Magistrale (Durchgang durch das „Haus der Dienste“) und entlang der Hallorenstraße nördlich anschließend an den Skatepark.

Mit diesen Bausteinen wurde eine offene, einheitliche, barrierefreie Neugestaltung begonnen. Die Gestaltung folgt dem im Masterplan formulierten Grundmotiv des „Grünen Bandes“, welches das Zentrum umspannen soll.

2.4 Studien und Konzepte für Einzelobjekte

Ein breites Spektrum von Optionen wurde vor dem Grundsatzbeschluss zum Erhalt der Hochhaus-scheiben durch die Stadt Halle (Saale) bzw. beauftragte Büros untersucht. Dabei standen sowohl der Abbruch, eine temporäre Verhüllung sowie bauliche Entwicklungsoptionen zur Diskussion.

Das **Architekturbüro Graul** hat bereits 2002 ein städtebauliches Konzept mit verschiedenen Entwicklungsoptionen erstellt.

- Wegnahme Scheibe E und Markthalle
- Erhalt der Scheiben und Wegnahme des Ärztehauses und der Markthalle

Im Ergebnis wird die zweite Variante mit Erhalt der Scheiben und dem Abriss des Ärztehauses und der Markthalle empfohlen. Als Maßnahmen wurde die Entwicklung eines Stadtparks auf den frei werdenden Flächen, eine Piazza am östlichen Eingang, ein Wochenmarkt, ein Baumhain, eine Fuß-

gängergalerie, eine Kunsthalle sowie der Umbau der S-Bahnsteige empfohlen. Teile der vorgeschlagenen Maßnahmen wurden zwischenzeitlich realisiert, der Abbruch des Ärztehauses wurde nicht weiter verfolgt.

Auch für die Hochhausscheiben wurde konzeptionell gearbeitet. Das Büro sieht aufgrund des Zustandes des Traggerüsts und der funktionsneutralen Struktur verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Durch vollständige oder teilweise Entfernung der Geschossdecken soll Varianz in die Objekte gebracht werden, doppelgeschossige Räume und Galerieschosse ergänzen das Raumangebot und steigern die Aufenthaltsqualität. So geschaffene andersartige Typologien sollen attraktive alternative Optionen zu den ansonsten eher monotonen Angeboten der Umgebung schaffen und auch hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten ein breites Spektrum anbieten:

- Büros mit Galerieschoss, Großraumbüros mit zugeordneten Terrassen, Atrien oder Gewächshäusern
- Wohnungen mit zugeordneten Gärten am Geschoss, Maisonette-Wohnungen mit Galerien
- Wohnungen mit zugeordneten Arbeitsbereichen oder Kleinbüros
- Funktionsmix innerhalb der Gebäude aus Wohnen (auch Studentenwohnen und Seniorenwohnen) und Arbeiten

Für das ausgearbeitete Nutzungs- und Verwertungskonzept für die Scheiben A, B, C und E wurden durch das Büro in 2002 Investitionen in Höhe von 39,5 Mio. Euro kalkuliert.

Visualisierungen zum teilweisen Rückbau der Hochhausscheiben wurden im Jahr 2009 durch **KARO Architekten** erstellt. Insgesamt fünf Varianten mit unterschiedlicher Rückbauintensität wurden über sechs verschiedene Perspektiven visualisiert. Das Spektrum der Varianten ging von der Wegnahme einzelner Scheiben (C bzw. E) über den Abbruch von zwei bis vier Gebäuden bis zum geschossweisen Rückbau der Scheiben A, B, C und E um 10 Geschosse.

- Variante 1: Rückbau Scheibe C
- Variante 2: Rückbau Scheiben A, B, C und E
- Variante 3: Rückbau Scheiben A und E
- Variante 4: Rückbau Scheibe E
- Variante 5: Rückbau Scheiben A, B, C und E um 10 Geschosse

Insgesamt hat die Visualisierung gezeigt, dass alle Varianten, wenngleich in unterschiedlichem Ausmaß, erhebliche Auswirkungen auf den städtebaulichen Charakter des Zentrums haben.

Abbildung 7: Variante 2 - Rückbau der Scheiben A, B, C und E; Standort: Wochenmarkt



Quelle: Studie karo Architekten 2009

Abbildung 8: Variante 5 - Rückbau Scheiben A, B, C und E um 10 Geschosse Standort: Neustädter Platz



Quelle: Studie karo Architekten 2009

Zu einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Entwicklung der Hochhausscheibe C in Halle-Neustadt wurde 2015 durch **Lacaton & Vassal Architekten + Jeanne-Françoise Fischer** im Auftrag des Kompetenzzentrums Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt eine Vorstudie erstellt. Diese Studie bezieht sich auf die seinerzeit im Eigentum Landes Sachsen-Anhalt liegende Scheibe C, gefundene Strategien und Lösungsansätze sollen aber auf die vier weiteren Hochhausscheiben übertragbar sein.

Ziel war es, sowohl innovative Lösungsansätze zu entwickeln als auch vor dem Hintergrund des Wohnungsmarktes in Halle eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Sanierungsstrategie zu belegen. Die Studie würdigt explizit die Hochhausscheiben als herausragendes und bedeutsames Beispiel für den Wohnungsbau der 1970er Jahre. Alle Varianten berücksichtigen die Asbestsanierung der Fassade und der Balkonbrüstungen.

Auf der Basis der vorhandenen „Raumzellen“, die jeweils eine Größe von 20 m² haben, werden attraktive 1- und 2-geschossige Wohnungen mit je vier „Raumzellen“ vorgeschlagen. Vorgelagert sind großzügige Balkone mit 16 m². Neben der ökonomischen Option wird auch eine großzügige aber kostenintensivere Variante mit Erweiterung der Balkonbereiche aufgezeigt. Weitere Varianten erzeugen unterschiedliche Wohnungsgrößen.

Weitere Möglichkeiten hinsichtlich der Nutzung sind entweder eine vollständige Wohnnutzung in allen Geschossen oder die Umnutzung der für Wohnen unattraktiven Geschosse EG bis 3. OG für Büronutzungen.

Abbildung 9: Entwurf 3-Zimmerwohnung mit Küche, Wintergarten und Balkon



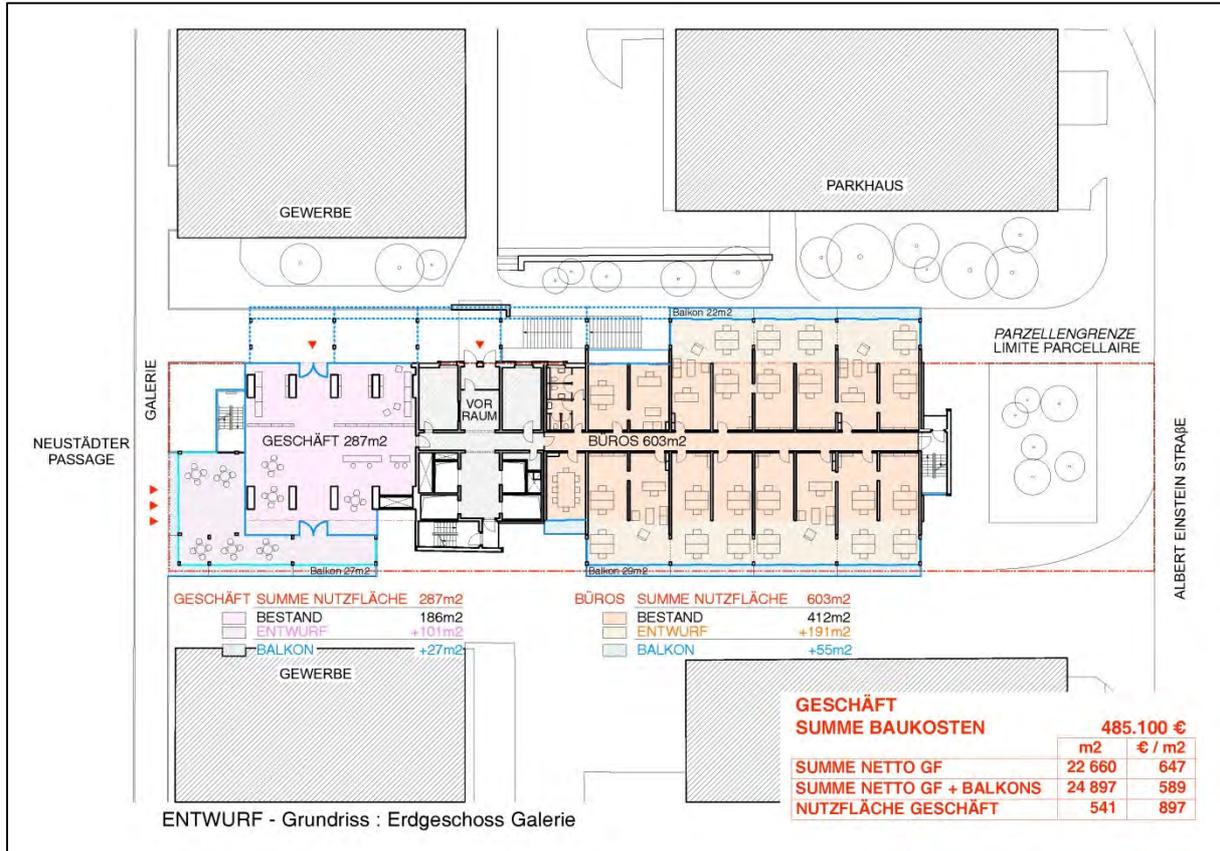
Quelle: Lacaton & Vassal Architectes + Jeanne-Françoise Fischer im Auftrag des Kompetenzzentrums Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt, 2015

Abbildung 10: Entwurf Erdgeschoss- und Galeriebereiche Scheibe C



Quelle: Lacaton & Vassal Architectes + Jeanne-Françoise Fischer im Auftrag des Kompetenzzentrums Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt, 2015

Abbildung 11: Grundriss Erdgeschoss- und Galeriebereiche Scheibe C



Quelle: Lacaton & Vassal Architectes + Jeanne-Françoise Fischer im Auftrag des Kompetenzzentrums Stadtumbau des Landes Sachsen-Anhalt, 2015

3. Bestandsanalyse

3.1 Stadtbild, baukulturelle Qualität und Bausubstanz

3.1.1 Stadtbild

Die Grundstruktur des Stadtteilzentrums bilden die abgesenkte Neustädter Passage und die fünf Hochhausbereiche, die aufgrund ihrer Kubatur besonders stadtbildprägend sind. Am westlichen Ende befindet sich das L-förmige Einkaufszentrum „Neustadt Centrum“. Ein Stadtplatz dient als Bindeglied zwischen dem Einkaufszentrum sowie der tiefer liegenden Einkaufspassage, die über eine Treppe sowie eine Rampe zu erreichen ist. Ergänzt wird das Stadtbild durch Großbauten für Sondernutzungen. Dazu heißt es in der Grundlagenermittlung zum Werteplan für Halle-Neustadt:

„Das Besondere an der Gestaltung des Stadtzentrums ist nicht alleine die Anwendung besonderer Bauten oder selten gebauter Typenbauten. Frappierend ist, dass die städtebaulich-kompositorischen Mittel der Wohnkomplexe hier ebenso greifen und für das Zentrum aus den Prinzipien der Wohnkomplexe selbst gewonnen werden. So sind die ausgesprochene Klarheit der Gestaltung sowie die ‚Städtebaulichen Kompositionsprinzipien‘ sowohl in den Wohnkomplexen wie auch im Stadtzentrum grundlegend.“⁹

An der Nordseite der Neustädter Passage befinden sich vier der fünf 18-geschossigen Hochhausbereiche (A-D, vgl. Karte). In den Zwischenräumen, dem abgesenkten Bereich zugewandt, liegen drei zwei-geschossige Pavillonbauten sowie der Straße zugewandt zwei dreigeschossige Parkhäuser. Die

⁹ Stadt Halle (Hrsg., 2016c): Grundlagenermittlung zum Werteplan für Halle-Neustadt, S. 83

Südseite der Neustädter Passage wird von zweigeschossigen Flachbauten, die teilweise um ein bzw. zwei Geschosse aufgestockt wurden, eingefasst.

Alle Bauten entlang der Neustädter Passage sind durch eine Galerie auf Höhe des ersten Obergeschosses verbunden.

Die fünfte Hochhausscheibe (E, vgl. Karte) befindet sich am östlichen Ende des Stadtteilzentrums und ist etwas abgerückt von den anderen vier Hochhausscheiben. Sie bildet den Abschluss der Neustädter Passage. An das Gebäude ist eine eingeschossige Einkaufshalle angegliedert.

Weiterhin gibt es mehrere Sonderbauten, die das Ensemble unterbrechen oder ergänzen: das ehemals als Rathaus vorgesehene Gebäude (heute Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit unterschiedlichen Geschossebenen (1 bis 5 Geschosse), Hotel und Magistralen-Carré als Fortsetzung der Neustädter Passage (1 und 5-geschossig), ein eingeschossiger Kiosk zwischen den Scheibe D und E sowie das viergeschossige Ärztehaus am östlichen Ende des Stadtteilzentrums neben dem Skatepark Rollmops.

Abbildung 12: Schwarzplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Abbildung 13: Gesamteindruck der abgesenkten Neustädter Passage Richtung Osten



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 14: Scheibe B bis E entlang der Neustädter Passage von Westen



Foto: Plan und Praxis

3.1.2 Baukulturelle Qualität

Der Stadtteil Neustadt gilt als wesentliches Beispiel der Nachkriegsmoderne in Deutschland und Europa, sowohl in der städtebaulichen als auch architektonischen Betrachtung. Er besteht aus einer Mischung aus Modernismus und Elementen der „Sozialistischen Stadt“, entworfen unter der Leitung des Chefarchitekten Richard Paulick. Das Stadtteilzentrum und insbesondere die Hochhausscheiben mit der Neustädter Passage haben eine besondere baukulturelle und –historische Bedeutung für den Stadtteil Neustadt und die Stadt Halle:¹⁰

- individuelle Bauten und selten angewandte Bautypen
- Einsatz besonderer bautechnischer Methoden (Hochhausscheiben in monolithischer Ausführung)
- elementare Gegenüberstellung von Hochhäusern und Flachbauten
- Wiedererkennungs- und Identitätswert der Bauten
- Erstellung eines Bezugs zu den fünf Kirchtürmen am Marktplatz in der Altstadt von Halle durch die fünf Hochhausscheiben in Neustadt
- seltene Zeugnisse für den Baustil des „Brutalismus“¹¹ in der DDR

Das teilweise bauzeitlich erhaltene Ensemble (Hochhausscheiben und Passage) wurde durch das überformte Möbelhaus, Kiosk (auf dem Gelände des Frischemarktes) und Magistralen Carré ergänzt. Weitere Ergänzungen mit negativer Ausstrahlungskraft des Bestands sind seit den 1990er Jahren mit den Parkhäusern zwischen den Scheiben B und C sowie C und D sowie durch die an Scheibe E angebauten Wohneinheiten entstanden.

Bereits seit mehreren Jahren wird auf fachlicher Ebene sowie öffentlich diskutiert, das Zentrum Neustadt unter Denkmalschutz zu stellen. Vor diesem Hintergrund wurde durch die Stadt Halle ein Gutachten zur Ermittlung der städtebaulichen, architektonischen und denkmalpflegerischen Werte des Zentrums Neustadt beauftragt und befindet sich derzeit noch in der Erstellung. Befunde, die eine umfassende Unterschutzstellung rechtfertigen, liegen bisher nicht vor. Es besteht jedoch Konsens, dass architektonische und städtebauliche Ensemble im Stadtteilzentrum zu erhalten und behutsam

Stadt Halle (Hrsg., 2016c): Grundlagenermittlung zum Werteplan für Halle-Neustadt, S. 83f.

¹¹ „internationale Strömung, die als Begriff auf den Sichtbeton Bezug nimmt („Béton Brut“) und daher nichts mit dem Deutschen Wort „brutal“ gemeinsam hat“(Quelle: ebd.)

weiter zu entwickeln. Mit dem Grundsatzbeschluss zum Erhalt des Ensembles durch den Stadtrat wurde dieses Anliegen bekräftigt.

Bislang stehen im Untersuchungsgebiet folgende sechs Kunstwerke unter Denkmalschutz:

- Albert-Einstein-Straße 3 (Foyer des Gesundheitszentrums): Büste von Robert Koch
- Hallorenstraße (Freifläche südlich vor dem Gesundheitszentrum): Reliefsäule „Aufbauhelfer“
- Neustädter Passage 7-9: Toranlage
- Neustädter Passage 15: „Hodscha-Nasreddin-Brunnen“
- Neustädter Passage (östlicher Teil): Skulptur „Rufen und Hören“
- Neustädter Passage (westlicher Teil): Skulptur „Turnende Kinder“

Abbildung 15: Historisches Postkartenmotiv mit Blick auf die Scheiben D bis A von Osten



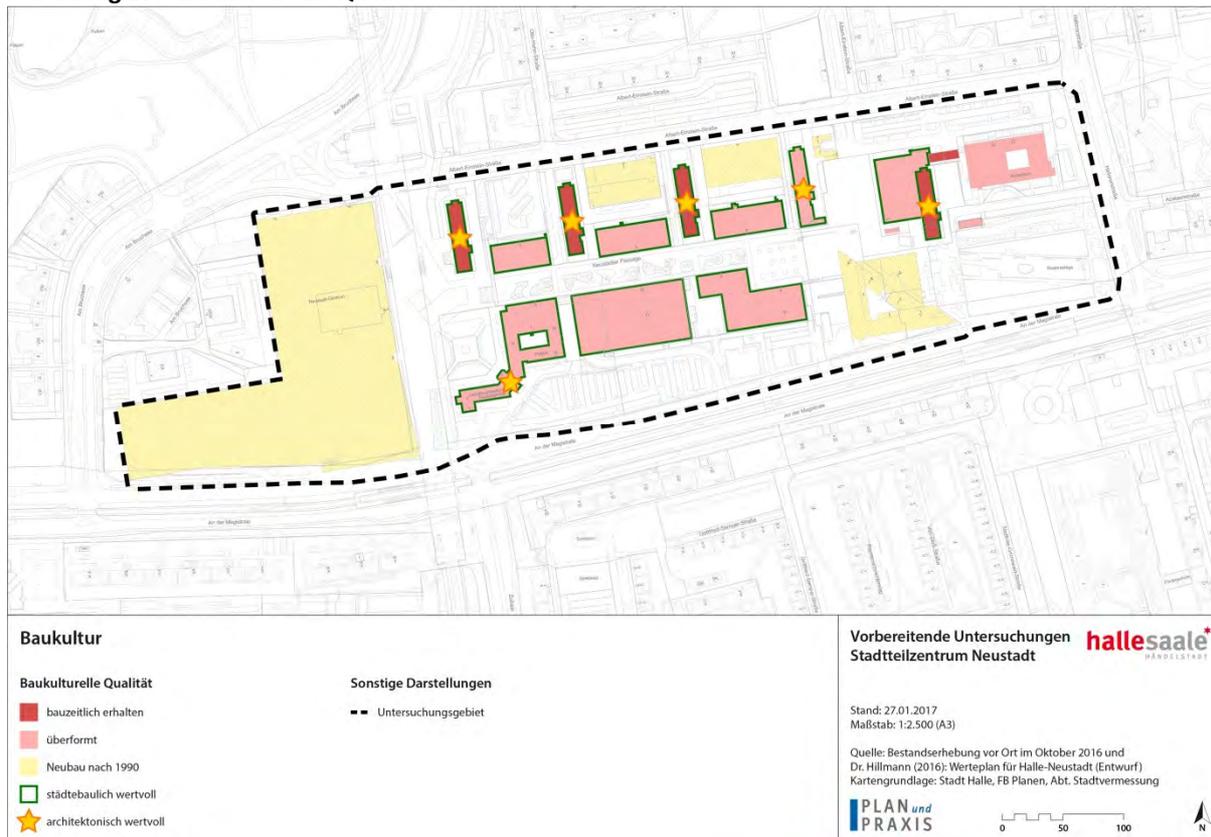
Quelle: <http://wirsindneustadt.de>, letzter Zugriff: 19.12.2016

Abbildung 16: Skulptur „Rufen und Hören“ von Wolfgang Dreyse



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 17: Baukulturelle Qualitäten



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

3.1.3 Bausubstanz

Der Zustand der Bausubstanz unterteilt sich in drei Kriterien und richtet sich nach den vorliegenden Mängeln an den Gebäuden sowie den erkennbaren Sanierungsbedarfen. Im Folgenden werden die Gebäude den jeweiligen Zuständen zugeordnet:

gute Bausubstanz (keine bis kaum Mängel, ohne Sanierungsbedarf):

- Neustadt Centrum
- ursprünglich als Rathaus der Stadt Halle-Neustadt vorgesehenes Gebäude (wird aktuell saniert)
- Polizeirevier
- Hotel und Magistralen-Carré
- Gesundheitszentrum
- Großteil der Einkaufspassage

mittlere Bausubstanz (sichtbare Mängel, mit geringem Sanierungsbedarf):

- an Scheibe E angebaute Wohneinheiten
- Kiosk auf dem Frischemarkt
- Textilien-Markthalle an der Scheibe E
- Trafohaus
- Parkhäuser zwischen den Scheiben B und C bzw. C und D
- Scheibe D
- Garagenbauten zwischen Ärztehaus und Skatepark Rollmops

schlechte Bausubstanz (desolater Zustand, mit erheblichem Sanierungsbedarf):

- Scheiben A, B, C und E

Aufgrund der Neubauaktivitäten und Sanierungstätigkeiten seit der Jahrtausendwende befindet sich ein Großteil des bedeutenden Gebäudebestandes in einem mittleren bis guten Zustand.

Die Scheibe D wurde 1995 saniert, zeigt jedoch inzwischen Mängel insbesondere bezüglich der Energieeffizienz. Die Scheiben A, B, C und E sind in einem desolaten Zustand aufgrund des seit den 1990er Jahren andauernden Leerstandes. Die Gebäude erfüllen keine aktuellen Anforderungen an den Brandschutz und Energiestandards. Für die Scheibe A besteht ein Sicherungserfordernis.

Abbildung 18: Neustadt Centrum



Abbildung 19: Erdgeschosszone der tiefer liegenden Neustädter Passage



Abbildung 20: Blick auf das Parkhaus zwischen Scheibe C und D



Abbildung 21: Blick auf die Scheibe B, Westfassade



Abbildung 22: Blick auf die Scheibe D („Bürohaus West“), Westfassade

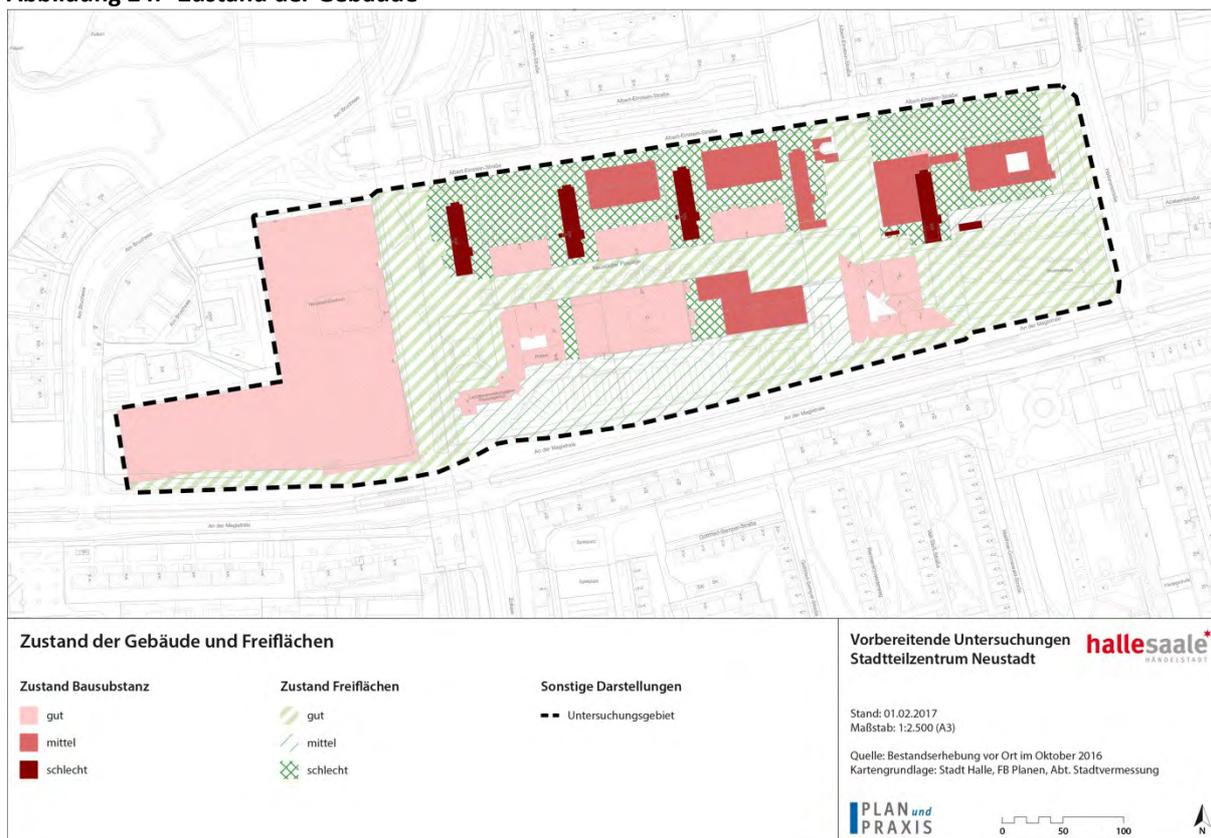


Abbildung 23: Blick auf die Scheibe E, Ostfassade mit Ärztezentrum im Vordergrund



alle Fotos: Plan und Praxis

Abbildung 24: Zustand der Gebäude



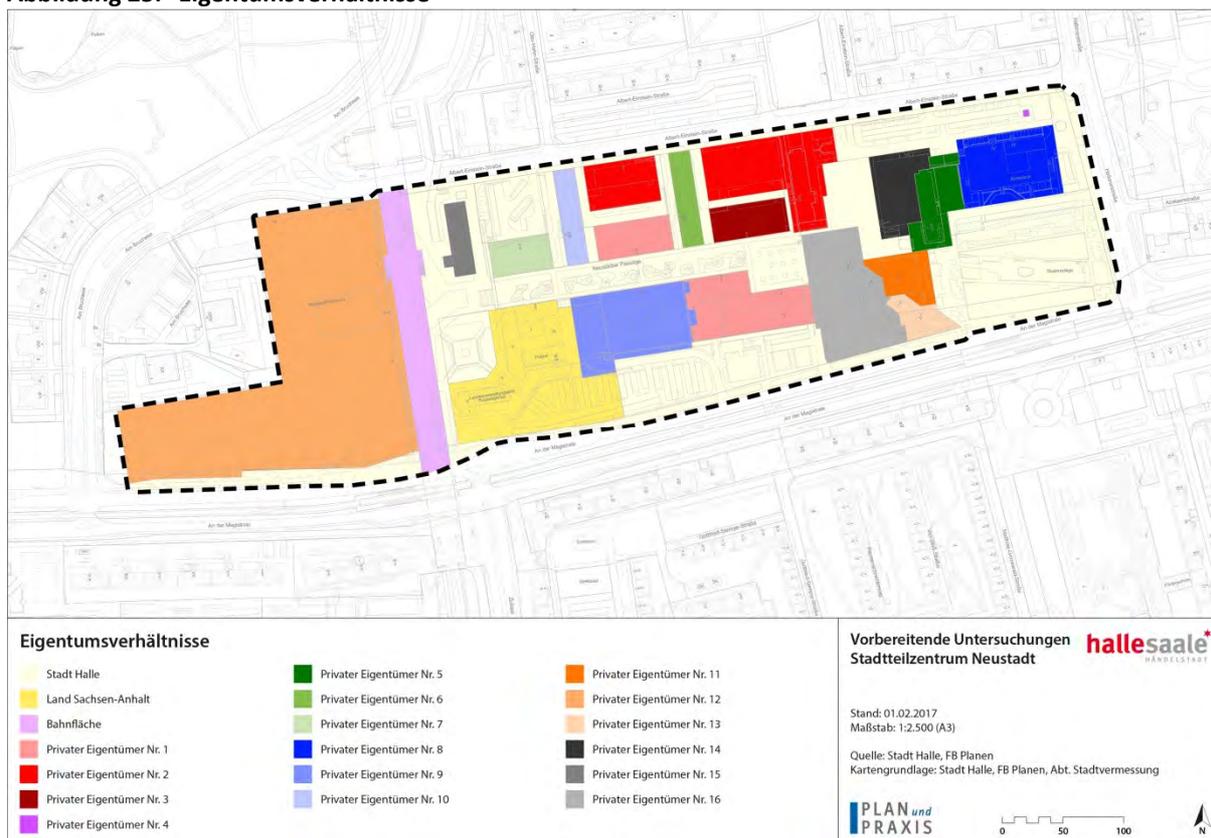
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind weitestgehend bekannt. Ausschließlich bei der Scheibe A besteht zurzeit eine ungeklärte Eigentumssituation. Zurzeit gilt das Gebäude als herrenlos, es wird aktuell eine Zwangsversteigerung durch einen Grundschuldinhaber angestrebt. Somit wird es auch in diesem Sachverhalt in absehbarer Zeit eine Klärung geben. Neben der Stadt Halle (Saale) und dem Land Sachsen-Anhalt sind die Grundstücke im Untersuchungsgebiet in der Hand von insgesamt 16 privaten Eigentümern. Hierbei handelt es sich um natürliche und juristische Personen in unterschiedlichen Eigentümerkonstellationen. Im Einzelnen stellen sich die Eigentumsverhältnisse folgendermaßen dar:

- Alle öffentlichen Freiräume mit Ausnahme von Stellplätzen des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, des Hotels und des Ärztehauses sowie Flächen der Deutschen Bahn AG vor dem Neustadt Centrum sowie nördlich der Albert-Einstein-Straße (ehemaliger Zugang zum S-Bahnhof Neustadt) stehen im Eigentum der Stadt Halle (Saale).
- Das ursprünglich als Rathaus der Stadt Halle-Neustadt vorgesehene Gebäude sowie Stellplätze entlang der Straße „An der Magistrale“ befinden sich im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt.
- Alle weiteren Grundstücke und Gebäude sind privates Eigentum von Unternehmen und Privatpersonen. In der Mehrzahl sind die Immobilien an Einzelhändler und Dienstleister vermietet. Einige Objekte werden teilweise von den Eigentümern selbst genutzt.

Abbildung 25: Eigentumsverhältnisse



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

3.3 Nutzungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die gewerbliche Nutzung. Die Neustädter Passage einschließlich Umfeld sowie die Scheibe D weisen eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und öffentlicher Verwaltung auf, vereinzelt ist Leerstand zu verzeichnen. Die Nutzungen befinden sich im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss der Gebäude, in der Scheibe D bis in den 18. Stock. Die Scheiben A, B, C und E stehen leer. Im Sockelbereich der Scheibe E wird ein einzelner Laden (Pizzeria) genutzt, zwei Wohneinheiten wurden an die Scheibe E angebaut. Mit Ausnahme von einzelnen Beratungs- und Bildungsangeboten für Jugendliche und Erwachsene gibt es im Untersuchungsgebiet keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Das Neustadt Centrum wird ausschließlich gewerblich genutzt, in den Aufenthaltsbereichen befinden sich Aktionsräume (z. B. Spiellandschaft für Kinder). Das im Neustadt Centrum etablierte Kinocenter ist außerhalb der Ladenöffnungszeiten einziger Frequenzbringer im Untersuchungsgebiet. Nachfolgend wird die Nutzungsstruktur nach Nutzungsarten detailliert beschrieben.

3.3.1 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Einzelhandel

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) ist das Untersuchungsgebiet einer von elf zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt. Neben dem Hauptzentrum Altstadt gibt es die beiden Nebenzentren Neustadt bzw. Südstadt und acht Nahversorgungszentren. Das Nebenzentrum Neustadt übernimmt über die reine Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktionen für den Stadtbezirk West und z.T. für die angrenzenden westlichen Umlandkommunen.

Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer des Stadtbezirks West, die das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz im Bezirk und dem vorhandenen Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) abbildet, beträgt 1,0. Der Einzelhandelsumsatz entspricht demnach der lokal vorhandenen Kaufkraft.¹²

Das Untersuchungsgebiet (der zentrale Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums) lässt sich aufteilen in die Neustädter Passage einschließlich Umfeld (Scheiben, weitere Sonderbauten) mit insgesamt ca. 18.000 m² Verkaufsfläche und das Neustadt Centrum mit ca. 14.600 m². In der Neustädter Passage besteht ein Branchenmix aus Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese sind hinsichtlich Flächeninanspruchnahme annähernd gleich verteilt mit leichtem Überhang zu den Dienstleistungen. Einen räumlichen Schwerpunkt bildet der östliche Bereich (Scheibe D, Magistralen-Carré). Im Neustadt Centrum überwiegen die Einzelhandelsnutzungen.

Im Untersuchungsgebiet sind Waren des kurz- und mittelfristigen¹³ Bedarfs insbesondere Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren vorherrschend, insbesondere filialisiertere Angebote. Das Angebot in Neustadt Centrum ist qualitativ hochwertiger. Im Neustadt Centrum besteht darüber hinaus ein vielfältigeres Angebot von Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (Elektronik, Uhren, Schmuck). Die Neustädter Passage ist durch Produkte im unteren Preissegment gekennzeichnet. Bekleidungsartikel werden primär im unteren Preissegment angeboten. Die Warenpräsentation ist häufig mangelhaft. Die Fläche eines ehemaligen großflächigen Möbelhauses wird zukünftig durch Gastgewerbe und Einzelhandel genutzt. Zudem werden Teile des Gebäudes bereits als Dienstleistungsstandort (Callcenter) mit 500 Arbeitsplätzen (nach endgültigem Auszug des Möbelhauses und Umbau) genutzt.

Abbildung 26: Warenpräsentation in der Neustädter Passage, Nordseite



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 27: Warenpräsentation im Durchgang Haus der Dienste Richtung Neustädter Passage



Foto: Plan und Praxis

Der neu angelegte Frischemarkt auf der Freifläche zwischen den Scheiben D und E hat nur teilweise das erhoffte Ziel, regionale Lebensmittelprodukte zu vermarkten, erreicht. Auf dem täglich stattfindenden Wochenmarkt dominieren niedrigpreisige Angebote aus dem Textil- und Bekleidungssegment, das Lebensmittel- sowie Obst- und Gemüseangebot ist auf wenige Anbieter begrenzt.

¹² Stadt Halle (Hrsg.) (2013a): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale). Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale), erstellt von Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Dortmund, S. 138.

¹³ Unter Waren des kurzfristigen Bedarfs werden Nahrungs- und Genussmittel, PBS / Zeitungen / Zeitschriften sowie Blumen verstanden. Waren des mittelfristigen Bedarfs sind Bekleidung / Textilien / Schuhe / Lederwaren und GPK / Haushaltswaren. Waren des langfristigen Bedarfs sind Elektronik / Multimedia, Wohneinrichtung / Möbel, Uhren / Schmuck sowie Optiker (Quelle: ebd.).

Abbildung 28: Blick auf den Frischemarkt Richtung Albert-Einstein-Straße



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 29: Frischemarkt mit Scheibe D im Hintergrund



Foto: Plan und Praxis

Dienstleistungen

Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapie und sonstige gesundheitsbezogene Dienstleistungen sowie Banken, Steuerberater, Versicherungsfirmer, Anwaltskanzleien und Ingenieurbüros sind in der Neustädter Passage und im Ärztehaus konzentriert, während im Neustadt Centrum ein Schwerpunkt bei Telekommunikationsdienstleistungen liegt. Sonstige personenbezogene Dienstleister in der Neustädter Passage sind unter anderem Vermietungsservice, Reisebüro, Bestattungen und die Post. Bürodienstleister sind ein Call-Center sowie der Betriebsratsitz eines Einzelhändlers. Im Neustadt Centrum werden folgende ergänzende Angebote bereitgestellt: Fotoservice, ÖPNV-Service-Center, Reinigung und Grundstücksverwaltung.

Gastronomie, Gastgewerbe und Unterhaltung

Das Angebot ist in beiden Teilräumen größtenteils auf Imbisse und Schnellrestaurants beschränkt. In der Neustädter Passage befindet sich ein Café. Im Neustadt Centrum existieren zwei Cafés und ein Restaurant. Kneipen, Bars und ähnliches sind im Gebiet nicht vorhanden. In der Neustädter Passage befinden sich eine Spielhalle und ein Sportcafé, die die Nutzungsstruktur zur Magistrale dominieren. In Neustadt Centrum befindet sich ein Kino, das als überörtlicher Magnet fungiert. Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets liegt ein Hotel (Kapazität: 186 Zimmer), das auch mit dem dazugehörigen Restaurant zur Belebung des Gebiets beiträgt.

3.3.2 Öffentliche Verwaltung

Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung im Stadtteilzentrum Neustadt sind durch das fünfgeschossige Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt und das dreigeschossige Polizeirevier im als Rathaus der Stadt Halle-Neustadt errichteten Gebäudekomplex am westlichen Ende der Passage vertreten. Weiterhin werden die Obergeschosse der Scheibe D sowie einzelne Etagen des Magistralen-Carrés durch das Jobcenter Halle genutzt.

3.3.3 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur bildet keinen Schwerpunkt bei den Nutzungen im Untersuchungsgebiet. Das Angebot ist auf einzelne Beratungs- und Bildungsangebote für Jugendliche und Erwachsene beschränkt. Schulen und Kindergärten sind zwar im Gebiet nicht vorhanden, dafür jedoch in den umliegenden Quartieren von Neustadt. Im Gebiet existiert außerdem kein Standort für ein Krankenhaus, was jedoch durch das breite Angebot an gesundheitsbezogenen Dienstleistungen, insbesondere dem

Ärztehaus, kompensiert wird. Im Gebiet existieren keine Räumlichkeiten für Vereine, Bürgerinitiativen oder andere Einrichtungen für ehrenamtliche Aktivitäten.

3.3.4 Wohnen

Im Untersuchungsgebiet existieren zwei Wohneinheiten. Die Einheiten wurden an der nördlichen Seite der Scheibe E und der Textilien-Markthalle in Richtung der Albert-Einstein-Straße angebaut. Die fünf Scheiben-Hochhäuser wurden bis zu ihrem Leerstand in den Neunziger Jahren als Wohngebäude genutzt.

Abbildung 30: Wohneinheit mit Terrasse im Sockelbereich der Scheibe E



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 31: Eingangsbereiche zu den Wohneinheiten an der Scheibe E

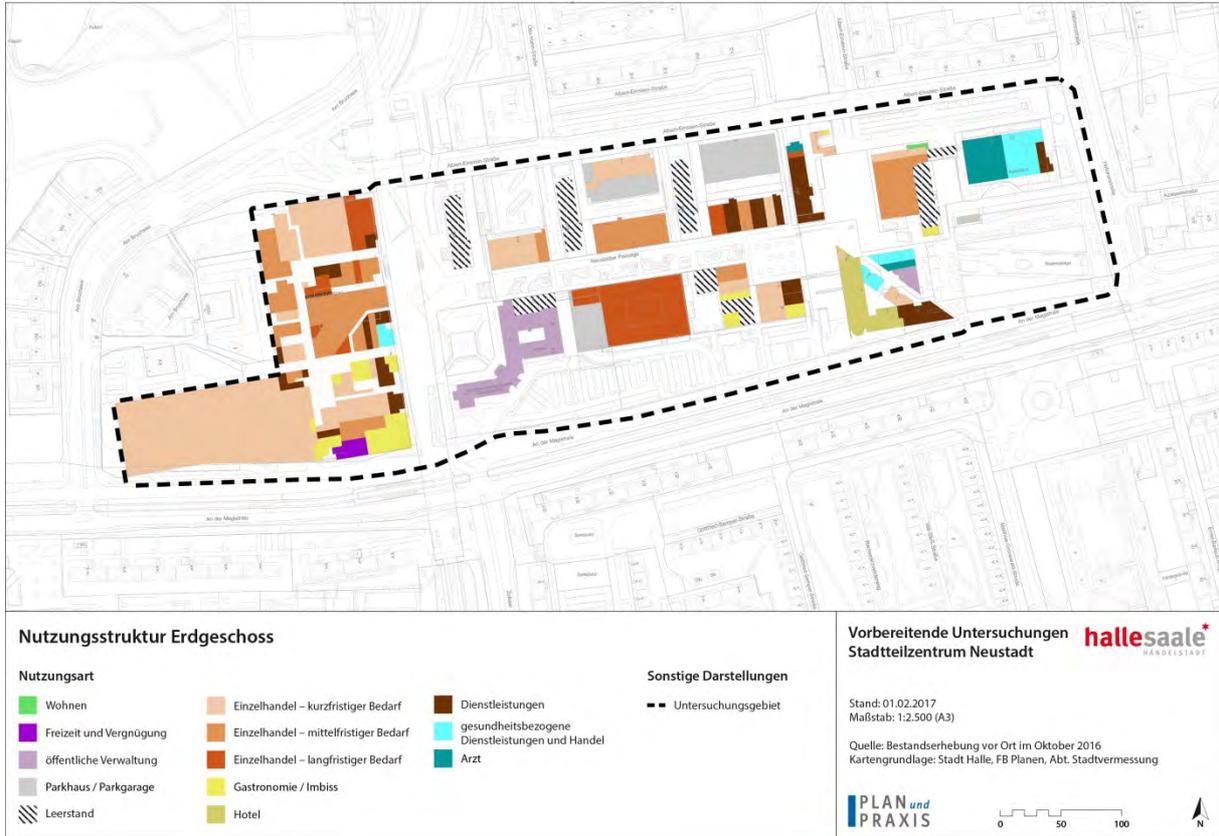


Foto: Plan und Praxis

3.3.5 Leerstand

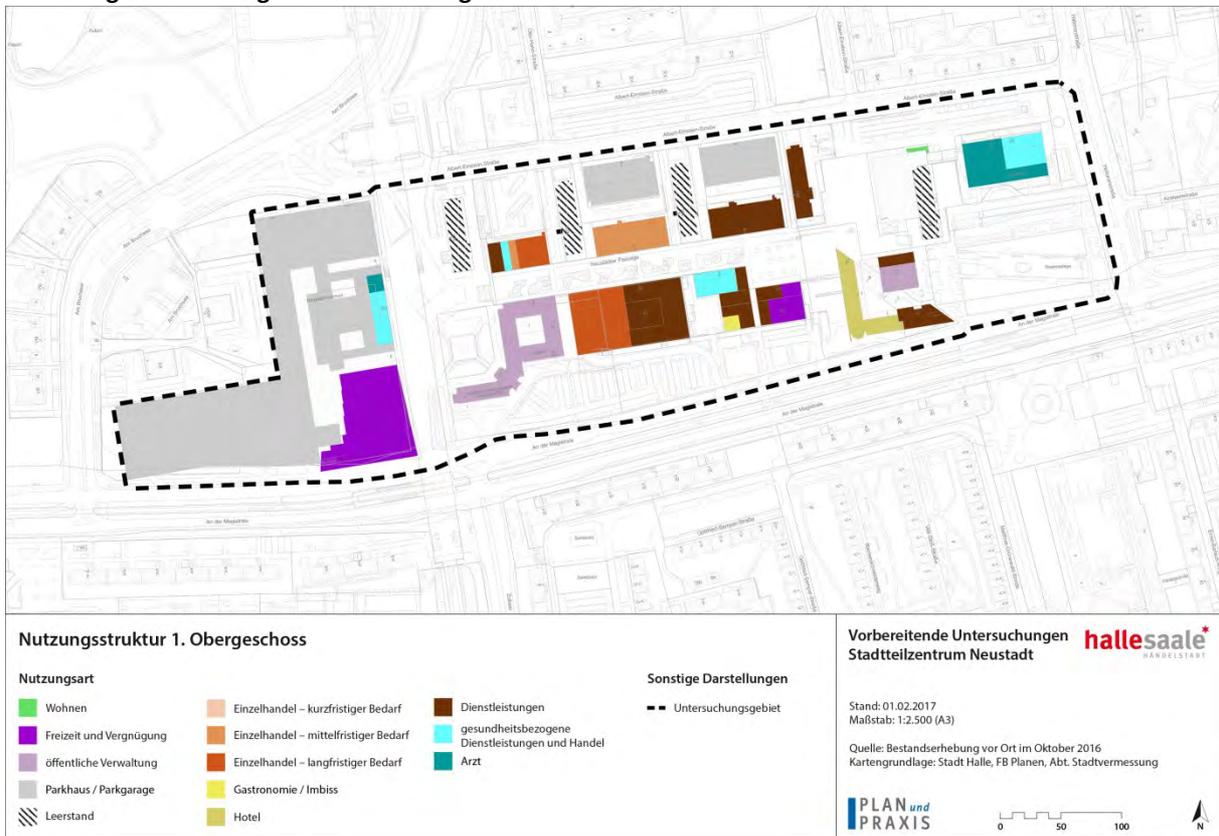
Prägend für das Untersuchungsgebiet ist der auch weit außerhalb des Zentrums sichtbare Leerstand der 18-geschossigen Scheiben-Hochhäuser A, B, C und E. Dieser hat jedoch bisher kaum Auswirkungen auf die Nutzungen im Neustadt Centrum oder die Einheiten entlang der Neustädter Passage. In der Neustädter Passage sind fluktuationsbedingt lediglich vereinzelte Leerstände in Gewerbeeinheiten dokumentiert worden. Diese weisen auf keine strukturelle Leerstandsproblematik im Gebiet hin.

Abbildung 32: Nutzungsstruktur Erdgeschoss



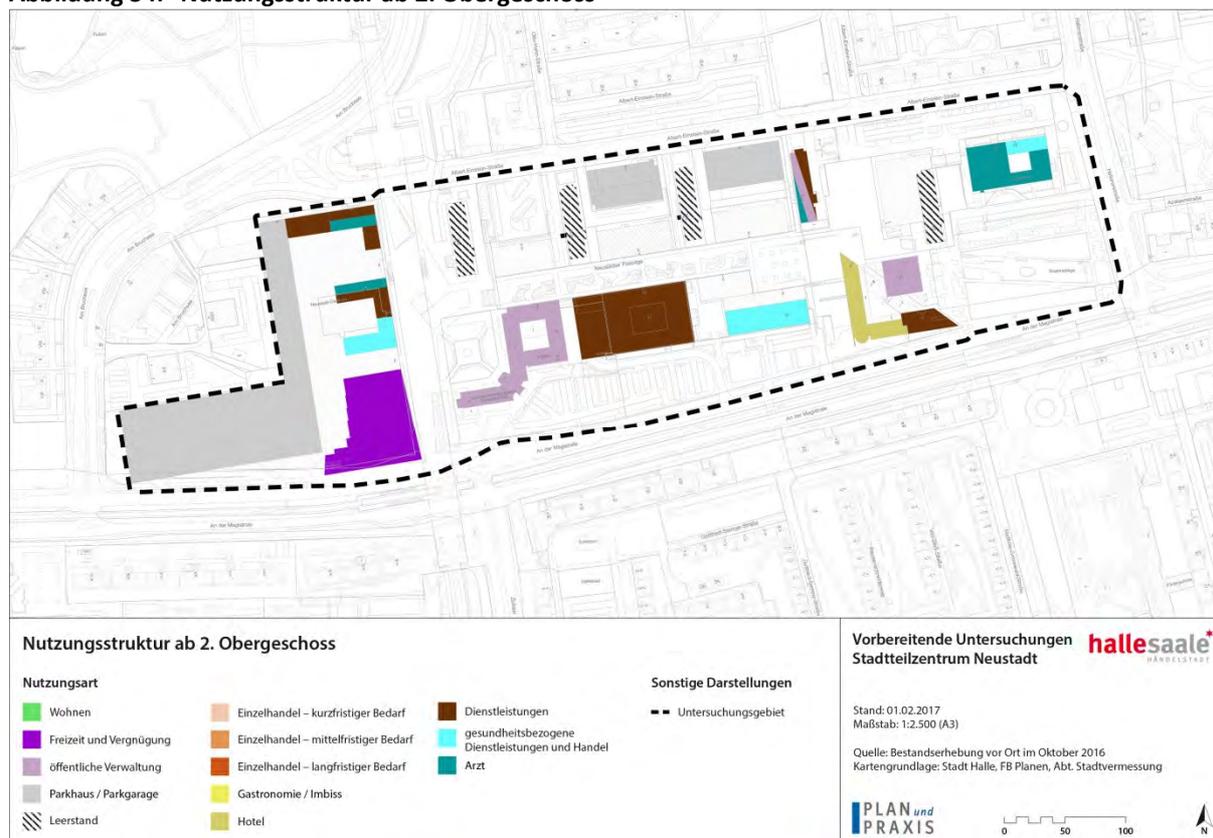
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Abbildung 33: Nutzungsstruktur 1. Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Abbildung 34: Nutzungsstruktur ab 2. Obergeschoss



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

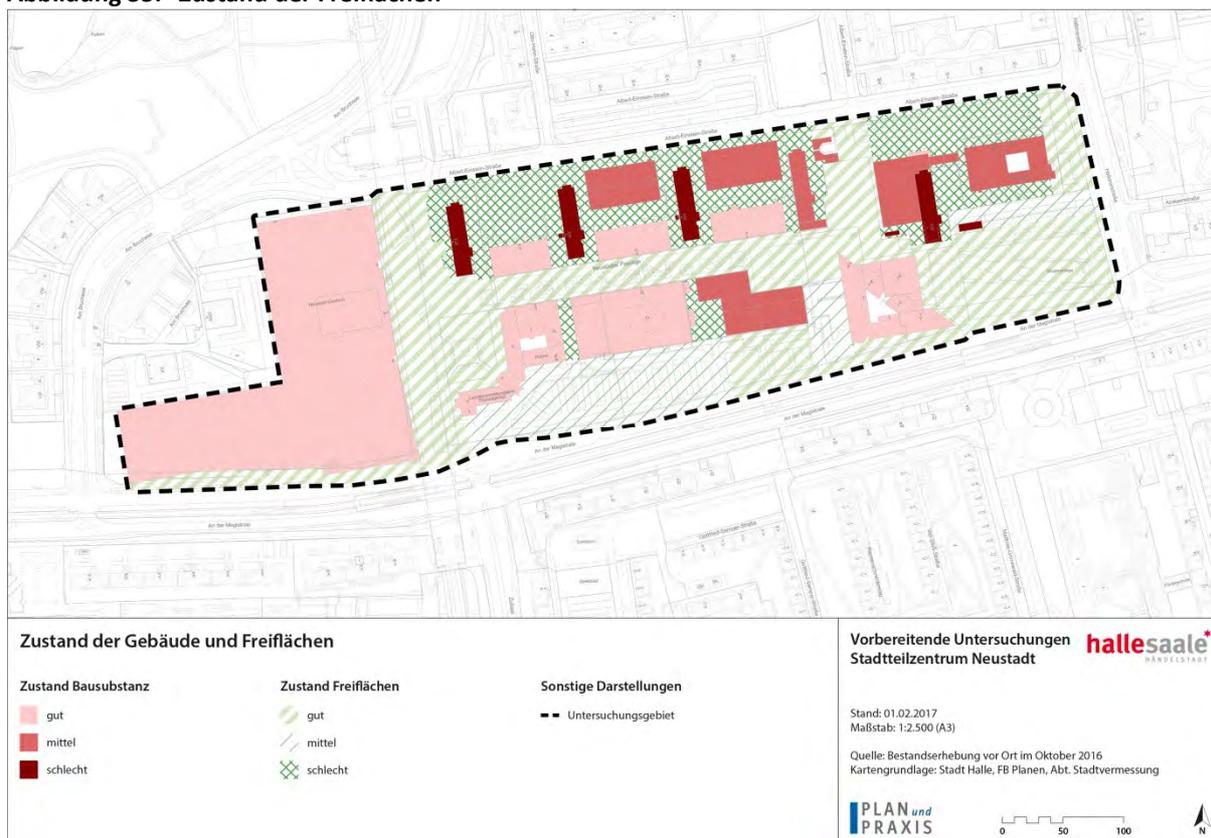
3.4 Freiraumstruktur und öffentliche Räume

3.4.1 Freiraumstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist durch die innenliegende, verkehrsfreie Fußgängerpassage mit Galerie geprägt, welche östlich und westlich jeweils in einen Stadtplatz mündet. Diese Bereiche wurden mit Städtebaufördermitteln saniert. Grün- und Aufenthaltsbereiche mit integrierten Brunnenanlagen, Kunstwerken und Spielmöglichkeiten flankieren die Fußgängerpassage. Der Außenraum des Zentrums wird nördlich und südlich durch Erschließungsflächen bestimmt. An der Ostseite markiert der Skatepark Rollmops, eingebunden in eine parkartige Grünanlage, einen qualitativ hochwertigen Eingang in das Zentrum. Die vorhandenen Parkplätze entlang der Straße „An der Magistrale“ werden durch Bäume gegliedert. Es existiert eine 4-5reihige Allee, wobei außen Platanenreihen die Fahrbahnen und innen eine Ahornallee die Straßenbahnlinie begleitet. Die Grün- und Freiflächen befinden sich überwiegend in einem guten Zustand.

In der unmittelbaren Umgebung (nordwestlich des Untersuchungsgebietes) befindet sich das Naherholungsgebiet um den Bruchsee. Die angrenzenden Wohnkomplexe werden zudem durch großzügig begrünte Freiflächen im Wohnumfeld charakterisiert. Der Stadtteil Neustadt ist von weiteren Naherholungsgebieten (Weinbergwiesen, Saaleaue, Dölauer Heide, Saaleaue u.a) umgeben, welche über ein Netz aus Grünzügen mit dem Stadtteil verbunden sind. Vier Grünzüge (Am Gastronom, Am Treff, WK4 und die Grüne Galerie) tangieren, durchqueren oder zielen auf das Stadtteilzentrum.

Abbildung 35: Zustand der Freiflächen



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

3.4.2 Neustädter Passage und Stadtplätze

Die Neustädter Passage wurde einschließlich der Fläche für den Frischemarkt zwischen den Scheiben D und E mit Städtebauförder- und EU-Mitteln (2006–2008 Soziale Stadt und Urban 21) aufwendig umgestaltet (Bodenbelag, Grünelemente, topografische Gestaltung, Sitzmöglichkeiten). Alle Flächen besitzen sowohl im Bereich auf Straßenniveau vor dem Neustadt Centrum als auch im tiefer gelegenen Bereich der Galerie überwiegend eine hohe Aufenthaltsqualität.

3.4.3 Skatepark Rollmops

Der Skatepark wurde 2010 im Rahmen der IBA Stadtumbau errichtet. Eingebettet in eine Grünanlage ist die Anlage von hoher Aufenthaltsqualität und besitzt stadtweite und regionale Ausstrahlungskraft. Sie wird von Kindern und Jugendlichen über die Grenzen des Stadtteils hinaus gut angenommen und ist regelmäßig Veranstaltungsort von Wettkämpfen und Straßenfesten. Der Skatepark wird durch den Verein congrav e.V. betrieben und betreut, der hier offene Jugendarbeit organisiert und die Durchführung von Veranstaltungen koordiniert.¹⁴

¹⁴ congrav new sports e.V. (2017): Skatepark Neustadt, (Internetadresse: <http://www.halle-rollt.de/index.php?id=20>) letzter Zugriff am 23.01.2017.

Abbildung 36: Skatepark Rollmops Richtung Osten



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 37: Skateanlage Richtung Westen



Foto: Plan und Praxis

3.4.4 Eingangssituationen und Zugänge

Es gibt drei zentrale Zugangsbereiche in das Untersuchungsgebiet: von der Straße „An der Magistrale“, der „Albert-Einstein-Straße“ und der „Hallorenstraße“.

Ein Eingang in das Zentrum erfolgt von der Straße „An der Magistrale“ zur Neustädter Passage über den Stadtplatz am Neustadt Centrum. Im Rahmen des Stadtumbaus wurde dieser hochwertig neugestaltet (Bodenbelag, Grünelemente, Sitzmöglichkeiten, Fahrradabstellmöglichkeiten). Im Bereich des „Hauses der Dienste“ (Neustädter Passage 7, 9) befindet sich ein weiterer Eingang, der ebenfalls mit Städtebaufördermitteln umgestaltet wurde. Der Eingang erfolgt durch eine Öffnung im Gebäude entlang einer Passage mit Einzelhandelsgeschäften. Weitere Zugänge sind verbaut, als solche nicht erkennbar oder nicht einladend gestaltet, wie z.B. östlich des Hotels im Magistralen Carré.

Von der „Albert-Einstein-Straße“ kommend ist das Stadtteilzentrum über zwei zentrale Eingänge erreichbar: Einer befindet sich im Westen und führt auf den Stadtplatz vor dem Neustadt Centrum, der zweite führt im Osten über den Frischemarkt zur Neustädter Passage. Zwischen den beiden Eingängen entlang der „Albert-Einstein-Straße“ bestehen jeweils parallel zu den Scheiben-Hochhäusern weitere untergeordnete Wegeverbindungen von geringer gestalterischer Qualität als Zugänge in das Zentrum. Eine Unterführung unter der „Albert-Einstein-Straße“ bietet eine für Fußgänger sichere, aber nicht sehr attraktive Verbindung in das nördlich angrenzende Wohngebiet Car-Schorlemmer-Ring.

Von der „Hallorenstraße“ führen zwei Zugänge in das Stadtteilzentrum: Ein Zugang erfolgt über die Verlängerung der grünen Galerie (3. Wohnkomplex) nördlich des Ärztehauses, ein weiterer über die neu gestaltete Grünanlage am Skatepark.

Von Westen existiert zudem ein gut frequentierter Zugang in das Untersuchungsgebiet durch das Neustadt Centrum.

Abbildung 38: Verbindungsweg zwischen Neustädter Passage und Albert-Einstein-Straße östlich der Scheibe C



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 39: Verbauter Zugang zwischen Neustädter Passage und Straße „An der Magistrale“



Foto: Plan und Praxis

3.5 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

3.5.1 ÖPNV

Das Stadtteilzentrum ist per S-Bahn, Straßenbahn und Bus an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (ÖPNV). Die S-Bahnstation (S-Bahnlinie 7) Halle Neustadt liegt unterirdisch unter dem Platz zwischen dem Neustadt Centrum und der Neustädter Passage. Damit ist das Stadtteilzentrum Richtung Nordwesten an Halle-Nietleben angebunden und Richtung Süden nach Halle-Südstadt, Halle-Rosengarten sowie zum Hauptbahnhof, der in ca. 20 Minuten erreicht wird. Über die S-Bahn soll zudem künftig eine Anbindung an die Stadt Leipzig (Station Leipzig-Stötteritz), die dann in ca. 60 Minuten erreicht werden kann¹⁵.

Über den Hauptbahnhof bestehen Anbindungen auf regionaler, nationaler und europäischer Ebene. Mit der bis 2017 fertig ausgebauten ICE-Strecke sowie über die bestehenden Regionalbahnstrecken ist beispielsweise Berlin in ca. einer Stunde erreichbar.

Vier Straßenbahnlinien (Richtung S-Bahnhof Neustadt und Zentrum Neustadt) verbinden das Stadtteilzentrum in Ost-West-Richtung. Eine Anbindung besteht sowohl innerhalb der Neustadt als auch in Richtung Stadtmitte. Durch zwei Haltestellen am westlichen und östlichen Rand des Stadtteilzentrums ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Haltestellen gewährleistet.

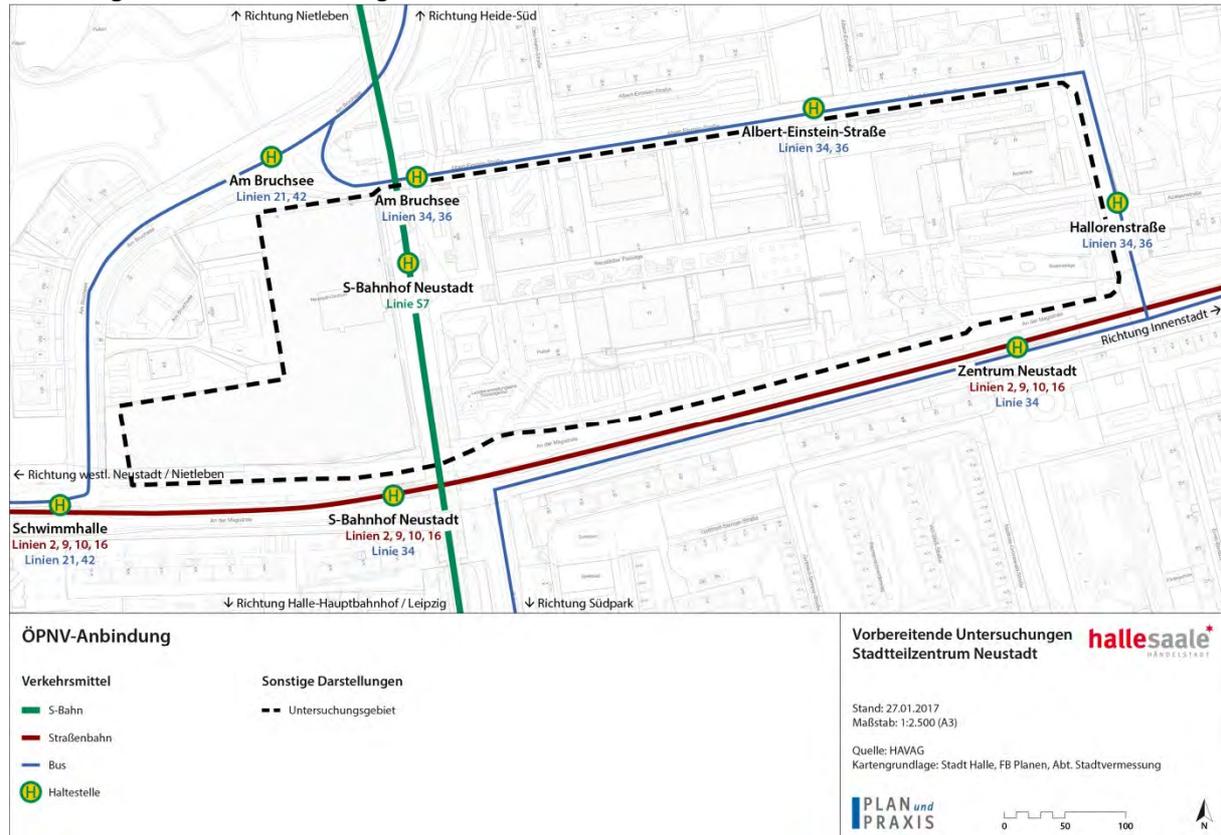
Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung vom Stadtteilzentrum und gewährleisten eine Nord-Süd-Anbindung innerhalb von Neustadt sowie in die Stadtteile Heide-Süd und Dölau.

Der S-Bahnhof Neustadt ist barrierefrei, die Straßenbahn- und Bus-Haltestellen sind nur eingeschränkt barrierefrei.¹⁶

¹⁵ geplantes Netz S-Bahn Mitteldeutschland ab Dez. 2017 (Internetadresse: https://de.wikipedia.org/wiki/S-Bahn_Mitteldeutschland)

¹⁶ Hallesche Verkehrs-AG (2017): Liniennetz- und Tarifzonenplan | SWH. HAVAG, (Internetadresse: <https://havag.com/fahrplan/liniennetz-und-tarifzonenplan>) letzter Zugriff am 23.01.2017.

Abbildung 40: ÖPNV - Anbindung



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

3.5.2 Straßenverkehr

Die HAUPTSCHLIEßUNG des Stadtteilzentrums erfolgt von Süden über die Straße „An der Magistrale“. Sie stellt die Hauptverbindung zur Innenstadt dar und ist eine Verlängerung der Hochstraße über die Saale. Eine gute direkte Anbindung des Gebiets nach Norden zum Ortsteil Heide-Süd und zum Technologiepark *weinberg campus* besteht nur über Rad- und Fußgängerwege durch den nördlich gelegenen Landschaftspark Weinbergwiesen. Für den Autoverkehr aus Heide-Süd besteht Anbindung über die Blücher- und Begonienstraße an die Magistrale und das Zentrum.

