




Kartengrundlage:
 Stadt Halle (Saale)
 FB Plänen, Abt. Stadtvermessung

Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
 Gemarkung: Halle
 Flur: 6, 10, 11, 14

Nutzungsgenehmigung:
 ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 02/2019 / A18-42603-09-14

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenzen



Anlage 1
Lageplan für das förmliche festgesetzte Sanierungsgebiet
„Medizinerviertel“
Satzungsbeschluss

Bearbeiter:	Herr Kettel	Maßstab:	1:2500	Datum:	25.06.2019	Blatt-Nr.:	1	
Zeichner:	Frau Mergner	Geschäftsbereich II Fachbereich Plänen					Kartengrundlage: Abteilung Stadtvermessung	



Stadt Halle (Saale)

Vorbereitende Untersuchungen Medizinerviertel



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

Ansprechpartner: Michael Kettel
michael.kettel@halle.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartnerin: Ina Zerche
ina.zerche@complangmbh.de

Stand: August 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Vorgehensweise	7
3	Rahmenbedingungen	9
3.1	Relevante Planungen und Gutachten	9
3.2	Historische Entwicklung	13
3.3	Bevölkerung und soziale Situation	18
4	Bestandsanalyse	23
4.1	Stadträumliche Lage und Einbindung des Medizinerviertels	23
4.2	Städtebauliche Situation	24
4.3	Gebäudebestand	26
4.4	Eigentumsverhältnisse	32
4.5	Öffentliche Räume, Grün- und Freiflächen	37
4.6	Mobilität und Verkehr	41
4.7	Akteursstruktur und Netzwerke	45
5	Zusammenfassende Bewertung	46
5.1	Mängel und Konflikte	46
5.2	Chancen und Potenziale	51
6	Leitbild und Sanierungsziele	55
6.1	Räumliches Leitbild	55
6.2	Sanierungsziele	57
7	Umsetzungskonzept	60
7.1	Maßnahmenkonzept	60
7.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	61
8	Verfahrensrechtliche Abwägung	62
8.1	Kriterien zur Beurteilung des Instrumenteneinsatzes und der Sanierungsnotwendigkeit	62
8.2	Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger	63
8.3	Empfehlung zur Verfahrensart	64
8.4	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	66
9	Anlagen und Verzeichnisse	68

1 | Anlass und Ziel

Halle wächst und das vor allem in den innerstädtischen Quartieren. Damit einhergehen umfassende Sanierungs- und Neubauaktivitäten unterschiedlichster Akteure, es besteht nun die Chance, auch die bislang schwer zu mobilisierenden Grundstücke, Eckgebäude und Schlüsselimmobilien zu sanieren und zu nutzen. Kreative Strategien zur Leerstandsmobilisierung und Eigentümeraktivierung hat Halle bereits im Rahmen des ExWost-Forschungsfeldes *Innovationen für Innenstädte/ Kommunales Weißbuch* entwickelt, jetzt besteht eine Chance für deren schrittweise Realisierung. Im ISEK hallesaale 2025 (Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle) -Fachbeitrag Stadtumbaukonzept Nördliche und Südliche Innenstadt gehört die Beseitigung städtebaulicher Missstände zu den städtischen Handlungsfeldern.

Das Untersuchungsgebiet Mediziner Viertel ist Teil des Stadtumbaugebietes Nördliche Innenstadt. Es ist ebenso wie das angrenzende Quartier Paulusviertel durch einen großen Anteil an - zum Teil sanierten - gründerzeitlichen Wohngebäuden charakterisiert. Es ist jedoch ebenso gekennzeichnet durch die Innenstadtrandlage zwischen Stadtpark, Uni-Gelände und den Anlagen der Deutschen Bahn, begrenzt jeweils durch mehrspurige Hauptverkehrsstraßen. Diese garantieren u.a. als ÖPNV-Trassen eine gute Erreichbarkeit des Quartiers, bilden jedoch vor allem ausgeprägte stadträumliche Barrieren und beeinträchtigen die Wohn- und Aufenthaltsqualität durch entsprechend hohe Lärm- und Abgasemissionen. Die Randlage des Quartiers, vor allem jedoch die fehlenden Investitionen in den öffentlichen Raum, die zum Teil stark vernachlässigte Bausubstanz und die brachliegenden Grundstücke hinterlassen ein Gesamtbild von leichter Verwahrlosung bis hohem Sanierungsbedarf. Ungeachtet dessen haben im Untersuchungsgebiet Investitionen eingesetzt, Wohngebäude werden saniert und der Versorgungsstandort Jahnstraße umstrukturiert und baulich ergänzt. Die Stadt Halle hat bereits über ein Sicherungsprogramm ruinöse Gebäude gefördert. Darüber hinaus setzen stadtbildprägende Gebäude im Umfeld des Steintorplatzes wie u.a. das Varieté positive Impulse.

Eine wichtige Herausforderung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, die künftige Funktion des Quartiers im Kontext der Hallenser Innenstadtentwicklung strategisch vorzubereiten. Kleinteilige Dienstleistungsunternehmen, soziale Infrastruktur und auch Ansätze alternativer Nutzungen sind im Mediziner Viertel ebenso zu finden wie der durch Tankstelle und Lebensmittelmärkte dominierte Versorgungsbereich im Norden des Untersuchungsgebietes. Eine hohe Anzahl an Baulücken und brachlie-

genden Grundstücken, die in großen Teilen als Parkplatz genutzt werden, verstärken diesen Eindruck.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist es daher, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des ISEK (Ausweisung eines einfachen Sanierungsgebietes, weiterhin Einsatz Sicherungsförderung) die Grundlagen für eine zukunftsfähige und sozial verträgliche Funktionsmischung in hoher Nutzungs- und Gestaltqualität zu erarbeiten und Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Medizinerviertel zu erhalten.

2 | Vorgehensweise

Der Stadtrat der Stadt Halle hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.6.2018 die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB zur möglichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes im Medizinerviertel beschlossen.

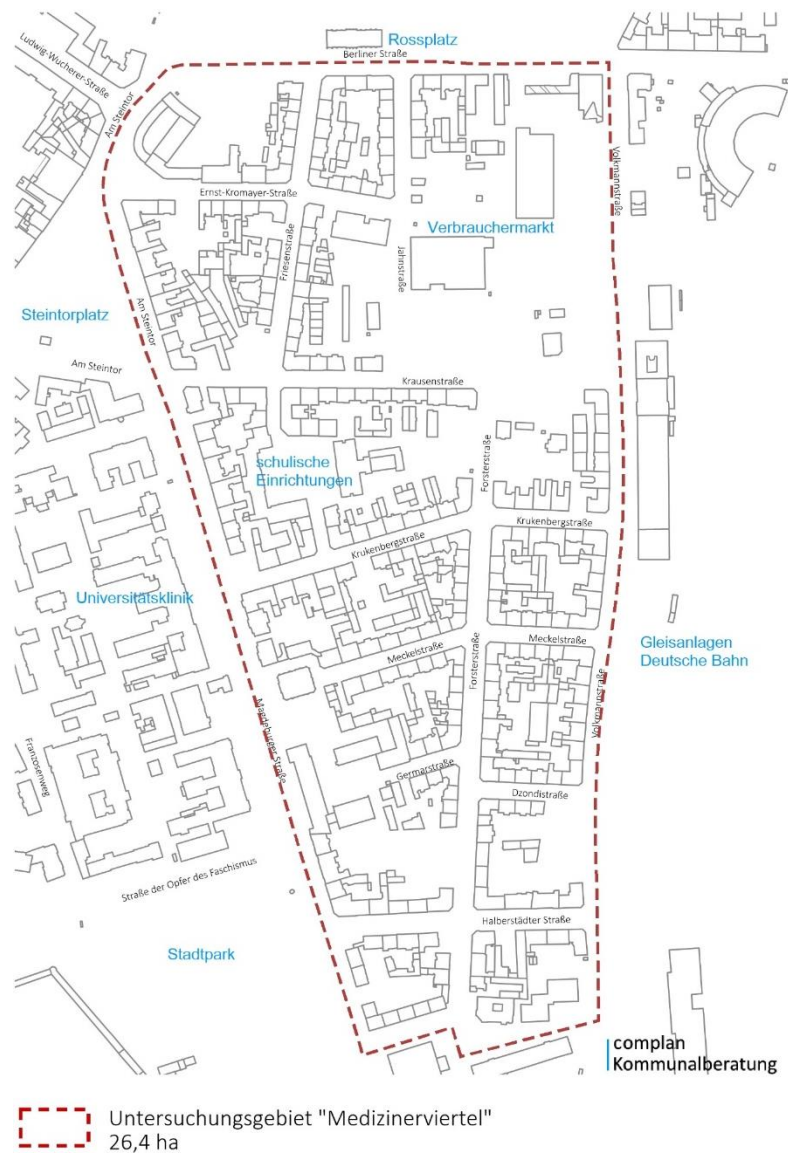
Für die VU wurde eine Abgrenzung des Gebietes gewählt, welche eine klare Fokussierung auf die gestalterischen Missstände und Funktionsschwächen innerhalb des Medizinerviertels beinhaltet.

Das Untersuchungsgebiet 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 (vgl. Abb.1).

Im ersten Bearbeitungsschritt wurden vorliegende Planungen, Konzepte und empirische Daten gesichtet und ausgewertet. Um zu prüfen, ob das Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB aufweist, fanden ergänzende Vor-Ort-Begehungen statt. Dabei wurde die Gebäudehülle sämtlicher Haupt- und zugänglicher Nebengebäude in Augenschein genommen und der Sanierungszustand, Nutzungen sowie Leerstände dokumentiert. Präzise wurden ebenso die öffentlichen Räume einer Bestandsaufnahme unterzogen.

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.

Um tiefergehende Einblicke und Informationen zum Medizinerviertel zu erhalten, wurden Experteninterviews geführt. Aus den Gesprächen mit der Bürgerinitiative (BI) Grünes Medizinerviertel, mit dem ehemaligen Eigentümermoderator Herrn Gernot Lindemann, sowie mit Herrn Ralf Mettin von der HWG ließen sich angemessene und notwendige Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Medizinerviertels schärfen. Alle Arbeitsschritte fanden jeweils in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin statt. Die Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange (TöB) hat im Zeitraum 7.12.2018 bis 11.1.2019 stattgefunden. Aufgrund fehlender Antworten forderte die Stadt Halle diese bis zum 25.1.2019 nach. Die Stellungnahmen wurden geprüft und flossen in die Abwägung mit ein. Abwägungsrelevante Belange wurden an entsprechender Stelle in den VU berücksichtigt.



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHN (DHHN2016)

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet, eigene Darstellung

Um die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Medizinerviertel beurteilen zu können, mündet die Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets in einer zusammenfassenden Bewertung, die dem Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände dient. Das integrierte Entwicklungskonzept stützt sich auf die in Kapitel 5 dargelegte Mängel- und Potenzialanalyse. Das räumliche Leitbild ist die planerische Maßgabe für die Erfüllung der Ziele der Sanierung. Daraus leitet sich das Umsetzungskonzept ab, worin neben der Formulierung von geeigneten Maßnahmen zur Behebung der Missstände die Kosten für die Umsetzung dargestellt werden. In der sanierungsrechtlichen Abwägung erfolgt die Prüfung der Anwendung des Sanierungsverfahrens sowie der Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets.

3 | Rahmenbedingungen

3.1 Relevante Planungen und Gutachten

Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Halle 2025

Im ISEK 2025 aus dem Jahr 2017 ist die übergeordnete Strategie der weiteren Entwicklung der Stadt Halle (Saale) verankert. Darin 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.

