



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00019**  
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: Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Medizinerviertel Halle (Saale)**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Medizinerviertel Halle (Saale) zur Kenntnis und bestätigt sie als Grundlagen für die Aufstellung einer Sanierungssatzung.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

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

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

## Zusammenfassende Sachdarstellung

### Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das „Medizinerviertel Halle (Saale)“

#### 1. Planungsanlass und –erfordernis

Im Medizinerviertel werden seit Jahren verschiedene städtebaulichen Missstände, hierbei insbesondere die fehlende Begrünung, der Zustand der öffentlichen Straßen und Wege sowie die unsanierte, teilweise marode Bausubstanz thematisiert. Durch das Gebäudesicherungsprogramm der Stadt wurde das Medizinerviertel bereits seit 2011 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 bereits 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 Nahversorgungsunternehmen 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 stark bedroht (z. B. Volkmannstraße/Krukenbergstraße).

Da zu befürchten ist, dass sich dieser Prozess ohne eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme fortsetzt und es zu einer weiteren Verschlechterung der städtebaulichen Situation im Medizinerviertel kommen wird, wurde mit einer vorbereitenden Untersuchungen (§141 BauGB) geprüft, ob die Festsetzung eines Sanierungsgebietes eine geeignete Maßnahme darstellt, um das Viertel einer städtebaulich ausgewogenen Entwicklung zuzuführen.

#### 2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

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 1).

#### 3. Verfahren

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.

Die Beteiligung der Fachämter und der Träger öffentlicher Belange hat im Zeitraum vom 07.12.2018 bis 11.01.2019 stattgefunden. Aufgrund teilweise noch fehlender Antworten forderte die Stadt Halle Stellungnahmen bis zum 25.01.2019 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.

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 nach der Abstimmung in der Stadtverwaltung und vor Planungsausschuss und Stadtrat durchgeführt*) informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Erörterung der Planungsziele gegeben. Bis zum xx.xxx.2019 konnte die Bevölkerung ihre Hinweise und Anregungen auch schriftlich oder zur Niederschrift einreichen. *Die Bevölkerung hat sich 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 der Bevölkerung setzen kann.

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

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Medizinerviertel wurden teilweise erhebliche städtebauliche und funktionale Missstände festgestellt.

Diese zeigen sich etwa in der fußläufig schlecht angebundenen Lage des Viertels, der Sanierungsbedürftigkeit des öffentlichen Raumes, wie z. B. der öffentlichen Gehwege und Nebenanlagen, oder in der defizitären Ausstattung des Viertels mit Grünflächen. Öffentliche Grünflächen im Sinne frei zugänglicher und der Erholung dienender Bereiche sind im Viertel selbst überhaupt nicht vorhanden. Auch gibt es keinen Treffpunkt bzw. einen Verweilort, der die Funktion einer Quartiersmitte als Begegnungsort übernehmen könnte.

Der Leerstand an Wohngebäuden, Ladenlokalen und gewerblichen Objekten sowie eine hohe Anzahl an Baulücken und brach liegenden Grundstücken tragen zur visuellen und funktionalen Auflösung im Viertel bei. Ein knappes Fünftel der Gebäude im Medizinerviertel weist zudem einen hohen bis mittleren Sanierungsbedarf auf. Diese „schwierigen Fälle“ stehen meist schon seit Jahrzehnten leer und verfallen zu Bauruinen.

Zur Behebung dieser Missstände empfiehlt sich deshalb die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Dabei sollte das vereinfachte Sanierungsverfahrens mit den Sicherungsinstrumenten nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zum Einsatz kommen, um die Kontrolle rechtlicher oder tatsächlicher Maßnahmen auf Privatgrundstücken zu erhalten und spekulativen Entwicklungsabsichten frühzeitig zu erkennen und planerisch vorzubeugen.

#### **5. Familienverträglichkeit**

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.

#### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Lageplan - Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Stand: 25.06.2019

Anlage 2 Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung Medizinerviertel mit Anlagen