Die Straße „An der Magistrale“ am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes ist Teil der Landesstraße L 159, mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und bildet die zentrale Verbindungsachse zwischen Neustadt und Altstadt. Dieser ca. 850 Meter lange Abschnitt südlich des Untersuchungsgebietes ist vierspurig ausgebaut und für das anfallende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert. Weiterhin befinden sich beidseitig getrennte Fuß- und Radwege. Auf dem Abschnitt befinden sich zwei Tramhaltestellen und eine Bushaltestelle. Es bestehen insgesamt sechs Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, davon vier mit einer Fußgängerampel (gesicherte Querungsmöglichkeiten). Es wurden vielfach Straßenüberquerungen außerhalb der gesicherten Querungsmöglichkeiten beobachtet, beispielsweise an der Straßenbahnhaltestelle „Zentrum Neustadt“. Das Befahren des Untersuchungsgebietes ist nur für den Lieferverkehr möglich, die Neustädter Passage ist vollständig als Fußgängerzone gestaltet.

Im Lärmkartierungsbericht der Stadt Halle aus dem Jahr 2012 wurde der Straßenlärm von „An der Magistrale“ ermittelt. Es wurden ein L_{DEN}^{17} von 70 dB und ein L_{Night}^{18} von 65 dB berechnet. Es wird dennoch keine erhebliche Lärmbelastung für die relevanten Nutzungsbereiche im Untersuchungsgebiet erwartet, da vorwiegend Stellplätze an der Straße liegen.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Das Parken im Untersuchungsgebiet wird über ein differenziertes Parkraumangebot abgedeckt. Insgesamt stehen im Gebiet 2.051 Stell- und Parkplätze zur Verfügung. Davon sind 1.578 Plätze in bewirtschafteten Parkhäusern, 342 Plätze auf bewirtschafteten ebenerdigen Parkplätzen sowie 131 dezentral verteilte nicht bewirtschaftete Stellplätze.

Die beiden Parkhäuser zwischen den Scheiben B und C (242 Plätze) sowie zwischen den Scheiben C und D (335 Plätze) dienen überwiegend dem Dauerparken. Von den 950 Plätze im Parkhaus des Neustadt Centrums steht ebenso ein Anteil für die dauerhafte Anmietung zur Verfügung.

Die 342 bewirtschafteten ebenerdigen Plätze verteilen sich auf vier öffentliche Parkplätze. Während die beiden Parkplätze auf der Nordseite des Gebiets („Albert-Einstein-Straße“ und „Albert-Einstein-Straße / Neustädter Passage“) einer Parkdauerbeschränkung auf 3 Stunden unterliegen, können die beiden Parkplätze auf der Südseite des Gebiets („Magistrale Zentrum Neustadt“ und „Magistrale“) auch von Tagesparkern genutzt werden. Mit einer Gebühr von 50 Cent pro Stunde liegen die Parkgebühren im Untersuchungsgebiet deutlich unter der Obergrenze der sachsen-anhaltischen Gebührenordnung.

Im Untersuchungsgebiet existieren keine bauordnungsrechtlich zugeordneten Stellplätze. Im Umfeld des Gesundheitszentrums, der Scheibe E und des Hotels stehen jedoch 131 nicht bewirtschaftete Stellplätze auf Privatgrundstücken zur Verfügung, die auch von den jeweiligen Nutzungsberechtigten belegt werden können.¹⁹

3.5.4 Radverkehr

Durch das Untersuchungsgebiet führen keine ausgewiesenen Radwegeverbindungen. Das Untersuchungsgebiet ist jedoch über zahlreiche Radwege gut erreichbar und in das städtische Radwegenetz eingebunden: Im Umfeld gibt es straßenbegleitende Radwege und durch die Grünzüge ein Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer. Die das Untersuchungsgebiet begrenzenden Straßen „An der Magistrale“ und „Am Bruchsee“ haben jeweils separat ausgebaute Fahrradwege. Die „Hallenstraße“ und „Albert-Einstein-Straße“ verfügen über markierte Fahrradspuren auf den Fahrbahnen. Folgende straßenbegleitende Radwegeverbindungen bestehen vom Untersuchungsgebiet ausgehend innerhalb des Stadtteils Neustadt sowie zu anderen Stadtteilen²⁰:

- Verbindung zur Innenstadt über die „Mansfelder Straße“
- Verbindung nach Heide-Süd und zu nördlich gelegenen Stadtteilen über die „Hallenstraße“
- Verbindung in die weiteren Teile von Neustadt, insbesondere über die „Harzgeroder Straße“

Folgendes Wegenetz in Grünzügen und Parkanlagen existiert zusätzlich (vgl. Abbildung 41):

¹⁷ Maß für die ganztägige Lärmbelastung über 24 Stunden bei dem laute Pegel in den Abend- und Nachtstunden stärker gewichtet werden als in den Tagstunden, Quelle: Stadt Halle (Hrsg.) (2012): Technischer Abschlussbericht. Lärmkartierung für den Straßenverkehr in Halle a.d. Saale, erstellt von Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH, Dortmund, S. 3.

¹⁸ Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr), Quelle: ebd.

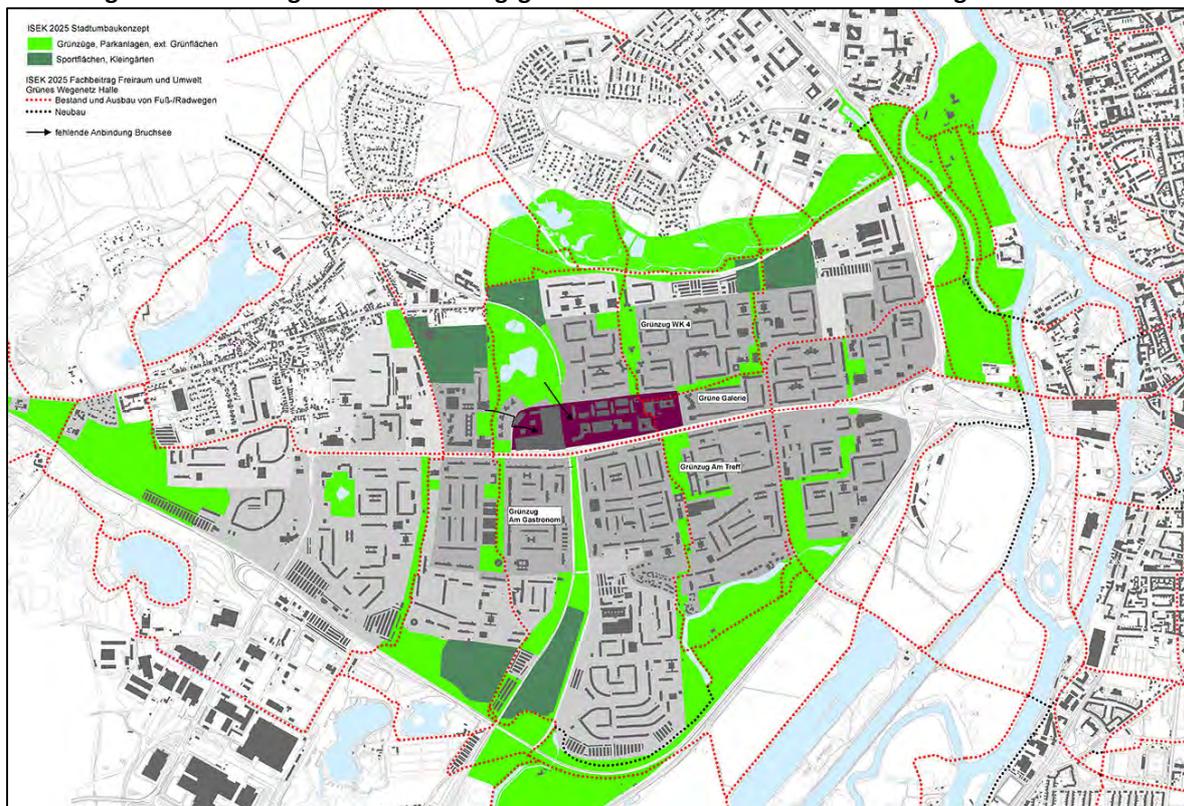
¹⁹ Stadt Halle (Hrsg.) (2013c): Stadtteil Halle Neustadt. Parkraumuntersuchung in einem Teilbereich, erstellt von GIVT Gesellschaft für Innovative VerkehrsTechnologien mbH, Berlin / Angaben in den Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung.

²⁰ Stadt Halle (2013b): Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale). Fortschreibung 2013, Halle (Saale).

- Zu den Weinbergwiesen, nach Heide Süd (und weiter zur Peißnitz/Altstadt) über den Grünzug WK4 und die Grüne Galerie
- Zur Saaleaue und Saaleinsel Peißnitz durch die Grüne Galerie (mit Anschluss als straßenbegleitender Radweg Zur Saaleaue)
- Zum geplanten Schulcampus Kastanienallee und Richtung Südpark über den Grünzug Am Treff
- Nach Nietleben und zur Heide über die Parkanlage Am Bruchsee
- Zu den Angersdorfer Teichen und zur mittleren Saaleaue durch den Grünzug Am Gastronom

Im freiraumplanerischen Fachbeitrag des ISEK 2015 wurden die Vernetzung und der Freiflächenverbund durch Hauptwege in Erholungsräumen als „Grünes Wegenetz Halle“ als wesentliche Zielstellung herausgearbeitet. Der Ausbau der oben genannten Verbindungen unter Einbeziehung des Zentrums ist Bestandteil des Grünen Netzes.

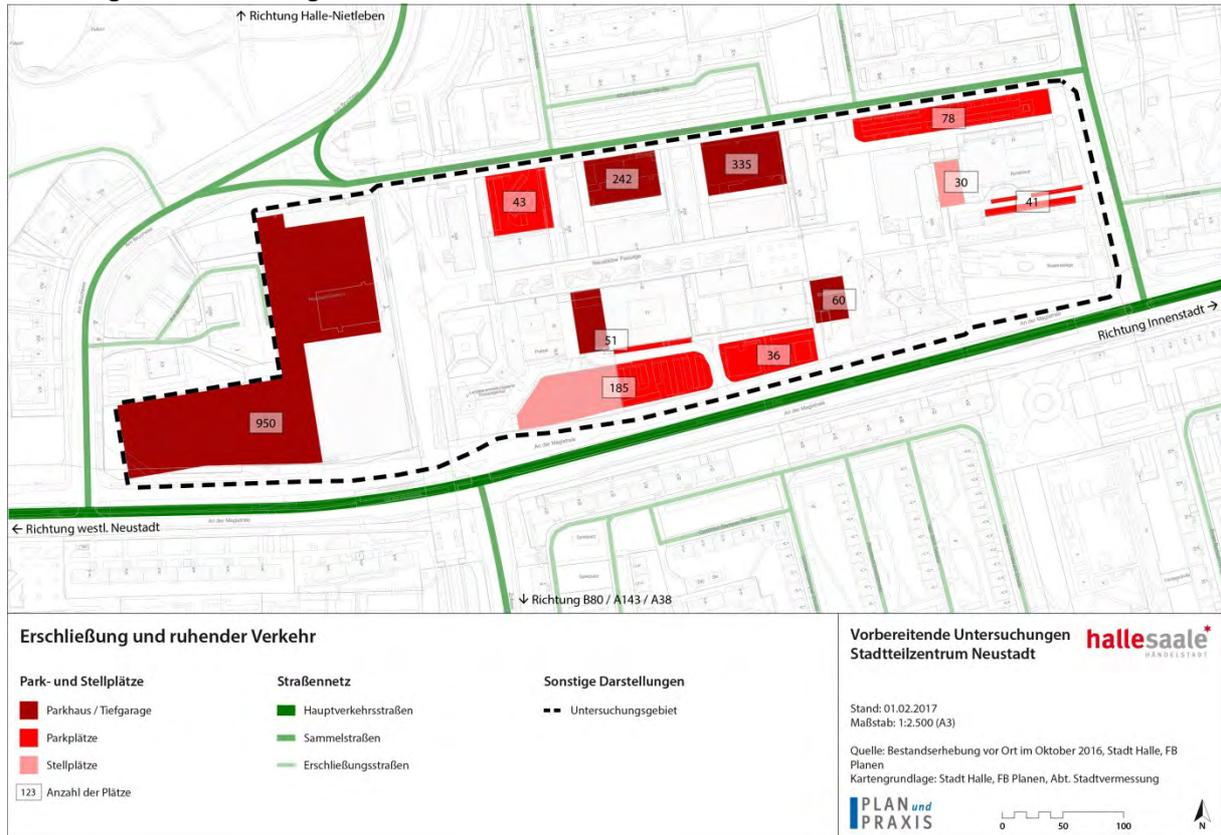
Abbildung 41: Einbindung des Untersuchungsgebietes in das Freiflächen- und Radwegenetz



Quelle: Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen

Einige Fahrradabstellmöglichkeiten sind im Untersuchungsgebiet an der Neustädter Passage und dem Neustadt Centrum vorhanden.

Abbildung 42: Erschließung und ruhender Verkehr



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Abbildung 43: Ungesicherte Querungsmöglichkeit zwischen Neustadt Centrum Westseite Straßenbahnhaltestelle „S-Bahnhof Neustadt“



Foto: Plan und Praxis

Abbildung 44: Straße „An der Magistrale“ in Blickrichtung Osten



Foto: Plan und Praxis

4. SWOT-Analyse

Die Bestandsanalyse hat die Ausgangslage, Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Entwicklungsstand des Stadtteilzentrums Neustadt aufgezeigt. Als Ergebnis werden im Folgenden die zentralen Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken (SWOT-Analyse) überblicksartig herausgearbeitet und aufbereitet.

Nachdem die Schwächen und Risiken sowie Stärken und Potentiale anhand der thematischen Bereiche vorgestellt wurden, erfolgt anschließend eine zusammenhängende Gesamtbewertung der Schwächen und Risiken sowie der Stärken und Potentiale im Untersuchungsgebiet.

Die Bewertungen sind die Grundlage für die Erarbeitung von Sanierungszielen und Maßnahmen, mit denen die vorhandenen Stärken und Potentiale genutzt und die Schwächen und Risiken abgebaut werden sollen, um das Zentrum nachhaltig zu stabilisieren, seine Belebung, Anziehungskraft und Funktionsvielfalt zu stärken und das städtebauliche Ensemble zu sichern.

4.1 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktuell spürbare Stabilisierung der Bevölkerungszahlen in Halle und in Neustadt • keine landes- oder regionalplanerischen Restriktionen im Untersuchungsgebiet • Integration der Großwohnsiedlungen der Nachkriegszeit in die Gesamtstadt als Zielstellung des Flächennutzungsplans • Existenz eines aktuellen ISEKs, das unter breiter Beteiligung erstellt wurde • Neustadt ist Fördergebiet in den Bundesländer-Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Soziale Stadt“ 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • starke Konzentration von ausländischen Bevölkerungsgruppen in Neustadt • starke Konzentration von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen in Neustadt • überdurchschnittlich hoher Anteil von Bedarfsgemeinschaften in Neustadt • überdurchschnittlich hoher Anteil von Arbeitslosen in Neustadt • niedrige Wahlbeteiligung, geringes ehrenamtliches Engagement und Mangel an politischer Stabilität in Nördlicher Neustadt²¹ • negatives Image des Stadtteils Neustadt und des Zentrums
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuzug von Studierenden nach Halle • perspektivische Nachfrage nach studentischem Wohnen in Neustadt durch begrenztes Angebot an Wohnungen für Studenten in der Innenstadt und die Nähe zum Universitätsstandort Weinberg campus • Zuwanderung von ausländischen Migranten schafft Diversität und ein Nachfragepotential • Stadtteil Heide-Süd und westl. Saalekreis gehören zum Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Neustadt 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • demografischer Wandel, insbesondere Rückgang der Bevölkerungszahl und Alterung der Bevölkerung • soziale Destabilisierung und/oder Segregation durch Konzentration ausländischer und einkommensschwacher Gruppen in Neustadt, insbesondere Südliche Neustadt • begrenzte Nachfragepotenziale durch entspannten Wohnungsmarkt in Halle, Fokussierung der Dynamik auf die Innenstadt sowie Ballung des einfachen Segmentes in den Großwohnsiedlungen • Verteilungskonflikt: Öffentliche Fördermittel für Stadtteilzentrum können zu Lasten dringender Investitionen in den anderen Quartieren der Neustadt gehen

²¹ Rang 37 von 43 Stadtteilen/-vierteln in der Stadt Halle in der Kategorie „Politische Stabilität, Wahlbeteiligung (Wähler*100/Wahlberechtigte)“ in September 2013, Quelle: Stadt Halle (2014a): Merkmalskatalog 2014 für die Stadtteile/-viertel der Stadt Halle (Saale), Halle (Saale).

4.2 Stadtbild, baukulturelle Qualität und Bausubstanz

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • einzigartiges städtebauliches Ensemble der Scheiben-Hochhäuser und der Neustädter Passage • Zentrum ist städtebaulich geschlossen und bildet eine kompakte Einheit innerhalb des Siedlungskörpers von Neustadt • überwiegend guter Sanierungszustand • denkmalgeschützte Kunstwerke in der Neustädter Passage und auf den Stadtplätzen • gute immissionsschutzbezogene Gebäudestellung bzgl. Verkehrslärm • umfassende konzeptionelle Vorarbeiten zur Bedeutung und zum Stellenwert des Stadtteilzentrums sowie zu Einzelgebäuden (funktional, architektonisch, städtebaulich) liegen in einer aktuellen Fassung vor oder werden derzeit erstellt • Bekenntnis der Stadt zum Erhalt des Ensembles durch Grundsatzbeschluss des Stadtrates 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leerstand von vier Scheiben-Hochhäusern <ul style="list-style-type: none"> ○ Desolater Zustand ○ Stigmatisierung ○ Negatives Erscheinungsbild • Stand der Energieeffizienz und Maßnahmen des Klimaschutzes der fünf Scheiben-Hochhäuser älter als 15 Jahre • Parkhäuser mit Gestaltungsdefiziten • teilweise Überformung der Gebäude durch einfache Sanierung und Neu- bzw. Anbauten • uneinheitliches Stadtbild • fehlende Ordnung und Gestaltung öffentlicher Räume, insbesondere in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes • nach innen gerichtete Struktur des Zentrums und fehlende Schauseite in Richtung der Straße „An der Magistrale“ • fehlende Verknüpfung mit umliegenden Wohnkomplexen
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadtumbaugebiet mit Ausrichtung auf städtebaulichen Strukturerehalt und Nachnutzungen statt Rückbau • Sanierung und Erhalt aller Scheiben-Hochhäuser als gemeinsames Ziel mehrerer aktuell erarbeiteter Konzepte (ISEK 2025, Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“, Wettbewerb Zukunftsstadt 2030+, Grundlagenermittlung zum Wertplan Halle-Neustadt) • historischer Wert und Einzigartigkeit des Ensembles als wichtiger Ausgangspunkt für Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils sowie Anziehungspunkt für Besucher 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • weiterer Verfall oder Abriss der Scheiben-Hochhäuser • weitere Überformungen der Gebäude • Ausbleibende Investitionen in den Gebäudebestand • hohe Sanierungskosten • Zerstörung der städtebaulichen und architektonischen Einheit durch unterschiedliche Sanierungskonzepte und diverse An-/Neubauten

4.3 Nutzung und Eigentumsverhältnisse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Magnetenutzungen mit Ausstrahlungskraft (u. a. Neustadt Centrum, Kino, Ärztehaus, Jobcenter, Hotel, Skatepark Rollmops) • Nutzungsmischung durch Verwaltung, Handel, Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung • Geringer Leerstand in der Neustädter Passage • Viele Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand (Stadt, Land) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leerstand der vier Scheiben-Hochhäuser • fehlende Wohnnutzung im Zentrum • Niedrigschwellige Nutzungen in prominenten Lagen • fehlende Zusammenarbeit der Eigentümer und Gewerbetreibenden
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan lässt Entwicklung zur verdichteten Nutzungsmischung zu • Wiedernutzung der Scheiben-Hochhäuser für Wohnen und Gewerbe • großflächige Flachdächer mit hohem Nutzungspotenzial • Etablierung neuer Nutzungen durch die Vernetzung mit dem Technologiepark <i>weinberg campus</i> und den universitären Einrichtungen in der Umgebung • Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer überwiegend vorhanden 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trading-Down-Effekte und Imageschäden durch Ausbreiten weiterer niedrigschwelliger Nutzungen (z. B. Spielhallen) • Leerstand der vier Scheiben-Hochhäuser wirkt negativ auf die Gesamtentwicklung und Image des Stadtteilzentrums • Scheiben-Hochhäuser sind im Eigentum von privaten Investoren mit Verwertungsinteressen im Vordergrund • häufiger Eigentümerwechsel und Spekulationstrend • monofunktionale Nutzung der Scheiben-Hochhäuser • Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht vollständig vorhanden • Konzentration niedrigpreisigen Wohnens im Stadtteil Neustadt mit Segregationseffekten aufgrund Konkurrenz zu anderen Wohnlagen in der Gesamtstadt • kein erkennbarer Nutzungsdruck zur Aktivierung der leerstehenden Scheiben

4.4 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • B-Zentrum mit überörtlichem Einzugsbereich • gewachsene und etablierte Handels- und Dienstleistungsangebote • überörtlich bedeutsamer Standort für gesundheitsbezogene Dienstleistungen und medizinische Versorgung • vielfältiges Einzelhandelsangebot durch Neustadt Centrum und Neustädter Passage 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringe Sortimentsbreite mit überwiegend niedriger Qualität in der Neustädter Passage • wenig spezialisierte Angebote und kein eigenständiges Profil in der Neustädter Passage • fehlende gastronomische Angebote mit Aufenthaltsqualität (Restaurants, Cafés, Kneipen, Bars) in den Abendstunden • Dominanz der Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs • teilweise mangelhafte Warenpräsentation • hohe Fluktuation der Gewerbetreibenden in der Neustädter Passage • fehlende Vernetzung der Gewerbetreibenden • fehlendes Standortmarketing • kein Flächen- oder Standortmanager
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächenpotenziale für fehlende Nutzungen (z. B. Gastronomie, Kultur- und Freizeitangebote) • Frischemarkt mit Entwicklungspotenzial • Profilierung des Zentrums durch gesundheitsbezogene Dienstleistungen • Aktivierung und Beteiligung der Gewerbetreibenden • Steigerung der Nachfrage durch Revitalisierung der Scheiben-Hochhäuser 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konkurrenz zwischen Neustädter Passage und Neustadt Centrum • fehlende Kaufkraft aufgrund der Konzentration einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen im Stadtteil • Trading-Down-Effekte durch Zunahme niedrigschwelliger Gewerbenutzungen • vergleichsweise schwaches A-Zentrum als Konkurrent des B-Zentrums Neustadt

4.5 Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • zentrale Eingangsbereiche in das Stadtteilzentrum bereits mit hoher städtebaulicher und Aufenthaltsqualität • aufgewertete Neustädter Passage mit Grünelementen, Sitzmöglichkeiten und Kunstwerken • attraktiv gestalteter stark frequentierter Skatepark Rollmops mit überörtlicher Ausstrahlungskraft • neu gestalteter Frischemarkt als Fläche für täglichen Wochenmarkt 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • ungeordnete und stark beeinträchtigte Resträume und Rückseiten nördlich der Neustädter Passage und im Umfeld der Scheiben-Hochhäuser • teilweise unqualifizierte Zugänge in das Stadtteilzentrum, insbesondere im Norden
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Wohnumfeldes allgemein und Umfeldgestaltung des Stadtteilzentrums als Ziele des ISEK 2025 und des integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt“ • Nähe zu gut erreichbaren Naherholungsgebieten, z.B. Am Bruchsee und Landschaftspark Weinbergwiesen 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • fehlende wohnungsnaher Freiflächen für die Scheiben-Hochhäuser • Interessenskonflikte zwischen Stellplätzen und Freiflächen

4.6 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) • gute Erreichbarkeit und Einbindung des Stadtteilzentrums für Fußgänger und Radfahrer • leistungsfähiges Straßennetz • gut ausgebautes Radwegenetz • barrierearme Gestaltung der Neustädter Passage • vorhandene Teilauto-Station (Carsharing) 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • fehlende ergänzende und gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger in der Straße An der Magistrale und in der Albert-Einstein-Straße • unzureichende Verknüpfungen des Zentrums mit umliegenden Quartieren und nach Heide-Süd • Frequenzbringer Magistrale wird nicht genutzt aufgrund fehlender Schauseite des Zentrums in Richtung der Straße „An der Magistrale“
<p>Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nähe zum Technologiepark <i>weinberg campus</i> • Nähe zum Stadtteil Heide-Süd • gute Anbindung an westlichen Saalekreises und bis nach Mansfeld-Südharz • vorhandene Potentialflächen für zusätzliche Parkhäuser sowie für Stellplätze an der „Albert-Einstein-Straße“ nördlich des Untersuchungsgebiets • Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs sowie Etablierung innovativer Mobilitätsangebote, um die Zunahme des Autoverkehrs und den Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen zu reduzieren 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • fehlende Stellplätze bei erhöhtem Bedarf durch Wiedernutzung der Hochhausseiten • ungeeignete Zu- und Ausfahrten • Park- und Stellplatzanlagen an Schauseiten des Zentrums schränken Stadtbild- und Aufenthaltsqualitäten ein • durch Park- und Stellplatzanlagen erschwerte Anbindung des Stadtteilzentrums an Naherholungsbereiche und umliegende Wohnkomplexe • Lärmbelastungen durch Zunahme des Autoverkehrs • Nutzungskonkurrenz zwischen Stellplätzen sowie öffentlichen Räumen bzw. Freiflächen

4.7 Gesamtbewertung Schwächen und Risiken

In der SWOT-Analyse konnte ein umfassendes Portfolio von Schwächen und Risiken im Untersuchungsgebiet identifiziert werden, die im Folgenden zusammengefasst und in der Abbildung Nr. 45 dargestellt werden.

Baustruktur und Zustand

Das Ensemble, bestehend aus den fünf Scheiben-Hochhäusern und der Neustädter Passage, ist ein Alleinstellungsmerkmal und eine Bereicherung für die Gesamtstadt auf baukultureller und – historischer Ebene. Gleichzeitig bedroht der Leerstand dauerhaft die Bausubstanz des Ensembles. Die leerstehenden Gebäude müssen jedoch durch umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestition einer Nutzung zugeführt werden. Unterbleibt diese Revitalisierung, kann durch den weiteren Zerfall des städtebaulich wertvollen Ensembles eine Gefährdung der Öffentlichkeit eintreten und die Sanierungsfähigkeit der Gebäude und damit das Ensemble verloren gehen. Diese gravierende Substanzschwäche der den städtebaulichen Bereich der Neustädter Passage prägenden historischen Bebauungsstruktur wirkt sich sehr nachteilig auf das gesamte Erscheinungsbild und auf das Image des Gebietes aus. Außerdem entsprechen die fünfte Scheibe (D) und weitere Gebäude in der Neustädter Passage ebenfalls nicht aktuellen energetischen und räumlichen Standards. Auch hierfür hat die Stadt bereits Konzepte auf unterschiedlichen Ebenen erstellt, die die Problematik der Scheiben-Hochhäuser thematisieren. Wenn auch die städtebauliche Struktur des Zentrums Neustadt weitestgehend erhalten geblieben ist, lassen sich an zahlreichen Teilen des Ensembles umfassende architektonische Überformungen ausmachen (Aufstockungen, Fassadengestaltungen...), die die räumlichen Qualitäten im Quartier nachteilig beeinflussen. Unter der Voraussetzung, dass das Quartier seine städtebaulich-architektonische Qualität als Standortfaktor für eine künftige Entwicklung einsetzen soll, ist in diesem Bezug perspektivisch eine restriktivere Genehmigungspraxis geboten.

Bebauung und Nutzung

Die negativen Wirkungen der baulichen Missstände der seit vielen Jahren leerstehenden Scheiben-Hochhäuser (Scheiben A, B, C und E) verhindern eine qualifizierte Revitalisierung des Stadtteilzentrums Halle Neustadt und konterkarieren die umfassenden Erneuerungsmaßnahmen der Stadt Halle (Saale) im Bereich der Neustädter Passage. Der Leerstand bedeutet zugleich eine fehlende Frequenzierung der Neustädter Passage. Hieraus resultiert eine fehlende Kaufkraft für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen, Angebote für weitere Frequenzierungen in den Abendstunden lassen sich nicht etablieren und die Freiflächen bleiben unbelebt. Somit führen die städtebaulichen Missstände in den Scheiben-Hochhäusern zugleich zu funktionalen Missständen im Stadtteilzentrum Neustadt, da der lange Leerstand und das stark sanierungsbedürftige Erscheinungsbild der Hochhäuser zu einer Gefährdung der ansässigen Gewerbebetriebe und Handelsnutzungen führt und hierdurch die Neustädter Passage ihre Funktion als zentraler Versorgungsbereich verlieren könnte. Eine Wiedernutzung der leerstehenden Scheibenhochhäuser ist daher unmittelbar geboten, da das Risiko einer Verstärkung der negativen Folgen für das Quartier unabsehbare Folgen hat.

Das Stadtteilzentrum weist ohnehin Funktionsschwächen auf, die die Zentrumsfunktion beeinträchtigen, insbesondere Trading-Down-Effekte und die fehlende Nutzungsmischung. Während Gewerbe, Handel und Dienstleistungen im Gebiet dominieren, fehlt mit Ausnahme von zwei Wohneinheiten die Wohnnutzung, die für ein vitales Zentrum unabdingbar ist. Darüber hinaus sind die Kultur- und Freizeitangebote auf das Kino begrenzt, wobei der Leerstand für die fehlenden Nutzungen ein enormes Flächenpotenzial darstellt.

-Bei der im Untersuchungsgebiet dominierenden Handels- und Gewerbenutzung besteht ebenso Handlungsbedarf. Hier fehlt ein Flächen- bzw. Standortmanagement, der die Gewerbetreibenden

untereinander vernetzt. Weiterhin können das Sortiment- und Warenangebot, aber auch die Warenpräsentation im Gebiet deutlich qualifiziert werden.

Einbindung und Zugänglichkeit

Problematisch ist die Zugänglichkeit der Neustädter Passage von der Straße „An der Magistrale“ und der „Albert-Einstein-Straße“. Während die Neustädter Passage über die westlichen und östlichen Stadtplätze einladend erschlossen wird, erfolgt der Zugang von Norden und Süden entweder nur über eine unattraktive Passage oder über Stellplatz- und Anlieferflächen. Insbesondere der Zugang über ungeordnete und stark beeinträchtigte Resträume und Rückseiten der Scheiben-Hochhäuser und Parkhäuser trägt zum Funktionsverlust der Neustädter Passage bei.

Trotz der schon realisierten Gestaltungsmaßnahmen sind die Zugänge an der Magistrale kaum erkennbar und nicht weithin sichtbar. Dies wird durch die großflächige Stellplatzanlagen vor und zwischen den Gebäuden erschwert und führt insgesamt zu einer fehlenden Verknüpfung des Zentrums mit der Magistrale und der Südlichen Neustadt.

Die Flächen parallel zur „Hallestraße“ bis zur Grünen Galerie wurden bereits großzügig und nach einheitlichem Konzept umgestaltet. Das Umfeld des Ärztehauses weist jedoch noch städtebauliche Missstände in den Zwischenräumen zum Skatepark Rollmops und zur Scheibe E auf (ungeordnete Flächen beschädigter Belag, Barrierefreiheit, fehlende einheitliche Gestaltung, fehlende Anbindung an die Neustädter Passage).

Insbesondere die Bereiche zwischen Passage und „Albert-Einstein-Straße“, aber auch außerhalb des Untersuchungsgebietes nördlich der „Albert-Einstein-Straße“ weisen erhebliche räumliche Defizite auf, die nur im Zusammenhang aufgelöst werden können. Zudem ist die Eingangssituation zu den Hochhauscheiben durch die Parkhäuser räumlich sehr eingeschränkt, schlecht belichtet und sehr unattraktiv.