Für das Untersuchungsgebiet liefert das ISEK 2025 die Definition als „einfaches Gründerzeitgebiet“ (s. ISEK S. 181). Hinsichtlich der Sicherung und Sanierung historischer Bausubstanz trifft das ISEK 2025 für das Medizinerviertel eine sehr konkrete Aussage:

„Das Sicherungsprogramm, mit dem in der Vergangenheit große Erfolge bei der Rettung und Sanierung bedrohter Baudenkmale erzielt werden konnten, soll fortgesetzt werden. Es wird ergänzt durch die Eigentümermoderation, die auch Kleineigentümer zur Sanierung ihrer Objekte informiert und motiviert und Lösungswege bei schwierigen Eigentumsverhältnissen aufzeigt. Die Wohnnutzung spielt für die Sanierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude eine wichtige Rolle. Daher sollen in den kommenden Jahren auch neue Akteursgruppen als Träger für innerstädtischen Wohnungsbau aktiviert werden (z. B. Selbstnutzergruppen, Kleingewerkschaften). Dem Erhalt des charakteristischen Stadtbildes dienen darüber hinaus Erhaltungssatzungen (z. B. Paulusviertel, Giebichenstein). Eine besondere Herausforderung der kommenden Jahre liegt in der Umnutzung historisch bedeutsamer Sonderimmobilien, insbesondere der ehemaligen Institutsgebäude der Universität. Für zehn Stadtbereiche, in denen städtebauliche, strukturelle und hochbauliche Missstände vorhanden sind, wurden 2015 durch die Stadtverwaltung die Voraussetzungen für die Ausweisung einfacher Sanierungsgebiete geprüft. Sie sollen durch die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten an privaten Gebäuden Anreize für weitere Sanierungen und auch die energetische Ertüchtigung teilsanierter Gebäude schaffen. Im Ergebnis wurde die Ausweisung für das Medizinerviertel zwischen Volkmannstraße und Magdeburger Straße, die Große Brunnenstraße sowie die Merseburger Straße Westseite mit Priorität empfohlen“ (s. ISEK S. 204 f.).

Das ISEK 2025 stellt das Medizinerviertel als „nicht so gut integriertes Quartier“, in dem „hoher Leerstand und hohe Sanierungsbedarfe zu verzeichnen sind“ heraus (s. ISEK S. 274).



Abbildung 2: ISEK halle saale 2025
Quelle: Stadt Halle (Saale)

„Der Straßenbaumbestand ist trotz des Parkdrucks zu erhalten und nach Möglichkeit in den stark versiegelten Stadträumen wie dem Medizinerviertel zu ergänzen“ (s. ISEK S. 277). Im Stadtumbaukonzept auf Seite 280 heißt es: „Der Erhalt der gründerzeitlichen Bausubstanz sowie die Vermeidung weiterer Perforation der Gründerzeitquartiere stehen hier als Ziele im Vordergrund. Der Anschub von privaten Folgeinvestitionen durch die Sanierungstätigkeiten ist dabei ein ebenfalls willkommener wirtschaftlicher Effekt“ (s. ISEK S. 280).

Auf Seite 279 befasst sich das ISEK 2025 konzeptionell mit dem Bereich Berliner Straße/ Jahnstraße: „Die gewerblich geprägte Gemengelage bietet in innerstädtisch zentraler Lage die Chance zur Ansiedlung, Qualifizierung und Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen. Die Priorität liegt daher auf der Entwicklung von nicht erheblich störendem Gewerbe, von Handels- und/ oder Dienstleistungseinrichtungen, um die Nördliche Innenstadt auch in diesen Nutzungsbereichen zu stärken. Die Unterstützung von kleingewerblichen Unternehmen und Handwerksbetrieben ist ein wichtiges Ziel für die integrierte Stadtentwicklung, eine ausschließliche Ausrichtung auf großflächigen Einzelhandel ist daher kontraproduktiv.“

Parkraumkonzept Stufe 1 und Stufe 2 für das Paulus- und Medizinerviertel

Für das Medizinerviertel liegt ein zweistufiges Parkraumkonzept vor. Stufe 1 wurde 2015 durch verkehrplus GmbH aus Weimar erarbeitet. Dabei wurde das Parkraumangebot erfasst und nachgewiesen, dass sich der Parkdruck im Untersuchungsgebiet in erster Linie aus dem hohen Pkw-Bestand der Bewohner ergibt, der auf ein begrenztes Parkraumangebot trifft. Es wird eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, deren primäres Ziel nicht die nahezu unmögliche Ausweitung des Parkraumangebots, sondern die Verbesserung von Parkraumausnutzung, Verkehrssicherheit und Wohnumfeld ist.

In der Stufe 2 wird das Parkraumkonzept durch vertiefende Untersuchungen und Kostenschätzungen untersetzt. Die Bearbeitung erfolgt durch das Büro Verkehrsplanung GmbH aus Weimar. Die Veröffentlichung erfolgte im Januar 2019. Die Ergebnisse sind an entsprechender Stelle in die Analyse und das Maßnahmenkonzept dieses Berichtes zur VU eingeflossen.

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, welche sich an den Rändern des Medizinerviertels befinden. Der innere Bereich ist Wohnbauflächen vorbehalten. Der Versorgungsbereich zwischen Berliner Straße und Krausenstraße ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf den Flächen für Gemeinbedarf befinden sich die beiden Schulen. Die Kitas sind standortbezogen gesichert. Umgeben ist der Untersuchungsraum von einer heterogenen Nutzungsstruktur.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan finden sich einige textliche Zielstellungen, die eine Relevanz für die hier anstehende Thematik haben. Für das Medizinerviertel ist folgende Aussage hinsichtlich des Stadtklimas von großer Relevanz: „Typisch für Halle ist die deutliche Ausprägung mehrerer, baustrukturell bedingter "Wärmeinseln". Dieses für Großstädte typische Stadtklima, bestimmt durch deutliche Überwärmung gegenüber dem Umland bei geringerer relativer Luftfeuchte, ist primär auf den hohen Versiegelungsgrad mit Verlust vegetationsbestandener Flächen zurückzuführen. Solche "klimatischen Ungunstgebiete" sind der Altstadtkern, die dicht bebauten, gründerzeitlich geprägten Stadtviertel, die Neubaugebiete (Neustadt, Silberhöhe, Teile der Südstadt) sowie die Industrie- und Gewerbekomplexe von Trotha, Halle-Ost, Radewell. Verschärft wird diese Ungunstsituation durch die in diesen Gebieten sich ebenfalls stark konzentrierenden Schadstoffimmissionen.“ (s. FNP S.99).

Ebenso können für das Medizinerviertel Aussagen im FNP zur Behebung von Grün- und Freiraumdefiziten herangezogen werden: „Während in großen Teilen von Halle-Neustadt ausreichend Grünräume zur Verfügung stehen, ist das Defizit in den gründerzeitlich geprägten Gebieten sehr groß. In den gründerzeitlichen Altbau- und Altindustrievierteln sollen im Zuge der Wiedernutzung aufgelassener Flächen im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten neue Grünanlagen angelegt werden, um auch und besonders in diesen Gebieten die derzeitigen Grün- und Freiraumdefizite spürbar zu verringern. Auch mit der Umgestaltung von Wohngebieten in autofreie und autoreduzierte Quartiere wie auch der Errichtung neuer Wohngebiete für das Wohnen ohne eigenes Auto können Grün- und Freiräume hoher Aufenthaltsqualität und hohen Wohnwerts wiederhergestellt bzw. geschaffen werden.“ (s. FNP S.125).

Das Verkehrsaufkommen in Verbindung mit der Beeinträchtigung der Wohnfunktion wird auf Seite 148 thematisiert (Volkmannstraße): „Gegenwärtig konzentriert sich der Kfz-Verkehr in Halle angesichts eines knapp bemessenen Hauptstraßennetzes auf einigen wenigen Ein- und Ausfallstraßen und auf der Hochstraße am Rand des Altstadtkerns. Dies führt zu hoher Störungsanfälligkeit und zu

erheblichen Belastungen für die Anwohner in den entsprechenden Straßenzügen. Abgesehen von der Enge in vielen Innenstadtstraßen wird der Kfz-Verkehr durch Verkehrsregelungen bislang wenig eingeschränkt. Die vorherrschend kompakte Siedlungsweise in Halle (Innenstadt der Gründerzeit, Großwohnsiedlungen) bewirkt eine ausgeprägte Parkraumknappheit auch über das Stadtzentrum hinaus“ (s. FNP S.148).

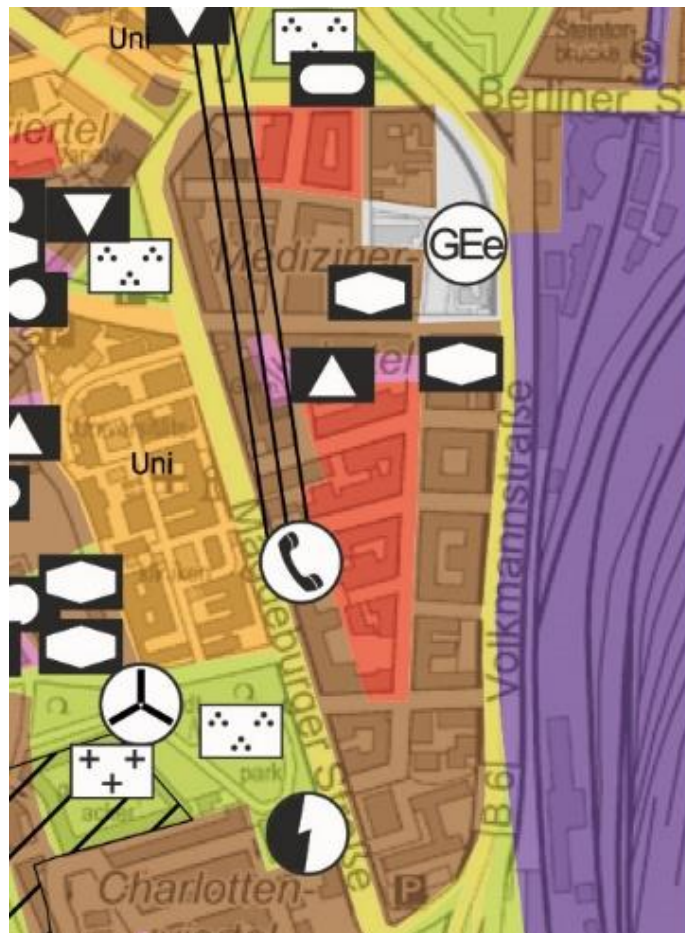


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem FNP und Legende, Quelle: Stadt Halle

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen [2]
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Bahnanlagen
- Flächendarstellung
- Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung (z. B. Klinik, Einzelhandel)
- Grünflächen mit Versorgungsfunktion
- Gewerbegebiete, eingeschränkt
- Schulen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hubschrauberlandeplatz
- Fernmeldeanlagen
- Elektrizität
- Parkanlage
- Friedhof

3.2 Historische Entwicklung

Gesamtstädtische Entwicklung

Die Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 806 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Die ersten Ansiedlungen im Raum Halle beruhen auf dem Vorkommen der Ressource Salz, welche bereits im Mittelalter gefördert wurde. Durch die Lage am Kreuzungspunkt bedeutender Handelswege entwickelte sich die Siedlung am Ostufer der Saale im Mittelalter weiter. Zwischen dem 11. und 13. Jahrhundert gelangte Halle aufgrund des Salzhandels zu Reichtum. Die unverwechselbare Silhouette geben die vier Türme der Marktkirche (1554) sowie der Rote Turm (1418-1506) der Stadt. Als Vorgänger der Martin-Luther-Universität wurde 1694 die Friedrichs-Universität gegründet, welche eine der ersten Universitäten



Deutschlands ist.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem historischer Stadtplan von 1845, Quelle: Stadt Halle

Der Eisenbahnanschluss erfolgte 1840. Mit Beginn der Industrialisierung veränderte sich die Hallesche Stadtstruktur. Insbesondere der Zweig der chemischen Industrie entwickelte sich um Halle herum, die entstandenen Arbeitsplätze generierten einen starken Zustrom von Bewohnern. Neue sich um den mittelalterlichen Stadtkern gruppierende Stadtviertel wurden errichtet. Neben dem Medizinerviertel sind hier das Paulusviertel und Glaucha zu nennen. Insgesamt wurde Halle während des II. Weltkrieges relativ gering zerstört. Der Riebeckplatz zählt zu den Bereichen mit der größten Zerstörung. Ab 1965 wurde er als zentraler Verkehrsknotenpunkt ausgebaut. Der Beschluss zur Errichtung einer neuen „Chemiearbeiterstadt“, Halle-Neustadt, erfolgte 1963. Bis 1989 entstanden hier Wohnungen für 90.000 Einwohner. Darüber hinaus wurden weitere Siedlungen in Plattenbauweise errichtet, so dass die historische Bausubstanz systematisch vernachlässigt wurde. In den 1990er und 2000er Jahren wurde ein Großteil der historischen Bausubstanz saniert bzw. revitalisiert.

