



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00018**
Datum: 17.10.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.11.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat.	27.11.2019	öffentlich Entscheidung

Betreff: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Medizinerviertel

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 142 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Medizinerviertel“ im vereinfachten Verfahren und die Sanierungssatzung Nr. 4 (Anlage 1). Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 dargestellten Flächen mit einer Größe von ca. 26,4 ha. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Frist für die Durchführung der Sanierung auf die Dauer von 15 Jahren festgelegt.
2. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren mit der Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 und § 145 BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des BauGB finden keine Anwendung.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Sanierungsziele.
4. Der Stadtrat bestätigt den Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan als Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme (Anlage 3).

René Rebenstorf
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)	2023	3.300,00	1.51108
		2024	40.000,00	
		2025	33.300,00	
		2026	33.300,00	
		2027	33.300,00	
		2028	36.700,00	
		2029	6.700,00	
	Aufwand (gesamt)	2023	5.000,00	1.51108
		2024	60.000,00	
		2025	50.000,00	
		2026	50.000,00	
		2027	50.000,00	
		2028	55.000,00	
		2029	10.000,00	
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2022	99.200,00	8.51108xxx
		2023	231.50,00	
		2024	826.000,00	
		2025	846.000,00	
		2026	50.000,00	
		2027	66.700,00	
		2028	278.000,00	
	Auszahlungen (gesamt)	2022	148.800,00	8.51108xxx
		2023	347.200,00	
		2024	1.239.000,00	
		2025	1.269.000,00	
		2026	75.000,00	
		2027	100.000,00	
		2028	417.000,00	

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

zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets „Medizinerviertel“

gemäß § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs

Satzungsbeschluss

1. Sanierungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Juni 2018 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Medizinerviertel (Halle Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2018/03764). Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 12. September 2018.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchung kann die Gemeinde gemäß § 142 BauGB die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet beschließen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Medizinerviertel“ sichert die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Stadterneuerung in dem Gebiet zur Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände.

2. Sanierungserfordernis

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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 entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegt.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen soll festgestellt werden, ob im untersuchten Gebiet städtebauliche Missstände bestehen, die durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu beheben sind. Für das untersuchte Gebiet „Medizinerviertel“ wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen entsprechende städtebauliche Missstände festgestellt.

Das Medizinerviertel ist mit rund 26 Hektar ein kleineres, funktions- undutzungsgemischtes Wohnquartier. Es ist gekennzeichnet durch eine inselähnliche Lage. Die mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen Magdeburger Straße, Berliner Straße und Volkmannstraße sowie die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der Kreisverkehr Riebeckplatz stellen stadträumliche Barrieren für das Viertel dar und verursachen entsprechend hohe Lärm- und Abgasemissionen, welche insbesondere an den Rändern des Viertels die Wohnfunktion stark beeinträchtigen (siehe Schallimmissionsplan 2017 der Stadt Halle (Saale)). Die Bezüge und Anbindungen des Medizinerviertels zu den angrenzenden Stadtbereichen sind aufgrund dieser Barrierewirkung defizitär. Die fußläufigen Hauptquartierszugänge besitzen - mit Ausnahme des Steintorplatzes - kaum städtebauliche oder gestalterische Qualitäten. Die sich direkt an das Medizinerviertel anschließenden Grün- und Erholungsorte Stadtpark und Rossplatz sind fußläufig nur über diese Hauptverkehrsstraßen und Umwege erreichbar.

Öffentliche Grünflächen im Sinne frei zugänglicher und der Erholung dienender Bereiche sind im Viertel selbst überhaupt nicht vorhanden.