Das Naherholungsgebiet Bruchsee im Nordwesten wird durch die Hauptverkehrsstraße „Am Bruchsee“ und den unüberschaubaren Kreuzungspunkt mit der „Albert-Einstein-Straße“ vom Stadtteilzentrum baulich-räumlich getrennt. Die Erreichbarkeit für Erholungssuchende wird enorm erschwert und stellt für Kinder und Jugendliche eine Verkehrsgefährdung dar. Mit der Revitalisierung der Scheibenhochhäuser gewinnt der derzeit schwer zugängliche Naherholungsbereich Bruchsee als wohnortnahe Grün- und Erholungsfläche weiter an Bedeutung. Im Rahmen einer Revitalisierung wird die sehr hohe bauliche Dichte der Scheibenhochhäuser, die wenigen zugeordneten Stellplätze und die unmittelbar angrenzende Fußgängerzone nahezu vollständig fehlende Freiflächen für die Nutzer der Scheibenhochhäuser bedingen.

Im Ergebnis sind alle noch nicht neu gestalteten Freiflächen und Anbindungen des Quartiers bezüglich Funktionalität und Gestaltung zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Insbesondere die unzureichende Vernetzung mit den Quartieren in der Nachbarschaft sowie die Eingangssituationen zu den Hochhauscheiben und in die Neustädter Passage stellen ein erhebliches Defizit dar, welches der Attraktivierung und Inwertsetzung des Zentrums Neustadt entgegensteht.

Erschließung und ruhender Verkehr

Für die Wiedernutzung der Scheiben-Hochhäuser spielt die Deckung des tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarfs für die geplante Nutzungsmischung aus unterschiedlichen Wohnformen, Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Geschäften 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. Für alle potentiellen zukünftigen Nutzer der Scheiben-Hochhäuser ist ein ausreichendes Stell- und Parkplatzangebot ein wichtiger Standortfaktor. Auch wenn die Erschließung des Stadtteilzentrums Neustadt durch den ÖPNV

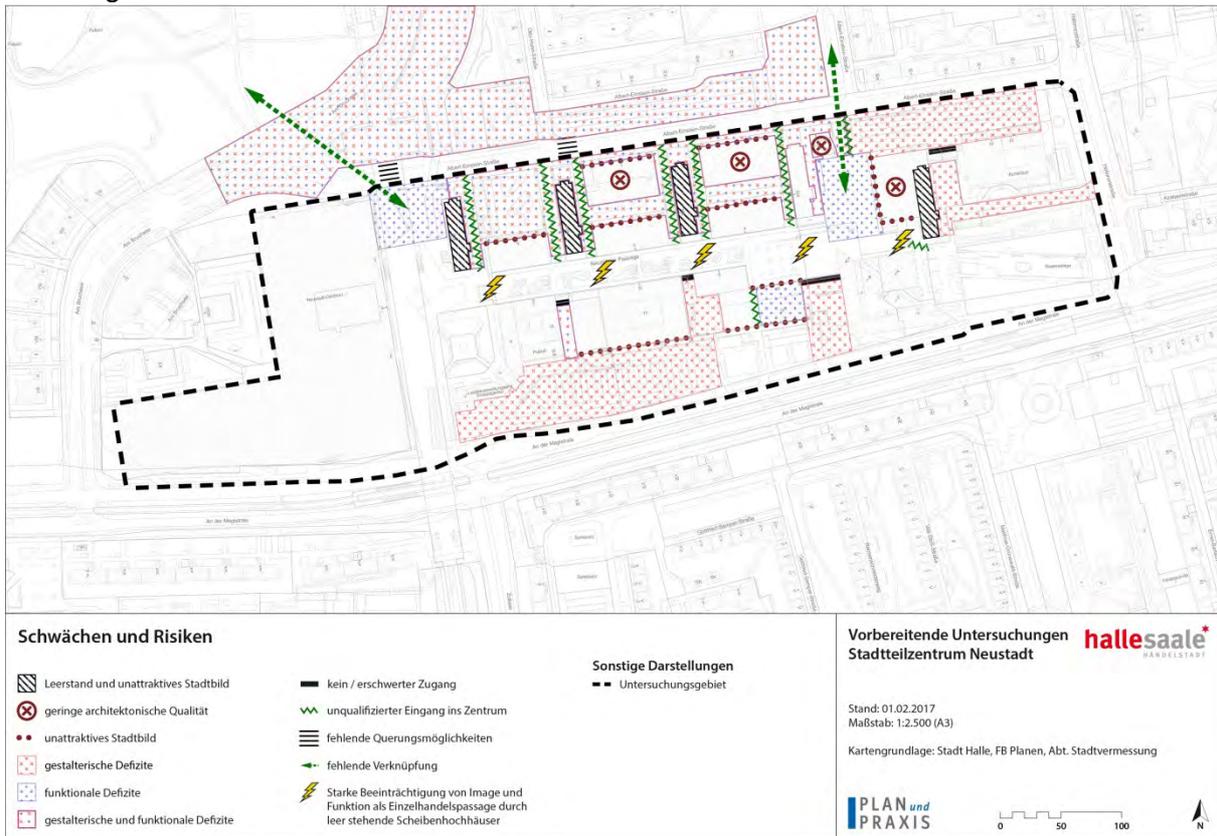
hervorragend ausgebaut ist, kommt der Bereitstellung eines angemessenen Stellplatzangebots für die Wiedernutzung der Scheiben-Hochhäuser und in dessen Folge die Ansiedlung ergänzender Nutzungen in der Neustädter Passage eine entscheidende Bedeutung zu.

Dem Stadtteilzentrum fehlt eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung in den nördlich angrenzenden Landschaftspark Weinbergwiesen über den Grünzug WK 4. Der Landschaftspark ist derzeit für die Bevölkerung schwer zugänglich und erfüllt deshalb seine Erholungsfunktion nur eingeschränkt. Für die Wiedernutzung der Scheiben-Hochhäuser zu Wohnzwecken ist die Anbindung an den Landschaftspark eine wichtige Voraussetzung, um die Lebensqualität nachhaltig zu erhöhen und die Attraktivität als Wohnstandort zu erhöhen.

Eigentümer und Mitwirkungsbereitschaft

Zum weit überwiegenden Teil befinden sich die Freiflächen im Eigentum der Stadt Halle. Ein Grundstück (nördlich der Scheibe B) befindet sich in privatem Eigentum, ein weiteres Grundstück befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn. Die Hochbauten im Quartier befinden sich abgesehen von dem im Landesbesitz befindlichen ehemals als Rathaus vorgesehenen Gebäudes des in privaten Eigentum. Zahlreiche Eigentümerwechsel in den vergangenen Jahren haben Spekulationen befördert und Unruhe in die Eigentümerstruktur hineingetragen. Für ein Gelingen der vorgesehenen Sanierung ist die von den meisten Eigentümern im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bekundete (und erforderliche) Mitwirkungsbereitschaft für die Quartiersentwicklung zu nutzen.

Abbildung 45: Schwächen und Risiken



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

4.8 Gesamtbewertung Stärken und Potentiale

Neben den vorangehend beschriebenen Schwächen und Risiken konnten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Stärken und Potentiale identifiziert werden, die als Anknüpfungspunkte für die Entwicklung des Stadtteilzentrums genutzt werden sollten. Damit können die beschriebenen Schwächen und Risiken beseitigt, mindestens aber reduziert werden und eine nachhaltige Revitalisierung des Zentrums wird möglich. Nachfolgend werden die Stärken und Potentiale des Stadtteilzentrums im Zusammenhang beschrieben. Abbildung 46 fasst diese zusammen und verortet sie – soweit möglich – im Untersuchungsgebiet.

Positiven Rahmenbedingungen

Die aktuellen gesamtstädtischen Rahmenbedingungen unterstützen die Revitalisierung des Stadtteilzentrums. Die Trendumkehr zum leichten Bevölkerungswachstum in der Stadt Halle seit dem Jahr 2010, insbesondere der Zuzug von Studierenden, ist ein wichtiges Potenzial. Mit dem Wachstum der Stadt Halle, der Konsolidierung von Haushalt und Wohnungsmarkt und einer auch zukünftig stabil bleibenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum ergeben sich damit für die Stadt Halle positive Rahmenbedingungen und Handlungsspielräume für eine aktivierende Stadtentwicklung. Nach der erfolgreichen Sanierung und Revitalisierung der Altstadt möchte die Stadt Halle diese positiven Entwicklungsimpulse nutzen, um eine bisher nicht erfolgte ganzheitliche Entwicklungsperspektive für das Stadtteilzentrum Neustadt zu entwickeln und umzusetzen.

Wichtige konzeptionelle Vorarbeiten wie beispielsweise die Erarbeitung des ISEKs 2025 mit dem darin enthaltenen Stadtumbaukonzept für Neustadt, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, die Teilnahme am Wettbewerb Zukunftsstadt und die Erstellung eines wohnungspolitischen Konzeptes wurden bzw. werden derzeit geleistet. Diese Konzepte formulieren nicht nur Entwicklungsstrategien für das Stadtteilzentrum Neustadt sondern auch wesentliche Handlungsansätze, die es gilt, im Rahmen der Sanierungsmaßnahme koordiniert und durch einen gebündelten Einsatz von Steuerungs- und Förderinstrumenten umzusetzen.

Die positive Gesamtentwicklung der Stadt Halle (Saale) hat auch zu einem gesteigerten Interesse an der Entwicklung im Stadtteilzentrum Neustadt, hier insbesondere an den vier leer stehenden Scheiben-Hochhäusern, beigetragen. Mehrfache Verkäufe und Eigentümerwechsel von diesen und weiteren Objekten im Untersuchungsgebiet belegen das Entwicklungspotential des Standortes, wenngleich bisher noch kaum konkrete Konzepte für die Entwicklung einzelner leer stehender Objekte vorliegen. Im Bereich der Gewerbeimmobilien bestätigt sich das Entwicklungspotential jedoch schon jetzt, wie die Einrichtung eines Callcenters mit 500 Arbeitsplätzen an der Neustädter Passage belegt.

Funktionierendes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft

Das Stadtteilzentrum Neustadt ist neben der Südstadt ein B-Zentrum der Stadt Halle (Saale). Als solches hat es sich etabliert und übernimmt neben der Versorgungsfunktion für die Einwohnerinnen und Einwohnern des Stadtteils Neustadt auch für Anwohnerinnen und Anwohner benachbarter Stadtteile wie Heide-Süd oder des angrenzenden Saalekreises überörtliche Versorgungsfunktionen. Dies spiegelt sich auch in den Angeboten wieder. Neben vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten des kurz- und mittelfristigen Bedarfes befinden sich mit einem Kino, dem Ärztehaus, dem Skatepark Rollmops und dem Jobcenter vielfältige Magnetbetriebe bzw. -nutzungen im Stadtteilzentrum. In jüngster Zeit etabliert sich das Zentrum zudem zunehmend als Dienstleistungsstandort.

Durch die Ausrichtung der verschiedenen Einrichtungen und Angebote auf unterschiedliche Ziel- und Nutzergruppen werden vielfältige Besucherströme in das Zentrum gelenkt, die wiederum Auswirkung auf die Zusammensetzung der Sortimente und Angebote im Zentrum haben und für eine stabile

Nachfrage sorgen. Die gute und überwiegend barrierefreie Erreichbarkeit des Zentrums zu Fuß, mit dem Rad, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto ist eine weitere Stärke des Zentrums, die zu seiner Funktionsfähigkeit beiträgt.

Die Funktionsfähigkeit des Zentrums spiegelt sich zudem in der niedrigen Leerstandsquote in Gewerbeimmobilien im Untersuchungsgebiet wieder. Diese ist vor allem fluktuationsbedingt, nur kurzzeitig und bei einzelnen Einheiten zu beobachten und deutet auf keine strukturellen Leerstände im Gebiet hin. Insgesamt verfügt das Zentrum damit schon gegenwärtig über alle relevanten Angebote und Nutzungen, die auch für eine nachhaltige Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet erforderlich sind und die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme weiterentwickelt und qualifiziert werden können.

Wertvolles Erbe der Moderne

Struktur, Höhe, Dichte und Anordnung der Baukörper der vertikal gegliederten Hochhausscheiben und der horizontal gegliederten Flachbauten entlang der Neustädter Passage sind wesentliche konstituierende Elemente des als Stadtkrone angelegten Zentrums von Halle-Neustadt. Das architektonisch und städtebaulich noch weitgehend erhaltene Ensemble stellt einen besonderen Wert dar, den es zu nutzen und behutsam weiterzuentwickeln gilt. Bisherige Sanierungen, Umbauten, Ergänzungen und Anpassungen einzelner Objekte und Elemente des Ensembles oder auch die Hinzufügung neuer Elemente (z.B. Skatepark) haben gezeigt, dass eine zukunftsorientierte, behutsame Weiterentwicklung positive Entwicklungsimpulse für das Zentrum aber auch für den gesamten Stadtteil Neustadt generieren kann.

Dies gilt auch für die Revitalisierung und behutsame Weiterentwicklung der vier leer stehenden Scheiben-Hochhäuser: Sie haben eine hohe städtebauliche Bedeutung und prägen maßgeblich das Erscheinungsbild und den Charakter des Zentrums. Eine teilweise oder vollständige Wegnahme der Scheibenhochhäuser würde den Charakter erheblich verändern und den teilweisen Verlust der städtebaulichen Zentrumsfunktion bedeuten. Die weithin sichtbare Silhouette und Markierung als Zentrum sowie als Orientierungs- und Bezugspunkt für den gesamten Stadtteil Neustadt wäre damit unwiederbringlich verloren.

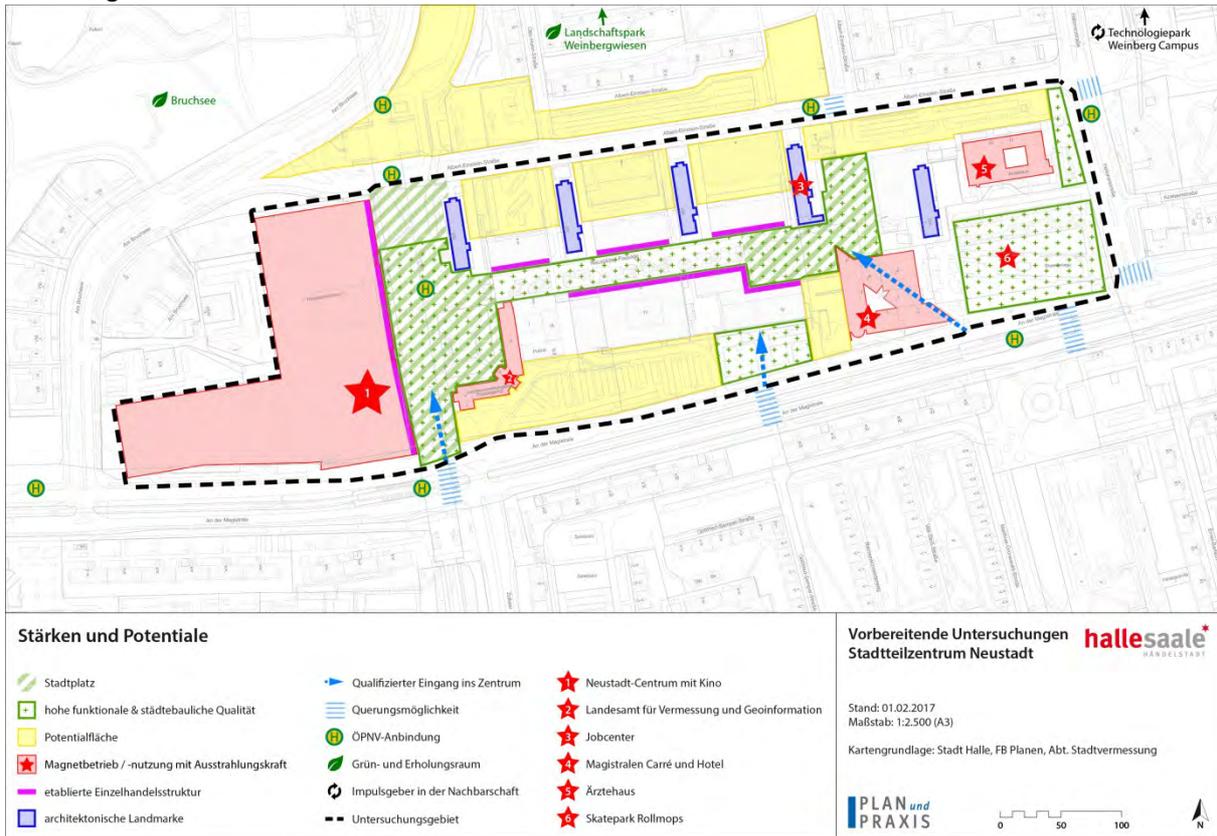
Im Bewusstsein der Herausforderungen und Risiken, die mit der Revitalisierung der Scheibenhochhäuser verbunden sind, stellt die Revitalisierung und behutsame Weiterentwicklung der vier leer stehenden Scheiben-Hochhäuser gleichzeitig das größte Potential für das Untersuchungsgebiet und den gesamten Stadtteil Neustadt dar. Die Weiterentwicklung dieses besonderen Erbes bietet die Möglichkeit, innovatives, urbanes Wohnen wieder in das Zentrum Neustadts zu bringen und gleichzeitig neue Konzepte vertikaler Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes zu realisieren. Von einer zukunftsorientierten und innovativen Ertüchtigung und Wiedernutzung der Scheibenhochhäuser sind zudem erhebliche Ausstrahlungseffekte zu erwarten, die der Entwicklung des gesamten Stadtteils zugutekommen.

Attraktive öffentliche Räume und Eingänge in das Zentrum

Im Zuge bisheriger Fördermaßnahmen konnten die zwei zentralen Stadtplätze im Gebiet, eine Wochenmarktplatzfläche (Frischemarkt), die Neustädter Passage und der Skatepark Rollmops als attraktive Freiflächen bzw. öffentliche Räume qualifiziert bzw. geschaffen werden. Keine vorhandenen Nutzungskonflikte und eine hohe Frequentierung dieser Räume belegen ihre Funktionsfähigkeit. Die Investitionen in diese zentralen Bereiche bzw. Eingänge in das Zentrum haben sich ausgezahlt und dazu beigetragen, dass das Zentrum angesteuert wird. Sie sind eine Stärke des Zentrums, die es auch bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme weiter auszubauen gilt, indem verbliebene noch nicht aufgewertete Resträume und Rückseiten in den Blick genommen werden.

Gleichzeitig sind attraktive Freiflächen und öffentliche Räume eine wichtige Rahmenbedingung, um private Investitionen anzuregen, ohne die die Entwicklung des Zentrums und hier insbesondere die Entwicklung der Scheiben-Hochhäuser nicht gelingen kann. Die Konzeption und Anlage des Zentrums nach innen macht es erforderlich, einerseits die Eingänge in das Zentrum weiter zu stärken und andererseits weitere Verknüpfungen mit den umliegenden Stadtteilen und angrenzenden Naherholungsbereichen herzustellen. Diese fördern die Öffnung und Durchlässigkeit des Zentrums und tragen gleichzeitig zu dessen Attraktivierung bei.

Abbildung 46: Stärken und Potenziale



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

4.9 Erweiterung des Betrachtungsraums

Aus der Bestandsanalyse und SWOT-Analyse ist erkennbar geworden, dass der Erfolg der Sanierungsmaßnahme neben der Revitalisierung der Scheiben-Hochhäuser und der Qualifizierung der Neustädter Passage auch von der Verknüpfung des Zentrums mit den unmittelbar angrenzenden Naherholungsgebieten und Wohnquartieren sowie den in der näheren Umgebung befindlichen Stadtteilen, hier insbesondere dem Stadtteil Heide-Süd mit dem Technologiepark *weinberg campus* abhängt.

Diese Erkenntnisse aus der Analyse machen es erforderlich, das auszuweisende Sanierungsgebiet so abzugrenzen, dass die Verknüpfung des Zentrums erfolgreich gelingen kann. Dies betrifft insbesondere die nördlich an das Zentrum angrenzenden Bereiche entlang der Albert-Einstein-Straße. Aus dieser von der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes abweichenden Ausweisung des Sanierungsgebietes haben sich weitergehende Analyseerfordernisse für die insbesondere nördlich der Albert-Einstein-Straße gelegenen und bis zur anschließenden Wohnbebauung reichenden Flächen ergeben, die in der bisherigen Analyse nicht berücksichtigt wurden. Die wichtigsten Aspekte werden daher nachfolgend kurz dargestellt.

Bebauung und Nutzung

Die betreffenden Flächen sind bis auf einen Kiosk mit gastronomischer Imbissnutzung (etwa nördlich der Scheibe B) und einen Zeitungskiosk (nördlich des Frischemarktes) unbebaut und werden als Verkehrsfläche oder Park- und Stellplatzfläche bzw. Grünfläche genutzt.

Eigentümer und Mitwirkungsbereitschaft

Zum weit überwiegenden Teil befinden sich die betreffenden Flächen im Eigentum der Stadt Halle. Ein Grundstück (etwa nördlich der Scheibe B) befindet sich in privatem Eigentum, ein weiteres Grundstück (Fläche des ehemaligen Eingangsgebäude des S- Bahnhofes Neustadt) befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn.

Baustruktur und Zustand

Der Zustand der zwei auf den Flächen identifizierten Gebäude kann als mittel bis schlecht eingestuft werden. Eine Sanierung ist bei Erhalt der Gebäude in jedem Fall erforderlich. Der Zustand der Frei- und Verkehrsflächen kann als mittel eingestuft werden. Sanierungserfordernisse entstehen hier vor allem im Zuge einer möglichen Neuordnung und Umgestaltung der öffentlichen Park- und Stellplatzflächen. In den Abbildungen zu Stärken und Potentialen (Abbildung 46) sowie Schwächen und Risiken (Abbildung 45) sind Einschätzungen zu diesen Flächen enthalten.

Basierend auf den gesammelten Erkenntnissen werden nachfolgen die Ziele der Sanierung dargestellt und Hinweise zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens gegeben.

5. Ziele der Sanierung (Stand vom 27.1.2017)

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen sollen die städtebaulichen und funktionalen Mängel durch private und öffentliche Investitionen behoben werden, um das Stadtteilzentrum Neustadt als zentralen Versorgungsbereich und lebendiges Zentrum mit Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu stabilisieren und 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 abgeleitet:

- Erhalt und die Weiterentwicklung des städtebaulichen Ensembles Zentrum Neustadt als baukulturelles Erbe der Moderne und als Wahrzeichen des Stadtteils Neustadt.
 - 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.
 - Wahrung und Förderung der sozialen Durchmischung im Stadtteilzentrum Neustadt und im Stadtteil.

- Sanierung und Revitalisierung der leerstehenden Hochhausscheiben, verbunden mit einer Instandsetzung, einer energetischer Sanierung und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.
 - Nachhaltige Wiedernutzung der Scheibenhochhäuser, insbesondere der vier leerstehenden Hochhausscheiben (A, B, C und E).
 - 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
 - Sanierung mit Modellcharakter; energetische Sanierung mit Einsatz neuer Technologien zur Energienutzung, verbunden mit Maßnahmen zum Klimaschutz
 - Umnutzung einer Hochhausscheibe als öffentlicher Verwaltungsstandort, von dem Entwicklungsimpulse für das Stadtteilzentrum ausgehen.

- Qualifizierung des Zentrums Neustadt als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft.
 - Vernetzung der Angebote des Neustadt Centrums und der Neustädter Passage, sowie mit Einrichtungen der Kultur, der Bildung und der Freizeit.
 - Ausschluss von kerngebietsrelevanten Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) zur Verhinderung von Trading-down-Effekten.
 - Stärkung der Abendnutzungen durch gezielte Ansiedlung von Gastronomie und Freizeitnutzungen.
 - Verbesserung der Zugänglichkeit von Norden und Süden durch private und öffentliche Investitionen.
 - Erhalt des umfassenden Einzelhandelsangebotes sowie die Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes.
 - Einbindung der Einzelhändler, Gewerbetreibenden, Eigentümer und Anwohner in den Prozess der Zentrumsentwicklung.
 - Stärkung der Nutzungsmischung durch aktives Flächenmanagement
 - Ansiedlung 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
 - Ausbau der Wohnfunktion als wichtiger Beitrag für eine lebendige Nutzungsmischung.
 - Stärkung der Wohnfunktion durch die Revitalisierung der Scheibenhochhäuser.
 - Aufwertung der Hochhausscheiben und des Umfeldes als Wohnstandort für Studierende und für Beschäftigte des Technologieparks sowie der Universität.
 - Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen für breite Schichten der Bevölkerung in den oberen Geschossen der Hochhausscheiben.
 - 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.
 - Vernetzung des Zentrums Neustadt mit dem nördlich angrenzenden Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Technologiepark *weinberg campus* zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen.
 - 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
 - Fortsetzung der begonnenen Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums durch Neuordnung und Qualifizierung der noch nicht aufgewerteten Flächen im öffentlichen Raum.
 - Aufwertung der grundstücksbezogenen Freiflächen und Herstellung von Barrierefreiheit auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, insbesondere im Umfeld der Scheibenhochhäuser
 - Städtebauliche „Rückseiten“ und „Resträume“ im öffentlichen Raum insbesondere an der Albert-Einstein-Straße und zum Teil „An der Magistrale“ durch Aufwertung deutlich reduzieren.
 - Verbesserung der Zugänglichkeit zur 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.
 - Neuordnung und Aufwertung der Parkmöglichkeiten für Kunden und Beschäftigte der Neustädter Passage.
 - 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.

5.1 Umsetzung der Sanierungsziele

Zur Umsetzung der Sanierungsziele bedarf es einer kontinuierlichen Beratung und Betreuung der Eigentümer, Mieter und Pächter während der Durchführung der Sanierung durch die Stadtverwaltung und ein dazu einzurichtendes Zentrumsmanagement zur Begleitung der Sanierungsmaßnahme. 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, dem 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 Pachtverhältnissen 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 (Vorkaufrecht, Enteignung).

6. Maßnahmenkonzept

Aus den Sanierungszielen ergeben sich vier Aktionsfelder. Ihnen sind die Maßnahmen zugeordnet, die für eine nachhaltige Entwicklung und Stabilisierung des Stadtteilzentrums Neustadt erforderlich sind.

6.1 Aktionsfeld A: Planung, Management und Begleitung der Zentrumsentwicklung

Die Maßnahmen im **Aktionsfeld A** schaffen die Voraussetzungen für eine lebendige Nutzungsmischung zu stärken, Fehlentwicklungen zu vermeiden und das Zentrum als zentralen Versorgungsbe- reich zu qualifizieren. Wichtigste Maßnahme in diesem Aktionsfeld ist die Einrichtung eines extern beauftragten oder in der Verwaltung angesiedelten Zentrenmanagements, das die Eigentümer, Einzelhändler und Gewerbetreibenden berät, aktiviert und vernetzt, die Umsetzung gemeinsamer Maß- nahmen initiiert und koordiniert sowie die Gründung einer Standortgemeinschaft unterstützt. Das Management der Zentrenentwicklung umfasst weiterhin Aktivitäten der Image- und Öffentlichkeits- arbeit, die Förderung privat-öffentlicher Zusammenarbeit durch die Einrichtung eines Verfügungs- fonds sowie ein Standort- und Flächenmanagement. Zum Aktionsfeld gehören zudem Maßnahmen zur Planung und Vorbereitung investiver Maßnahmen im Sanierungsgebiet wie z.B. die Erstellung von Machbarkeitsstudien, Gutachten und vertiefenden Konzepten für Teilbereiche des Sanierungsgebie- tes.

Maßnahmen im Aktionsfeld

- Zentrenmanagement zur Gewährleistung einer koordinierten Zentrumsentwicklung unter Ein- bezug der Einzelhändler, Gewerbetreibenden und Eigentümer und die Steuerung der Nut- zungsmischung (Priorität 1)
- Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 1)
- Machbarkeitsstudie zur Aktivierung und Nutzung von Potenzialen des Technologieparks *wein- berg campus* für das Zentrum (Priorität 2)
- Städtebauliches Konzept für den Bereich „Albert-Einstein-Straße“ (Priorität 1)
- Städtebauliches Konzept für die Potenzialflächen entlang der Straße „An der Magistrale“ (Prio- rität 2)
- Verfügungsfonds (Programm Soziale Stadt, Priorität 2)

6.2 Aktionsfeld B: Qualifizierung öffentlicher Räume

Das **Aktionsfeld B** umfasst Maßnahmen, mit denen bislang noch nicht aufgewertete öffentliche Räume, Grün- und Freiflächen im Zentrum qualifiziert und die Verknüpfung des Zentrums mit den umliegenden Quartieren und Naherholungsbereichen verbessert werden sollen. Aufbauend auf die im Aktionsfeld A erstellten vertiefenden Konzepte für Teilbereiche des Sanierungsgebietes, hier ins- besondere der Bereich um die „Albert-Einstein-Straße“ sowie entlang der Straße „An der Magistrale“, sollen im Aktionsfeld solche Maßnahmen umgesetzt werden, die ein attraktives Erscheinungsbild und die Weiterentwicklung stadtbaukultureller Qualitäten und der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum unterstützen. Von zentraler Bedeutung sind die Qualifizierung der Zugänge in die Neustädter Passage von Nord und Süd durch private und öffentliche Investitionen, die funktionale und gestalterische Verbindung der Flächen des Frischemarktes mit den Freiräumen in Richtung des Naherholungsgebie- tes Weinbergwiesen sowie die Aufwertung des Umfeldes der Scheiben-Hochhäuser.

Maßnahmen im Aktionsfeld

- Aufwertung der Zugänge und Eingangssituationen zur Neustädter Passage von der Straße „An der Magistrale“ und von der „Albert-Einstein-Straße“ (Priorität 1)
- Aufwertung und Schaffung von Grünanlagen nördlich der „Albert-Einstein-Straße“ und am Bruchsee (Priorität 2)
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung des Marktplatzes (Frischemarkt) mit Flächen nördlich der Albert-Einstein-Straße in Richtung Weinbergwiesen (Priorität 2)
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung des Stadtplatzes vor dem Neustadt Centrum mit der Grünanlage Bruchsee (Priorität 2)
- Umgestaltung der Vorflächen und Platzbereiche im Umfeld der Hochhausscheiben (Priorität 1)
- Umgestaltung und Anpassung/ Aufwertung des Verkehrsraums „Albert-Einstein-Straße“ (einschließlich Querungsmöglichkeiten und der öffentlichen Parkplätze nördlich der „Albert-Einstein-Straße“ und vor dem Ärztehaus, Priorität 2)

6.3 Aktionsfeld C: Revitalisierung der Scheiben-Hochhäuser

Aktionsfeld C umfasst die Revitalisierung der Scheiben-Hochhäuser durch eine Wiedernutzung und Sanierung unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte und Maßnahmen zur Nutzung neuer Technologien der Energiegewinnung sowie zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Wichtige Maßnahme mit Impulswirkung ist die Schaffung eines Verwaltungsstandortes in einer Hochhausscheibe. Städtebauliche Wettbewerbe zur Gestaltung und Nutzung der Hochhausscheiben mit ihrem Umfeld tragen dazu bei, Handlungsansätze und Lösungen zu identifizieren, um eine horizontale Nutzungsgliederung innerhalb der Scheiben-Hochhäuser zur Stärkung der Nutzungsmischung und ein differenziertes Wohnangebot zur Förderung der sozialen Durchmischung zu etablieren.