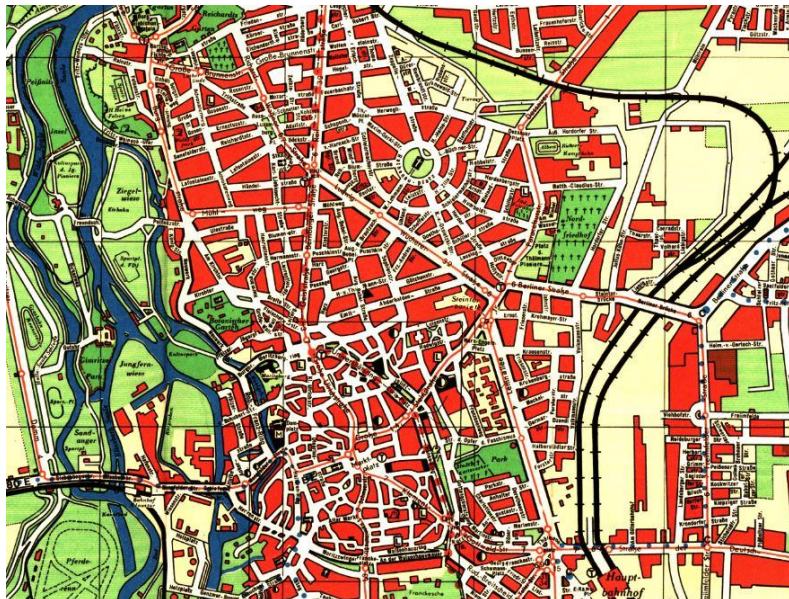


Abbildung 5: Stadtplan von 1963, Quelle Stadt Halle

Historische Entwicklung Medizinerviertel

Die erste Siedlungstätigkeit im heutigen Medizinerviertel wurde mit einer Zollerhebungsstätte und einem Ausspanngasthof im Bereich des Steintores, einem früheren Stadttor begründet. Durch die weitere Ansiedlung von Erholungs- und Vergnügungslokalen ab dem ausgehenden 17. Jahrhundert erfuhr das vormals weite Ackergelände eine entscheidende Transformation und Vorprägung.

Im Kontext der Industrialisierung wurde ab der Mitte des 19. Jahrhunderts die noch heute in ihrer Struktur erhaltene städtebauliche Gestalt des Medizinerviertels entwickelt. Ab 1840 führte der Ausbau der Magdeburg-Leipzig-Bahnlinie zur Ansiedlung von ersten gewerblichen Anlagen, wie Produktionsstätten für Lackfirnis, Holzhandelbetriebe sowie Maschinen- und Dampfkesselfabriken, die hier von den günstigen Infrastrukturbedingungen profitierten. Zur prägendsten Stätte in diesem Gefüge gehörte die alte Gasanstalt in der Krausenstraße. Obwohl erst 1874 fertig gestellt, konnte diese Gasanstalt allerdings nicht den sprunghaft angestiegenen Bedarf der Stadt decken. Der Neubau des zentralen Gaswerks am Holzplatz (1903-05) zog letztlich, nach nicht einmal 30 Jahren, die Einstellung der Gaserzeugung in der Krausenstraße nach sich (1913). Weitere Betriebe wanderten ab und so verschwanden die baulichen Überreste dieser ersten Industrie- und Gewerbebestruktur schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts weitgehend aus der öffentlichen Wahrnehmung.

Im allgemeinen Aufschwung der Gründerzeit entstanden die heute das Quartiersbild prägenden Wohnbauten. In einer ersten Phase, bis 1875, erfolgte die Randbebauung entlang der Magdeburger Straße mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Die Ausformulierung der Blockbebauung mit vorwiegend drei- bis viergeschossigen Mietshäusern setzte dann mit der Aufstellung des 1883 angefertigten Bebauungsplans ein und war in weniger als zwei Jahrzehnten weitestgehend abgeschlossen. Mit der Benennung etlicher der inneren Anliegerstraßen, angelegt im üblichen Raster-system und benannt nach Professoren der Naturwissenschaften und Medizin wurde schließlich der symbolische Bezug zu den ab 1876 westlich der Magdeburger Straße errichteten Klinik- und Universitätsbauten hergestellt. Das Quartier war fortan als Medizinerviertel bekannt und diente vor allem hochqualifizierten Beamten und Angestellten der nahen Eisenbahn als Wohnquartier.

Prägend wurden ebenfalls die öffentlichen Bauwerke. Das heute noch markanteste Ensemble des Quartiers bildet der Schulkomplex in der Friesenstraße. Auf den ab 1885 überplanten Gartenarealen zwischen Krausen- und Krukenbergstraße entstand östlich der sich windenden Friesenstraße die Friesen-Volksschule, benannt nach dem Mitbegründer des deutschen Turnwesens und Lützower Freiheitskämpfer Karl Friedrich Friesen. Der 1897 eröffnete dreistöckige und in seiner Erscheinung an die norddeutsche Backsteingotik erinnernde Schulbau wird heute als Grundschule genutzt. Diesem gegenüber angeordnet ist das Reformrealgymnasium (nach 1990: Johann-Gottfried-Herder-Gymnasium; seit 2017: Hans-Dietrich-Genscher-Gymnasium).

In den 1920er Jahren hat sich im Medizinerviertel auch die Architektur der Moderne etabliert. Für diese Entwicklung stehen insbe-

sondere zwei repräsentative Bauwerke: das Bürohaus Sernau in der Forsterstraße 29 und das vom Stadtarchitekten Wilhelm Jost entworfene und 1929/30 fertig gestellte ehemalige Arbeits- und Betriebsamt am nordwestlichen Rand des Medizinerviertels (Am Steintor 14). Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Quartier lediglich punktuell mit Büro- und Geschäftsbauten ergänzt (z. B. Magdeburger Straße 27) und stellt sich heute als in großen Teilen komplett erhaltenes Gründerzeitviertel dar.

Denkmalschutz und Erhaltungssatzungen

Insgesamt 40 Gebäude stehen im Medizinerviertel unter Denkmalschutz. Diese konzentrieren sich zum einen räumlich im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebiets in der Ernst-Kromayer-Straße und in der Friesenstraße. Hier befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude mit Ausnahme von fünf Häusern in einem guten bis sehr guten Sanierungszustand. In der Magdeburger Straße stehen sechs Gebäude unter Schutz, die sich über den gesamten Straßenzug verteilen. Bei drei Häusern erfolgten bereits Sanierungsmaßnahmen. Neben den Wohn- und Geschäftshäusern wurden die Karl-Friedrich-Friesen-Grundschule und das Hans-Dietrich-Genscher-Gymnasium in der Friesenstraße unter Denkmalschutz gestellt. Außerdem steht das Gebäude in der Forsterstraße 29, welches wie ein städtebaulicher Solitär aus den 1920er Jahren wirkt, unter Denkmalschutz.

Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt wurden jeweils für drei Gebiete Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB erlassen, die ganz oder teilweise innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen (vgl. Abbildung 6):

Die Erhaltungssatzung Nr. 7 *Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung* betrifft die Straße Am Steintor 16-23. In diesem Gebiet befinden sich bedeutende, stadtbildprägende Wohn- und Geschäftsstraßen, die heute vorrangig im Stil des Historismus bzw. Jugendstil gebaut sind. Dadurch kommt diesem Gebiet eine hohe städtebauliche und kulturell-künstlerische Qualität zu. Früher war die Straße eine wichtige Entwicklungsachse der werdenden Großstadt. Die Gebäude verfügen über eine anspruchsvolle Fassadengliederung und haben zahlreiche architektonische Schmuckdetails. Der Straßenzug unterscheidet sich, durch die Mischung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den Etagen darüber, von den anderen Quartieren.

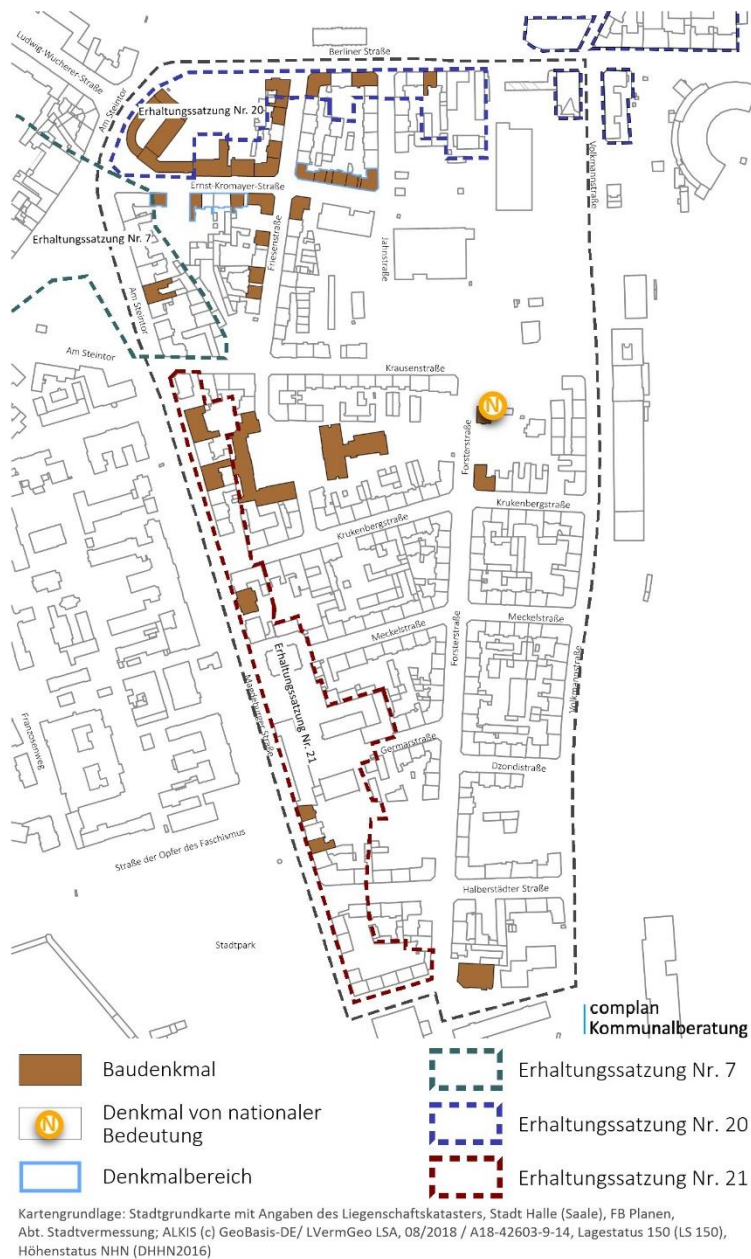


Abbildung 6: Denkmalschutz und Erhaltungssatzungen, eigene Darstellung

Die Erhaltungssatzung Nr. 20 *Berliner Straße* bezieht die Straße Am Steintor 14 und die Berliner Straße 242-249 ein und dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

Die Erhaltungssatzung 21 *Magdeburger Straße* betrifft die Magdeburger Straße 1-47. Der Straßenzug mit vorwiegender Wohnnutzung verfügt über eine hohe städtebauliche Qualität. Die Gebäude sind II- bis V- geschossig ausgebaut, während die Erdgeschosse meist gewerblich genutzt werden. Eine Vielzahl der Gebäude ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Im Rahmen einer Stadterweiterung Ende des 19. Jhd. sind die Mehrzahl der Gebäude entstanden, vorwiegend im Stil der Neurenaissance, dem folgte eine spä-

tere Umformung im Art-Deco Stil. Einzelne Gebäude sind teilweise stark beschädigt oder leerstehend. Ziel der Erhaltungssatzung ist es, Investitionen zu sichern und leerstehende, dem Verfall preisgegebene Gebäude zu retten.