Im Medizinerviertel führen eine hohe Anzahl an Baulücken und brach liegenden Grundstücken sowie fehlende Raumkanten zur visuellen und funktionalen Auflösung der ursprünglich geschlossenen gründerzeitlichen Blockrandbebauung. Zudem werden viele dieser Baulücken als Stellplatzflächen genutzt, was das Stadtbild zusätzlich beeinträchtigt. Entlang der Volkmannstraße bedeutet der erfolgte Abriss der gründerzeitlichen Bebauung im Baublock zwischen der Dzondistraße und der Halberstädter Straße den Verlust des durch die Bebauung gegebenen Lärmschutzes, so dass das Wohnen innerhalb dieses Blocks durch die Lärmemissionen der Volkmannstraße und der Gleisbildungsanlage der Deutschen Bahn beeinträchtigt wird. Der gründerzeitliche Stadtgrundriss des Viertels wird durch jüngere Bebauung mit unmaßstäblichen Gebäudestrukturen weiter durchbrochen. In der Magdeburger Straße 27 wurde die gründerzeitliche Kleinteiligkeit durch einen 80m langen Gebäuderiegel vollständig aufgelöst. In Verbindung mit dem Leerstand und dem erheblichen Sanierungsbedarf dieses Gebäudes stellt sich der Bereich als städtebaulicher Missstand dar. Der benachbarte Halle Tower in der Magdeburger Straße 23 wirkt ebenfalls als unpassender und das Stadtbild beeinträchtigender baulicher Hochpunkt, der zudem die Durchgängigkeit der Meckelstraße zur Magdeburger Straße verbaut. Untypische Großstrukturen befinden sich auch am nördlichen Ende der Forsterstraße. Der Bereich, in dem sich die Verbrauchermärkte REWE und Lidl, die Hochstraße und die Tankstelle befinden, hat in Verbindung mit der lockeren Baustruktur und den großen Stellplatzanlagen einen völlig anderen Charakter als das übrige Medizinerviertel.

Sofern Sanierungsbedarfe bei der Gebäudesubstanz vorliegen, betrifft dies meistens die gründerzeitlichen Gebäude. 16 % der Gebäude weisen einen hohen bis mittleren Sanierungsbedarf auf. Da diese „schwierigen Fälle“ meist seit Jahrzehnten leer stehen und zu Bauruinen verfallen sind, ist der Verlust der stadtbaukulturellen Qualitäten groß. Das Ortsbild wird hierdurch weiter beeinträchtigt und erscheint stellenweise verwahrlost. Ein weiterer Verfall dieser Gebäude könnte dazu führen, dass zusätzliche Baulücken entstehen und das Medizinerviertel insgesamt wieder an Bedeutung als innerstädtisches Wohngebiet verliert.

Einhergehend mit der schlechten Bausubstanz ist eine im Vergleich zu anderen innerstädtischen Quartieren hohe Quote an vollständig leerstehenden Gebäuden zu verzeichnen (vollständiger Leerstand von reinen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern: 23 Gebäude (9,3%). Ein großes Hemmnis für die Sanierung einzelner Gebäude mit schlechter bzw. ruinöser Bausubstanz sind häufig komplizierte Eigentumsverhältnisse. Im Fall von Erbengemeinschaften oder bei großen Gesellschaften ist die Kontaktaufnahme zu einer Ansprechpartnerin oder einem Ansprechpartner oftmals erschwert. Im Medizinerviertel sind die Wohnlagen an seinen Rändern durch den Eintrag der Emissionen auf den Hauptverkehrsstraßen stark belastet, die Vermietung entsprechend schwierig. Durch den Einsatz und die Arbeit eines Eigentümermoderators in Verbindung mit Fördermitteln zur Sicherung ruinöser Gebäude konnten in den vergangenen Jahren bereits einige Fälle von schwierigen Eigentumsverhältnissen wie Erbengemeinschaften gelöst und Sanierungstätigkeiten angeregt werden. Die Zahl der leerstehenden Gebäude konnte in den letzten Jahren dadurch verringert werden.

Das vorhandene Angebot an Wohnungen, mit dem Schwerpunkt auf kleineren Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen ist weniger auf Familien oder mobilitätseingeschränkte Personen ausgerichtet. Im Medizinerviertel sind kaum quartiersinterne Versorgungsstrukturen vorhanden und das gastronomische Angebot beschränkt sich auf eine Kneipe in der Berliner Straße sowie eine Bäckerei. Es befinden sich darüber hinaus zehn leerstehende Ladenlokale im Quartier. Sie zeugen davon, dass das Medizinerviertel als Wohnquartier mit einer ausgeprägten quartiersbezogenen Versorgungsstruktur erbaut und bis vor einigen Jahren noch in dieser Weise funktioniert hat. Bis auf wenige Ausnahmen konnten sich die kleinen

Geschäfte aber nicht halten, was ein immenser Funktionsverlust hinsichtlich eines belebten und gemischten Wohnquartiers bedeutet. Zudem lösen die zusätzlichen Leerstände in den Erdgeschosszonen einen Eindruck der Verwahrlosung aus.