Maßnahmen im Aktionsfeld

- B-Plan für geplanten Verwaltungsstandort in einer der Scheiben-Hochhäuser (Priorität 1)
- Erhaltungssatzung zur Sicherung von Gestaltungsgrundsätzen für das Zentrum (Priorität 1)
- Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Privater mit Sanierungsbedarf unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte / Nutzungsmischung, insbesondere die Scheiben-Hochhäuser; ggf. Förderung auf der Grundlage von Unrentierlichkeitsberechnungen (Priorität 1)
- Schaffung Gemeinbedarfseinrichtung (Verwaltungsstandort) in einem der Scheiben-Hochhäuser (Priorität 1)

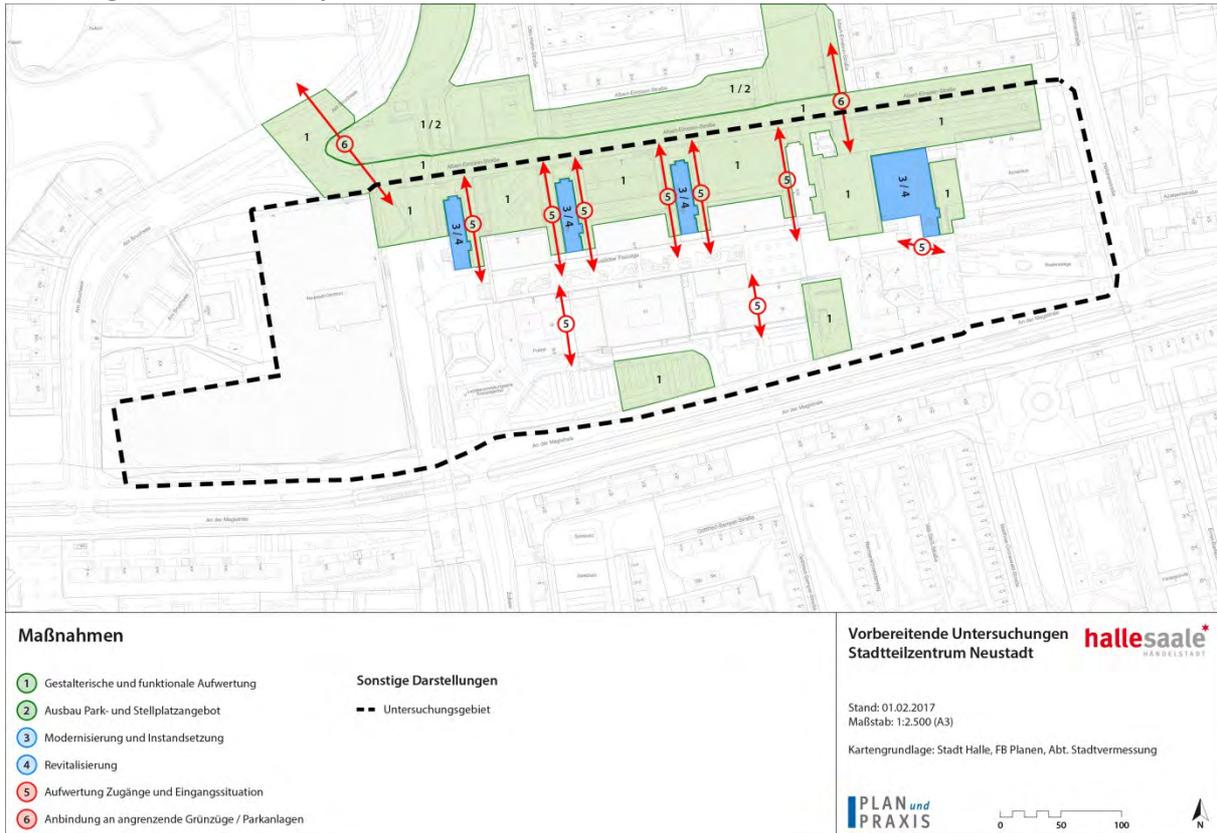
6.4 Aktionsfeld D: Ruhender Verkehr und Anbindung des Zentrums an den Stadtteil

Aktionsfeld D umfasst Maßnahmen, mit denen das Park- und Stellplatzangebot im Gebiet optimiert und zukunftsfähig weiter entwickelt wird. Grundlage ist ein Gutachten zum vorhandenen Angebot und zukünftigen Bedarf an Park- und Stellplätzen im Zentrum, das den aktuellen Bestand und die Auslastung aller öffentlichen und privaten Park- und Stellplätze untersucht und, orientiert am zukünftigen Bedarf durch die Wiedernutzung der Hochhausscheiben, Vorschläge für die Qualifizierung und Erweiterung des Bestandes entwickelt. Im Mittelpunkt stehen dabei die Flächen nördlich und südlich der „Albert-Einstein-Straße“ sowie nördlich der Straße „An der Magistrale“. Im Rahmen des Park- und Stellplatzkonzept können auch Ansätze für innovative Mobilitätsangebote entwickelt werden, die dazu beitragen, die Zunahme des Autoverkehrs und den Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen zu reduzieren.

Maßnahmen im Aktionsfeld

- Gutachten zum vorhandenen Angebot und zukünftigen Bedarf an Park- und Stellplätzen im Zentrum als Grundlage für die Optimierung des bestehenden Angebots an Park- und Stellplätzen sowie die Neuanlage von Park- und Stellplätzen (Priorität 1)
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Parkplatz-, Stellplatz- und Anlieferflächen entlang der Straße „An der Magistrale“ (Priorität 2)
- Ausbau des Parkplatz- und Stellplatzangebots durch Erschließung von Flächen für den ruhenden Verkehr, insbesondere auf Flächen nördlich der „Albert-Einstein-Straße“ (Priorität 1)

Abbildung 47: Maßnahmenplan



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (MKFZ-Plan)²²

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsplan 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 (Gründerwerb, Erschließungsanlagen, Grünflächen, Stellplätze)
- Baumaßnahmen (Sanierung und Instandsetzung, Förderung von Baumaßnahmen privater Dritter)
- Sonstige Maßnahmen (Verfügungsfonds, kulturelle und soziale Maßnahmen)

Die geschätzten Kosten für Ordnungs- und Baumaßnahmen der öffentlichen Hand nach § 149 BauGB zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele im öffentlichen Raum betragen rund 29 Mio. €. 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 Parkieranlagen sowie die Vernetzung des Stadtteilzentrums mit den angrenzenden Quartieren. Aber auch die Instrumente der Zentrenentwicklung durch die Einrichtung eines Zentrenmanagers und die Aufstellung eines Verfügungsfonds, gemeinsam mit Eigentümern, Händlern und Gewerbetreibenden, sollen zum Einsatz kommen.

In dieser Summe sind keine Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbegebäuden enthalten, sondern nur ein möglicher Zuschussbedarf bei Nachweis der Unrentierlichkeit der jeweiligen Maßnahme. .

Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks können nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen.

²² OVG NRW, Urteil vom 20.11.2015 - 7 D 70/14.NE. Eine Sanierungssatzung ist abwägungsfehlerhaft, wenn sie hinsichtlich der Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels in tatsächlicher Hinsicht auf einem - wegen fehlender Kosten- und Finanzierungsübersicht - unzureichend ermittelten Sachverhalt beruht. Die Sanierungssatzung verstößt gegen das Gebot gerechter Abwägung, wenn bei der Beschlussfassung eine erforderliche Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB nicht vorliegt. Erforderlich ist eine geordnete Darstellung insbesondere der in den Aufgabenbereich der Gemeinde fallenden Ausgaben so wie sie nach dem Stand der Planung prognostizierbar sind und eine entsprechende Zusammenstellung aller Finanzierungsmittel.

7.1 Maßnahmen-und Kostenübersicht

In der Kosten und Finanzierungsübersicht werden die geplanten Maßnahmen nach den Ausgabearten orientiert an der Städtebauförderrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt dargestellt. Es werden Ausgabearten dargestellt, in denen auch Maßnahmen verortet sind. Die Maßnahmen befinden sich in dem abgegrenzten Sanierungsgebiet, das in Abstimmung mit dem Land Sachsen-Anhalt deckungsgleich als Fördergebiet im Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren abgegrenzt werden soll. Diese Gebietskulisse ist Voraussetzung, um Fördermittel aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zu erhalten. Ziel des Programms ist es, „die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung struktureller Schwierigkeiten in den Stadt- und Ortsteilzentren zu unterstützen. Im Fokus des Programms steht daher die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit Funktionsverlusten und Leerständen. Zugleich dient das Programm der Innenentwicklung. Es trägt dazu bei, die stadtbaukulturelle Substanz, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und den kulturellen Reichtum der Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren zu erhalten bzw. wiederzugewinnen.“²³

Das noch abzugrenzende Fördergebiet im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wird überlagert von größer gefassten Fördergebieten in den Städtebauförderprogrammen Stadtumbau Ost und Soziale Stadt.

Nr.	Aktionsfeld	Priorität	Maßnahme	Kostenansatz	Kostenschätzung in €
1			Maßnahmen der Vorbereitung (Nr. 1.1 bis 1.2)		
1.1			Vorbereitung nach § 140 BauGB (Nr. 1.1.1 bis 1.1.7)		
1.1.4			Städtebauliche Planung; städtebauliche Wettbewerbe und Gutachten		
1.1.4	A	1	Städtebauliches Konzept für den Bereich „Albert-Einstein-Straße“		90.000
1.1.4	D	1	Gutachten zum vorhandenen Angebot und zukünftigen Bedarf an Park- und Stellplätzen im Zentrum als Grundlage für die Optimierung des bestehenden Angebots an Park- und Stellplätzen sowie die Neuanlage von Park- und Stellplätzen		25.000
1.1.4	C	1	B-Plan für geplanten Verwaltungsstandort in einer der Scheiben-Hochhäuser		20.000

²³ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Informationen zum Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, <http://www.mlv.sachsen-anhalt.de/fachthemen/staedtebau-und-bauaufsicht/staedtebauforderung-und-architektur/> (Letzter Zugriff: 18.1.2017)

Nr.	Aktionsfeld	Priorität	Maßnahme	Kostenansatz	Kostenschätzung in €
1.1.4	A	2	Machbarkeitsstudie zur Aktivierung und Nutzung von Potenzialen des weinberg campus für das Zentrum		15.000
1.1.4	A	2	Städtebauliches Konzept für die Potenzialflächen entlang der Straße „An der Magistrale“		25.000
1.1.5			Öffentliche Erörterung und Bürgerbeteiligung nach § 140 Nr. 5 BauGB		
1.1.5	A	1	Öffentlichkeitsarbeit	5.000 € / Jahr, zehn Jahre	50.000
1.2			Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen (Nr. 1.2.1 bis 1.2.10)		
1.2.4			Erarbeitung städtebaulicher Satzungen, Erhaltungssatzungen		
1.2.4	C	1	Erhaltungssatzung zur Sicherung von Gestaltungsgrundsätzen für das Zentrum		25.000
1.2.10			Quartiersmanagement, Citymanagement und Wissenstransfer		
1.2.10	A	1	Zentrenmanagement zur Gewährleistung einer koordinierten Zentrumsentwicklung unter Einbezug der Einzelhändler, Gewerbetreibenden und Eigentümer und die Steuerung der Nutzungsmischung	15.000 € / Jahr, fünf Jahre	75.000
2			Ordnungsmaßnahmen (Nr. 2.1. bis 2.5.)		
2.4			Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (Nr. 2.4.1 bis 2.4.9)		
2.4.1	B	1	Aufwertung der Zugänge und Eingangssituationen zur Neustädter Passage von der Straße „An der Magistrale“ und von der „Albert-Einstein-Straße“	145 € / m ² ca. 2.500 m ²	362.500

Nr.	Aktionsfeld	Priorität	Maßnahme	Kostenansatz	Kostenschätzung in €
2.4.1	B	2	Gestalterische und funktionale Verknüpfung des Marktplatzes mit Flächen nördlich der Albert-Einstein-Straße in Richtung Weinbergwiesen	145 € / m ² ca. 2.800 m ²	406.000
2.4.1	B	2	Gestalterische und funktionale Verknüpfung des Stadtplatzes vor dem Neustadt Centrum mit der Grünanlage Bruchsee	145 € / m ² ca. 500 m ²	72.500
2.4.1	B	1	Umgestaltung der Vorflächen und Platzbereiche im Umfeld der Hochhausscheiben	145 € / m ² ca. 17.500 m ²	2.537.500
2.4.1	B	2	Umgestaltung und Anpassung/ Aufwertung des Verkehrsraums „Albert-Einstein-Straße“ (einschließlich Querungsmöglichkeiten und der öffentlichen Parkplätze nördlich der „Albert-Einstein-Straße“ und vor dem Ärztehaus)	145 € / m ² ca. 30.000 m ²	4.350.000
2.4.2			Grünanlagen, Wasserläufe, Wasserflächen		
2.4.2	B	2	Aufwertung und Schaffung von Grünanlagen nördlich der „Albert-Einstein-Straße“ und am Bruchsee	70 € / m ² ca. 6.000 m ²	420.000
2.4.4			öffentliche Parkplätze		
2.4.4	D	2	Gestalterische und funktionale Aufwertung der Parkplatz-, Stellplatz- und Anlieferflächen entlang der Straße „An der Magistrale“	145 € / m ² ca. 8.000 m ²	1.160.000
2.4.4	D	1	Ausbau des Parkplatz- und Stellplatzangebots durch Erschließung von Flächen für den ruhenden Verkehr, insbesondere auf Flächen nördlich der „Albert-Einstein-Straße“	300 Stellplätze à 16.500 € im Parkhaus 300 Stellplätze à 3000 € im öffentlichen Raum	5.850.000
3			Baumaßnahmen (Nr. 3.1. bis 3.4.)		
3.1			Modernisierung und Instandsetzung (Nr. 3.1.1. bis 3.1.9.)		
3.1.1			Modernisierung/Instandsetzung nach Förderungsrichtlinien		
3.1.1	C	1	Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Privater mit Sanierungsbedarf unter Berücksichtigung baukultureller Aspekte / Nutzungsmischung, insbesondere die 4 unsa-	<u>Förderung</u> max. 3.500.000 € je Scheibe (Zuschuss zu Sanierungskosten)	max. 14.000.000 (Förderanteil)

Nr.	Aktionsfeld	Priorität	Maßnahme	Kostenansatz	Kostenschätzung in €
			nierten Scheiben-Hochhäuser; ggf. Förderung auf der Grundlage von Unrentierlichkeitsberechnungen		
4			Sonstige Maßnahmen (Nr. 4.1. bis 4.5.)		
4.4			Verfügungsfonds		
4.4	A	2	Verfügungsfonds (Programm Soziale Stadt)	10.000 € / Jahr, fünf Jahre	50.000
4.5			Ausgaben für besondere Planungsorganisation und Durchführungen		
4.5			Konzepte zur Schaffung interkultureller Kompetenz und Integration		50.000
			Summe		29.583.500 €

8. Voraussetzungen und Folgen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

8.1 Städtebauliche Kriterien zur Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit

Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB kann die Gemeinde durch Beschluss ein Gebiet festlegen, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll (Sanierungsgebiet). Für das Untersuchungsgebiet hat der Stadtrat am 27. April 2016 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2016/01605). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht und bildet die Grundlage zur Beteiligung und Mitwirkungspflicht der Betroffenen sowie zum Einsatz des Plansicherungsinstrumentes nach § 15 BauGB.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen (§ 136 BauGB), durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll²⁴. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- ein Gebiet von seinem baulichen Zustand den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Sicherheit ihrer Bewohner nicht genügt (Substanzschwäche) und klimatischen Anforderungen nicht entspricht oder
- ein Gebiet die ihm obliegenden Funktionen nicht erfüllt (Funktionsschwäche).

Regelmäßig treten beide Gründe für die Sanierung von Gebieten auf. Auch im Untersuchungsgebiet konnten beide Gründe, einschließlich der klimatischen Anforderungen festgestellt werden.

In § 136 Abs. 3 BauGB werden in einem nicht abschließenden Katalog typische Missstände²⁵ aufgeführt, deren Vorliegen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen begründen können und im Plangebiet nachgewiesen werden konnten.

²⁴ Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

²⁵ (3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

8.2 Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Im Rahmen der Erfassung städtebaulicher Missstände und der Entwicklung von Planungszielen ist die Mitwirkungsbereitschaft und Beteiligung der im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie der berührten Träger öffentlicher Belange für den Erfolg der Sanierungsmaßnahme von besonderer Bedeutung. Die im Rahmen Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 4 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Betroffenen, der Eigentümer und öffentlicher Planungsträger wurde in der Zeit vom 2. November bis 3. Dezember 2016 durchgeführt²⁶.

8.3 Sozialplan und Härteausgleich

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen können sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der Menschen auswirken, die in dem Sanierungsgebiet wohnen und arbeiten. Wenn entsprechende Auswirkungen zu befürchten sind, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie diese Auswirkungen zu vermeiden sind und wie die Gemeinde helfend tätig werden kann. Die Ergebnisse dieser Überlegungen und konkreter Hilfsmaßnahmen sind gemäß § 180 Abs. 2 BauGB in einem Sozialplan darzustellen. Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile – auch im sozialen Bereich – auf Antrag einen Härteausgleich gemäß § 181 Abs. 1 BauGB in Geld gewährleisten.

Da im Untersuchungsgebiet Stadtteilzentrum Neustadt die sanierungsbedürftigen Hochhausscheiben leer stehen, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der im Gebiet lebenden Menschen zu befürchten. Die typischen modernisierungsbedingten Mietsteigerungen für Mieter und Pächter treten nicht oder nur untergeordnet auf. Auch Ausstrahlungseffekte auf die angrenzenden Wohngebiete sind zu vernachlässigen, weil diese Gebiete bereits durch Stadterneuerungsmaßnahmen saniert wurden. Nachteilige Auswirkungen auf Gewerbetreibende sind derzeit nicht abschließend abschätzbar, aber unwahrscheinlich. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind im weiteren Verfahren näher zu bestimmen.

Auch sonstige Maßnahmen im öffentlichen Raum lassen derzeit keine entsprechenden Auswirkungen erwarten. Unabhängig hiervon können Sanierungsbetroffene im Rahmen des Vollzuges der Sanierungsmaßnahmen – § 147 BauGB Ordnungsmaßnahmen und § 148 BauGB Baumaßnahmen – mögliche Ansprüche geltend machen.

8.4 Sanierungsrechtliche Verfahrensbedingungen und Rechtsfolgen

Die Festlegung als Sanierungsgebiet setzt voraus, dass zur Beseitigung der baulichen und funktionalen Missstände zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung besondere Ordnungs- und Steuerungsinstrumente erforderlich sind. Der Einsatz der bodenrechtlichen Steuerungsinstrumente (§ 136 BauGB ff) für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ist auf ein sinnvolles und notwendiges Maß zu begrenzen. Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahrensarten für die Durchführung der Sanierung.

-
- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

²⁶ Vgl. Abwägung der Erörterungsveranstaltung und der Beteiligung öffentlicher Planungsträger

8.4.1 Sanierungsverfahren – Intention des umfassenden und vereinfachten Verfahrens

Dem umfassenden Verfahren (Normalverfahren) liegt eine besondere bodenpolitische Konzeption zugrunde. Sind durch das planerische und finanzielle Engagement der öffentlichen Hand Bodenwertsteigerungen zu erwarten, sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme (bzw. nach Aufhebung für andere Sanierungsmaßnahmen) einzusetzen. Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise (z. B. für den Erwerb notwendiger öffentlicher Flächen) sind auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert zu beschränken. Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 (2) BauGB, von denen Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist das umfassende Verfahren nicht nötig, da ein Teil der Kosten über Straßenausbaubeiträge nach dem BauGB oder dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu decken ist. Es ist jedoch denkbar, dass diese Beiträge zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer führen könnten. In solchen Fällen kann es mit Blick auf die Durchsetzbarkeit günstiger sein, ein umfassendes Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen durchzuführen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren werden die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen (§ 153 ff. BauGB; insbesondere die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung), da das Hauptgewicht der Maßnahmen auf einer Gebietserhaltung ohne erhebliche Änderungen liegt und keine gravierenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Das vereinfachte Verfahren darf gewählt werden, wenn angenommen werden kann, dass ein umfassendes Verfahren für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).²⁷

8.4.2 Sanierungsrechtliche Vorschriften im umfassenden und vereinfachten Verfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

1. Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Gemeinde oder einen Sanierungsträger beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowie die Abwendungsmöglichkeiten des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB.
2. Zulässigkeit der Enteignung zugunsten der Gemeinde oder eines Entwicklungsträgers nach § 87 BauGB.
3. Zulässigkeit der Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen zugunsten der Gemeinde oder eines Entwicklungsträgers nach § 88 Satz 2 BauGB.
4. Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken nach § 89 BauGB, die sie durch Vorkaufsrecht oder Enteignung erworben hat.
5. Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben (i.S.v. § 29 BauGB), Teilungen und Rechtsvorgängen (selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt²⁸). Im vereinfach-

²⁷ Vgl. Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), überarbeitete Fassung auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Fachkommission der ARGEBAU, November 2002

²⁸ Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB - Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung - die Beseitigung baulicher Anlagen, die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, die Teilung eines Grundstücks.

ten Verfahren kann die Gemeinde die Anwendung dieser Vorschriften einschränken oder ausschließen. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) oder einer informellen Rahmenplanung (§ 1 (6) 11 BauGB) niedergelegt sein²⁹.

6. Aufstellung von Sozialplan und Gewährung von Härteausgleich nach §§ 180 und 181 BauGB.
7. Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnisse nach §§ 182 – 186 BauGB.
8. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach §§ 164 a, 164 b BauGB.
9. Aufnahme eines Sanierungsvermerks nach § 143 Abs. 2 BauGB in das Grundbuch.
10. Die Möglichkeit der Sicherung der Sanierungsziele durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB.
11. Die Aufstellung informeller Pläne nach § 1 (6) 11 BauGB, beispielsweise Rahmenpläne, Stadtentwicklungspläne oder Blockkonzepte.

8.4.3 Sanierungsrechtliche Vorschriften für das umfassende Sanierungsverfahren §§ 152 ff. BauGB

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen).

Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 (2) und (3) BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

8.4.4 Städtebauliche Kriterien zur Durchführung des umfassenden Verfahrens

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen, den umfänglichen Erwerb privater Flächen für öffentliche Zwecke oder eine Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt. Solche umfänglichen Umstrukturierungsmaßnahmen bewirken regelmäßig Werterhöhungen, die die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und ggf. Investoren abschre-

²⁹ Während zu Beginn allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

cken. Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung, die nur im umfassenden Verfahren möglich ist. Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Veränderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (z. B. Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten).
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (z. B. Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Brache für neue Nutzungen).
- Erschließungszustand (z. B. Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, ggf. auch bei umfangreicheren Maßnahmen wie Tiefgarage oder Parkhäuser zur Gebietsneuordnung mit entsprechenden Eingriffen in das Eigentum).
- höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung, Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (z. B. durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten)³⁰.

Die hier aufgezählten Maßnahmen sind typische Beispiele, die den Verkehrswert von Grundstücken in die Höhe treiben können. Letztlich entscheidet die Verkehrswertauffassung im konkreten Einzelfall ob und wie diese aufgezählten Maßnahmen den Grundstückswert beeinflussen.

8.4.5 Rechtswirkungen des umfassenden Verfahrens

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB.
- b) Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB.
- c) Preisprüfung durch die Gemeinde, § 153 Abs. 2 BauGB bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten).³¹
- d) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB oder KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB³². An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

³⁰ Vgl. Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), überarbeitete Fassung auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Fachkommission der ARGEBAU, November 2002

³¹ Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

³² Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB).

8.4.6 Sanierungsrechtliche Vorschriften für das vereinfachte Sanierungsverfahren §142 Abs. 4 BauGB

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) durchgeführt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewendet, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Die Gemeinde muss in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde eine Beschlussfassung über die Art der Sanierungssatzung auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB). Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 BauGB erforderlich ist.

8.4.7 Städtebauliche Kriterien zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens

Für die Entscheidung zur Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien beachtlich:

- Das vereinfachte Verfahren bietet sich an, wenn keine bzw. nur geringe Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge erscheint nicht geboten.
- Wenn lediglich Werterhöhungen durch den Bau von Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind, weil die Gemeinde ihre Kosten über § 127 BauGB oder Kommunalabgabengesetz (KAG) decken kann und diese im vereinfachten Verfahren geltend machen kann.

8.4.8 Rechtswirkung des vereinfachten Verfahrens

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen oder zulassen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB³³,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB³⁴ oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB.

³³ Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB - Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen. Genehmigungspflicht auf Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (Verfügungssperre).

³⁴ Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB betrifft die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts sowie die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts sowie ein schuldrechtlicher Vertrag durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast und die Teilung eines Grundstücks .

8.5 Empfehlung für das Sanierungsverfahren und für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Stadtteilzentrum Neustadt“

8.5.1 Empfehlung für das vereinfachte Sanierungsverfahren

Für das Untersuchungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ empfiehlt sich der Einsatz des vereinfachten Sanierungsverfahrens mit den Sicherungsinstrumenten nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB, 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.

Dabei ist eine grundlegende und planungsrechtlich abzusichernde Nutzungsänderung nur für den geplanten Gemeinbedarfsstandort für eine öffentliche Verwaltung in einer der Hochhausscheiben vorgesehen. Durch deren geplante bauleitplanerische Sicherung als Gemeinbedarfsfläche sind derzeitige spekulative Fehlentwicklungen der Scheibe A oder sanierungsbedingte Wertsteigerungen ausgeschlossen. Aufgrund der ungeklärten Eigentumsverhältnisse und der Inbesitznahme durch die öffentliche Hand sind Eingriffe in genehmigte und ausgeübte Baurechte Privater für den Verwaltungsstandort ausgeschlossen.

Für die leer stehenden Hochhausscheiben 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.

Die Verbesserung der Stell- und Parkplatzsituation kann sowohl auf öffentlichen wie auf privaten Grundstücken erfolgen und stellt keine gravierenden oder kostspieligen Maßnahmen dar, die sich als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung darstellt. Weitgehend im öffentlichen Eigentum befindliche Brachflächen, etwa an der Straße „Am Bruchsee“, könnten für Anlagen zur Verbesserung der Situation des ruhenden Verkehrs wiedergenutzt werden. Diese Flächen können zugleich auch zur Besserung der unbefriedigenden Versorgung mit Freiflächen für die wieder zu nutzenden Hochhausscheiben verwendet werden, ohne sich auf das Bodenpreisgefüge auszuwirken.

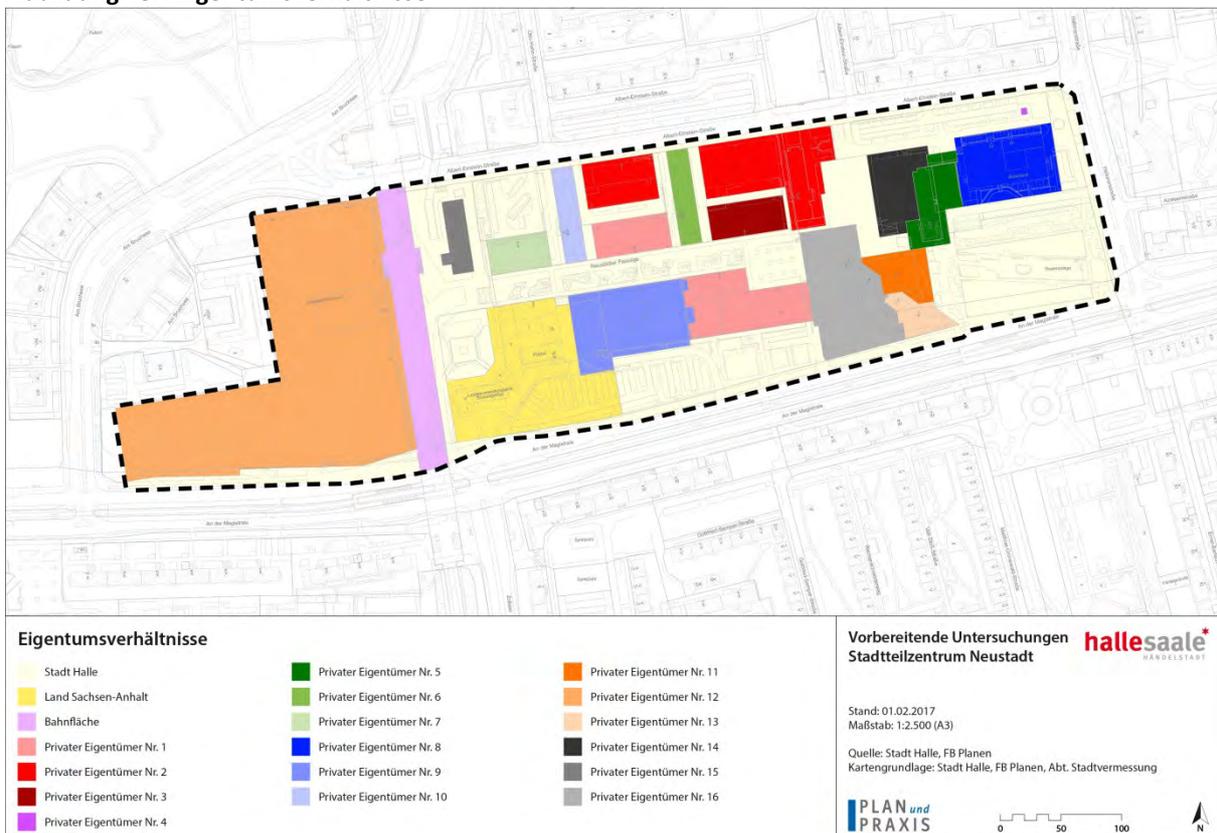
Die Verbesserung der Stell- und Parkplatzsituation kann sowohl auf öffentlichen wie privaten Grundstücken weitgehend ohne Eingriff in Eigentumsverhältnisse, überwiegend auf kommunalen Grundstücken im nordwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes erfolgen. Wegen des Leerstandes der Hochhausscheiben greifen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht in die Lebensbedingungen von Menschen ein, weshalb auch hierfür ein Sozialplanverfahren nicht geboten erscheint, das jedoch auch im vereinfachten Sanierungsverfahren Anwendung finden kann. Da nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen auch die gewerblichen Nutzungen und Handelseinrichtungen qualitativ aufgewertet werden sollen, resultieren hieraus keine Eingriffe 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, führen 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 Neustädter Zentrum 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. Insofern sind die für eine umfassende Sanierung tragenden wichtigsten Gründe einer Abschöpfung sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung, tiefgreifender städtebaulicher oder nutzungsstruktureller 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 der Neustädtischer Passage als zentraler Versorgungsbereich und dessen Lage in einem weitgehend sanierten Umfeld. Auch fehlende störende Nutzungskonflikte, deren Bewältigung den Einsatz aller konfliktmindernder Instrumentes des BauGB erfordern, sind nicht gegeben. Die weiter zu konkretisierende Planung und Durchführung des Entwicklungskonzeptes ist unter Einsatz der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte (§§ 144, 145 BauGB) zur Feinsteuerung der Gebiets- und Grundstücksentwicklung zweckmäßig und geboten. Ebenso sind die Vorschriften des § 144 Absatz 2 Nummer 1 bis 5 BauGB zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldnerische Verträge, Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und Teilungen eines Grundstücks für die Sanierungsdurchführung erforderlich.

Abbildung 48: Eigentumsverhältnisse



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Im Verlauf des Sanierungsverfahrens sollte geprüft werden, ob durch Anwendung des § 144 Absatz 3 BauGB (Vorwegnahme einer Genehmigung) in Bezug auf einzelne, die Gebietsentwicklung nicht beeinträchtigenden, zu genehmigende Sachverhalte eine Verfahrenserleichterungen und damit eine Verminderung des Verwaltungsaufwandes zweckmäßig sind.

Notwendige Erschließungsmaßnahmen beschränken sich weitgehend auf die Herstellung von Fuß- und Radwegverbindungen über meist öffentliche Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes. Zugleich können Erschließungsmaßnahmen, beispielsweise für die Herstellung öffentlicher Parkplätze, die zur Bedarfsdeckung des Gebietes dienen, nach dem Erschließungsbeitragsrecht oder dem Kommunalabgabengesetz ergänzend abgerechnet werden. 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 aus, die Sanierungsmaßnahmen zu kontrollieren und Fehlentwicklungen zu verhindern.

Mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren wird zugleich die Voraussetzung für den Einsatz von Finanzhilfen der Städtebauförderung geschaffen, unabhängig davon, dass im Sanierungsgebiet „Stadtteilzentrum Neustadt“ bereits innerhalb der Kulissen der Städtebauförderung „Stadtumbau Ost - Aufwertung und Rückbau“ sowie „Soziale Stadt“ liegt. Zudem ist die Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit dem Programmantrag für das Programmjahr 2018 geplant. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln stärkt die innerstädtischen Strukturen gegenüber negativen Veränderungen und erhöht die Attraktivität des Gebietes. Damit werden zugleich Anreize für private Folgeinvestitionen ausgelöst. Die Erfahrung in anderen Sanierungsgebieten hat gezeigt, dass die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung der Modernisierung und Instandsetzung einen wesentlichen Investitionsanreiz dargestellt hat. Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes gilt § 7h EStG (Einkommensteuergesetz), der Investitionen in die notwendige energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz auf Privatgrundstücken im Gebiet initiieren kann. Für die leerstehenden Hochhausdecken kann dieser Anreiz für private Investitionen in die dortigen Objekte zu deren Wiedernutzung, zu einer Aufwertung des Stadtbildes und zu einer Attraktivitätssteigerung der Neustädter Passage führen.