3.3 Bevölkerung und soziale Situation

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

Am 31.12.2018 waren in der Stadt Halle (Saale) 241.333 Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz wohnhaft¹. Der Bevölkerungsverlust, der sich aus der seit 1990 geführten Bevölkerungsstatistik ablesen lässt, hat sich deutlich abgeschwächt. Gegenüber 2017 erhöhte sich der Bevölkerungsbestand im Jahr 2018 um 240 (0,1 %) Einwohner. 2016 lag die jährliche Wachstumsrate sogar noch bei 0,6 %. Das Statistische Jahrbuch für das Jahr 2017 gibt die momentan aktuellen Zahlen für die Bevölkerungsentwicklung her: Die positive Bevölkerungsbilanz in den Jahren von 2011 bis 2017 ist ursächlich auf ein Plus des Saldos für die räumliche Bevölkerungsbewegung von insgesamt 14.361 Einwohnern zurückzuführen.

Einem leichten Anstieg der Geburtenrate (10,0 Lebendgeburten je 1.000 Einwohner) steht eine sich wenig verändernde Sterbeziffer von 12,8 Sterbefällen je 1.000 Geburten gegenüber.

Eine Analyse der Altersstruktur macht deutlich, dass die Hallesche Bevölkerung im Jahr 2017 nicht weiter gealtert ist. Das Durchschnittsalter der Einwohner insgesamt betrug am 31.12. des Jahres 44,9 Jahre, bei den Ausländern 29,8 Jahre. In den Stadtvierteln des Stadtbezirkes Mitte (Altstadt, Nördliche und Südliche Innenstadt), dem Paulusviertel, dem Giebichenstein und dem Stadtviertel Freimfelde/ Kanenaer Weg ist der geringste Altersdurchschnitt der Bevölkerung festzustellen (vgl. Statistisches Jahrbuch 2017, S. 38).

Einwohnerstruktur und -entwicklung im Untersuchungsgebiet

Anhand der vorliegenden Daten zur Einwohnerstruktur lassen sich folgende Aussagen darstellen und ableiten:

≡ Einwohnerentwicklung seit 2005

Wenn für den Zeitraum von 2005 bis 2018 auch keine vollständige Datenreihe für die Einwohnerentwicklung im Medizinerviertel vorliegt, so lässt sich doch eine eindeutige Tendenz, wie Abbildung 7 zeigt, ableiten. Während 2005 die Zahl bei 2.550 Einwohnerin-

¹ <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik/Bevoelkerung/Bevoelkerungsentwicklung06050/>, Zugriff 25.4.2019

nen und Einwohnern lag, konnte bis 2009 ein leichter Anstieg um fünf Prozent auf 2.681 verzeichnet werden.

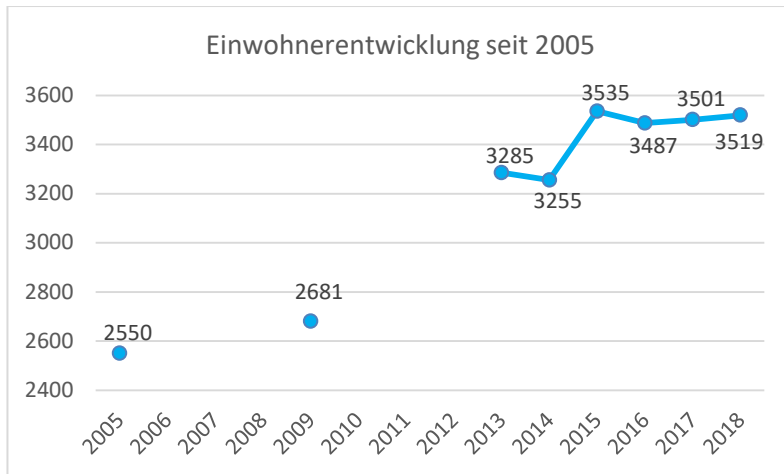


Abbildung 7: Einwohnerentwicklung seit 2005, eigene Darstellung

Bis zum Jahr 2013 stieg die Einwohnerzahl erheblich auf 3.285 Einwohnerinnen und Einwohner an, was einer Zunahme um 22 % entspricht. Auch in den darauffolgenden Jahren stieg die Bevölkerungszahl im Medizinerviertel weiter an, bis sie sich im Jahr 2015 auf 3.535 Einwohnerinnen und Einwohner einpendelte und bis 2018 etwa auf diesem Niveau blieb (3.519 Einwohnerinnen und Einwohner).

Diese deutlichen Zugewinne bei der Einwohnerschaft lassen sich auf die Investitions- und Sanierungstätigkeiten im Quartier zurückführen, durch die eine Vielzahl an Gebäuden wieder als Wohnraum zur Verfügung gestellt werden konnte.

≡ Altersgruppen im Medizinerviertel

Bei dem Vergleich der Altersgruppen im Medizinerviertel mit denen der Gesamtstadt wird deutlich, dass sich die Altersstruktur im Untersuchungsraum deutlich von der Altersstruktur der Gesamtstadt unterscheidet. Während die Hallenser Altersstruktur insgesamt dem deutschlandweiten Trend zu einer Überalterung der Bevölkerung folgt, zeichnet sich das Medizinerviertel durch eine junge Bewohnerschaft aus. Über ein Drittel (36,8 %) der hier Wohnenden ist zwischen 18 und 30 Jahren alt. Die räumliche Nähe zum Universitäts-Campus legt nahe, dass das Medizinerviertel ein beliebtes Quartier auch für Studierende darstellt. Lediglich 6,6 % der hier lebenden Personen sind 65 Jahre und älter. Im Vergleich dazu liegt dieser Wert in Halle gesamt bei 24 %, also bei knapp einem Viertel der Bewohner. 50 % der Menschen sind gesamtstädtisch betrachtet 45 Jahre und älter, im Medizinerviertel sind lediglich 21 % der Bewohner 45 Jahre und älter.

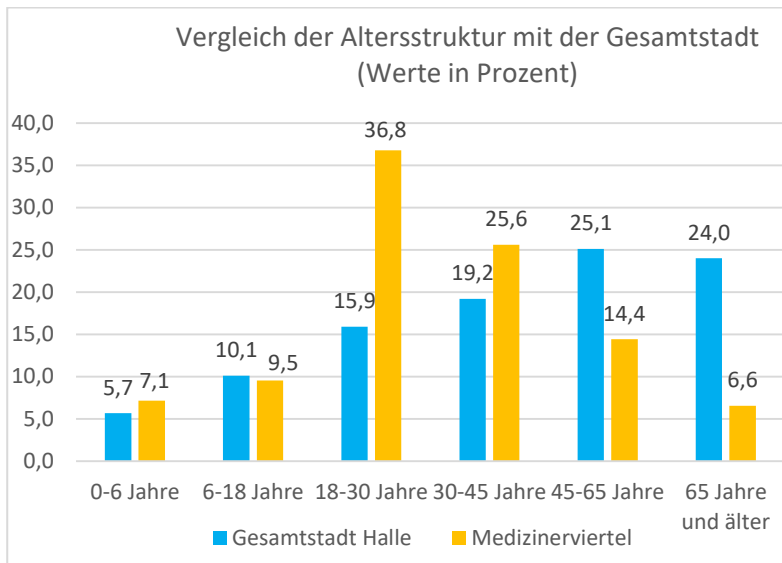


Abbildung 8: Vergleich der Altersstruktur mit der Gesamtstadt, eigene Darstellung

Über die Jahre hinweg haben sich von 2013 bis 2018 innerhalb des Medizinerviertels die Altersgruppen sogar leicht hin zu einer etwas älteren Bewohnerschaft verändert. Das heißt, dass im Jahr 2013 das Durchschnittsalter noch geringer war als heute.

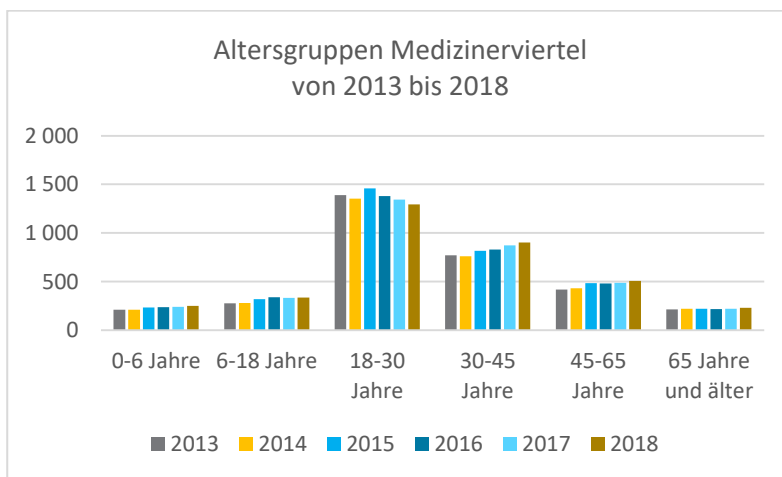


Abbildung 9: Altersgruppen Medizinerviertel von 2013 bis 2018, eigene Darstellung

≡ Wohndauer im Medizinerviertel

Zur Betrachtung der Entwicklung der Wohndauer im Medizinerviertel, werden die Wohnzyklen 0 bis 2 Jahre, 2 bis 5 Jahre und 5 und mehr Jahre seit 2013 herangezogen.

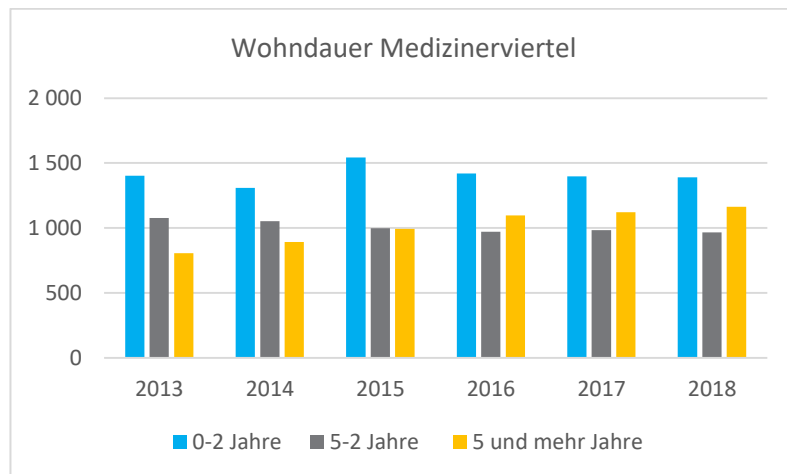


Abbildung 10: Wohndauer Medizinerviertel, eigene Darstellung

Es lässt sich feststellen, dass es zu einer Verlagerung von kurzfristiger Wohndauer bis zwei Jahre hin zu einer immer längeren Wohndauer von fünf und mehr Jahren kommt. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, wird sich die Bewohnerschaft immer weniger durch Fortzüge und Neuanmietungen austauschen und sich stabilisieren. Auch wenn momentan die „Kurzzeit-Bewohnerschaft“ noch dominiert, ist dieser Trend eine Chance für die Bildung von Nachbarschaften und Netzwerken sowie eine sich verstärkende Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Medizinerviertel.

≡ Anzahl der Haushalte

Ähnlich wie die Zahl der Einwohner in den letzten Jahren konstant war bzw. einen leichten Anstieg verzeichnen konnte, verhält es sich auch mit der Zahl der Haushalte im Medizinerviertel. Das Verhältnis von Einwohnerinnen und Einwohnern zu der Anzahl der Haushalte, mit dem sich die durchschnittliche Haushaltsgröße darstellen lässt, ist über die Jahre leicht angestiegen.

Waren es im Jahr 2013 1,56 Personen pro Haushalt, so sind es 2018 durchschnittlich 1,63 Personen pro Haushalt. Dies entspricht nahezu dem durchschnittlichen Wert in der Gesamtstadt Halle, der bei 1,7 Personen pro Haushalt liegt und deutet auf eine große Anzahl von Einzelhaushalten hin.

