



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/03764**
Datum: 09.04.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Medizinerviertel Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das in Anlage 1 definierte Untersuchungsgebiet im Medizinerviertel Halle (Saale) und beauftragt die Verwaltung, alle dafür notwendigen Schritte zu veranlassen.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)	2018	30.000,00	1.51101
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Medizinerviertel Halle (Saale)

Stand 12.03.2018

1. Anlass und Ausgangslage

Im Medizinerviertel werden seit Jahren verschiedene städtebaulichen Missstände, hierbei insbesondere die fehlende Begrünung, der desolaten Zustand der öffentlichen Straßen und Wege sowie die unsanierte, teilweise marode Bausubstanz thematisiert.

Durch das Gebäudesicherungsprogramm der Stadt wurde bereits seit 2011 das Medizinerviertel als ein Schwerpunktquartier für zu sichernde Gebäude ausgewiesen und durch die Arbeit eines Eigentümermoderators vor Ort unterstützt. Ebenso wurden durch die Hallesche Wohnungsgesellschaft verschiedene Sanierungen ihres Gebäudebestandes im Viertel durchgeführt. Dies hat kurzfristig zu einem positiven Entwicklungsimpuls geführt, der jedoch bisher weitgehend isoliert geblieben ist und sich nicht auf das Viertel insgesamt niederschlagen konnte.

Städtebaulich problematische Voraussetzungen, wie etwa die vollständige Umfassung durch die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Volkmannstraße, Berliner Straße und Magdeburger Straße geben dem Medizinerviertel einen abseitigen, isolierten Charakter und hängen das Viertel von der positiven Dynamik in der Innenstadt Halles weitgehend ab. Im Vergleich zu den anderen Vierteln des gründerzeitlichen Ringes um die Altstadt existiert im Medizinerviertel ein hoher Anteil an unsanierten, desolaten Gebäuden und Baulücken. Durch die Ansiedlungen einer Tankstelle sowie Nahversorgern auf Brachen wurden bereits in den 90er Jahren die Wohnnutzung und die gründerzeitliche Blockstruktur im nördlichen Abschluss des Viertels aufgegeben. An einigen Abschnitten der Verkehrsachsen ist diese Auflösung der städtebaulichen Struktur in den letzten Jahren weiter vorangeschritten. Hier ist der gründerzeitliche Blockrand zum Teil verloren gegangen oder bereits sehr bedroht (z. B. Volkmannstraße/Krukenbergstraße).

Es ist zu befürchten, dass sich dieser Prozess ohne eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme fortsetzt und es zu einer weiteren Verschlechterung der städtebaulichen Situation im Medizinerviertel kommen wird.

2. Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen

Mit dem Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen wird der erste nach dem Baugesetzbuch (§ 141 BauGB) erforderliche Schritt getan, um eine mögliche spätere Sanierungssatzung festzusetzen. Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen wird vor allem geklärt werden, ob bei der vorliegenden Problemlage, die im Detail analysiert wird, die Anwendung einer Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) tatsächlich erforderlich und zielführend ist oder ob hierfür auch andere Durchführungsmittel oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch ggf. besser geeignet sind.

Die unmittelbare Wirkung der vorbereitenden Untersuchungen ist, dass alle Beteiligten zur Mitwirkung aufgerufen werden und dass eine Auskunftspflicht für Eigentümerinnen und Eigentümer und andere Beteiligte besteht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Baugesuche analog zur Veränderungssperre bis zu 12 Monate zurückzustellen.

Die mögliche spätere Festsetzung einer Sanierungssatzung (§142 BauGB) bietet der Kommune eine starke Steuerungsmöglichkeit (z. B. Genehmigungsvorbehalt für Eintragung

von Grundschulden und für Verkäufe, Vorkaufsrecht). Über die Definition von Sanierungszielen können die Struktur der Bebauung, die Gestaltung von Baukörpern, Nutzungsmischungen u. a. festgelegt werden. Neben den städtebaulichen Belangen können auch soziale Ziele berücksichtigt werden. Zudem ist durch die Sanierungssatzung eine Abschreibung für Investoren nach § 7h EStG möglich.