8.5.2 Empfehlung für die Abgrenzung des „Sanierungsgebiets Stadtteilzentrum Neustadt“

Das Untersuchungsgebiet Stadtteilzentrum Neustadt wird zur Behebung städtebaulicher Missstände als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Stadtteilzentrum Neustadt“.

Das Gebiet wird umgrenzt von den Straßen:

- - An der Magistrale (Süden)
- - Albert-Einstein-Straße, Carl-Schorlemmer-Ring und Am Bruchsee (Norden)
- - Stadtplatz am Neustädter Centrum (Westen)
- - Hallorenstraße, mit Ausnahme der Fläche des Skateparks Rollmops (Osten).

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Flurstücke und Flurstücksteile der im Lageplan Zeichnung-Nr. 1 (Stand Januar 2017 Anlage 1) abgegrenzten Flächen.

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Flurstücken:

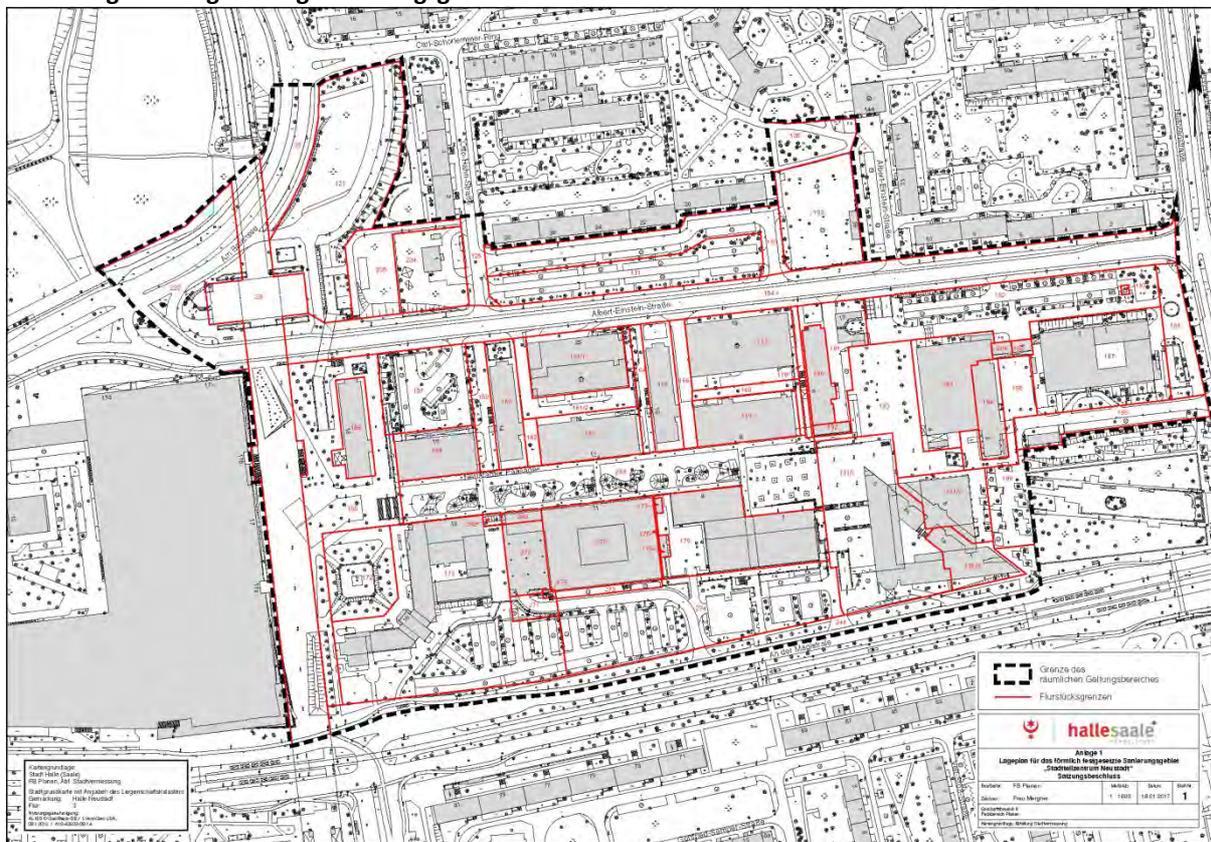
Tabelle 3: Flurstückliste

Lage	Grundbuchblatt	Flurstück-Nr. bzw. Straßenbegrenzungslinie	Bemerkung
Albert-Einstein-Straße	2372	154	Verkehrsfläche
Albert-Einstein-Straße	2372	130	Teilflächen

Lage	Grundbuchblatt	Flurstück-Nr. bzw. Straßenbegrenzungslinie	Bemerkung
Albert-Einstein-Straße	2321	131, 133	Parkplatzflächen
Albert-Einstein-Straße	691	135 (Teilfläche)	Teilfläche öff. Grünfläche
Carl- Schorlemmer-Ring	-	südliche Straßenbegrenzungslinie	
Am Bruchsee	2336 2393	39, 223 (Teilflächen)	Teilflächen der Verkehrsfläche
Otto Hahn Straße	2372	125 (Teilfläche)	Teilflächen der Verkehrsfläche
Halloreustraße	-	westliche Straßenbegrenzungslinie	
An der Magistrale	2329	244 (Teilfläche) Nördlicher Gehweg (Straßenbegrenzungslinie)	
DB-AG westliche Geltungsbereichsgrenze	11	28 (Teilfläche)	Teilflächen der DB-AG
Nordwestliche unbebaute Flächen	2360 2564 691	234, 235, 121	
Neustädter Passage	691	293	
Bebaute Flächen, Stell- und Parkplätze	2324, 2333, 1717, 2367, 2578, 1501, 2575, 45, 2372, 2580, 314, 268, 2313, 699, 7, 935, 57, 2321, 691, 342, 2127, 2541, 2372, 1502, 1503, 315, 8, 66,	155,157, 274 156, 158, 159, 162, 166, 168 160, 161/1, 161/2, 163, 164, 165, 167, 170, 181 169, 172, 173, 175, 177, 178 179, 182, 183, 190 (Teilfläche), 269, 271 184, 186, 206 187, 188, 189, 191/1, 191/2, 191/3, 192, 196 194,	

Lage	Grundbuchblatt	Flurstück-Nr. bzw. Straßenbegrenzungslinie	Bemerkung
	225, 2559, 1518, 2493, 2577	195, 197, 272, 275, 276 273, 292	
Gesamt		153.996 qm	63 Flurstücke

Abbildung 49: Abgrenzung Sanierungsgebiet



Quelle: Stadt Halle (Saale), Fachbereich Planen

Die südliche Abgrenzung bildet die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Magistrale“. 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.

Die westliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet der Stadtplatz am 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 seine Aufgaben. Ein bauliches Sanierungserfordernis ist nicht gegeben. Als öffentlicher Stadtplatz wird er in den Geltungsbe-

reich des Sanierungsgebiets einbezogen. Die westliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet folglich der Geltungsbereichsgrenze des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Neustadt Centrum.

Die nördliche Grenze bildet die Albert-Einstein-Straße einschließlich der nördlichen Parkplätze. Der westliche Abschnitt des Carl-Schorlemmer Rings und der Verlauf der Straße „Am Bruchsee“ grenzen das Sanierungsgebiet nach Norden bzw. nach Westen ab. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs geht über die Grenze des Gebietes für Vorbereitender Untersuchungen hinaus. Mit der nördlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes werden unbebaute Flächen an der Straße „Am Bruchsee“ in den Geltungsbereich einbezogen, um Entwicklungspotentiale für Standorte des ruhenden Verkehrs sowie ggf. wohnungsnaher Frei- und Bewegungsflächen für die Bevölkerung der wiedergenutzten Hochhausscheiben zu eröffnen. Tragender Gedanke der Erweiterung des Geltungsbereichs ist die Schaffung von Stell- und Parkplatzflächen für den ruhenden Verkehr, um insbesondere für die Inwertsetzung der Scheiben-Hochhäuser und der Verbesserung der Freiflächensituation auf diesen Grundstücken wichtige Voraussetzung zu schaffen. Der Nachweis von privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen nördlich der Albert-Einstein-Straße ist für die Erreichung dieses wichtigen Sanierungsziels unabdingbar. Die Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen eröffnet Möglichkeiten der Verbesserung von Straßenquerung oder der Neuordnung von Verkehrsflächen.

Die östliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet die westliche Straßenbegrenzungslinie der „Hallenstraße“, mit Ausnahme der Fläche des Skateparks Rollmops, der im Zuge bisheriger Stadterneuerungsmaßnahmen bereits umgestaltet wurde.

8.6 Prüfung alternativer Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zur Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen im Plangebiet

Sofern auf die Festsetzung von Sanierungsmaßnahmen verzichtet wird, stehen der Gemeinde sonstige Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts zur Förderung der Stadterneuerung zur Verfügung. Diese sonstigen Instrumente eröffnen jedoch nicht die Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts, das im Rahmen des § 144 Abs. 2 BauGB regelmäßig die Prüfung z.B. von Kaufverträgen, Erbpachtverträgen und die Bestellungen von das Grundstück belastenden Rechten auf deren Auswirkungen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen verlangt. Dadurch sind u.a. Grundschuldbestellung ohne einen unmittelbaren Sanierungszweck für Objekte mit festgestelltem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf nicht ohne weiteres möglich.

Informelle Instrumente nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Rahmenplanung), die Aufstellung von Bauleitplänen (§ 30 BauGB), der Einsatz von Plandsicherungsinstrumenten (§ 14 ff. BauGB Veränderungssperre, Zurückstellung von Bauvorhaben) sowie Plandurchführungsinstrumenten (§ 24 ff. BauGB) sind sowohl nach den besonderen als auch nach dem allgemeinen Städtebaurecht möglich. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB und der Härteausgleich nach § 181 BauGB sind grundsätzlich bei allen städtebaulichen Planungen mit voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen möglich.

Auch „Sanierungsnachsorge-Instrumente“ wie der Erlass von Satzungen nach § 172 BauGB, insbesondere die Milieuschutzsatzungen bleiben möglich, sind jedoch während einer laufenden Sanierung nicht geboten, weil die sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 144 BauGB) diese Ziele transportiert. Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach § 171 f. BauGB können parallel zu einer Sanierungsmaßnahme zum Einsatz kommen.

Die Instrumente des besonderen Städtebaurechts nach § 171 a – e BauGB sind die Alternativinstrumente zu einer Sanierungsmaßnahme. Diese Instrumente wurden zwar erfolgreich im Rahmen der Stadterneuerung im Stadtteil Neustadt eingesetzt, konnten jedoch nicht den Sanierungsstau in den Hochhausscheiben im Zentrum des Stadtteils beheben und die Ziele der Revitalisierung der Neustäd-

ter Passage nachhaltig sichern. Insofern haben sich die alternativen Instrumente zum Stadtumbau und zur Stadterneuerung nach § 171 a – e BauGB für das Stadtteilzentrum Neustadt als nicht ausreichend erwiesen.

8.7 Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung

Nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen sind die städtebaulichen und funktionalen Missstände im Plangebiet so gravierend, dass diese nur über eine förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet in einem längeren Zeitraum als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Rahmen einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung zu beheben sind. Da die Eingriffe in das Privateigentum vergleichsweise gering sind, Maßnahmen der öffentlichen Hand sich in Wesentlichen auf Maßnahmen im Umfeld ohne größere Erschließungsmaßnahmen beschränkt, sind sanierungsbedingte Wertsteigerungen nur in einem geringen Ausmaß zu erwarten. Da die Gemeinde und das Land Sachsen-Anhalt zugleich Eigentümerin vieler Flächen im Untersuchungsgebiet sind und der geplante Standort für eine öffentliche Verwaltung bauleitplanerisch vorbereitet wird, sind weitere Grunderwerbe aktuell nicht geboten.

Vor diesem Hintergrund wird nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen ein vereinfachtes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB mit den Genehmigungsvorbehalten nach § 144 BauGB empfohlen. Die im umfassenden Verfahren verpflichtende Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen und die umfassende Kontrolle des Bodenmarktes, einschließlich einer Kaufpreisprüfung (§ 153 Absatz 2 BauGB) zur Dämpfung spekulativer Entwicklungen sind auch angesichts der geringen Größe des Sanierungsgebietes und des derzeit nicht dynamischen Entwicklungsdrucks nicht geboten, um die Sanierungsziele zu erreichen. Vielmehr sichert die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sowie steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Privatinvestitionen und schaffen damit einen erhöhten finanziellen Anreiz auch für Private die Sanierungsziele umzusetzen.

Auf den Hochhausgrundstücken sind vielfach Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Entsiegelung, Hof- oder Dachbegrünung) erforderlich. Die Bereitstellung von Mitteln für Ordnungsmaßnahmen, beispielsweise zur Entsiegelung von Flächen, kann einen Anstoß für Eigentümer darstellen, in das Umfeld auf den Privatgrundstücken zu investieren.

Nach bisherigen Erfahrungen kann aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes und der baulichen Maßnahmen, vornehmlich in der Instandsetzung und energetischen Modernisierung der Hochhausdecken von einer Verfahrensdauer von weniger als fünfzehn Jahren ausgegangen werden.

9. Öffentlichkeits- und Eigentümerbeteiligung

Für das Gebiet wurden von der Stadtverwaltung und den wichtigen Gebietsakteuren Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Gemäß § 141 Abs. 4 BauGB wurden in einer Informations- und Erörterungsveranstaltung die Bürgerinnen und Bürger über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung am 21.11.2016 informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Erörterung der Planungsziele gegeben. Bis zum 3.12.2016 konnten die Bürgerinnen und Bürger ihre Hinweise und Anregung auch schriftlich oder zur Niederschrift einreichen. Die Bürgerinnen und Bürger haben sich mehrheitlich 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.

9.1 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 geben³⁵.

³⁵ Vgl. Abwägung der Erörterungsveranstaltung und der Beteiligung öffentlicher Planungsträger in den Anlagen zur VU

II. Anhang

1. Verzeichnisse

1.1 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	ÜBERSICHTSKARTE UND ABGRENZUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET	6
ABBILDUNG 2:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSSCHNITT).....	10
ABBILDUNG 3:	BESTANDTEILE DES INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNGSKONZEPTS HALLE 2025.....	12
ABBILDUNG 4:	ZENTRALER BEREICH NEUSTADT.....	18
ABBILDUNG 5:	VISUALISIERUNG ZUKUNFTSSTADT	22
ABBILDUNG 6:	GRUNDLAGENERMITTLUNG FÜR DEN WERTEPLAN HALLE-NEUSTADT (AUSZUG PLAN 4: GESAMTZUSAMMENHANG).....	23
ABBILDUNG 7:	VARIANTE 2 - RÜCKBAU DER SCHEIBEN A, B, C UND E; STANDORT: WOCHENMARKT.....	25
ABBILDUNG 8:	VARIANTE 5 - RÜCKBAU SCHEIBEN A, B, C UND E UM 10 GESCHOSSE STANDORT: NEUSTÄDTER PLATZ.....	25
ABBILDUNG 9:	ENTWURF 3-ZIMMERWOHNUNG MIT KÜCHE, WINTERGARTEN UND BALKON	26
ABBILDUNG 10:	ENTWURF ERDGESCHOSS- UND GALERIEBEREICHE SCHEIBE C	26
ABBILDUNG 11:	GRUNDRISS ERDGESCHOSS- UND GALERIEBEREICHE SCHEIBE C	27
ABBILDUNG 12:	SCHWARZPLAN	28
ABBILDUNG 13:	GESAMTEINDRUCK DER ABGESENKTEN NEUSTÄDTER PASSAGE RICHTUNG OSTEN	29
ABBILDUNG 14:	SCHEIBE B BIS E ENTLANG DER NEUSTÄDTER PASSAGE VON WESTEN	29
ABBILDUNG 15:	HISTORISCHES POSTKARTENMOTIV MIT BLICK AUF DIE SCHEIBEN D BIS A VON OSTEN	30
ABBILDUNG 16:	SKULPTUR „RUFEN UND HÖREN“ VON WOLFGANG DREYSSE.....	30
ABBILDUNG 17:	BAUKULTURELLE QUALITÄTEN	31
ABBILDUNG 18:	NEUSTADT CENTRUM	32
ABBILDUNG 19:	ERDGESCHOSSZONE DER TIEFER LIEGENDEN NEUSTÄDTER PASSAGE.....	32
ABBILDUNG 20:	BLICK AUF DAS PARKHAUS ZWISCHEN SCHEIBE C UND D	32
ABBILDUNG 21:	BLICK AUF DIE SCHEIBE B, WESTFASSADE.....	32
ABBILDUNG 22:	BLICK AUF DIE SCHEIBE D („BÜROHAUS WEST“), WESTFASSADE.....	32
ABBILDUNG 23:	BLICK AUF DIE SCHEIBE E, OSTFASSADE MIT ÄRZTEZENTRUM IM VORDERGRUND	32
ABBILDUNG 24:	ZUSTAND DER GEBÄUDE.....	33
ABBILDUNG 25:	EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE	34
ABBILDUNG 26:	WARENPRÄSENTATION IN DER NEUSTÄDTER PASSAGE, NORDSEITE.....	35
ABBILDUNG 27:	WARENPRÄSENTATION IM DURCHGANG HAUS DER DIENSTE RICHTUNG NEUSTÄDTER PASSAGE.....	35
ABBILDUNG 28:	BLICK AUF DEN FRISCHEMARKT RICHTUNG ALBERT-EINSTEIN-STRASSE	36
ABBILDUNG 29:	FRISCHEMARKT MIT SCHEIBE D IM HINTERGRUND	36
ABBILDUNG 30:	WOHNEINHEIT MIT TERASSE IM SOCKELBEREICH DER SCHEIBE E.....	37
ABBILDUNG 31:	EINGANGSBEREICHE ZU DEN WOHNEINHEITEN AN DER SCHEIBE E.....	37
ABBILDUNG 32:	NUTZUNGSSTRUKTUR ERDGESCHOSS	38
ABBILDUNG 33:	NUTZUNGSSTRUKTUR 1. OBERGESCHOSS.....	38
ABBILDUNG 34:	NUTZUNGSSTRUKTUR AB 2. OBERGESCHOSS	39
ABBILDUNG 35:	ZUSTAND DER FREIFLÄCHEN	40
ABBILDUNG 36:	SKATEPARK ROLLMOPS RICHTUNG OSTEN.....	41
ABBILDUNG 37:	SKATEANLAGE RICHTUNG WESTEN	41
ABBILDUNG 38:	VERBINDUNGSWEG ZWISCHEN NEUSTÄDTER PASSAGE UND ALBERT-EINSTEIN-STRASSE ÖSTLICH DER SCHEIBE C	42
ABBILDUNG 39:	VERBAUTER ZUGANG ZWISCHEN NEUSTÄDTER PASSAGE UND STRASSE „AN DER MAGISTRALE	42
ABBILDUNG 40:	ÖPNV - ANBINDUNG	43
ABBILDUNG 41:	EINBINDUNG DES UNTERSUCHUNGSGBIETES IN DAS FREIFLÄCHEN- UND RADWEGENETZ.....	45
ABBILDUNG 42:	ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR.....	46
ABBILDUNG 43:	UNGESICHERTE QUERUNGSMÖGLICHKEIT ZWISCHEN NEUSTADT CENTRUM WESTSEITE STRABENBAHNHALTESTELLE „S-BAHNHOF NEUSTADT	46
ABBILDUNG 44:	STRASSE „AN DER MAGISTRALE“ IN BLICKRICHTUNG OSTEN.....	46

ABBILDUNG 45:	SCHWÄCHEN UND RISIKEN	56
ABBILDUNG 46:	STÄRKEN UND POTENZIALE	59
ABBILDUNG 47:	MAßNAHMENPLAN	66
ABBILDUNG 48:	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	80
ABBILDUNG 49:	ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET	83

1.2 Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	8
TABELLE 2: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NÖRDLICHE NEUSTADT NACH ALTERSGRUPPEN.....	19
TABELLE 3: FLURSTÜCKLISTE.....	81

1.3 Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch. In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

congrav new sports e.V. (2017): Skatepark Neustadt, Internetadresse: <http://www.halle-rollt.de/index.php?id=20>, letzter Zugriff am 23.01.2017.

Flächennutzungsplan der Stadt Halle.

Hallesche Verkehrs-AG (2017): Liniennetz- und Tarifzonenplan | SWH. HAVAG, Internetadresse: <https://havag.com/fahrplan/liniennetz-und-tarifzonenplan>, letzter Zugriff am 23.01.2017.

KARO* architekten (2009): Visualisierung von Rückbauvarianten im Stadtteilzentrum Halle-Neustadt, Leipzig.

Lacaton & Vassal Architectes / Jeanne-Françoise Fischer (2015): Vorstudie. Zu einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Entwicklung der Hochausscheibe C in Halle-Neustadt. Zusammenfassung 22/4/2015, Paris / Berlin.

OVG NRW – Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.2015 – 7 D 70/14.NE.

science2public – Gesellschaft für Wissenschaftskommunikation e.V. (2017): halle.neu.stadt 2050 – klimaneutral – vernetzt – integriert, Internetadresse: <https://halle.neu.stadt-2050.de/>, letzter Zugriff am 23.01.2017.

Stadt Halle (Hrsg., 2002): Revitalisierung Stadtteilzentrum Halle-Neustadt, erstellt von Architekturbüro Uwe Gaul / Architekten Hermann und Valentiny und Partner / Architekten – Ingenieure Morgner und Partner GbR, Halle (Saale).

Stadt Halle (Hrsg., 2007): Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale). Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele, erstellt von Stadt Halle / Geschäftsstelle Netzwerk Stadtumbau isw Halle – Leipzig e.V., Halle (Saale) / Leipzig.

Stadt Halle (Hrsg., 2008a): Lärmaktionsplanung der Stadt Halle (Saale). Zwischenbericht, erstellt von LK Argus GmbH / Argus, Berlin / Hamburg.

Stadt Halle (Hrsg., 2008b): Projekte der IBA-Stadtumbau in Halle an der Saale. Balanceakt Doppelstadt – Kommunikation und Prozess, erstellt von Dr. Friedrich Busmann / Tore Dobberstein (complanzen Planungsbüro), Halle (Saale).

Stadt Halle (Hrsg., 2012): Technischer Abschlussbericht. Lärmkartierung für den Straßenverkehr in Halle a.d. Saale, erstellt von Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH, Dortmund.

Stadt Halle (Hrsg., 2013a): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale). Untersuchung im Auftrag der Stadt Halle (Saale), erstellt von Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Dortmund.

Stadt Halle (2013b): Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale). Fortschreibung 2013, Halle (Saale).

Stadt Halle (Hrsg.) (2013c): Stadtteil Halle Neustadt. Parkraumuntersuchung in einem Teilbereich, erstellt von GIVT Gesellschaft für Innovative VerkehrsTechnologien mbH, Berlin.

Stadt Halle (2013d): Wohnungsmarkt Halle (Saale) Datenband des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2013, Halle (Saale).

Stadt Halle (2014a): Merkmalskatalog 2014 für die Stadtteile/-viertel der Stadt Halle (Saale), Halle (Saale).

Stadt Halle (2014b): Sonderveröffentlichung. Stadtkatalog 2014, Halle (Saale).

Stadt Halle (2014c): Stadtteil Halle Neustadt. Neustädter Passage. Eigentümerplan, Halle (Saale).

Stadt Halle (Hrsg., 2014d): Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2014, erstellt von ANALYSE & KONZEPT Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien Stadtentwicklung mbH, Hamburg.

Stadt Halle (2015): Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025. 2. Fortschreibung (2015-2019), Halle (Saale).

Stadt Halle (2016a): Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Stadtteilzentrum Neustadt vom 15.03.2016, Beschlussvorlage VI/2016/01605, Halle (Saale).

Stadt Halle (2016b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, (Entwurf mit Stand vom 28.09.2016), Halle (Saale).

Stadt Halle (Hrsg., 2016c): Grundlagenermittlung zum Werteplan für Halle-Neustadt. Eine Charakterisierung des historischen Stadtensembles mit dem Ziel seiner begründet erhaltenden Entwicklung. Teil I Argumentation. Version im Herbst 2016, erstellt von Dr. Roman Hillmann (Entwurf), Berlin.

Stadt Halle (2017): Halle (Saale) - Händelstadt: Gebäude- und Wohnungsbestand, Internetadresse: <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik/Wohnen/Gebaeude-und-Wohnun-06117/>, letzter Zugriff am 26.01.2017. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (2016): 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für Sachsen-Anhalt, Halle (Saale).

Vonovia SE / CBRE GmbH (2016): Wohnmarktreport Deutschland 2016, Bochum / Berlin.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg., 2002): Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB), überarbeitete Fassung auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Fachkommission der ARGEBAU, Stuttgart.

2. Karten und Pläne im Format A3

KARTE 1: ÜBERSICHTSPLAN.....	91
KARTE 2: SCHWARZPLAN.....	91
KARTE 3: BAUKULTURELLE QUALITÄTEN.....	91
KARTE 4: ZUSTAND DER GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN.....	91
KARTE 5: EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE.....	91
KARTE 6: NUTZUNGSSTRUKTUR ERDGESCHOSS.....	91
KARTE 7: NUTZUNGSSTRUKTUR 1. OBERGESCHOSS.....	91
KARTE 8: NUTZUNGSSTRUKTUR AB 2. OBERGESCHOSS.....	91
KARTE 9: ÖPNV – ANBINDUNG.....	91
KARTE 10: ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR.....	91
KARTE 11: SCHWÄCHEN UND RISIKEN.....	91
KARTE 12: STÄRKEN UND POTENZIALE.....	91
KARTE 13: MAßNAHMENPLAN.....	91

Karte 1: Übersichtskarte

Karte 2: Schwarzplan

Karte 3: Baukultur

Karte 4: Zustand der Gebäude und Freiflächen

Karte 5: Eigentumsverhältnisse

Karte 6: Nutzungsstruktur Erdgeschoss

Karte 7: Nutzungsstruktur 1. Obergeschoss

Karte 8: Nutzungsstruktur ab 2. Obergeschoss

Karte 9: ÖPNV – Anbindung

Karte 10: Erschließung und ruhender Verkehr

Karte 11: Schwächen und Risiken

Karte 12: Stärken und Potenziale

Karte 13: Maßnahmen



Schwarzplan

Sonstige Darstellungen

■ ■ Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen
Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

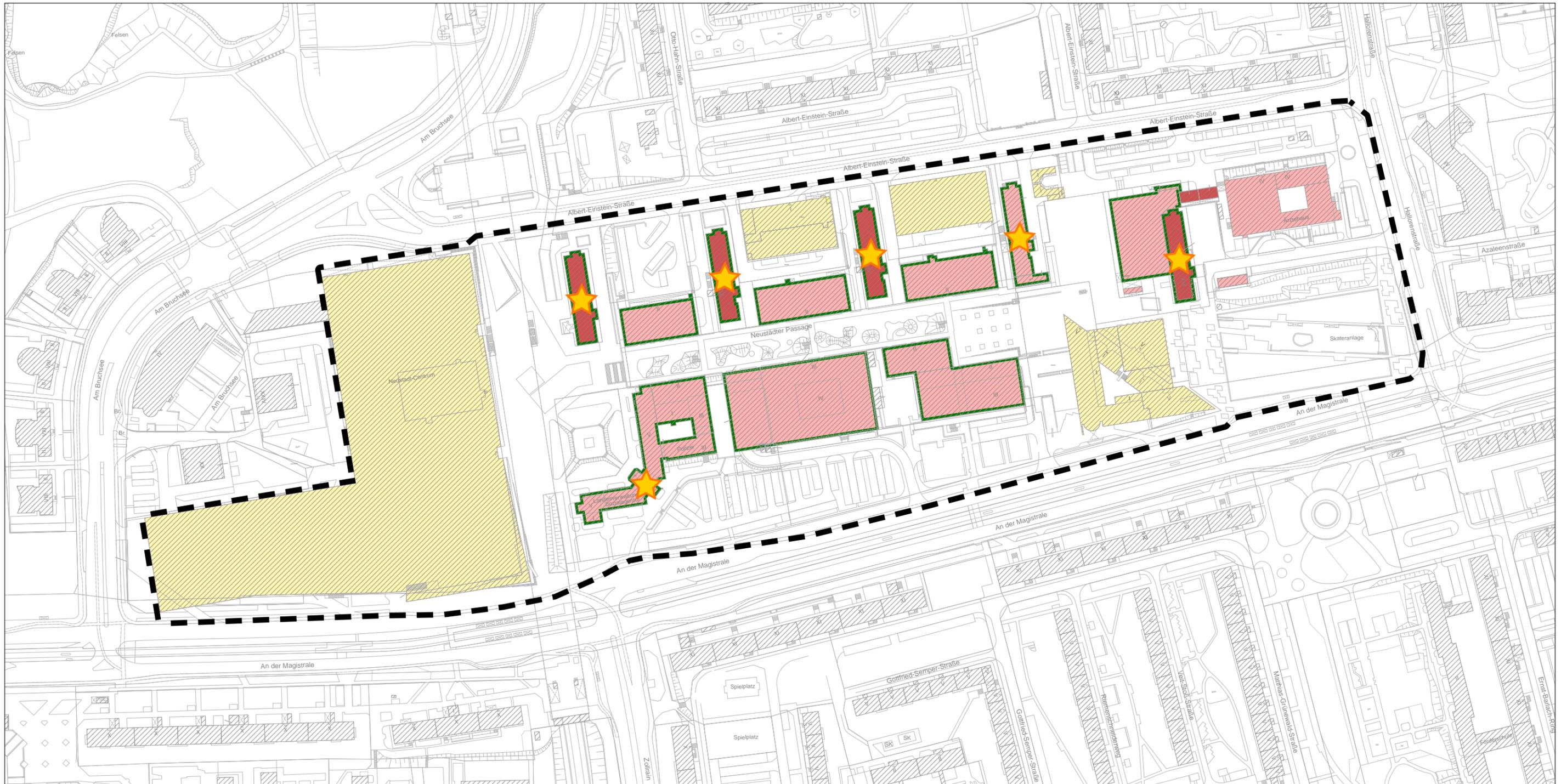
Stand: 27.01.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

PLAN und PRAXIS

0 50 100





Baukultur

Baukulturelle Qualität

- bauzeitlich erhalten
- überformt
- Neubau nach 1990
- städtebaulich wertvoll
- architektonisch wertvoll