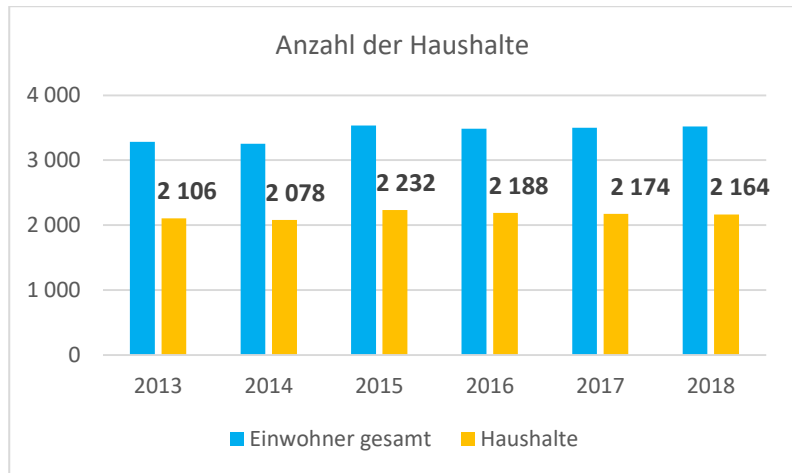


Abbildung 11: Anzahl der Haushalte, eigene Darstellung

≡ Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund

In den vergangenen vier Jahren lag der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund relativ konstant zwischen 20,6 % (2014) und 26,0 % (2015). Der momentane Anteil liegt bei 24,2%.

Damit ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund im Medizinerviertel deutlich höher als in der Gesamtstadt, wo er im Jahr 2018 bei 12,7 % lag. Im Jahr 2013 lag der Wert dort noch bei 7,7 %, womit ein stetiger Anstieg der Quote bis heute zu verzeichnen ist. Der deutschlandweite Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung liegt bei 23,6 % (vgl. website Bundeszentrale für politische Bildung, Zugriff 11.11.19).

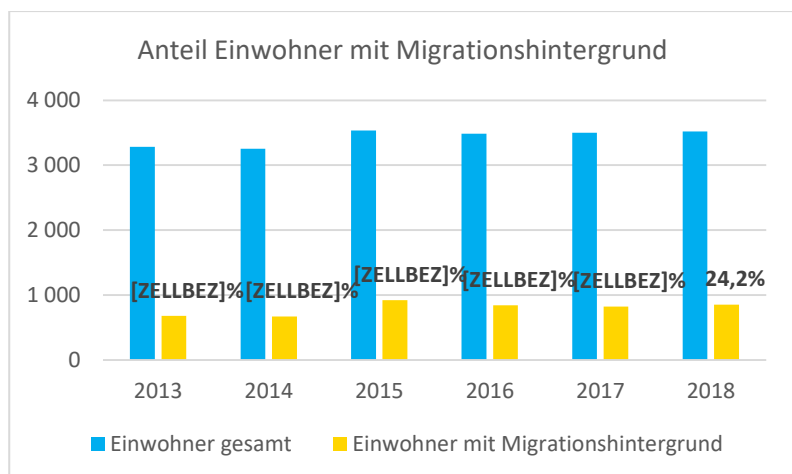


Abbildung 12: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund, eigene Darstellung

4 | Bestandsanalyse

4.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Medizinerviertels

Das Medizinerviertel liegt am östlichen Rand der Innenstadt und gehört zum gründerzeitlichen Ring um die Altstadt Halles. Es ist damit Teil der nördlichen Innenstadt.

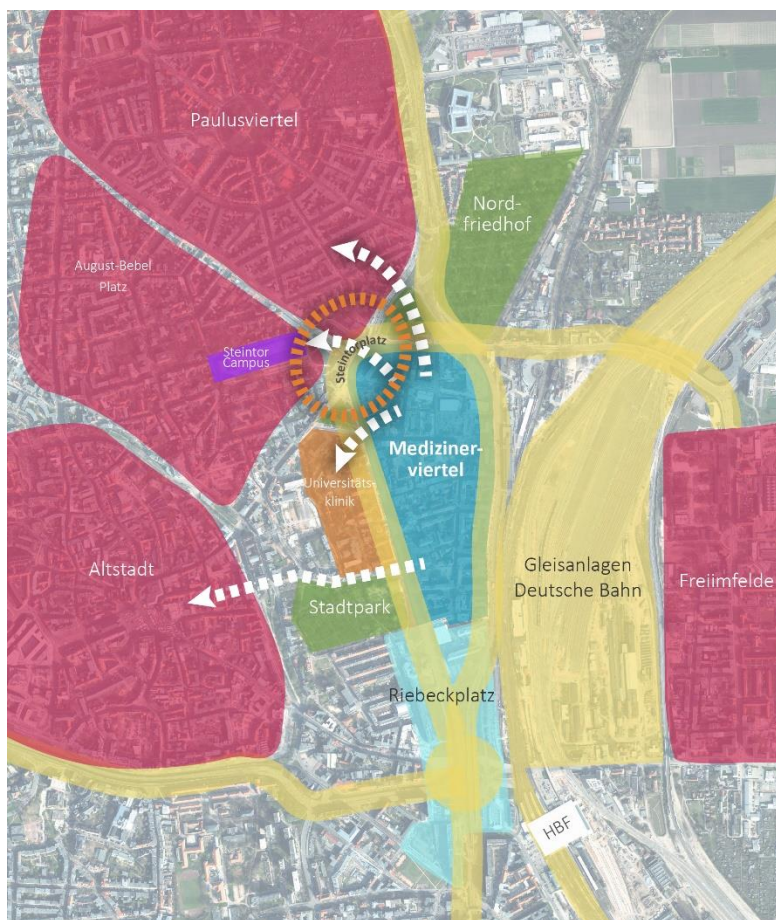


Abbildung 13: Räumliches Leitbild, eigene Darstellung auf Luftbild Quelle Stadt Halle

Da das Quartier im Osten durch die Hauptverkehrsstraße Volkmanstraße und durch die Gleisflächen der Deutschen Bahn begrenzt wird, orientiert sich das Medizinerviertel hinsichtlich seiner stadträumlichen Ausrichtung zu den nördlichen und westlich angrenzenden Quartieren Altstadt und Paulusviertel. Die wichtigsten Verbindungswege stellen die Straße-der-Opfer-des-Faschismus, die Große Steinstraße, der Steintorplatz (Altstadt) und die Ludwig-Wucherer-Straße (Paulusviertel) dar. Der Riebeckplatz südlich des Medizinerviertels ist über die Magdeburger Straße mit dem Untersuchungsgebiet verknüpft. Jedoch stellen die das Medizinerviertel

umgebenden Straßen stadträumliche Barrieren dar, so dass eine gute Vernetzung zu den umgebenden Quartieren nur bedingt gegeben ist.

Über die angrenzenden Quartiere hinaus befindet sich im direkten Umfeld des Medizinerviertels eine Vielzahl an Orten unterschiedlicher Funktion, die in engem Zusammenhang mit dem Quartier stehen:

- ≡ Stadtpark: Naherholung, Spiel und Sport
- ≡ Universitätscampus: Wissenschaft
- ≡ Varieté: Kultur
- ≡ Rossplatz mit der Jahn-Turnhalle: Sport und Freizeit

Der neu gestaltete Steintorplatz ist ein wichtiges stadträumliches Bindeglied. Daran angrenzend befindet sich der Universitätscampus. Auch das Varieté befindet sich am Steintorplatz.



Abbildung 14: Steintorplatz, Quelle: complan Kommunalberatung

4.2 Städtebauliche Situation

Die geschlossene Gründerzeitbebauung ist in weiten Teilen des Medizinerviertels noch gut ablesbar. Viele Hinterhöfe sind bis heute kleinteilig bebaut. Wohngebäude, aber auch Gewerbehöfe sind die typischen Nutzungen.

Durch eine hohe Anzahl an Baulücken und brachliegenden Grundstücken kommt es jedoch in einigen Bereichen zur Auflösung dieser städtebaulichen Struktur. Durch die Großstrukturen der Verbrauchermärkte und die Hochstraße ist der Bereich östlich der Jahnstraße/ Berliner Straße hiervon besonders betroffen. Straßenzüge ohne Raumkanten stehen im Gegensatz zu den durch die Blockrandbebauung gefassten Bereichen.

Das Straßen- und Wegenetz ist bis heute gut erhalten. Die Forsterstraße erschließt das Gebiet von Süden nach Norden bis zur Krausenstraße. Durch den Verlauf der Krausenstraße in West-Ost-Richtung wird das Medizinerviertel in einen nördlichen und einen südlichen Teil gegliedert.

In den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenzügen bieten sich immer wieder interessante, identitätsstiftende Sichtbezüge auf den Wasserturm. Auch die Kirchtürme der westlich gelegenen Marktkirche sind bis ins Medizinerviertel weithin sichtbar und verbinden so das Quartier visuell mit der Altstadt.



Abbildung 15: Blickbeziehung Wasserturm (Jahnstraße); Quelle: complan Kommunalberatung

Quartierseingänge

Das Medizinerviertel mit der dichten Blockstruktur und dem sich daraus ergebenden Straßennetz hat eine große Anzahl an Quartierszugängen, die sich in ihrer Qualität voneinander unterscheiden. Als fußläufige Hauptquartierszugänge lassen sich vier Orte identifizieren: Die Mündung der Halberstädter Straße in die Magdeburger Straße, die Mündung der Krausenstraße in die Straße Am Steintor, der Übergang der Ernst-Kromayer-Straße zum Steintor und der nördliche Auftakt der Friesenstraße im Übergang zum Rossplatz.

Zu Fuß Gehende und Radfahrende orientieren sich an der Magdeburger Straße bzw. dem Steintorplatz, um von Westen bzw. Norden kommend das Medizinerviertel zu erreichen. Hier befinden sich die Straßenbahnhaltestellen und die bedeutsamen Orte unterschiedlicher Funktion wie der Stadtpark, die Altstadt und das Paulusviertel schließen sich an. Die vielen in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen entsprechen dieser Orientierung. In ihrer Gestaltung und städtebaulichen Ausbildung qualifizieren sich diese Zugänge jedoch nicht als augenscheinliche Quartierseingänge im

Sinne einer Empfangssituation. Zudem sind eigentlich wichtige Verbindungsstellen, also Querungsstellen über die Magdeburger Straße nur wenig vorhanden und nicht intuitiv für den Fußgängerverkehr ausgebildet. Gerade der für das Medizinerviertel wichtige Anschluss an den Stadtpark als grüner Freizeit- und Erholungsbereich ist davon betroffen und lediglich über Umwege erreichbar. Ähnlich verhält es sich an der Berliner Straße, die für Fußgänger eine Barriere zur Erreichung des Rossplatzes und der Turnhalle darstellt. Nur mit Umwegen über den stark befahrenen Verkehrsknotenpunkt verbunden, ist die Nordseite der Berliner Straße fußläufig erreichbar.



Abbildung 16: Blick über die Magdeburger Straße Richtung Stadtpark, Quelle: complan Kommunalberatung

Für den Kfz-Verkehr stellen die Volkmannstraße und die sich in Ost-West-Richtung daran anschließenden Straßenzüge die am meisten genutzten Quartierszufahrten dar. Über die breit ausgebaute und asphaltierte Krausenstraße wird das kleine Versorgungszentrum mit zwei Supermärkten und einer Tankstelle im Norden des Medizinerviertels angefahren. Städtebaulich betrachtet ist dieser Bereich ein unattraktiver Auftakt in das Medizinerviertel.

4.3 Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 248 Hauptgebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden – überwiegend bestehend aus Hofhäusern, Schuppen und Werkstätten. Die Hauptgebäude wurden fotografisch dokumentiert und nach abgestimmten Kriterien kategorisiert und bewertet. Dazu zählen u.a. die Gebäudetypologie, das Gebäudealter, der sichtbare Sanierungsbedarf sowie die Gebäudenutzung.

Bautechnischer Sanierungsbedarf Gebäude

Bei der Inaugenscheinnahme der Hauptgebäude wurde der Zustand der äußeren Bauteile (Dach und Dachaufbauten, Regenentwässerung, Schornsteine, Außenwände und Sockel, Fenster, Türen und Treppenanlagen) aufgenommen und vier Sanierungsbedarfsstufen zugeordnet. Bei Gebäuden mit erhöhtem Sanierungsbedarf wurde das Schadbild aufgenommen.