Das noch teilweise in den Hinterhöfen vorhandene Kleingewerbe könnte langfristig durch die beengten Platzverhältnisse in den Höfen in Gefahr geraten und ebenfalls verdrängt werden.

Der öffentliche Raum des Medizinerviertels erscheint in vielen Bereichen verwahrlost und sanierungsbedürftig. Die barrierefreie Benutzbarkeit der Gehwege ist bei weiterer Vernachlässigung in Gefahr, da sich durch die Absenkung von Gehwegplatten oder durch Löcher im Asphalt Stolperfallen auftun. Weil es im Medizinerviertel keine Baumpflanzungen in den öffentlichen Räumen gibt, erscheinen diese trist und steinern. Auch gibt es keinen Treffpunkt bzw. einen Verweilort, der die Funktion einer Quartiersmitte als Begegnungsort übernehmen könnte.

Klimatisch betrachtet ist die Überhitzungsgefahr innerhalb des Medizinerviertels durch das Fehlen entsiegelter und begrünter Flächen in den Sommermonaten sehr hoch. In Verbindung mit den Schadstoffimmissionen, die durch die Vielzahl an Autos verursacht werden, wird dieser Aspekt zusätzlich verschärft.

Substanzschwächen Medizinerviertel

- > Verlust der gründerzeitlichen Identität durch unsanierte Bausubstanz bis hin zum Verfall von Einzelobjekte zu Bauruinen
- > Auflösung der gründerzeitlichen Baustruktur durch Baulücken und brachgefallene Grundstücke
- > Hohe bauliche Dichte
- > Überwiegend schlechter Bauzustand der Straßen und Fußwege

Funktionsschwächen Medizinerviertel

- > Ausgeprägte stadträumliche Barrieren, Insellage
- > Schwer zu mobilisierende Grundstücke
- > Leerstand von Wohnungen und Ladenräumen
- > Mangel an familiengerechtem Wohnraum
- > Hoher Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum und teilweise in den Innenhöfen
- > Keine Straßenbäume (Auswirkungen auf Klima, Wohlbefinden, ästhetisches Empfinden)
- > Keine öffentlichen Grün- und Freiräume,
- > Keine öffentlichen Spiel- und Sportplätze im Viertel selbst, Angebote nur im Umfeld
- > Fehlende Mitte als Begegnungsort im Quartier, Keine öffentlichen Verweilräume
- > Wenige soziokulturelle Angebote
- > Beeinträchtigung durch hohe Lärm- und Abgasemissionen
- > Defizitäre Organisation des ruhenden Verkehrs als kostengünstiger Parkraum

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Sanierungsgebiet Medizinerviertel umfasst das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchung. Es wird begrenzt durch die Straßen:

Magdeburger Straße im Westen
Am Steintor, Berliner Straße im Norden
Volkmannstraße im Osten
Forsterstraße im Süden.

Das Medizinerviertel wird zur Behebung städtebaulicher Missstände als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung Sanierungsgebiet Nr. 4 „Medizinerviertel“. Das Plangebiet befindet sich in den Fluren 6, 10, 11 und 14 der

Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 26,4 Hektar.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Flurstücke und Flurstücksteile der im Lageplan (Anlage 1 zur Sanierungssatzung, Stand: 25.06.2019) abgegrenzten Flächen.

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen sollen die städtebaulichen und funktionalen Mängel behoben werden, um das Medizinerviertel als funktions- und nutzungsgemischten Wohnstandort zu stabilisieren und eine selbsttragende Entwicklung zu initiieren. Ausgehend von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung werden folgende Ziele für eine Sanierung des Medizinerviertels formuliert, die die Grundlage für weitergehende Planungen und für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen.