Sonstige Darstellungen

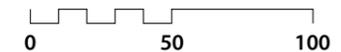
- Untersuchungsgebiet

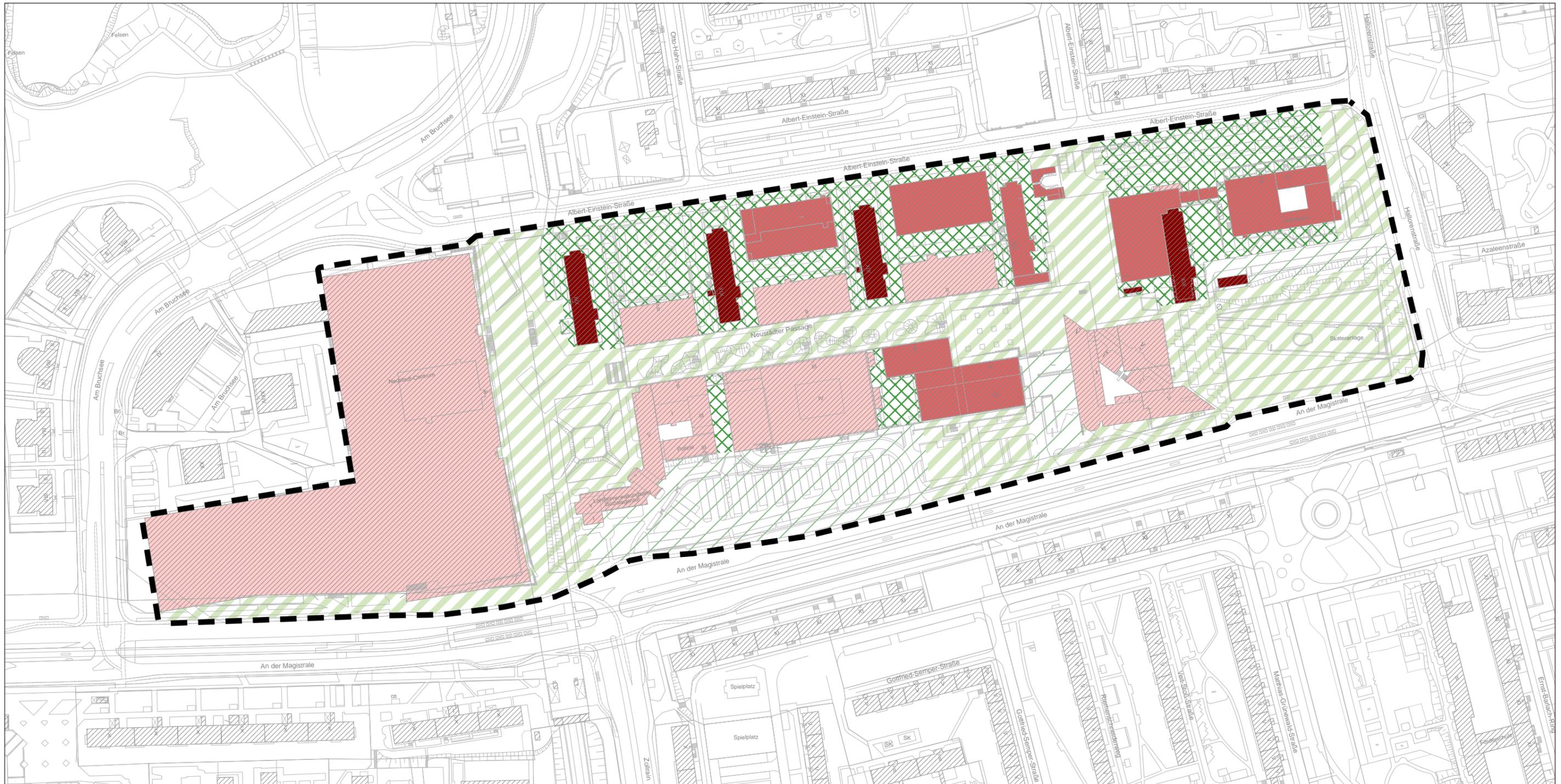
Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt



Stand: 27.01.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: Bestandserhebung vor Ort im Oktober 2016 und Dr. Hillmann (2016): Werteplan für Halle-Neustadt (Entwurf)
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung





Zustand der Gebäude und Freiflächen

Zustand Bausubstanz

- gut
- mittel
- schlecht

Zustand Freiflächen

- gut
- mittel
- schlecht

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsgebiet

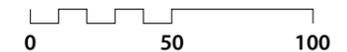
Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

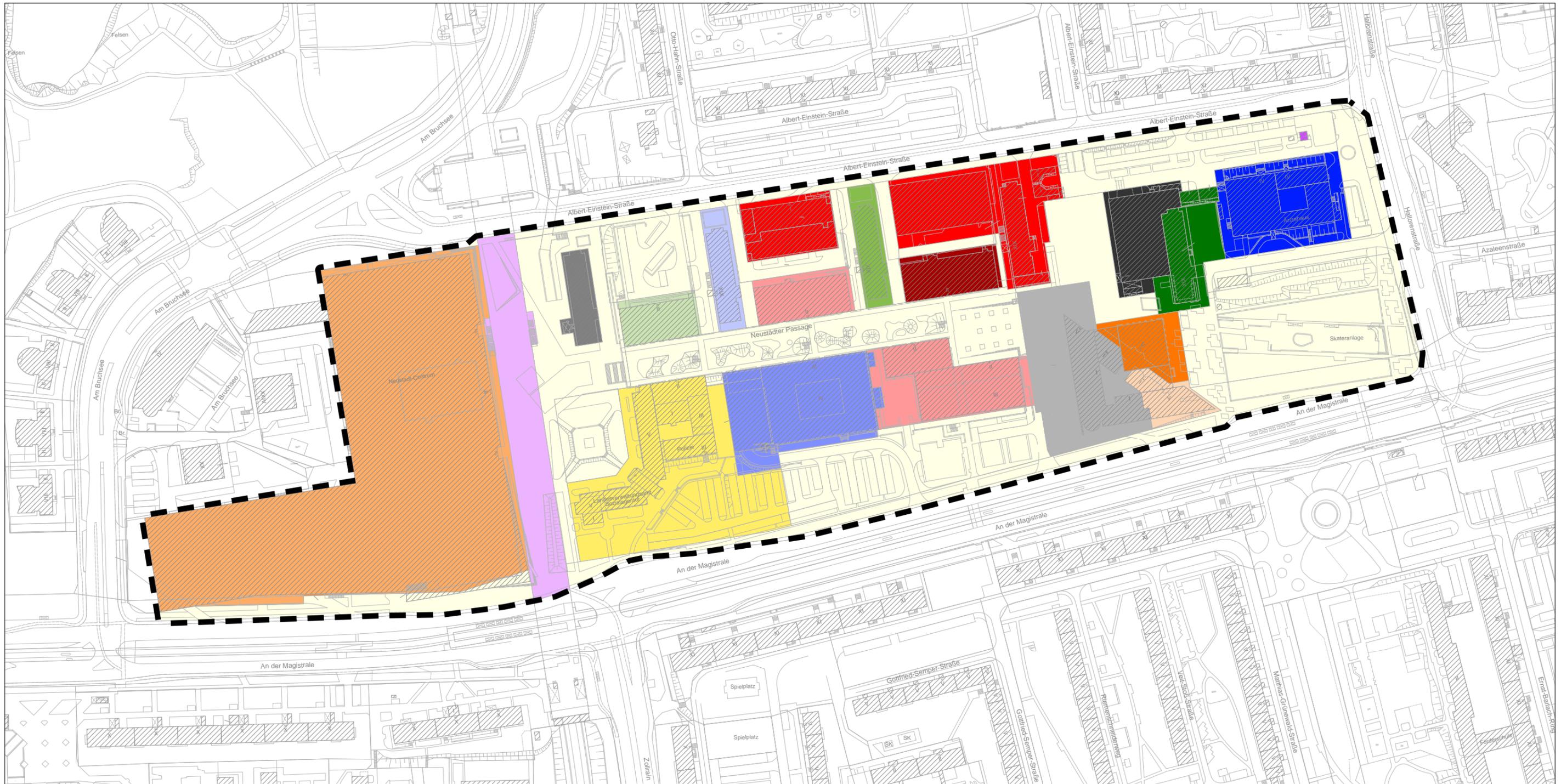
hallesaale
HÄNDELSTADT

Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: Bestandserhebung vor Ort im Oktober 2016
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

**PLAN und
PRAXIS**





Eigentumsverhältnisse

- | | | | | | |
|--|---------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
|  | Stadt Halle |  | Privater Eigentümer Nr. 5 |  | Privater Eigentümer Nr. 11 |
|  | Land Sachsen-Anhalt |  | Privater Eigentümer Nr. 6 |  | Privater Eigentümer Nr. 12 |
|  | Bahnfläche |  | Privater Eigentümer Nr. 7 |  | Privater Eigentümer Nr. 13 |
|  | Privater Eigentümer Nr. 1 |  | Privater Eigentümer Nr. 8 |  | Privater Eigentümer Nr. 14 |
|  | Privater Eigentümer Nr. 2 |  | Privater Eigentümer Nr. 9 |  | Privater Eigentümer Nr. 15 |
|  | Privater Eigentümer Nr. 3 |  | Privater Eigentümer Nr. 10 |  | Privater Eigentümer Nr. 16 |
|  | Privater Eigentümer Nr. 4 | | | | |

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: Stadt Halle, FB Planen
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

**PLAN und
PRAXIS**

0 50 100





Nutzungsstruktur Erdgeschoss

Nutzungsart

- | | | |
|--|---|---|
|  Wohnen |  Einzelhandel – kurzfristiger Bedarf |  Dienstleistungen |
|  Freizeit und Vergnügung |  Einzelhandel – mittelfristiger Bedarf |  gesundheitsbezogene Dienstleistungen und Handel |
|  öffentliche Verwaltung |  Einzelhandel – langfristiger Bedarf |  Arzt |
|  Parkhaus / Parkgarage |  Gastronomie / Imbiss | |
|  Leerstand |  Hotel | |

Sonstige Darstellungen

-  Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

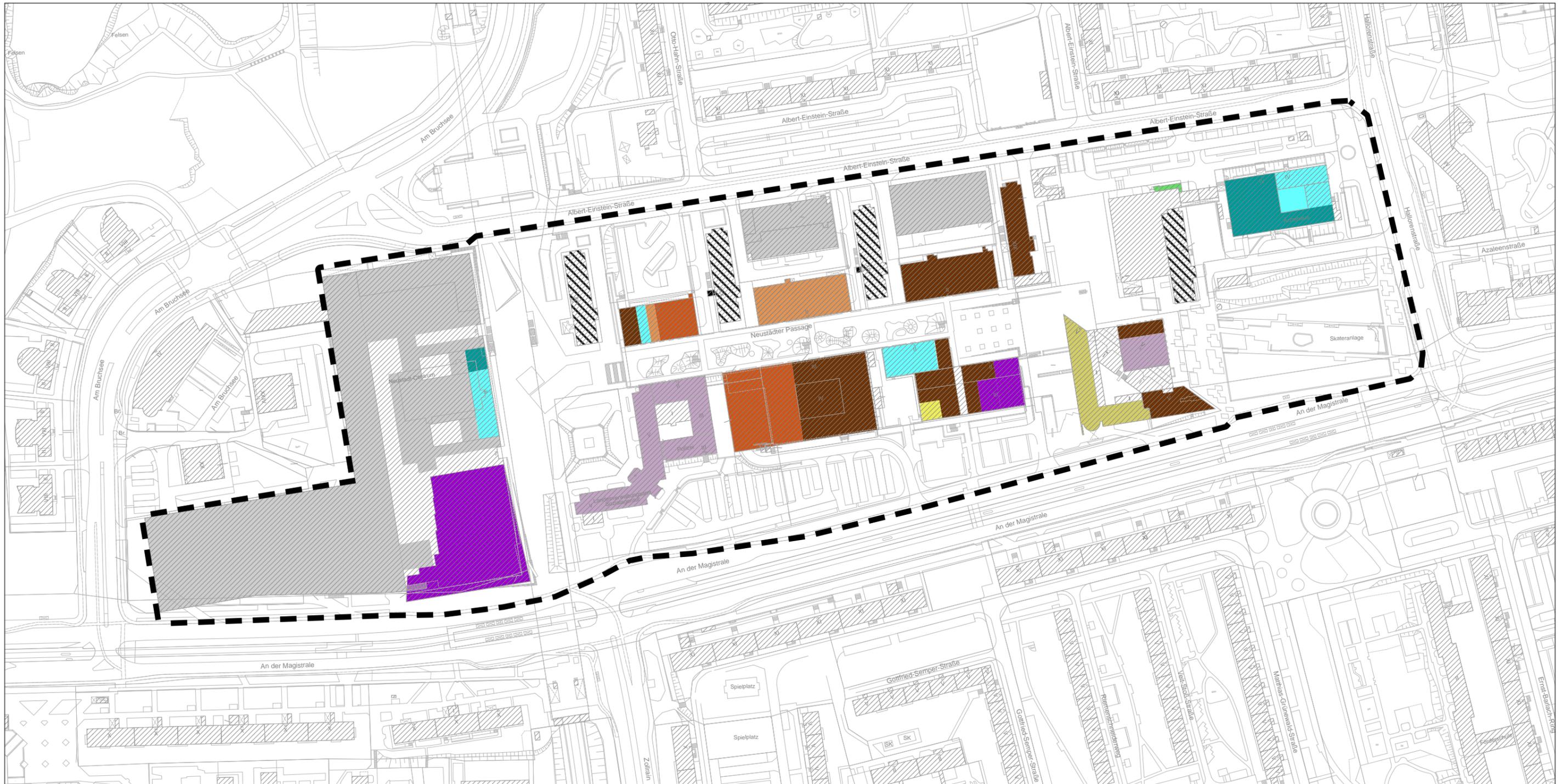
Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: Bestandserhebung vor Ort im Oktober 2016
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

**PLAN und
PRAXIS**

0 50 100





Nutzungsstruktur 1. Obergeschoss

Nutzungsart

- | | | |
|--|---|---|
|  Wohnen |  Einzelhandel – kurzfristiger Bedarf |  Dienstleistungen |
|  Freizeit und Vergnügung |  Einzelhandel – mittelfristiger Bedarf |  gesundheitsbezogene Dienstleistungen und Handel |
|  öffentliche Verwaltung |  Einzelhandel – langfristiger Bedarf |  Arzt |
|  Parkhaus / Parkgarage |  Gastronomie / Imbiss | |
|  Leerstand |  Hotel | |

Sonstige Darstellungen

-  Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: Bestandserhebung vor Ort im Oktober 2016
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

**PLAN und
PRAXIS**

0 50 100





Nutzungsstruktur ab 2. Obergeschoss

Nutzungsart

- | | | |
|--|---|---|
|  Wohnen |  Einzelhandel – kurzfristiger Bedarf |  Dienstleistungen |
|  Freizeit und Vergnügung |  Einzelhandel – mittelfristiger Bedarf |  gesundheitsbezogene Dienstleistungen und Handel |
|  öffentliche Verwaltung |  Einzelhandel – langfristiger Bedarf |  Arzt |
|  Parkhaus / Parkgarage |  Gastronomie / Imbiss | |
|  Leerstand |  Hotel | |

Sonstige Darstellungen

-  Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

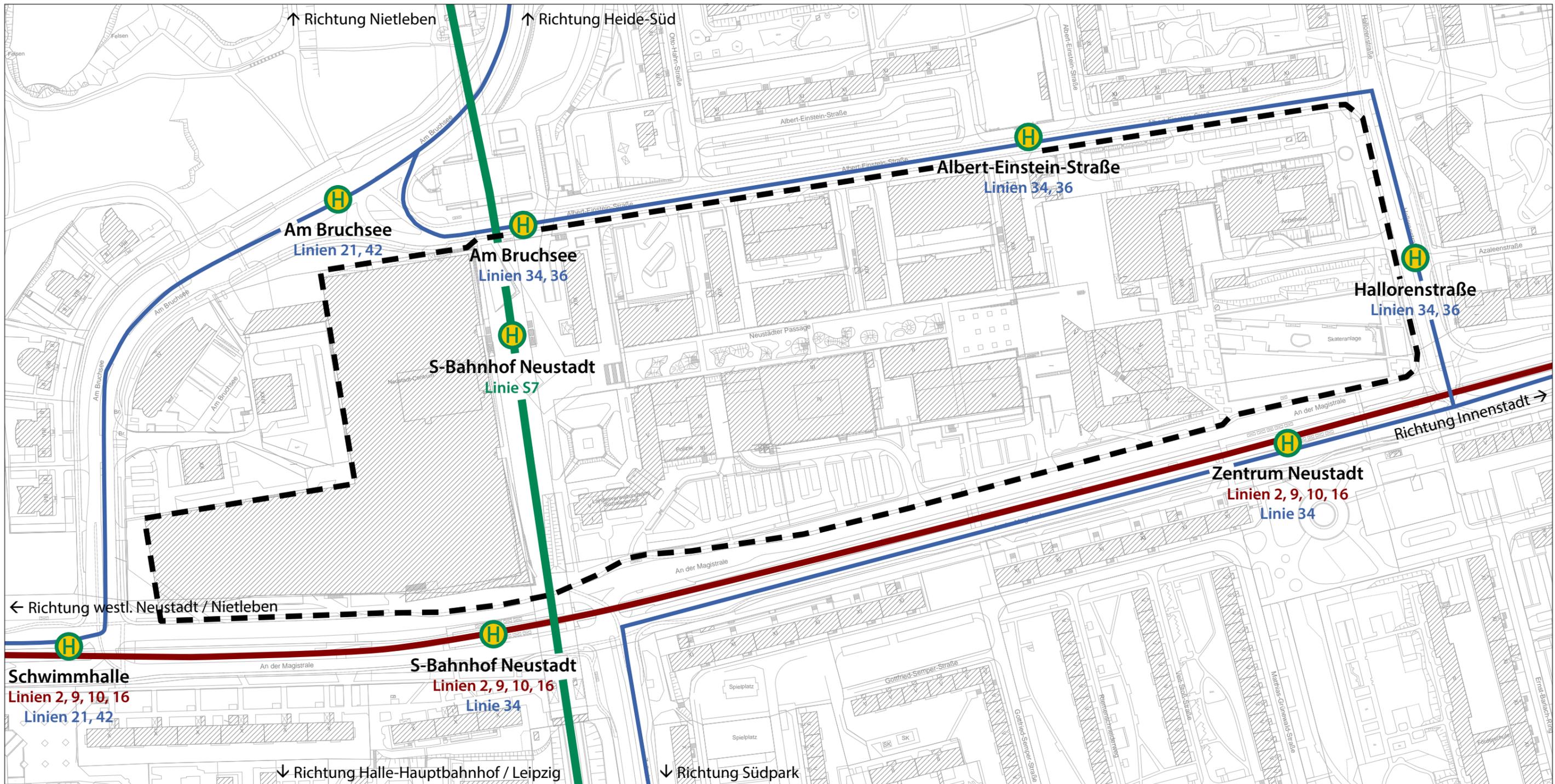
Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: Bestandserhebung vor Ort im Oktober 2016
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

PLAN und PRAXIS

0 50 100





ÖPNV-Anbindung

Verkehrsmittel

- S-Bahn
- Straßenbahn
- Bus
- H Haltestelle

Sonstige Darstellungen

- Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

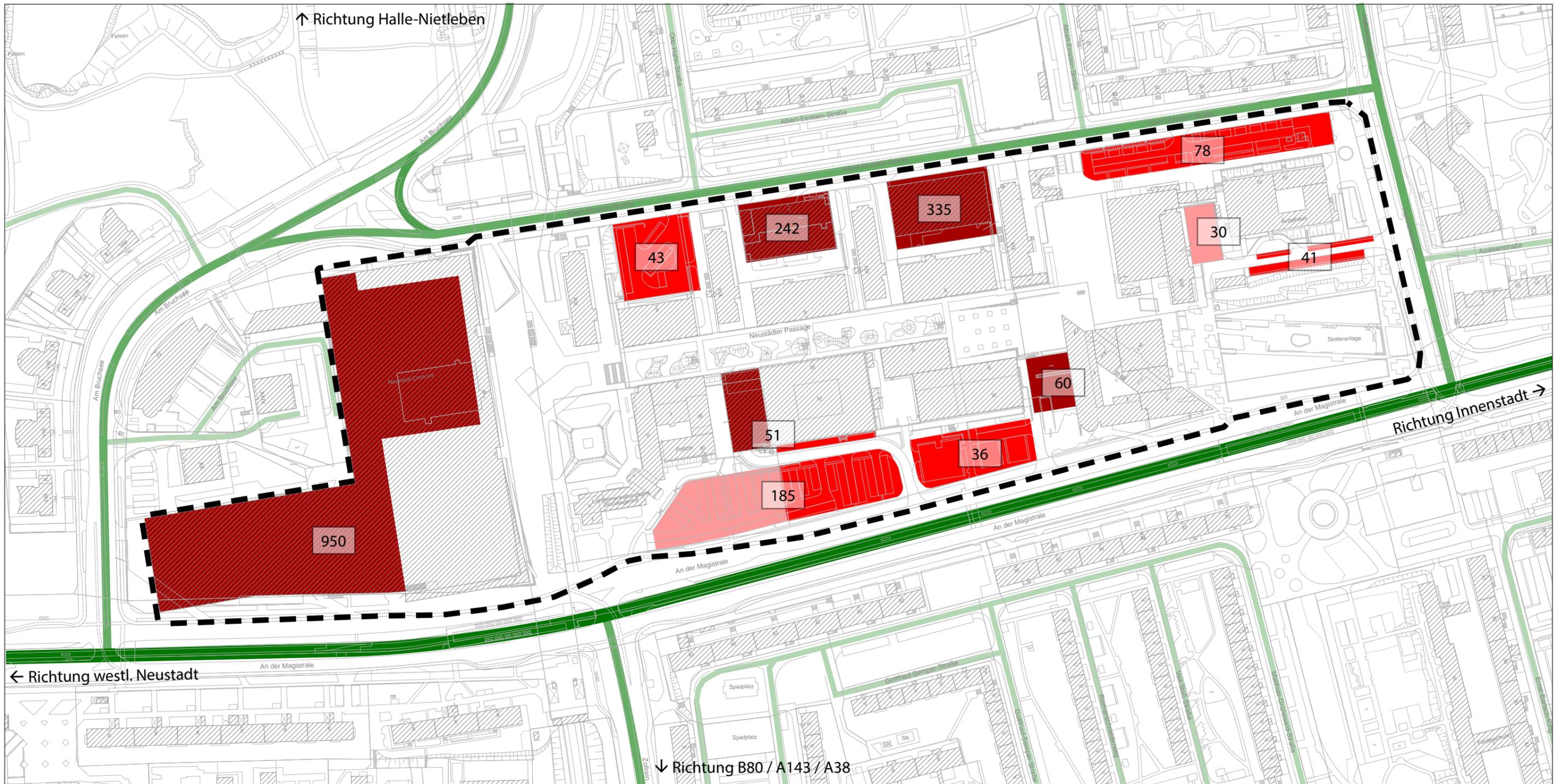
Stand: 27.01.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: HAVAG
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

**PLAN und
PRAXIS**

0 50 100





Erschließung und ruhender Verkehr

Park- und Stellplätze

- Parkhaus / Tiefgarage
- Parkplätze
- Stellplätze

123 Anzahl der Plätze

Straßennetz

- Hauptverkehrsstraßen
- Sammelstraßen
- Erschließungsstraßen

Sonstige Darstellungen

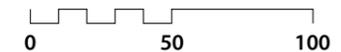
- Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt



Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Quelle: Bestandserhebung vor Ort im Oktober 2016, Stadt Halle, FB Planen
Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung





Schwächen und Risiken

-  Leerstand und unattraktives Stadtbild
-  geringe architektonische Qualität
-  unattraktives Stadtbild
-  gestalterische Defizite
-  funktionale Defizite
-  gestalterische und funktionale Defizite

-  kein / erschwelter Zugang
-  unqualifizierter Eingang ins Zentrum
-  fehlende Querungsmöglichkeiten
-  fehlende Verknüpfung
-  Starke Beeinträchtigung von Image und Funktion als Einzelhandelspassage durch leer stehende Scheibenhochhäuser

Sonstige Darstellungen

-  Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

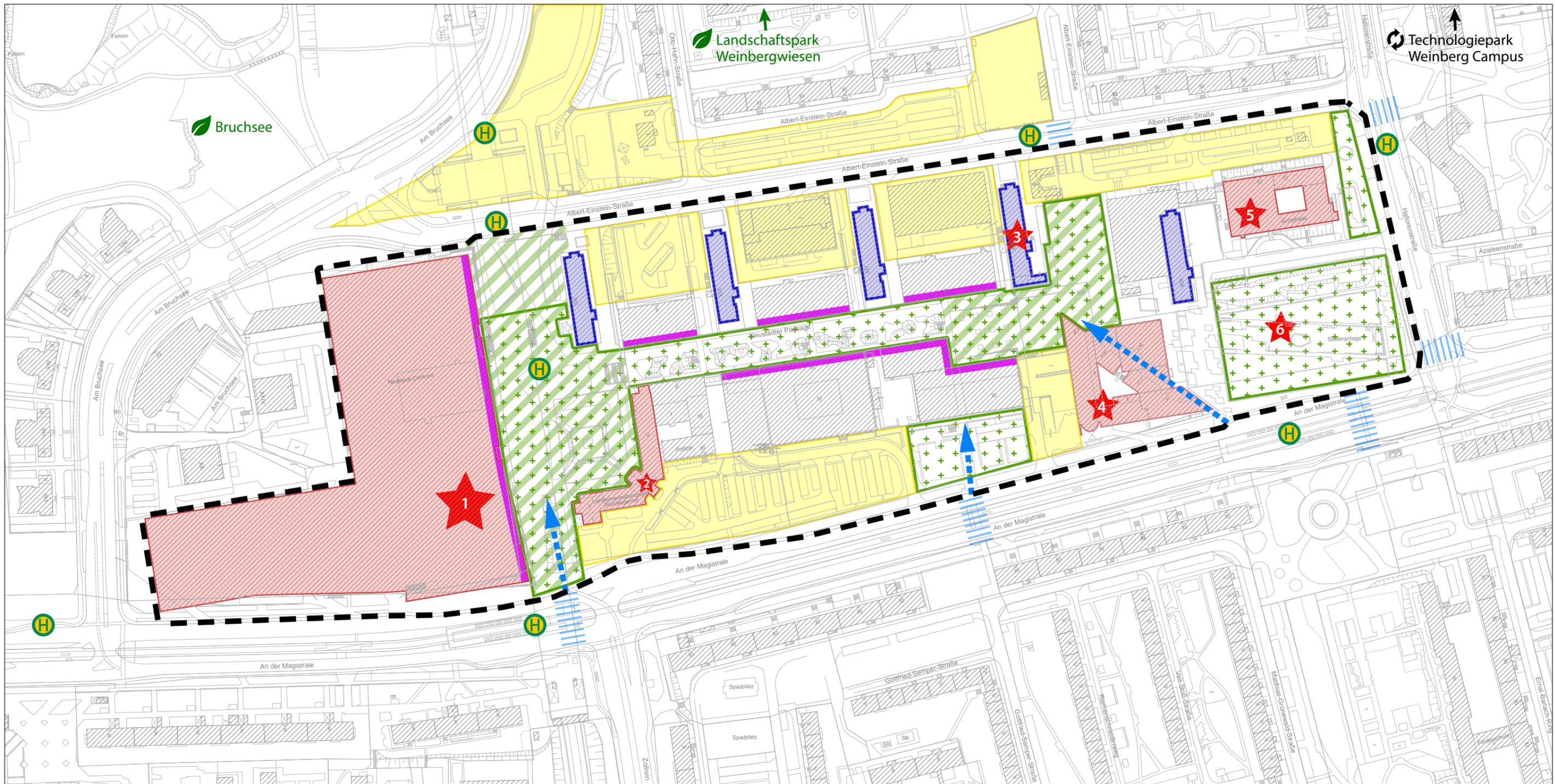
Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

**PLAN und
PRAXIS**

0 50 100





Stärken und Potentiale

- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| Stadtplatz | Qualifizierter Eingang ins Zentrum | Neustadt-Centrum mit Kino |
| hohe funktionale & städtebauliche Qualität | Querungsmöglichkeit | Landesamt für Vermessung und Geoinformation |
| Potentialfläche | ÖPNV-Anbindung | Jobcenter |
| Magnetbetrieb / -nutzung mit Ausstrahlungskraft | Grün- und Erholungsraum | Magistralen Carré und Hotel |
| etablierte Einzelhandelsstruktur | Impulsgeber in der Nachbarschaft | Ärztehaus |
| architektonische Landmarke | Untersuchungsgebiet | Skatepark Rollmops |

Vorbereitende Untersuchungen Stadtteilzentrum Neustadt

hallesaale
HÄNDELSTADT

Stand: 01.02.2017
Maßstab: 1:2.500 (A3)

Kartengrundlage: Stadt Halle, FB Planen, Abt. Stadtvermessung

PLAN und PRAXIS

0 50 100



III. Prüfung der Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger, der Öffentlichkeit sowie der Eigentümer

Vorbereitende Untersuchung „Stadtteilzentrum Neustadt“ der Stadt Halle an der Saale

frühzeitige Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger sowie der Öffentlichkeit gemäß § 141 Abs. 4 BauGB.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden mit Schreiben vom 26.10.2016 aufgefordert ihre fachlichen Anforderungen sowie ggf. bestehenden eigenen Planungsabsichten im Plangebiet der Stadt bis zum 2.12.2016 schriftlich mitzuteilen.

Der Öffentlichkeit wurde in einer Erörterungsveranstaltung am 21.11.2016 der Stand der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt. Den Bürgern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zugleich konnten die Bürger ihre Hinweise zur Planung bis zum 2.12.2016 schriftlich oder zur Niederschrift der Stadtverwaltung, Fachbereich Planen mitteilen.

Die planbetroffenen Eigentümer wurde mit Schreiben vom 26.10.2016 aufgefordert ihre fachlichen Anforderungen sowie ggf. bestehenden eigenen Planungsabsichten im Plangebiet der Stadt bis zum 2.12.2016 schriftlich mitzuteilen.