- > Gebäude ohne Sanierungsbedarf: 112 Gebäude (45 %),
- > Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf: 96 Gebäude (39 %),
- > Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf: 22 Gebäude (9 %) und
- > Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf: 18 Gebäude (7 %).

Dabei ist festzustellen, dass mit zusammen 208 Gebäuden ein sehr großer Anteil der Gebäude (84 %) keinen oder nur geringen Sanierungsbedarf aufweist.

22 Gebäude weisen einen mittleren Sanierungsbedarf auf, was 9 % der Hauptgebäude entspricht. Diese Gebäude weisen Schäden an mehreren Bauteilen und zum Teil bereits gravierende Bauschäden auf. Eine Unterlassung der Sanierung würde dauerhaft zu substanzbedrohenden Schäden führen.

Fast genauso hoch ist mit 18 Gebäuden der Anteil der Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Als Bauruinen Charakter beeinflussen sie das Ortsbild negativ.

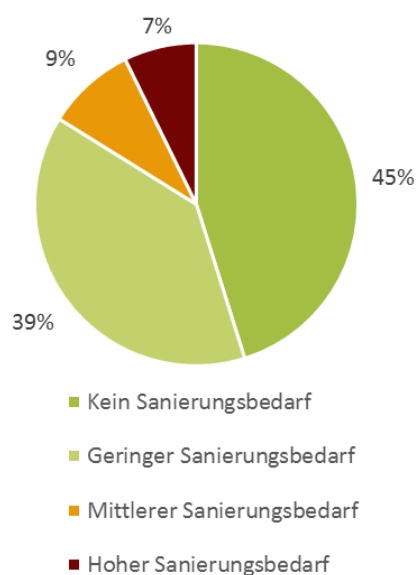


Abbildung 17: Prozentuale Verteilung Sanierungsbedarfe, eigene Darstellung



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHH (DHHN2016)

Abbildung 18: Räumliche Verteilung Sanierungsbedarfe, eigene Darstellung

Die sanierungsbedürftigen Gebäude entstammen zum größten Teil der Gründerzeit und verteilen sich über das gesamte Medizinerviertel. Ausgenommen von Vernachlässigung sind die Gebäude, die sich im Eigentum der HWG befinden (Halberstädter Straße, südlicher Abschnitt Forsterstraße). Räumliche Konzentrationen von Gebäuden mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf sind entlang der Magdeburger Straße, im nördlichen Abschnitt der Friesenstraße sowie im östlichen Abschnitt der Krukenbergstraße festzustellen. Dieser Sanierungsrückstand an stadtbildprä-

genden Gebäuden bedeutet einen Verlust der stadtbaukulturellen Qualitäten. Das typische Ortsbild wird negativ beeinträchtigt.



Abbildung 19: Sanierungsbedarf an historischen Gebäuden, Quelle: cK

Leerstand

Derzeit werden 25 vollständig leerstehende Gebäude gezählt, dies entspricht einem Anteil am Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet von 10 %.

Diese Leerstände gliedern sich wie folgt auf:

- > Vollständiger Leerstand von reinen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern: 23 Gebäude (9,3 %) und
- > Vollständiger Leerstand von rein gewerblich genutzten Gebäuden: 2 Gebäude (0,8 %) (Komplex Magdeburger Straße 27 sowie ehemalige Uniklinik Ernst-Kromayer-Straße 5).

Hinzu kommen 30 Gebäude, die von Teil-Leerstand, also dem Leerstand einzelner Gewerbe- bzw. Wohneinheiten, betroffen sind. Dies entspricht rund 12 % des Bestandes:

- > Gebäude mit Leerstand von einzelnen Wohneinheiten: 19 Gebäude (7,6 %) sowie
- > Gebäude mit Leerstand von einzelnen Gewerbeeinheiten (meist Ladenlokale im EG): 10 Gebäude (4 %).

Wenngleich die Leerstandsrate auf den ersten Blick hoch erscheint, muss sie im Zusammenhang mit dem Sanierungsbedarf der Gebäude sowie mit der Entwicklung der Leerstände in den letzten Jahren betrachtet werden. So sind es im Wesentlichen die ruinösen und damit nicht nutzbaren Gebäude, die Leerstände aufweisen. Mit Blick auf die positive Entwicklung im Zuge der Sa-

nierungstätigkeit, die dem Verlust der Bausubstanz entgegenwirkt hat, sind die Leerstände immer mehr zurückgegangen.

An der Magdeburger Straße 27 wirkt sich der großflächige Leerstand des sechs- bzw.- siebengeschossigen Verwaltungsgebäudes sowie der dazugehörigen Nebengebäude negativ auf diese Lage aus. Das Grundstück umfasst eine Größe von gut 7.660 qm und wird außer für Stellplätze mit einer unklaren Form der Bewirtschaftung nicht genutzt. Durch die fehlende Nutzung wirkt das Gebäude zunehmend verwahrlost und verfällt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zehn leerstehende Ladenlokale. Sie zeugen davon, dass das Medizinerviertel als Wohnquartier mit einer ausgeprägten quartiersbezogenen Versorgungsstruktur erbaut und bis vor einigen Jahren funktioniert hat. Bis auf wenige Ausnahmen konnten sich die kleinen Geschäfte nicht halten, was ein immenser Funktionsverlust hinsichtlich eines belebten und gemischten Wohnquartiers bedeutet. Zudem lösen die Leerstände in den Erdgeschosszonen einen Eindruck der Verwahrlosung aus.



Abbildung 20: Leerstand Ladenlokale, Fotos: Stadt Halle (Saale)

Baulücken

Im Medizinerviertel besteht eine Vielzahl an klassischen Baulücken, auf denen die gründerzeitliche Bebauung in der Vergangenheit nicht erhalten wurde und der ursprüngliche Stadtgrundriss sich dadurch perforiert darstellt. Im Nordosten des Gebietes ist die gründerzeitliche Bebauung aufgrund der Großstrukturen von Tankstelle und Lebensmittelmärkten vollständig aufgelöst.

Abbildung 21 zeigt die räumliche Verteilung der Leerstände im Medizinerviertel sowie die vorhandenen Baulücken.



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHH (DHHN2016)

Abbildung 21: Räumliche Verteilung Leerstand, eigene Darstellung

4.4 Eigentumsverhältnisse

Das Eigentumsverhältnis setzt sich wie folgt zusammen:

- > Privateigentum: 267 Grundstücke (87 %),
- > Wohnungsgesellschaften: 33 Grundstücke (11 %),
- > Stadt Halle: 5 Grundstücke (< 2 %),
- > Land Sachsen-Anhalt: 1 Grundstück sowie
- > Andere öffentliche Eigentümer: 1 Grundstück.

Dem baulichen Verfall der Gründerzeitbebauung konnte in den letzten Jahren besonders durch die Kontaktaufnahme zu den Eigentümerinnen und Eigentümern entgegengewirkt werden. Durch die Vielzahl an unterschiedlichen Privateigentümern gestaltete sich der Prozess langwierig, da z.B. im Falle von Großgesellschaften oder Erbgemeinschaften die Ansprechpartner identifiziert werden mussten. Bei den noch zu sanierenden Gebäuden, den so genannten „schwierigen Fällen“, war diesbezüglich in der Vergangenheit kein Erfolg zustande gekommen.



Abbildung 22: Gebäude im Eigentum der HWG (Halberstädter Straße), Quelle: cK



- | | |
|--|--|
| Stadt Halle | Land Sachsen-Anhalt |
| Privat | andere öff. Eigentümer |
| Wohnungsgesellschaften | |

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHH (DHHN2016)

Abbildung 23: Räumliche Verteilung Eigentum, eigene Darstellung

Nutzungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung. An den Rändern des Quartiers findet vermehrt eine Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Etagen statt. Reine Geschäftshäuser sind die jüngeren Gebäude wie die Verbrauchermärkte in der Krausenstraße oder der Verwaltungskomplex in der Magdeburger Straße 27. Je zwei Schulen und zwei Kitas ergänzen die Nutzungsstruktur im Medizinerviertel.



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHN (DHHN2016)

Abbildung 24: Nutzungsstruktur, eigene Darstellung

Wohnen

Das Medizinerviertel stellt für Halle ein zentrumnahes Wohnquartier dar. Die Wohnangebote entsprechen überwiegend den Bedürfnissen von kleineren Ein- bis Zweipersonen-Haushalten. Die günstigen Mieten, die im Zusammenhang mit den mittleren Ausstattungsstandards stehen, locken junge Menschen und Studierende in das Viertel. Für Familien sind die Wohnungsangebote aufgrund des Mangels an großen Wohnungen weniger ansprechend.

Die Durchschnittswerte der Nettokaltmiete liegen derzeit bei etwa 6, 70 Euro (Auswertung Wohnungsangebote Immobilien-

scout24.de vom 10.12.2018). Im Vergleich dazu liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Nachbarkiez Paulus-Viertel bei 7,20 EUR Euro (Auswertung Wohnungsangebote Immobilienscout24.de vom 10.12.2018).

Nach Aussage des Eigentümermoderators waren in den letzten fünf Jahren diese Mietsteigerungen im Quartier durchaus zu verzeichnen.

Entlang der Volkmannstraße (östliche Nord-Süd-Verbindung) ist aufgrund der extremen Lärmbelastung das Wohnen nur sehr eingeschränkt möglich. Die Gebäude leiden an dieser Stelle auch substantiell unter den Erschütterungen durch den starken Verkehr, von dem auch ein Großteil Schwerlastverkehr ist (Zubringer zur Autobahn). Pluspunkt der Lage ist der Fernblick über die Bahngleise.



Abbildung 25: Blick Volkmannstraße nach Norden, Quelle: complan Kommunalberatung

Die HWG als größter Vermieter im Medizinerviertel besitzt 23 Gebäude, die sich im südlichen Bereich des Quartiers befinden. Seit 2004 ist die Wohnungsgesellschaft im Untersuchungsgebiet aktiv und hat durch Modernisierungsmaßnahmen an den Heizungsanlagen, an der Bad- sowie an der Elektroausstattung und durch die barrierefreie Ausstattung einiger Wohnungen eine Vermietungsquote von 100 % erreicht. Hinsichtlich seiner Zimmeranzahl stellt sich der Wohnungsbestand wie folgt dar:

- > 10 % der Wohnungen sind 1-Zimmer-Wohnungen,
- > 40 % der Wohnungen sind 2-Zimmer-Wohnungen,
- > 40 % der Wohnungen sind 3-Zimmer-Wohnungen sowie
- > 10 % der Wohnungen sind 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen.²

² Ergebnisse des Interviews mit Herrn Mettin am 4.1.2019

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Die beiden Verbrauchermärkte in der Krausenstraße stellen für das Medizinerviertel aber auch für angrenzende Bereiche einen wichtigen Versorgungsstandort dar.

Die Bäckerei in der Krausenstraße Ecke Friesenstraße ist ein wichtiger Anker der quartiersinternen Versorgung. Ansonsten befinden sich überwiegend Büros und Dienstleistungsbetriebe in den gewerblich genutzten Räumen der Gründerzeitbauten. Das gastronomische Angebot beschränkt sich auf eine Kneipe in der Berliner Straße.



Abbildung 26: Bäckerei in der Krausenstraße, Quelle: complan Kommunalberatung

Soziale Infrastruktur

Das Medizinerviertel zeichnet sich durch eine gute Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur aus. Es existieren zwei Schulen sowie zwei Kitas innerhalb des Gebietes:

- > Hans-Dietrich-Genscher-Gymnasium, Friesenstraße 3 (550 Schülerinnen und Schüler),
- > Grundschule Karl Friedrich Friesen, Friesenstraße 33 (215 Schülerinnen und Schüler, inkl. Hort),
- > Kindertagesstätte "Kinderwelt", Ernst-Kromayer-Straße 26 (100 Kinder) sowie
- > Kindertagesstätte "Stadtzwerge", Krausenstraße 12 (80 Kinder).

Die Schülerzahlen an den beiden Schulen verzeichnen in den letzten Jahren einen Anstieg, so dass dauerhaft zusätzliche Räume für die Erweiterungen der Schulen oder für die Auslagerung des Grundschul-Hortes benötigt werden.