Sicherung, Erhalt und Weiterentwicklung der Bausubstanz und der städtebaulichen Strukturen zur Wahrung der städtebaulichen Identität des Quartiers

- > Nachnutzung leerstehender Gebäude und Brachflächen
- > Erhalt und Sicherung strukturgebender Bausubstanz durch Erhalt und Sanierung
- > (Wieder-) Herstellung von Raumkanten durch bauliche Ergänzung
- > Sicherung identitätsbildender Sichtachsen (Wasserturm)
- > Funktionale und städtebauliche Integration nicht maßstäblicher Großstrukturen
- > Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für private Investitionen
- > Schaffung bleibender Werte durch Etablierung anspruchsvoller sich einfügender Architektur

Aufwertung und Begrünung der öffentlichen Räume im Sinne eines attraktiven, klimagerechten Stadtquartiers

- > Qualifizierung des öffentlichen Raumes und der Fußwegebeziehungen
- > Schaffung grüner Quartiersachsen und -räume zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität (z. B. Forsterstraße)
- > Verbesserung der räumlichen Orientierung und der Gestaltqualität durch Akzentuierungen im öffentlichen Raum und von markanten Standorten
- > Verbesserung des Mikroklimas im Quartier

Verbesserung der räumlichen Bezüge zu angrenzenden Funktionsbereichen

- > Entwicklung von sicheren und intuitiv nutzbaren fußläufigen Anbindungen an den Stadtpark und an die Altstadt

Qualifizierung des Medizinerviertels als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtquartier

- > Ergänzung quartiersbezogener Versorgungsangebote durch (Zwischen-) Nutzung leerstehender Ladenlokale
- > Sicherung, Erweiterung und Qualifizierung des Schulstandortes Friesenstraße
- > Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Kinderbetreuungsinfrastruktur
- > Etablierung soziokultureller Angebote

Stärkung der Wohnfunktion im Medizinerviertel

- > Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion durch Modernisierung, Sanierung und bauliche Ergänzung der Gebäudestrukturen
- > Verhinderung der Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung
- > Sicherung einer sozialen Mischung durch Erhalt und Qualifizierung eines differenzierten Angebotes an Wohnraum durch unterschiedliche Wohnformen
- > Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier

Etablierung des Schulstandortes Friesenstraße als Ort der Kommunikation für die Quartiersbewohnerschaft

- > Gestaltung einer Quartiersmitte als Treffpunkt und Verweilort
- > Aufwertung des Schulhofes des Hans-Dietrich-Genscher-Gymnasiums. Prüfung einer stadträumlichen Öffnung als Option.
- > Einbindung der straßenseitigen öffentlichen Flächen vor der Grundschule Karl Friedrich Friesen in den Quartiersplatz
- > Prüfung zur Öffnung der Schulhöfe in den Randzeiten des Unterrichts als Option (Doppelnutzung)
- > Prüfung zur Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung zur Forsterstraße, um die Vernetzung der Quartiersmitte über kurze Wege zu gewährleisten

Stärkung einer klimafreundlichen und zeitgemäßen Mobilität

- > Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr
- > Sicherung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen durch Reduzierung des Kfz-Verkehrs

Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements und Einbindung der lokalen Akteurinnen und Akteure

- > Finanzielle Unterstützung von Kooperationsprojekten lokaler Akteurinnen und Akteure
- > Anschub von Eigeninitiative-Projekten für Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- > Weiterführung der Quartiersrunde
- > Verstetigung Aktionstage

Im Rahmen der 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.
- Die Steuerung der integrierten Gebietsentwicklung durch Abstimmung der konkreten Ordnungs- und Baumaßnahmen mit den planbetroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und 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 Gebietsakteurinnen und -akteuren und deren Beratung hinsichtlich der Bewältigung von Missständen und der Förderung von konkreten Sanierungsmaßnahmen.
- Die Verantwortung für einen sozialgerechten Ablauf von Sanierungsmaßnahmen durch Beratung und Betreuung der Bürgerschaft und Gewerbetreibenden.
- Die Planung und Ausführung der Anbindung des Plangebietes an angrenzende Frei- und Erholungsflächen.
- Die Kontrolle genehmigungsbedürftiger und nicht genehmigungsbedürftiger Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB.
- Ggf. in Einzelfällen Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnisse nach §§ 182 – 186 BauGB und generell der Einsatz von Städtebaufördermitteln nach §§ 164 a, 164 b BauGB.
- Aufnahme eines Sanierungsvermerks nach § 143 (2) BauGB in das Grundbuch und ggf. die Vorbereitung der vorzeitigen Entlassung aus dem besonderen Städtebaurecht bei Sanierungsabschluss einzelner Grundstücke nach § 143 (3) BauGB.
- Ggf. die Konkretisierung und die Sicherung der Sanierungsziele durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB.
- Kontrolle und ggf. Anwendung der allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften (Vorkaufsrecht, Enteignung).