Prüfung der Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger, der Öffentlichkeit sowie der Eigentümer

zur Vorlage in
Stadtratssitzung am 2017

Plan und Praxis GbR ; Manteuffelstraße 111; 10997 Berlin

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Halle		Schreiben vom 10.11.2016 m Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Belange der Bundesanstalt werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
2	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Magdeburg		Schreiben vom 10.11.2016 m Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Belange der Bundesanstalt werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
3	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd		Schreiben vom 22.11.2016 m Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Bedenken gegen die Planung.	wird zur Kenntnis genommen
4	Gascade Gastransport GmbH		Schreiben vom 4.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Anlagen der Gascade Gastransport werden durch die Planung nicht betroffen.	wird zur Kenntnis genommen
5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	TK-Leitungen	Schreiben vom 8.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung der Abt. Bodendenkmalpflege bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände. Bitte weisen Sie die bauausführenden Betriebe grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin. Nach § 9(3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für den Vollzug der Planung – Instandsetzung, Modernisierung oder Neubauten – beachtlich.
6	Landesamt für Geologie und Bergwesen		Schreiben vom 23.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die dem Bergbaugesetz unterliegen,	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind zum Teil für den Vollzug von Bau-

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			<p>werden nicht berührt. Auch Belange von Altbergbau liegen nicht vor.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am Ostrand der Bennstedt-Nietlebener Mulde, im Wesentlichen im Ausstrichbereich des Oberen Buntsandsteins, der im Nordwesten (NW-Rand des Plangebietes) vom Unteren Muschelkalk begrenzt wird.</p> <p>Nach Bohrungen im Untersuchungsgebiet setzt sich das Festgestein des Oberen Buntsandsteins überwiegend aus Tonstein, Schieferton und Dolomit zusammen.</p> <p>Im Ostteil erfolgt bereits eine Überlagerung des Festgesteins durch quartäre Lockergesteine.</p> <p>Der Obere Buntsandstein stellt sich hier als ein Grundwassergeringleiter bzw. Grundwasserstauer dar.</p> <p>Im Verbreitungsgebiet ist deshalb mit Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser zu rechnen.</p> <p>Der natürliche Grundwasserspiegel des Untersuchungsgebietes wird teilweise von den Absenkungsmaßnahmen (Grundwasserabsenkung der Brunnengalerie Halle-Neustadt, Zwangswasserspiegel im Bruchsee) in der Umgebung beeinflusst.</p>	<p>und Ordnungsmaßnahmen beachtlich.</p>
7	Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd		<p>Schreiben vom 8.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Belange der Landesstraßenbaubehörde werden nicht betroffen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
8	Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt (LZW)		<p>Mail vom 6.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Belange des LZW werden nicht betroffen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
9	Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH		<p>Schreiben vom 8.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Keine Bedenken und Einwände gegen die Planung.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
10	Martin-Luther-Universität		<p>Schreiben vom 11.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Keine eigenen Planungsabsichten im Gebiet.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
11	Kreiskirchenamt Halle		Schreiben vom 10.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände gegen die Planung.	wird zur Kenntnis genommen
12	Wasserstraßen- und Schifffahrtverwaltung des Bundes		Schreiben vom 8.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Einwände gegen die Planung.	wird zur Kenntnis genommen
13	Untere Landesentwicklungsbehörde		Schreiben vom 7.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Einwände gegen die Planung.	wird zur Kenntnis genommen
14	Landesverwaltungsamt Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, UVP		Schreiben vom 12.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Einwände gegen die Planung. Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind beachtlich.	wird zur Kenntnis genommen
15	Hallesche Verkehrsbetriebe		Schreiben vom 2.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet liegen Strecken der HAVAG. Deshalb ist die HAVAG im weiteren Verfahren zu beteiligen.	wird zur Kenntnis genommen
16	Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH		Schreiben vom 14.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Die Hallsche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH hat keine Bedenken gegen die Planung, wenn die Anforderungen und Richtlinien des Hinweisblattes TWD 01 berücksichtigt werden. Für die vorhandenen Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung bestehen derzeit keine Änderungsabsichten.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung, insbesondere der Bau- und Ordnungsmaßnahmen.
17	Unterhaltungsverband Untere Saale		Mail vom 14.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gewässer zweiter Ordnung, weshalb Belange des Unterhaltungsverbandes Untere Saale nicht berührt sind.	wird zur Kenntnis genommen.
18	Energieversorgung Halle Netz GmbH		Schreiben vom 19.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Im Bereich des Gehweges nördliche Magistrale, zwischen „Am Bruchsee“ bis	wird zur Kenntnis genommen. Die zahlreichen Hinweise und Anlagen zum Gang mit

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			<p>Höhe „Daniel- Pöppelmann- Straße“, ist eine koordiniert Baumaßnahme der Sparten Elektrotechnik und Informationstechnik geplant.</p> <p>Im Planungsgebiet befindliche Anlagen der Elektro- und Kommunikationstechnik der EVH sind bei der Bebauung zu berücksichtigen bzw. zu sichern. Der im Umfeld vorhandene Anlagenbestand ist in das Erschließungskonzept mit einzubeziehen. Die EVH und Netzgesellschaft Halle sind frühzeitig in Vor- und Detailplanungen, auch zum Schutz der Versorgungsanlagen, einzubeziehen.</p> <p>Als Anlage übergeben wir Ihnen den Lageplan mit den eingetragenen Versorgungsleitungen der Energieversorgung Halle Netz GmbH.</p> <p>Im Bereich Ihrer Baumaßnahme befinden sich keine Gasleitungen unserer Rechtsträgerschaft. Wir erteilen hiermit unsere Zustimmung zu Ihrem Bauvorhaben.</p>	<p>Leitungen beziehen sich auf den Vollzug der Planung, insbesondere Bau- und Ordnungsmaßnahmen.</p>
16	GDMcom GmbH		<p>Schreiben vom 28.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Durch die geplante Festsetzung als Sanierungsgebiet werden keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Bei einer Geltungsereichs- oder Planänderung ist die GDMcom GmbH erneut zu beteiligen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
17	MITNETZ GAS		<p>Schreiben vom 28.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Im Untersuchungsbereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der MITNETZ Gas. Der Planung wird ohne Auflagen uneingeschränkt zugestimmt.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
18	Telekom		<p>Schreiben vom 21.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich sehr hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung. Seitens der Telekom finden zur Zeit im Planbereich Bauarbeiten zur Umstellung auf hochwertiges Glasfaserkabel statt.</p> <p>Wir bitten die Planung so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzu-</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen beziehen sich auf den Vollzug von Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierungsplanung.</p>

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			stimmen, dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.	
19	Fachbereich Sicherheit Abteilung Brand- Katastrophenschutz und Rettungsdienst		Schreiben vom 16.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Forderungen an die Planung.	wird zur Kenntnis genommen
20	Fachbereich Soziales Stadt Halle		Mail vom 2.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine eigenen Planungsabsichten im Gebiet.	wird zur Kenntnis genommen
21	Fachbereich Bildung Stadt Halle		Mail vom 2.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine eigenen Planungsabsichten im Gebiet, keine neuen Kindereinrichtungen oder Schulen.	wird zur Kenntnis genommen
22	Fachbereich Sport Stadt Halle		Mail vom 2.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine eigenen Planungsabsichten im Gebiet.	wird zur Kenntnis genommen
23	Fachbereich Bauen, Abteilung Straßenverwaltung Stadt Halle	Parkautomaten	Schreiben vom 25.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine straßenrechtlichen Hinweise und Anregungen. Im Plangebiet befinden sich 7 Parkscheinautomaten.	wird zur Kenntnis genommen
24	Fachbereich Kultur Stadt Halle	Kunstwerke	Mail vom 30.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Im Untersuchungsgebiet befinden sich 7 Kunstwerke, die zu erhalten sind. Prüfung ob weitere Kunstwerke in das Sanierungsgebiet zu integrieren sind.	wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Sanierungsverfahren sind Überlegungen zu weiteren Kunstwerken anzustellen.
25	Fachbereich Sicherheit	Parkraumnachfrage	Schreiben vom 15.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Das bestehende Parkraumkonzept mit gebührenpflichtigen günstigen Parkgebühren, differenziert nach Lage und Nachfrage der öffentlichen Parkplätze, hat sich bewährt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass private Stellplätze kaum vorhanden sind und Privatpersonen Dauerparkplätze in den kostenpflichtigen Parkhäusern gemietet haben. Ausreichend bewirtschaftet Parkplätze sind vorhanden.	wird zur Kenntnis genommen. Wichtige Erkenntnisse für die Revitalisierung der Hochhausscheiben und der Neuordnung der Park- und Stellplätze.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			Bei der Sanierung der Hochhausscheiben ist beachtlich, dass die bestehenden Lieferzonen für die Geschäfte in der Passage erhalten bleiben müssen.	
26	Dienstleistungszentrum Familie Stadt Halle		Schreiben vom 21.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine eigenen Planungsabsichten im Gebiet.	wird zur Kenntnis genommen
27	Abteilung Grünflächen		Mail vom 7.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Da alle öffentlichen Grünflächen des Stadtzentrums in den vergangenen Jahren erneuert bzw. umgestaltet wurden, besteht kein Handlungsbedarf. Deshalb gibt es auch keine weiteren Planungen für die Zukunft.	wird zur Kenntnis genommen
28	Fachbereich Liegenschaften		Schreiben vom 1.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Bei den städtischen Grundstücken im Untersuchungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, für die keine aktuellen Verkaufsvorgänge anhängig sind. Für eine Teilfläche des Flurstücks 189 besteht ein Mietvertrag mit einem Anlieger über mehrere PKW-Stellplätze. Weitere beachtliche liegenschaftliche Belange zur Planung liegen nicht vor.	wird zur Kenntnis genommen
29	Fachbereich Fördermittel / Controlling		Mail vom 25.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Hinweise zur Vorbereitenden Untersuchung.	wird zur Kenntnis genommen
30	Fachbereich DLZ Klimaschutz	Energetische Belange	Schreiben vom 30.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Empfehlung des DLZ folgende Aspekte in die Zielformulierung aufzunehmen: <ul style="list-style-type: none"> - Anteil an erneuerbaren Energien zu heben. - Eine Infrastruktur für klimafreundliche Mobilität aufzubauen. - Energetischen Bedarf bei der Gebäudeversorgung auf ein Minimum zu reduzieren. - Aufwärmung des Stadtteils durch umfangreiche Begrünung von Stadtraum, Fassaden- und Dachflächen sowie den Einsatz heller Bodenmaterialien gering zu halten. - Abflussverhalten bei Starkregenereignissen durch bauliche Maßnahmen möglichst zu puffern (z.B. Einbau von Zisternen). 	wird zur Kenntnis genommen. Viele der vorgeschlagenen Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung oder zum Einsatz regenerativer Energien wurden bereits berücksichtigt. Ob und inwieweit Abflussbeiwerte verbessert oder Fassaden und Dachbegrünungen möglich sind, muss im weiteren Verfahren – Bau- und Ordnungsmaßnahmen - geprüft werden.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
31	Dienstleistungszentrum Wirtschaft und Wissenschaft	Beteiligung der Händler	<p>Mail vom 2.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Das benannte Gebiet hat als Zentrum der Neustadt den vordergründigen Nutzungscharakter, geprägt durch die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, der Nahversorgung. Im Quartier befinden sich ein Ärztehaus, ein Hotel, verschiedenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und ein Kino. Weiter befinden sich dort Einrichtungen des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale).</p> <p>Ziel soll es sein, dass eine Stärkung und Quartiersverbesserung, auch als Wohnstandort, erreicht wird. Das DLZWW sieht die Einbeziehung der Händlerschaft im Quartier als dringend notwendig. Eine Befragung selbiger sollte im Vordergrund stehen. Das DLZWW steht hinsichtlich der Untersuchung für weitere Fragen und Anregungen gerne zur Verfügung.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vom DLZWW genannten Ziele entsprechen dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung und sind bereits als Sanierungsziele aufgeführt.</p>
32	Fachbereich Gesundheit und Hygiene	Klimawandel Ungeziefer	<p>Schreiben vom 5.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Ermittlungen des Anpassungsbedarfs der baulichen Struktur an die prognostizierten Auswirkungen des Klimawandels (z. B. hinsichtlich Kalt- und Frischluftzufuhr, Hitzeschutz, temperatursenkenden Maßnahmen) sowie hygienische Erfordernisse (z. B. Lärmschutz und Luftreinhaltung; aber auch Schutz vor Gesundheitsschädlingen, insbesondere Schadnagern und verwilderte Haustauben) von Bedeutung.</p> <p>Damit im Zusammenhang stehend, sollten die Arbeitsschritte und Inhalte der vorbereitenden Untersuchung (siehe Beschlussvorlage Nr. VI / 2016/01605 vom 29.01.2016) um diese Ziele ergänzt werden. Entsprechende Hinweise dazu sind bereits in der im Rahmen der Geschäftsbereichsbeteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 22.02.2016 übermittelt worden.</p> <p>Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein innerstädtisches, verdichtetes Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad. Die Untersuchung bietet die Chance, Notwendigkeiten und Möglichkeiten zur Anpassung an die prognostizierten Auswirkungen des Klimawandels zu erkennen und gegenzusteuern. Gleichmaßen gilt dies für die hygienischen Erfordernisse. Neben Lärmschutz und Luftreinhaltung wurde hier ausdrücklich der Schutz vor Gesundheitsschädlingen genannt, da es im Untersuchungsgebiet seit Jahren große Probleme mit verwilderten Haustauben und auch mit Rattenbefall gibt. Es ist zu erwarten, dass eine</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vgl. Stellungnahme Fachbereich DLZ Klimaschutz.</p> <p>Die Probleme mit Haustauben und Ratten sind im Zusammenhang mit Bau- und Ordnungsmaßnahmen einzelfallbezogen zu bewältigen.</p>

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			<p>Beseitigung des Leerstandes der Hochhausscheiben und die bauliche Sanierung sich zwar positiv auswirken, aber nicht zu einer vollständigen Beseitigung dieser Probleme führen werden. Somit ist es sinnvoll, zu prüfen, welche vorbeugenden Maßnahmen notwendig und möglich sind und diese dann umzusetzen.</p>	
33	<p>Fachbereich Bauen Abteilung Baugenehmigung</p>	<p>Immissions- schutz, Stell- und Park- plätze</p>	<p>Schreiben vom Dezember.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Der Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung überlagert sich im Bereich An der Magistrale mit Teilflächen des Bebauungsplanes 90!</p> <p>Mögliche Konflikte im Bereich Neustädter Passage ergeben sich bei Wiederaufnahme der Wohnnutzung in den Scheiben aus vorhandenen bzw. neu angesiedelten Gewerbebetrieben. Insbesondere sollte daher die Vereinbarkeit von Betrieben mit Tag- und Nachtbetrieb mit den Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse untersucht werden.</p> <p>Für tragfähige Nutzungskonzepte der Scheiben kommt der Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen besondere Bedeutung zu. Im Gebiet selbst würde sich die Errichtung eines weiteren Parkhauses (zwischen den Scheiben A und B) anbieten. Eine Deckung des Bedarfes wird jedoch auch mit den dann 3 Parkhäusern kaum möglich sein. Da das Untersuchungsgebiet nicht räumlich mit dem Sanierungsgebiet übereinstimmen muss, sollte geprüft werden, ob im Bereich nördlich der Albert-Einstein-Straße die Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen besteht und ggf. eine Erweiterung des Untersuchungsgebietes sinnvoll wäre.</p> <p>Die vorhandenen Grundstücke lassen kaum Spielraum für eine Entwicklung der Gebäude, so dass Veränderungen an den Gebäuden i. d. R. der nachbarlichen Zustimmung bedürfen. Hier sollte geprüft werden, ob andere Regulierungsmöglichkeiten städtebaulich sinnvoll wären.</p> <p>Untersucht werden sollte auch, ob die an den Gebäuden vorhandenen Erschließungsanlagen noch für die aktuellen Anforderungen ausreichen oder ob ggf. eine Erweiterung oder Umgestaltung der Flächen (z. B. Zufahrten) hilfreich wäre</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbebetrieben wird durch das bestehende Schutzniveau – gemischt genutztes Gebiet – bestimmt, dass nur die Ansiedlung nicht wesentlich störender Nutzungen erlaubt und damit mit der geplanten Wiedernutzung der Hochhausscheiben für Wohnnutzungen vereinbar ist.</p> <p>Die aufgezeigten Probleme der Unterbringung von Stellplätzen und Standort für neue Park- und Stellplatzmöglichkeiten entsprechen dem Ergebnis vorbereitender Untersuchungen und sind als Ziele der Sanierung definiert.</p> <p>Die hohe bauliche Dichte und fehlende Abstandsflächen sowie kaum vorhandene Freiflächen und Stellplätze lassen kaum neue bauliche Anlagen zu. Bei Neubauvorhaben sind deshalb nachbarliche Belange berührt, mit einer entsprechenden Beteiligung.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Planungen zur Revitalisierung der Hochhausscheiben sind diese Belange beachtlich.</p>

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
34	Fachbereich Bauen Abteilung Denkmalpflege	Kunstwerke	<p>Schreiben vom Dezember.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Werke der bildenden und angewandten Kunst im öffentlichen Raum, welche als bewegliche Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs . 2 Nr. 5 DenkmSchG LSA in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen sind.</p> <p>Dabei handelt es sich im Einzelnen um:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Albert-Einstein-Straße 3 (Foyer des Gesundheitszentrums): Büste von Robert Koch - Hallorenstraße (Freifläche südlich vor der ehern. Zentralpoliklink): Reliefsäule „Aufbauhelfer“ - Neustädter Passage 7-9: Toranlage - Neustädter Passage 15: Hodscha-Nasreddin-Brunnen - Neustädter Passage (östlicher Teil): Skulptur „Rufen und Hören“ - Neustädter Passage (westlicher Teil): Skulptur „Turnende Kinder“. <p>An der Erhaltung dieser Kunstwerke besteht auf Grund ihrer besonderen geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse des Denkmalschutzes. Dieses ist bei planerischen Überlegungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Untersuchungsgebiet bestehenden Kulturdenkmale gelten als Erhaltenswert und sollen im Rahmen der Sanierungsplanung nicht beeinträchtigt werden.</p>
35	Fachbereich Bauen Abteilung Archäologie		<p>Schreiben vom Dezember.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Untersuchungsgebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Somit bestehen diesbezüglich keine Anforderungen.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
36	Fachbereich Umwelt Abteilung Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Immissions-	Baumbestand	<p>Schreiben vom 5.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:</p> <p>In Gebiet befindet sich ein zu beachtender geschützter Baumbestand.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet mit künstlicher Grundwasserabsenkung.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für den Planvollzug beachtlich.</p>

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
	schutzbehörde.			
37	Unterhaltungsverband "Untere Saale"		Mail vom 2.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Belange des Unterhaltungsverbandes werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
38	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd		Schreiben vom 14.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine Einwände gegen die Planung. Das Plangebiet ist kein Bombenabwurfgebiet. Sollten Bombenfunde / Kampfmittelfunde festgestellt werden, ist dies dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anzuzeigen.	wird zur Kenntnis genommen
39	IHK Halle-Dessau	§ 144 BauGB	Schreiben vom 30.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Anregung zur Prüfung des geplanten Geltungsbereichs, weil durch den Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB Neuvermietungen längere Zeit in Anspruch nehmen. Den Eigentümern ist die Notwendigkeit der Beseitigung städtebaulicher Missstände nachzuweisen.	wird zur Kenntnis genommen. Der Genehmigungsvorbehalt des § 144 BauGB ist angesichts der geringen Größe des Plangebietes und der damit zu erwartenden Genehmigung gering und ist innerhalb der üblichen Bearbeitungszeiten von einem Monat abzuarbeiten. Verzögerungen sind damit nicht zu erwarten. Mit dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen liegen die Sanierungstatbestände und der Sanierungsumfang fest.
40	Landesamt für Vermessung und Geoinformation		Schreiben vom 29.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine entgegenstehenden Belange. Das Gebäude des Landesamtes wird derzeit umfassend saniert. Bis zum 10/2018 erfolgen die Sanierung des dritten Traktes und anschließend die Wiederherstellung der Außenlagen.	wird zur Kenntnis genommen.
41	Bundesanstalt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		Schreiben vom 21.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine entgegenstehenden Belange.	wird zur Kenntnis genommen.
42	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		Schreiben vom 14.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Keine entgegenstehenden Belange; vom Verfahren nicht betroffen.	wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
43	50hertz		Schreiben vom 14.11.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Anlagen von 50hertz.	wird zur Kenntnis genommen.
45	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt		Schreiben vom 1.12.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung: Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEP und Reg-Plan) sind zu beachten.	wird zur Kenntnis genommen. Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

lfd. Nr.	beteiligte Bürger / Öffentlichkeit	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
1	Anwohner Halle-Neustadt	Nutzungsmischung	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Nutzungsmischung im Untersuchungsgebiet ist anzustreben; Verknüpfung zwischen EKZ „Neustadt Centrum“ und Neustädter Passage muss gestärkt werden	Der Hinweis entspricht dem Sanierungsziel 2. Wird zur Kenntnis genommen.
2	Anwohner Halle-Neustadt	Nutzungsmischung	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Gastronomie (wie z.B. früheres Skyline-Café in Scheibe D) fehlt und wird gewünscht. Nutzungsmischung in Passage ist anzustreben. Soziale Durchmischung der Bevölkerung ist anzustreben	Der Hinweis entspricht dem Sanierungsziel 2. Wird zur Kenntnis genommen
3	Anwohner Halle-Neustadt	Kriminalität	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Das Thema Kriminalität ist von Bedeutung und sollte in der Untersuchung berücksichtigt werden	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für die Weiterentwicklung der Planungsziele relevant.
4	Anwohner Halle-Neustadt	Image	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Negatives Images des Stadtteils und Zentrums als „Plattenbaugebiet“	Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Sanierungsplanung soll das Image verbessert werden.
5	Anwohner Halle-Neustadt	Wohnen	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Wohnen als zentrale Nutzung im Zentrum wichtig, aber nur Wohnen als Nutzung ist nicht ausreichend.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Sanierung wird u.a. auch das Ziel der Nutzungsmischung angestrebt.
6	Anwohner Halle-Neustadt	Demografie Durchmischung Studierende	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Problem: demografische Entwicklung im Stadtteil und fehlendes Interesse jüngerer Bevölkerungsgruppen an der Entwicklung des Zentrums. Wenn Wohnen im Zentrum, dann erschwinglich / bezahlbar für alle Bevölkerungsgruppen, um auch die soziale Durchmischung zu fördern. Großes Potential wird in der Ansiedlung von Studierenden gesehen	Die aufgezeigten Probleme können durch die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt werden. Durch die Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen in den Hochhausscheiben werden auch für jüngere Menschen sowie für Studierende Anreize zum Zuzug gemacht, wobei durch den Einsatz von Fördermitteln das Mietniveau bezahlbar bleiben soll.
7	Anwohner Halle-Neustadt	Soziale Infrastruktur	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Themenfeld Kita, Schule, Bildung und Zusammenspiel, Auswirkungen mit Zent-	Wird zur Kenntnis genommen. Die Themenfelder wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen auf-

lfd. Nr.	beteiligte Bürger / Öffentlichkeit	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			rum Neustadt ist im Rahmen der VU zu ermitteln.	genommen. Die Ausstattung des Stadtteils mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist ausreichend.
8	Anwohner Halle-Neustadt	Barrierefreiheit Projekt Fahrstuhl Objekt Brandblock	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes ist in der Zielformulierung zu ergänzen. Projekt eines Fahrstuhls in der Mitte der Neustädter Passage wird angeregt. Neben der Revitalisierung der Scheiben in den Grenzen des Untersuchungsgebietes sind auch die an das Zentrum angrenzenden Wohnscheiben zu revitalisieren, insbesondere der sog. „Brandblock“ an der Magistrale gegenüber der Schwimmhalle.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Themenfelder wurden in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen und barrierefreie Gestaltung in die Sanierungsziele aufgenommen. Soziale Projekte wie „Fahrstuhl“ sind im Vollzug der Sanierungsplanung zu berücksichtigen. Der Brandblock ist nicht Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchung. Unabhängig hiervon kann für dieses Objekt im Rahmen der laufenden Stadterneuerung eine Revitalisierung angestrebt werden.
9	Anwohner Halle-Neustadt	Öffentliches WC	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Installation / Einrichtung einer öffentlichen WC-Anlage berücksichtigen	Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der geplanten Verbesserung des Wohnumfeldes wird diesem Aspekt im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung berücksichtigt.
10	Anwohner Halle-Neustadt	Parkhäuser und Übergangsbereiche	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Unansehnlichkeit der Parkhäuser durch Begrünung deutlich reduziert und für Übergangsphase gute Zwischenlösung für Aufwertung des öffentlichen Raumes	Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Problemfelder wurden durch die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Deren Bewältigung ist ein wesentliches Sanierungsziel.
11	Anwohner Halle-Neustadt		Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Belange des Hochwasserschutzes bei der Ziel- und Maßnahmenplanung berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Belange des Hochwasserschutzes sind gesamtstädtische beachtlich und werden soweit gesamtstädtische Belange im Untersuchung berührt werden, berücksichtigt.
12	Anwohner Halle-Neustadt	Ansiedlung von Gastronomie	Mündlicher Vortrag im Rahmen der Erörterungsveranstaltung vom 21.11.2016 Gaststätten und Bistros zur Belebung des Zentrums im Zentrum ansiedeln.	Wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Problemfeld wurde durch die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Deren Bewältigung ist ein wesentliches Sanierungsziel.

lfd. Nr.	beteiligte Bürger / Öffentlichkeit	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
13	Anwohner Halle-Neustadt		Schriftliche Eingabe Gründung einer neuen internationalen Universität für Robotik.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Gründung einer Universität für Robotik ist für den Standort Zentrum Neustadt nicht geplant. Unabhängig hiervon wäre eine derartige Nutzung im Plangebiet grundsätzlich zulässig.
14	Anwohner Halle-Neustadt	Stellplätze	Schriftliche Eingabe Stellplätze	Wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Problemfeld wurde durch die Vorbereitenden Untersuchungen bestätigt. Deren Bewältigung ist ein wesentliches Sanierungsziel.

Eigentümergebeteiligung

Ifd. Nr.	beteiligte Eigentümer	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
1	Eigentümer Nr.1		<p>Schriftliche Stellungnahme vom 2.12.2016</p> <p>Eigentümer Nr.1 ist seit dem 1.10.2016 Eigentümer des Einkaufszentrum "Neustadt Centrum" Halle. Das Zentrum ist in einem baulich guten Zustand und erfüllt seine Funktion. Deshalb sollte das Centrum aus dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ausgenommen werden.</p> <p>Unabhängig hiervon besteht Bereitschaft zur Unterstützung der Sanierungsmaßnahmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Einkaufszentrum "Neustadt Centrum" Halle ist nicht Gegenstand des geplanten Sanierungsgebietes.</p> <p>Mitwirkungsbereitschaft vorhanden</p>
2	Eigentümer Nr.2		<p>Mail vom 1.12.2016</p> <p>Eigentümer Nr.2 ist Eigentümer der Scheibe B / Neustädter Passage 14 im Zentrum Halle-Neustadt. Der Eigentümer beabsichtigt die Scheibe B zu sanieren und zu modernisieren.</p> <p>Die "Scheibe B" wurde ursprünglich als Wohnhochhaus geplant und umgesetzt. Die gesamte Neustadt war zudem seit seiner Errichtung ab dem Jahre 1964 für den Bereich "Wohnen" ausgerichtet. Weitere Faktoren wie beispielsweise der steigende Bedarf an Wohnräumen in Halle-Neustadt, eine gute Infrastruktur vor Ort, eine gute Anbindung an Halle (Saale) und die Nähe zur Natur führen zur Entscheidung, die "Scheibe B" hauptsächlich mit einem vielfältigen Wohnungsmix auszustatten. Besonders durch die spezielle Monolithbauweise ist ein individueller Umbau des Innenraumes möglich. Somit ergibt sich aus dem vorliegenden Konzept ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen und individuellen Varianten im Rahmen des bestehenden Achsrasters.</p> <p>Das vorliegende Konzept beinhaltet ein Regelgeschoss-Entwurf mit Zwei- bis Fünf-Raum Wohneinheiten. Durch die spezielle Bauweise ist es im Gegensatz zur Plattenbauweise möglich, vorhandene Wände wesentlich einfacher mit Öffnungen zu versehen beziehungsweise diese sogar komplett zu entfernen. Die Mittelgangstruktur teilt die Wohneinheiten in eine Süd- und eine Westseite.</p> <p>Der Typ Zwei-Raum Wohneinheit mit 44qm Wohnfläche unterscheidet sich in zwei Varianten. Der Typ Drei-Raum Wohneinheit mit 66-68qm Wohnfläche weist drei Varianten auf. Besonders großzügig konzipiert ist der Typ Fünf-Raum</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungen der MaSa Service- und Verwaltungs GmbH für die Scheibe B entsprechen den geplanten Sanierungszielen und werden begrüßt.</p> <p>Mitwirkungsbereitschaft vorhanden</p>

lfd. Nr.	beteiligte Eigentümer	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			<p>Wohneinheit mit über 91qm Wohnfläche. Mit fünf Zwei-Raum, fünf Drei-Raum Wohneinheiten und einer Fünf-Raum Wohneinheit besitzt das Regelgeschoss elf Wohneinheiten mit insgesamt 653 qm Wohnfläche auf jeweils 15 Geschossen vom ersten bis zum 15. Obergeschoss. Aufgrund der vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich großzügige Räume für die Bereiche "Wohnen", "Kochen", "Schlafen", "Kind" und "Arbeiten". Fast alle Wohneinheiten besitzen eine Badewanne. Die Fünf-Raum Wohneinheit erhält zudem zusätzlich ein Gäste-WC.</p> <p>Jede Wohneinheit besitzt eine Loggia mit Zugang vom Wohnzimmer, Küche oder Schlafzimmer. Die restlichen bestehenden Loggien werden über die gesamte Raumbreite mit bodentiefen und raumhohen Fensterfronten als Außenraum aufgelöst und qualitätssteigernd dem Innenraum angefügt. Dies bildet das Highlight einer jeden Wohneinheit, da diese Maßnahme mehr Wohnraum schafft und für eine optimale Lichtdurchflutung über die gesamte Raumtiefe sorgt.</p>	
3	Eigentümer Nr.3		<p>Telefonat vom 09.11.2017</p> <p>Der Eigentümer Nr. 3 ist Eigentümer der Scheibe E. Der Eigentümer begrüßt grundsätzlich die Aktivitäten der Stadt Halle und die vorgesehene Ausweisung als Sanierungsgebiet. Die Scheibe E ist abgesehen von einer nachgeordneten Nutzung (Pizza-Imbiss) im Erdgeschoss vollständig leerstehend. Der Eigentümer möchte das Gebäude wieder einer Nutzung zuführen und sieht aufgrund seiner Markanalyse und des Standorts im Zentrum Neustadt (freier Rundumblick) aktuell vorrangig eine künftige Nutzung als Wohngebäude. Ob er die Immobilie selbst entwickeln wird oder ob ein Verkauf infrage kommt ist derzeit offen. Die Nutzung von Fördermitteln sieht er aufgrund von daraus resultierenden Bindungen etwas kritisch, die Nutzung von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten stellt dagegen eine attraktivere Option dar.</p>	Mitwirkungsbereitschaft vorhanden
4	Eigentümer Nr.4		<p>Telefonat vom 04.01.2017</p> <p>Keinerlei Äußerung zur Liegenschaft</p>	Keine Mitwirkungsbereitschaft vorhanden
5	Eigentümer Nr.5		<p>Telefonat vom 04.01.2017</p> <p>Der Eigentümer 5 ist Eigentümer der Scheibe D, der Parkhäuser an der Albert-Einstein-Straße 19/25 und des Kiosks Albert-Einstein-Straße 17</p>	Mitwirkungsbereitschaft vorhanden

lfd. Nr.	beteiligte Eigentümer	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			<p>Gleichzeitig hat der Eigentümer Nr.5 in einer anderen Gesellschaft aktuell das Möbelhaus Neustädter Passage 11 erworben.</p> <p>Der Eigentümer Nr.5 begrüßt die Aktivitäten der Stadt Halle und die vorgesehene Sanierung, da die Verbesserungen im Quartier auch eine Wertsteigerung der eigenen Immobilien mit sich bringt. Grundsätzlich sieht der Eigentümer Nr.5 kein Sanierungserfordernis an den eigenen Gebäuden. Die Scheibe D ist nahezu vollvermietet, die Räumlichkeiten des aufgegebenen Cafés in der obersten Etage werden zukünftig für Veranstaltungen / Eventgastronomie verwendet werden. Das Gebäude befindet sich in einem grundsätzlich guten Bauzustand, es sind keine Umbau oder Sanierungsarbeiten in größerem Umfang geplant</p> <p>Die Parkhäuser weisen einen guten Vermietungsstand (Kurzzeit- und Dauermieter) auf und sind technisch in einem guten Zustand (Untersuchung in 2015), bauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Eine Aufstockung zur Kapazitätserweiterung ist aus statischen Gründen nicht möglich. Auch im Frischemarkt stehen keine baulichen Planungen an.</p> <p>Alle vorgenannten Liegenschaften sollen in der bisherigen Weise weiter bewirtschaftet werden.</p> <p>Für das Gebäude des bisherigen Möbelmarktes wird aktuell eine Nutzungsänderung vorgenommen. Neben einem Callcenter sollen Läden und eine Bäckerei einziehen.</p>	
6	Eigentümer Nr.6		<p>Telefonat vom 22.12.2017 Telefonat vom 18.01.2017</p> <p>Der Eigentümer Nr.6 ist Eigentümer des Ärztehauses Albert-Einstein-Straße 1. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist gut und entspricht aktuellen Anforderungen. Kürzlich wurde noch ein zweiter Rettungsweg (Außentreppe) errichtet. Eine Verbesserung des Umfelds der Immobilie wird als positiv erachtet, allerdings bestehen große Vorbehalte bezüglich der Eintragung eines Sanierungsvermerks, da dieser eventuelle Verkaufsbestrebungen erheblich erschweren könnte.</p>	Mitwirkungsbereitschaft grundsätzlich vorhanden, allerdings Vorbehalte wegen Grundbucheintrag (Sanierungsvermerk)
7	Eigentümer Nr.7		<p>Telefonat vom 20.12.2017 Telefonat vom 19.01.2017</p>	Mitwirkungsbereitschaft grundsätzlich vorhanden

lfd. Nr.	beteiligte Eigentümer	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			Der Eigentümer Nr.7 ist seit 2016 Eigentümerin des Objekts Neustädter Passage 16. Allerdings hat hier ein Verkauf innerhalb eines Firmenkonsortiums stattgefunden, die Bewirtschaftung der Immobilie wird von den vorherigen damit betrauten Personen fortgeführt. Aus Sicht des Eigentümers ist eine gewisse Skepsis vorhanden, ob ein Sanierungsverfahren die Probleme im Zentrum lösen kann. Ebenfalls wird hinterfragt, ob der Markt in Halle einen so großen Zuwachs an Wohnungen verträgt. Der Eigentümer sieht an Ihrer Immobilie aktuell keinen Sanierungsbedarf, es sind lediglich Anpassungen in den Flächenzuschnitten innerhalb des Objekts vorgesehen. Wesentliche Änderung ist eine beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche. Die Einrichtung eines Zentrenmanagements wird begrüßt, es ist vorstellbar, dass wie in der Vergangenheit Räumlichkeiten für ein Vor-Ort-Büro zur Verfügung gestellt werden.	
8	Eigentümer Nr.8		Eigentümer Nr.8 ist Eigentümer der Liegenschaft Neustädter Passage 4, ehemalige Kaufhalle Ein Kontakt konnte nicht hergestellt werden	
9	Eigentümer Nr.9		Der Eigentümer Nr.9 ist Eigentümer der Liegenschaft Albert-Einstein-Straße 3, ehemaliges Trafohaus Ein Kontakt konnte nicht hergestellt werden	