Abbildung 27: Grundschule und Gymnasium in der Friesenstraße,
Quelle: complan Kommunalberatung

4.5 Öffentliche Räume, Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Wie es für ein Gründerzeitquartier typisch ist, ist das Vorkommen an Grünräumen im Medizinerviertel sehr gering, da es eine sehr hohe bauliche Dichte aufweist. Öffentliche Grünflächen im Sinne frei zugänglicher und der Erholung dienender Bereiche sind nicht vorhanden. Wenn auch nicht innerhalb des Quartiers gelegen,

spielen die umliegenden Grünflächen Rossplatz, Steintorplatz und Stadtpark aus diesem Grund eine große Rolle für die Bewohnerschaft des Medizinerviertels. Sie sind fußläufig zu erreichen. Von der Meckelstraße sind es jeweils ca. 500 bis 600 Meter bis zum Rossplatz, zum Steintorplatz und zum Stadtpark, wo sich auch der nächstgelegene öffentliche Kinderspielplatz befindet.

Private Grün- und Freiflächen

Nur wenige der privaten Hinterhöfe sind unversiegelt und begrünt. Sie stellen jedoch wichtige Potenziale für die städtische Flora und Fauna dar, wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und sind Rückzugsorte für die Bewohnerschaft. Innerhalb der Baublöcke, die sich im Eigentum der HWG befinden, konnten die Flächen zusammenhängend als grüne Höfe entwickelt werden. Private Grünflächen sind zwar auch Parkplatz- und Verkehrsgrün der Supermärkte, die allerdings kaum eine gestalterische Qualität aufweisen und so kleinteilig sind, dass sie nicht flächenhaft wahrgenommen werden oder einen ökologischen Wert besäßen.

Durch die Vielzahl an Baulücken sind einige Brandwände im Medizinerviertel sichtbar. Die Stadt Halle gewährt Zuwendungen zur Förderung der Begrünung von Fassaden. Gefördert werden Kosten für das Pflanzgut von Fassadenbegrünungen mit maximal 300 Euro je Gebäudebegrünungsprojekt. Dieses Angebot wird derzeit kaum wahrgenommen.



Abbildung 28: Beispiele für Brandwände, Quelle: Stadt Halle (Saale)

So sind es letztlich die Außenanlagen der Kitas und Schulen, die eine wichtige Rolle im Gesamtnetz der lokalen Grünflächen als Natur- und Spielräume einnehmen.

Die beiden Schulen verfügen über Außenanlagen unterschiedlicher Qualität: Der asphaltierte Schulhof des Gymnasiums wird an drei Seiten durch das Hauptgebäude und seine Seitenflügel umgeben. Der Hof befindet sich aufgrund der topografischen Situation über dem Niveau der Friesenstraße und wird an der Ostseite durch eine Mauer begrenzt, die auch den Geländeversprung abfängt. Die Grundschule Karl Friedrich Friesen verfügt über einen rückwärtig gelegenen großzügigen Schulhof, der sich bis zur Forsterstraße erstreckt, wo sich eine Stellplatzanlage für die Lehrerinnen und Lehrer befindet. Der Schulhof verfügt über verschiedene Spiel- und Sportmöglichkeiten und einen kleinen Baumbestand.

Zustand der Straßen, Wege und Plätze

Das Medizinerviertel wird durch ein engmaschiges Straßennetz durchzogen. Die Straßenzüge weisen keine Grünstrukturen auf und wirken daher steinern und grau. Die westlich der Forsterstraße liegenden und in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen wurden bis auf die Halberstädter Straße und die Krausenstraße zu Stichstraßen umgebaut, so dass die Magdeburger Straße nur fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar ist und Durchgangsverkehr vermieden werden. Entlang des Halle-Towers führt lediglich ein kleiner Fußweg zur Magdeburger Straße, der barrierefrei und höhenmäßig zum Stellplatzniveau versetzt ist.



Abbildung 29: Übergänge Magdeburger Straße (links: Krukenbergstraße, rechts: Meckelstraße), Quelle: complan Kommunalberatung

Die Straßen befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand. Neben asphaltierten Straßenzügen wie der Forsterstraße, der Krausenstraße, der Halberstädter Straße oder der Me-

ckelstraße weisen die übrigen Straßen noch das historische Kopfsteinpflaster auf, jedoch in einem desolaten Zustand.

Dies betrifft in noch stärkerem Maße die begleitenden Gehwegbereiche. Hier setzt sich ein „Flickenteppich“ aus den typischen originalen großformatigen Granitplatten, die durch Kleinpflaster gerahmt werden, Betonpflaster in unterschiedlichen Formaten und Asphalt- bzw. Gussbetonflächen zusammen. Im Laufe der Zeit kam es vielerorts zu Setzungen und Verschieben der Oberflächenmaterialien, so dass sich Stolperfallen wie Löcher und Aufkantungen herausgebildet haben. Die barrierefreie Begehbarkeit ist dadurch stark eingeschränkt bis nicht vorhanden.



Abbildung 30: Defizitärer Zustand der Fahrbahn- und Gehwegoberflächen (links: Friesenstraße, rechts: Meckelstraße), Quelle: complan Kommunalberatung

Die Jahnstraße mündete ursprünglich im Süden in der Ernst-Kromayer-Straße, der Durchbruch zur Krausenstraße entstand erst in den vergangenen Jahren.

Bedingt durch die topografische Situation hebt sich die Friesenstraße durch ihre leicht geschwungene Form und den Verlauf den Berg hinauf im Bereich des Gymnasiums und der Grundschule von den übrigen geradlinig verlaufenden Straßenzügen im Quartier ab. Die Schulen sind beeindruckende Solitärgebäude und unterscheiden sich dadurch von der typischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Medizinerviertel. Drei Kastanienbäume akzentuieren den Bereich, der wie ein kleiner Platz wirkt, jedoch keine Aufenthaltsqualität hat. Erreichbar ist dieser Bereich lediglich über die Friesenstraße, eine öffentlich zugängliche Quervernetzung zur Friesenstraße über den Schulhof ist nicht gegeben, so dass weite Wege in Kauf genommen werden müssen.

Die Ernst-Kromayer-Straße mündet im Westen in die Straße Am Steintor. Die Blockrandbebauung weitet sich hier auf, so dass eine besondere stadträumliche Situation entsteht. Das ornamental strukturierte Mauerwerk des Klinkerbaus Am Steintor 14 sowie die alten Bäume wirken sich positiv auf diesen Raum aus, der allerdings für Stellplätze genutzt wird und damit nicht über Aufenthaltsqualität verfügt.

Weitere Plätze oder platzartige Aufweitungen fehlen innerhalb der dichten Baustruktur des Medizinerviertel.



Abbildung 31: Friesenstraße, Quelle: complan Kommunalberatung

4.6 Mobilität und Verkehr

Stellplätze, Nahverkehr und Verkehrserschließung

Das Parkraumangebot wurde stellplatzkonkret im Rahmen der Erarbeitung des Parkraumkonzeptes 2015 erhoben und dokumentiert. Demnach befinden sich 1.794 Stellplätze im Untersuchungsgebiet, die sich in 830 öffentliche und 964 private Stellplätze aufteilen.

Die straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätze werden nicht bewirtschaftet. Die Untersuchung aus dem Jahr 2015 kommt zu dem Schluss, dass im Medizinerviertel die Parkraumnachfrage im öffentlichen Raum überwiegend durch die Bewohnerschaft generiert wird. Die Voraussetzungen für die Einrichtung von Bewohnerparkvorrechten nach VwV-StVO sowie nach EAR 05 sind nicht gegeben (vgl. Parkraumkonzept 2015 S. 28 f.).

Ein großer Anteil der vorhandenen Stellplätze steht als privat bewirtschaftete Stellplätze auf brach gefallen Grundstücken und Baulücken zur Verfügung. Abbildung 32 verdeutlicht, dass unbebaute Flächen wie Baulücken oder Innenhöfe zu einem sehr großen Teil durch Stellplätze genutzt werden. Diese können in Be-

wohnerparkplätze, Miet-Parkplätze, Kundenparkplätze und Mitarbeiter-Parkplätze kategorisiert werden. Raumgreifend stellen sich die Kundenparkplätze der Verbrauchermärkte in der Krausenstraße dar. Darüber hinaus bestehen eine Tiefgarage in der Krausenstraße sowie ein kleiner Anteil an Garagen-Stellplätzen.



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHH (DHHN2016)

Abbildung 32: Ruhender Verkehr, eigene Darstellung

Bei einem großen Teil der privaten Stellplatzflächen ist die Bewirtschaftungsform unklar wie im ehemaligen Verwaltungskomplex Magdeburger Straße, auf dessen Hofffläche die Stellplätze überwiegend belegt sind, oder auf dem Eckgrundstück Jahnstraße/

Krausenstraße, auf dem sich ein größerer Garagenkomplex sowie weitere Stellplätze befinden (vgl. Parkraumkonzept 2015, Anlagen 01, 02, 03).

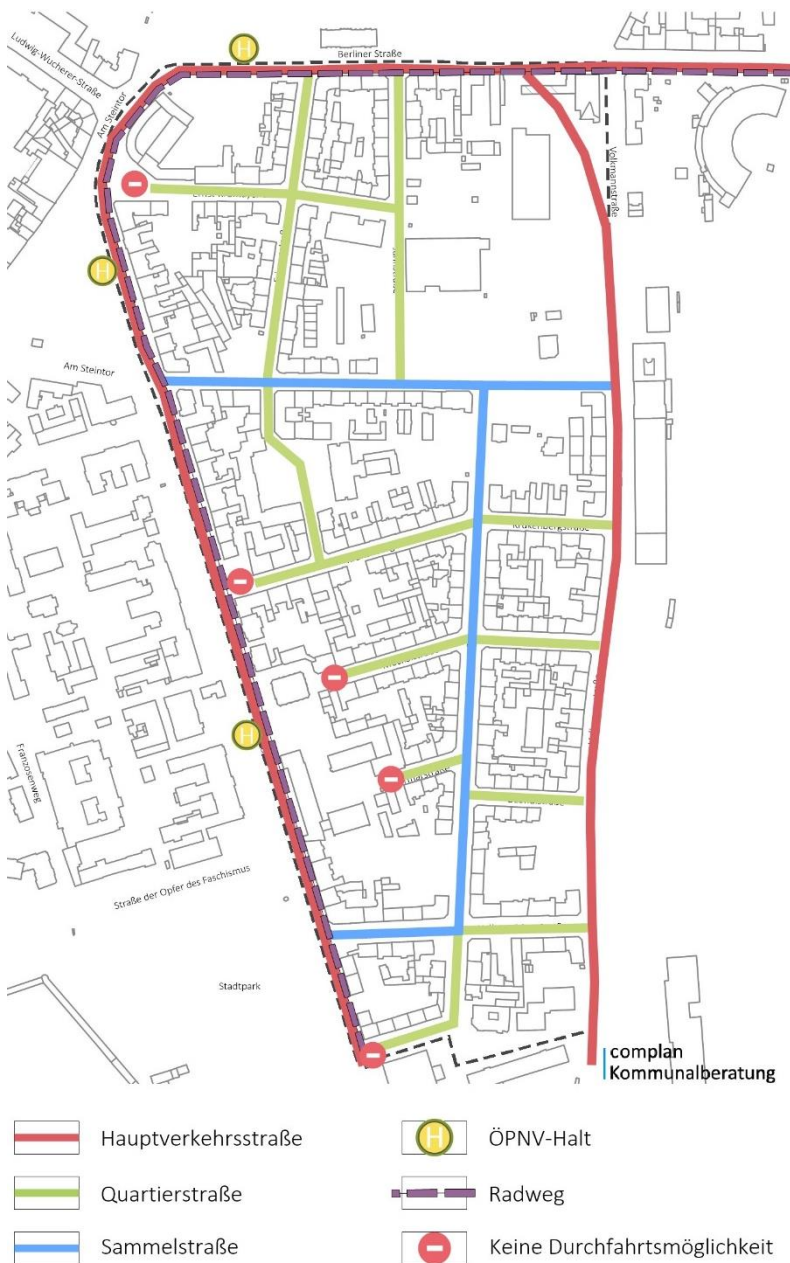
Insgesamt beeinträchtigen die parkenden Autos das Erscheinungsbild des Medizinerviertels immens. Das Parkraumkonzept der Stadt Halle konnte zwar nicht die notwendige Anzahl von Fremdparkern zur Einführung von Bewohnerparken ermitteln, die Nähe zur Innenstadt legt die Vermutung nahe, dass die öffentlichen Stellplätze bzw. vor allem die privaten Stellplätze, z. B. auf Baubrachen, als kosten- und lagegünstige Parkplätze durch Besucher der Innenstadt und ggf. Arbeitspendler genutzt werden. Bestätigt werden kann diese Annahme indirekt durch die im Parkraumkonzept 2015 aufgenommenen Kurzzeit- und Langzeitparker im Zeitraum zwischen 10.00 und 17.00 Uhr (vgl. Parkraumkonzept 2015 S. 18 f.).