- Bescheinigung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), wonach Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich abgesetzt werden können.

4. Beteiligungsverfahren, Bestimmung der Mitwirkungsbereitschaft

4.1 Öffentlichkeits- und Eigentümerbeteiligung

Für das Gebiet wurden vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB fand eine gezielte schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden mit offensichtlichen funktionalen und gestalterischen Mängeln und Missständen statt. Gemäß § 141 (4) BauGB wurde in einer Informations- und Erörterungsveranstaltung die Bevölkerung über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung am xx.xx.2019 (*wird noch ergänzt*) informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Erörterung der Planungsziele gegeben. Bis zum xx.xxx.2019 (*wird noch ergänzt*) konnte die Bevölkerung ihre Hinweise und Anregungen auch schriftlich oder zur Niederschrift einreichen. *Die Bevölkerung hat sich wie folgt zu den Planungszielen geäußert.* (das Ergebnis der Bürgerversammlung wird noch ergänzt)

Im Ergebnis der Beteiligung ist einzuschätzen, dass die Stadt bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme und beim Erreichen der Sanierungsziele auf ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bevölkerung setzen kann.

4.2 Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Fachämter hat im Zeitraum vom 07.12.2018 bis 11.1.2019 stattgefunden. Aufgrund teilweise noch fehlender Antworten forderte die Stadt Halle Stellungnahmen bis zum 25.1.2019 nach. Eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen befindet sich in der Anlage A2 des Berichtes zur Vorbereitenden Untersuchung. Die Stellungnahmen wurden geprüft und flossen in die Abwägung mit ein. Abwägungsrelevante Belange wurden an entsprechender Stelle in den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt.

5. Begründung des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Durch das Sicherungsprogramm, das in den letzten Jahren im Medizinerviertel zur Anwendung gekommen ist, hat das Quartier bereits einen positiven Impuls hinsichtlich der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden erfahren. Die dennoch bestehende Anzahl an ruinösen Gebäuden lässt sich auf diesem Weg aber nicht gänzlich beheben und wirkt sich insgesamt negativ auf das Quartier aus. Im weiteren Zusammenhang wurde zudem festgestellt, dass erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB im Medizinerviertel vorliegen, so dass zu deren Behebung die Festlegung eines Sanierungsgebietes empfohlen wird.

Die Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden oder vereinfachten Verfahren ist die Feststellung, dass der Einsatz des Sanierungsrechts zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich ist. Vor allem der Einsatz von bodenrechtlichen Steuerungsinstrumenten ist besonders zu begründen und auf das notwendige Maß zu begrenzen. Entwicklungsschwerpunkte im Gebiet Medizinerviertel sind in erster Linie der Erhalt, die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie die Qualifizierung des Straßenraumes. Vor allem die Sanierung von Wohngebäuden dient der Stabilisierung des Wohnens als Hauptfunktion des Gebietes, darüber jedoch auch dem Erhalt der gründerzeitlich geprägten Stadtstruktur und Stadtgestalt.

Die Hauptziele der Sanierungsmaßnahme sind daher Bestandserhalt und Bestandspflege sowie die funktionale und gestalterische Sicherung bestehender Strukturen. Größere Umstrukturierungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder prägende Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen. Mit dem Bestandserhalt und der Bestandspflege wird sich die Verkehrswertauffassung zu den Bodenpreisen im Medizinerviertel nur marginal sanierungsbedingt verändern, weshalb eine Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen nicht erforderlich ist. Es kommt aus diesem Grund der Einsatz des vereinfachten Sanierungsverfahrens mit den Sicherungsinstrumenten nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in Betracht. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird nach entsprechender Antragstellung in einem selbständigen Verfahren parallel zum Baugenehmigungsverfahren erstellt.