Auf der anderen Seite bedeutet die Festsetzung einer Sanierungssatzung für die Kommune auch Verwaltungsaufwand. Ein Sanierungsgebiet wirkt zeitlich begrenzt; innerhalb von 15 Jahren müssen die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch die Festsetzung einer Sanierungssatzung kommt es neben der Förderung der Investitionen durch steuerliche Abschreibungen auch zu Beschränkungen der Investoren, da sich die Sanierungsziele primär an einer langfristigen und verträglichen städtebaulichen und funktionalen Entwicklung orientieren und nicht vorrangig an den Einzelinteressen der Eigentümerinnen und Eigentümer. Durch die Festsetzung einer städtebaulichen Satzung wird eine langfristige Rechtssicherheit für alle Beteiligten gegeben, die dann durch die Stadt Halle (Saale) auch gewährleistet werden muss.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes muss mit den betroffenen Beteiligten (z.B. Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter) die geplante Sanierung erörtert werden (§ 137 BauGB). Dabei sollen die Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen der Möglichkeiten beraten werden.

3. Das Untersuchungsgebiet

Das Medizinerviertel liegt am östlichen Rand der Innenstadt und gehört zum gründerzeitlichen Ring um die Altstadt Halles. Es wird im Osten begrenzt durch die Volkmannstraße und die Bahnanlagen der DB AG mit dem Güterbahnhof, im Süden durch den Riebeckplatz, im Westen durch die Magdeburger Straße sowie die Universitätskliniken und den Stadtpark und im Norden durch die Berliner Straße, den Steintor- und Rossplatz. Für die vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Abgrenzung des Gebietes gewählt, welche eine klare Fokussierung auf Missstände und Funktionsschwächen innerhalb des Medizinerviertels beinhaltet (s. Anlage).

4. Städtebauliche und bauliche Rahmenbedingungen

Das Medizinerviertel weist erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen auf, die seine weitere städtebauliche Entwicklung maßgeblich blockieren.

Hierzu gehören insbesondere:

- ruinöse Einzelobjekte, unsanierte Bausubstanz, Leerstand
- hohe bauliche Dichte
- hoher Versiegelungsgrad im öffentlichen Bereich und teilweise in den Innenhöfen
- kaum öffentlichen Grünräume
- kaum öffentlichen Verweilräume
- keine öffentlichen Spielplätze, Sportplätze
- wenig soziale/kulturelle Angebote
- keine Straßenbegrünung im Viertel, straßenbegleitende Bäume nur in der Volkmannstraße und in der Berliner Straße
- überwiegend schlechter Straßen- und Fußwegezustand
- hohe Lärmemission durch die Volkmannstraße und den östlich anschließenden Güterbahnhof
- vollständige Umfassung durch stark befahrene Hauptverkehrsstraßen

- Anbindung an die Innenstadt Halles durch Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen beeinträchtigt
- Stellplatzprobleme im öffentlichen Raum
- Baulücken sind durch Schotterparkplätze temporär oder langfristig genutzt
- Die schlechte Oberflächenqualität im Straßenraum sowie fehlende Radabstellanlagen beeinträchtigen die Fahrradnutzung

5. Aktuelle Situation und Entwicklungsziele der Stadt Halle (Saale)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025, welches am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat beschlossen wurde, hat die Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes für das Medizinerviertel mit Priorität empfohlen, um so durch steuerliche Abschreibungen von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten Anreize für weitere Sanierungen sowie die energetische Ertüchtigung teilsanierter Gebäude zu schaffen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025 weist das Medizinerviertel des Weiteren auch als Handlungsfeld der Sicherungsförderung aus, um den Erhalt der gründerzeitlichen Bausubstanz sowie die Vermeidung weiterer Perforation des Gründerzeitquartieres sicherzustellen.

Wichtige Fragestellungen ergeben sich zudem aus der aktuell wahrnehmbaren Situation im Medizinerviertel:

Nutzungsmischung

- Welche funktionale Mischung braucht das Medizinerviertel im Kontext der Gesamtstadt?
- Welche städtebaulichen und stadträumlichen Voraussetzungen gilt es dabei zu schaffen?
- Wer sind die notwendigen Akteure für die Umsetzung, und wie können sie unterstützt werden?

Soziale Mischung und Wohnungsbedarf

- Für welche Wohnungssegmente (Nachfragegruppen, Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale, Zuordnung zu einfachem, mittlerem, gehobenen Segment) besteht im Medizinerviertel aktuell und zukünftig Bedarf?
- Wie kann dieser Bedarf mit der vorgegebenen Gebäudestruktur in Übereinstimmung gebracht werden?
- Wie kann eine verträgliche soziale Mischung erreicht werden?

Soziale Infrastruktur

- Sind angemessene soziale Einrichtungen (Schulen, Kitas, etc.) im Medizinerviertel vorhanden? Besteht bei sozialen Einrichtungen Erweiterungsbedarf?