Die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB – sanierungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben und Vorgängen – reicht im vereinfachten Verfahren aus, die Sanierungsmaßnahmen zu kontrollieren, Fehlentwicklungen zu verhindern und eine öffentliche und steuerliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

6. Übergeordnete Planungen

6.1 Landes- und Regionalplanung

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

- G 12 LEP: In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.
- G 13 LEP: Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Z 23 LEP: Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- Z 28 LEP: Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur, Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.
- G 15 LEP: Durch die zentralörtliche Gliederung sollen die Voraussetzungen für einen gezielten Einsatz öffentlicher Mittel geschaffen werden, um leistungsstarke Versorgungskerne für die Bevölkerung zu entwickeln und zu sichern. Öffentliche Mittel sollen schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen.
- G 40 LEP: Die Versorgungsinfrastruktur ist so auszurichten, dass die Erhaltung der Selbständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird.
- G 41 LEP: Zur Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen die Zentralen Orte durch die Bevölkerung aus dem Einzugsbereich mit dem ÖPNV erreichbar sein.

- Z 146 LEP: Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern.

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

6.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle stellt das Medizinerviertel von den Rändern her als gemischte Baufläche dar. Der innere Bereich des Quartiers ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Die Sanierungsziele unterstützen mit dem Bestandserhalt und der Bestandspflege des gemischten Wohnquartiers die Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplans.

6.3 Kompatibilität der Sanierungsziele mit sonstigen informellen Planungen

Die Entwicklung des Medizinerviertels ist mit den unterschiedlichen informellen Planungen i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vereinbar.

Im ISEK „hallesaale 2025“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale)) wurde die Ausweisung als Sanierungsgebiet für das „Medizinerviertel“ mit Priorität empfohlen. Im zum ISEK gehörenden Fachbeitrag Stadtumbaukonzept Nördliche und Südliche Innenstadt gehört die Beseitigung städtebaulicher Missstände zu den städtischen Handlungsfeldern.

Das Medizinerviertel ist Teil des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt. Unter den räumlichen Schwerpunkten wird das Medizinerviertel im ISEK „hallesaale 2025“ zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Entwicklung des Medizinerviertels dient einer familienfreundlichen Stadtentwicklung. Die Sanierungsziele streben eine familienfreundliche Qualifizierung des Stadtquartiers an. Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-jour-fixe der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 03.09.2019.

8. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung einen Kosten- und Finanzierungsplan (Anlage) 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 Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme ist entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien gegliedert in:

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

Die Kosten für diese Maßnahmen wurden nach Erfahrungen vergleichbarer Baumaßnahmen bzw. Einheitssätzen ermittelt. Schwerpunkte der geplanten Maßnahmen sind der Umbau und die Begrünung der Forsterstraße zur zentralen grünen Nord-Süd-Grünachse und der Umbau

der Friesenstraße zum Quartiersplatz.

Finanzierungskonzept:

Die Kostenansätze werden mit der Haushaltsplanung 2020 ff. berücksichtigt.

9 Pro und Contra

Pro:

Die förmliche Festsetzung des Medizinerviertels als Sanierungsgebiet dient der Behebung städtebaulicher und funktionaler Missstände, unter Einsatz der Sicherungs- und Kontrollinstrumente für tatsächliche und rechtliche Vorgänge im Plangebiet zur Verhinderung von Fehlentwicklungen. Die Festsetzung als Sanierungsgebiet eröffnet zudem für Privatpersonen erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), wonach Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich abgesetzt werden können. Dies dient als Anreiz für die an Gebäuden notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet ist letztlich die umfassendste Möglichkeit der Behebung städtebaulicher Missstände im Medizinerviertel und eine sinnvolle weitere Impulsgebung nach bereits erfolgtem Sicherungsprogramm.

Contra:

Die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist eine zusätzliche und lang andauernde städtebauliche Aufgabe für einen Zeitraum von 15 Jahren. Für Privateigentümerinnen und -eigentümer und die öffentliche Hand gelten die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB, mit zusätzlichen Genehmigungsvorbehalten bei rechtlichen oder tatsächlichen Änderungen an ihrem Eigentum.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf der Sanierungssatzung Nr. 4 „Medizinerviertel“

Anlage 2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Stand: 25.06.2019

Anlage 3 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand: Juli 2019