Bewahrung der städtebaulichen Werte

- Wie kann der grundsätzliche städtebauliche Charakter des gründerzeitlichen Wohnquartieres erhalten bleiben?
- Wie können vorhandene Grün- und Platzräume qualifiziert, defizitäre Platz- und Grüngestaltungen im Viertel optimiert werden?

Ruhender und fließender Verkehr im Medizinerviertel

- Welche verträglichen Lösungen können über die Maßnahmen des jüngsten Parkraumkonzeptes hinaus für den ruhenden Verkehr gefunden werden?
- Wie kann der Anteil des Fahrrad- und Fußverkehrs im Viertel ausgebaut und die bestehende Situation für diese Nutzergruppen verbessert werden?

Öffnung des Medizinerviertels zu den angrenzenden Quartieren

- Wie kann der wahrgenommene Inselcharakter des Viertel aufgehoben werden?

- Wie kann das Medizinerviertel städtebaulich und funktional zur Innenstadt hin geöffnet bzw. fußläufig besser mit der Innenstadt verknüpft werden?
- Wie können die fußläufigen Eingänge ins Medizinerviertel einladender und offensichtlicher gestaltet werden?

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Wie können die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Viertel allgemein verbessert werden?
- Welche Maßnahmen sind zum Lärmschutz sowie der Verbesserung der Luftqualität in den an vielbefahrenen Straßen bzw. an Bahnanlagen angrenzenden Randlagen des Viertels erforderlich?
- Welche Maßnahmen sind zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere zum Schutz vor Überwärmung erforderlich?

6. Allgemeine Inhalte einer vorbereitenden Untersuchungen

Die wichtigsten Inhalte einer vorbereitenden Untersuchung 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 Sanierungszielen

Die vorbereitenden Untersuchungen gliedern sich in folgende Arbeitsschritte:

Grundlagen

- Darstellung der historischen Entwicklung
- Vorhandene Konzepte / Planungen

Bestandssituation / Analyse des gegenwärtigen Entwicklungsstandes

- Nutzung / Leerstand
- Eigentumsituation
- Sozialräumliche Analyse
- Verkehrssituation
- Grün / Freiflächen
- Wertepplan Stadtgestalt / Denkmalschutz
- Wohnraumanalyse

Problemanalyse / Darstellung der Sanierungsziele

Maßnahmenkonzept

Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen – Maßnahmen/Kosten/Finanzierungs-Plan
Einschätzung der Umsetzbarkeit - Rechtsfolgen

7. Fördermittel und Haushaltsmittel

Für die vorbereitenden Untersuchungen sind im Haushalt 2018 des Fachbereiches Planen finanzielle Mittel für die Beauftragung eines externen Büros in Höhe von ca. 30.000 Euro eingestellt.

8. Weiteres Vorgehen

bis Mitte 2018

- Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes.

Mitte 2018

- Auftragsvergabe der vorbereitenden Untersuchungen an ein Büro
- Bildung eines Fachbeirates + Einbeziehung weiterer Beteiligter
- Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen

Ende 2018

- Vorliegen der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- ggf. Vorbereitung eines Beschlusses zur Festsetzung einer Sanierungssatzung

9. Pro und Contra

Pro

Grundsätzlich prüfen die vorbereitenden Untersuchungen, ob bei der vorliegenden Problemlage, die im Detail analysiert wird, die Anwendung einer Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) tatsächlich erforderlich und zielführend ist, oder ob hierfür auch andere Durchführungsmittel oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch ggf. besser geeignet sind.

Sie stellen die gesetzliche Voraussetzung dar, um ggf. in Folge dieser Untersuchungen ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Durch die Festsetzung eines Sanierungsgebietes können die Investoren steuerliche Abschreibungen in Anspruch nehmen und die Stadt erhält umfangreiche Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten, um die festgelegten Sanierungsziele durchzusetzen.

Contra

Die vorbereitenden Untersuchungen verursachen durch die Beauftragung eines Planungsbüros und der Betreuung und Koordinierung durch die Verwaltung Kosten im Haushalt.

Bei einer späteren Festsetzung einer Sanierungssatzung als mögliche Folge der vorbereitenden Untersuchungen kann es zu Beschränkungen der Investoren kommen, da sich die festzulegenden Sanierungsziele primär an einer langfristigen und verträglichen städtebaulichen und funktionalen Entwicklung orientieren und nicht an eventuell kurzfristigen Interessen einzelner Investoren.

Da alle Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet gem. § 144 BauGB genehmigungspflichtig sind, ist mit dessen Ausweisung ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand verbunden.

Anlagen:

Anlage VU Medizinerviertel