Nahmobilität und Radverkehr

Die fußläufige Entfernung zur Altstadt und zu den Nahversorgern innerhalb des Untersuchungsgebietes stärken die Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Auch die vorhandenen Schulen und Kindertagesstätten liegen zentral und sind gut fußläufig erreichbar.

Ausgewiesene Radwege bestehen innerhalb des Medizinerviertels nicht. Entlang der das Untersuchungsgebiet begrenzenden Straßenzüge Berliner Straße und Am Steintor werden Fahrradwege straßenbegleitend geführt und befinden sich wie die Fahrbahnoberflächen für den Kfz-Verkehr in einem guten Zustand. Entlang der Magdeburger Straße befindet sich der Fahrradweg der fußwegzugewandten Seite hinter dem Parkstreifen. Der Radweg ist schmal und die Oberfläche an vielen Stellen schadhaft, so dass ein angenehmes Fahren kaum möglich ist.

Das Medizinerviertel ist aufgrund seiner innenstädtischen Lage gut in das Straßenbahnnetz der Stadt eingebunden. Die Haltestellen Friesenstraße, Am Steintor sowie Magdeburger Straße stellen mit fünf Linien die Verbindung in die Altstadt, zum Paulusviertel und zum Bahnhof sicher.



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHH (DHHN2016)

Abbildung 33: Erschließungssituation, eigene Darstellung

4.7 Akteursstruktur und Netzwerke

Seit 2016 existiert die Bürgerinitiative „Grünes Medizinerviertel“, welche sich im Wesentlichen mit der Qualifizierung und Begrünung des öffentlich wirksamen Raumes auseinandersetzt. Das Defizit an öffentlichem Grün, Straßenbäumen und Fassadenbegrünung war ein wesentlicher Grund für die Gründung der Bürgerinitiative.

Durch Aktivitäten wie die Her- und Aufstellung von Palettenmöbeln und eines Hochbeetes vor der Friesenschule oder der Bepflanzungsmaßnahmen vorhandener Betonblumenkübel und den jährlichen Frühjahrsputz des Medizinerviertels macht die Bürgerinitiative einerseits auf die fehlende Begrünung und den Mangel an Kommunikationsorten aufmerksam, andererseits setzt sie sich engagiert für die Bepflanzung der Forsterstraße mit Straßenbäumen ein.

Seit 2016/ 2017 gibt es im Medizinerviertel die Quartiersrunde, welche sich alle zwei bis drei Monate trifft. Schwerpunkt ist u.a. die Vorbereitung des jährlich stattfindenden Freiwilligentages. Die Runde setzt sich aus den folgenden Personen bzw. Vertretern folgender Institutionen zusammen:

- > DL-Zentrum, Quartiersmanager Sven Müller,
- > Jugendtreff Medi Muck in der Meckelstraße,
- > Internationaler Bund (Büro Jahnstraße),
- > Schulsozialarbeit und Förderverein der beiden Schulen,
- > HWG als größter Vermieter im Gebiet sowie
- > Bürgerinitiative „Grünes Medizinerviertel“.

5 | Zusammenfassende Bewertung

Im Folgenden werden die Erkenntnisse zu den Mängeln und Konflikten sowie den Chancen und Potenzialen innerhalb des Untersuchungsgebietes zusammengefasst.

5.1 Mängel und Konflikte

Die mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen Magdeburger Straße, Berliner Straße und Volkmannstraße sowie die Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der Riebeckplatz stellen stadträumliche Barrieren dar und verursachen hohe Lärm- und Abgasemissionen, durch die die Wohnfunktion stark beeinträchtigt wird. Das Medizinerviertel befindet sich dadurch in einer inselähnlichen Lage. Die Bezüge zu angrenzenden Bereichen sind defizitär. Die sich direkt an das Medizinerviertel anschließenden Grün- und Erholungsorte Stadtpark und Rossplatz sind fußläufig nur über Querung der Hauptverkehrsstraßen erreichbar.

Die Summe an Baulücken und brachliegenden Grundstücken sowie fehlende Raumkanten führen zur visuellen und funktionalen Auflösung der ursprünglich geschlossenen gründerzeitlichen Blockrandbebauung.



Abbildung 34: Parken in einer Baulücke in der Forsterstraße,
Quelle: complan Kommunalberatung

Zudem werden viele Baulücken als Stellplatzflächen genutzt, was das Stadtbild beeinträchtigt. Entlang der Volkmannstraße bedeutet der 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

Volkmanstraße und der Gleisbildungsanlage der Deutschen Bahn stark beeinträchtigt wird.

Der gründerzeitliche Stadtgrundriss wird weiter durchbrochen durch jüngere Bebauung mit unmaßstäblichen Gebäudestrukturen. Bei der Adresse Magdeburger Straße 27 wurde die Kleinteiligkeit vollständig aufgelöst. In Verbindung mit dem Leerstand und dem erheblichen Sanierungsbedarf der Gebäude stellt sich dieser Bereich als städtebaulicher Missstand dar. Der 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, die Hochstraße und die Tankstelle befinden, hat in Verbindung mit der lockeren Baustruktur einen völlig anderen Charakter als das übrige Medizinerviertel.



Abbildung 35: Untypische Großstrukturen, Quelle: complan Kommunalberatung

Die fußläufigen Hauptquartierszugänge besitzen - mit Ausnahme des Steintorplatzes - kaum städtebauliche oder gestalterische Qualitäten.

Sofern Sanierungsbedarfe bei der Gebäudesubstanz vorliegen, betrifft dies meistens die gründerzeitlichen Gebäude. Da diese „schwierigen Fälle“ meist seit Jahrzehnten leer stehen und zu Bau ruinen verfallen sind, ist der Verlust der stadtbaukulturellen Qualitäten groß. Das Ortsbild wird hierdurch beeinträchtigt und erscheint 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 hohe Leerstandsquote zu verzeichnen.

Ein großes Hemmnis für die Sanierung einzelner Gebäude mit schlechter bzw. ruinöser Bausubstanz sind die ungeklärten Eigentumsverhältnisse. Im Fall von Erbengemeinschaften oder bei großen Gesellschaften ist die Kontaktaufnahme zu einem Ansprechpartner oftmals erschwert.

Im Medizinerviertel sind die Wohnlagen an seinen Rändern durch den Eintrag der Emissionen auf den Hauptverkehrsstraßen belastet. Insgesamt wird das Quartier als Wohnort jedoch immer beliebter, was in der letzten Zeit zu einem Anstieg der Mietpreise geführt hat. Die Auswertung der auf dem Mietmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen³ hat gezeigt dass das Angebot mit dem Schwerpunkt auf Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen marktgerecht zugeschnitten ist, jedoch weniger auf Familien oder mobilitätseingeschränkte Personen ausgerichtet ist.

Es sind kaum quartiersinterne Versorgungsstrukturen vorhanden und das gastronomische Angebot beschränkt sich auf eine Kneipe in der Berliner Straße. Das vorhandene Kleingewerbe könnte langfristig durch die beengten Platzverhältnisse in den Höfen in Gefahr geraten und verdrängt werden.

Der öffentliche Raum erscheint in vielen Bereichen verwahrlost. Die barrierefreie Benutzbarkeit der Gehwege ist bei weiterer Vernachlässigung in Gefahr, da sich Stolperfallen auftun. Weil es im Medizinerviertel keine Baumpflanzungen in den öffentlichen Räumen gibt, erscheinen diese trist und steinern. Auch gibt es keinen Treffpunkt bzw. 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 verschärft.

³ Auswertung Wohnungsangebote Immobilienscout24.de vom 10.12.2018

Es werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich im Untersuchungsgebiet auch überlagern können: Substanzschwächen und Funktionsschwächen.

Substanzschwäche

In Bezug auf Substanzschwächen sind folgende Kriterien nach § 136 Abs. 3 BauGB bei der Beurteilung städtebaulicher Missstände zu berücksichtigen:

- 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. Maßgebend ist im Untersuchungsgebiet die vorhandene Bebauung oder die sonstige, nicht durch Bebauung geprägte Beschaffenheit (z.B. Nutzungen ohne Bebauung, Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Altlasten).

Funktionsschwäche

Funktionsschwächen liegen vor, wenn das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Beispielhaft sind die nachfolgenden Aufgaben aufgezählt, deren Erfüllung der Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sein kann:

- a. der fließende und ruhende Verkehr,
- b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs; insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich.

Substanzschwächen Medizinerviertel

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

Funktionsschwächen Medizinerviertel

- > Innenstadtrandlage
- > 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 das Klima, Wohlbefinden, ästhetisches Empfinden)
- > Keine öffentlichen Grün- und Freiräume
- > Fehlende Mitte als Begegnungsort im Quartier
- > Keine öffentlichen Verweilräume
- > Keine öffentlichen Spiel- und Sportplätze im Viertel selbst, Angebote nur im Umfeld
- > Wenige soziokulturelle Angebote
- > Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch hohe Lärm- und Abgasemissionen der umliegenden Hauptverkehrsstraßen insbesondere durch die Volkmannstraße und den Güterbahnhof
- > Defizitäre Organisation des ruhenden Verkehrs, Medizinerviertel als lage- und kostengünstiger Parkraum

5.2 Chancen und Potenziale

Zwar befindet sich das Medizinerviertel in einer Insellage umgeben von Stadtstraßen, dennoch ist die zentrale Lage innerhalb des gründerzeitlichen Rings eine große Stärke des Quartiers. Die Altstadt ist gut fußläufig oder mit dem ÖPNV erreichbar. Wichtige Orte unterschiedlicher Funktionen befinden sich in direktem Umfeld:

- > Mobilität: Bahnhof,
- > Erholung: Stadtpark,
- > Kultur: Varieté,
- > Bildung: Campus,
- > Sport: Rossplatz,
- > Ausgehen: Altstadt.

In weiten Teilen ist der ursprüngliche Stadtgrundriss mit den Hofgebäuden und der typischen kleinteiligen Rückbebauung gut erhalten. Ein großer Teil an Gebäuden ist saniert bzw. gesichert und die Fassaden wiederhergestellt. Somit hat das Stadtbild in weiten Teilen eine eindrucksvolle Wirkung. Prägnante Solitärgebäude wie das Hans-Dietrich-Genscher-Gymnasium und die Grundschule Karl Friedrich Friesen verleihen diesem Abschnitt der Friesenstraße ihr eigenes Gesicht und wirken sich positiv auf die Identitätsbildung des Quartiers aus. Die denkmalrechtliche Unterschutzstellung von Gebäuden und Ensembles stellt die Wahrung des bauhistorischen Erbes sicher; durch die Erhaltungssatzung für Teilbereiche des Medizinerviertels ist die Wahrung des historischen Erscheinungsbildes formal gesichert.

Durch die Arbeit des Eigentümermoderators konnten in den vergangenen Jahren bereits viele Fälle von schwierigen Eigentumsverhältnissen wie Erbgemeinschaften gelöst und Sanierungstätigkeiten angeregt werden. Aufgrund dieser Investitionstätigkeiten in den letzten Jahren befindet sich die Bausubstanz überwiegend in einem guten Zustand. Die Zahl der leerstehenden Gebäude konnte in den letzten Jahren verringert werden.

Die Versorgungsstruktur im Gebiet ist durch die beiden Lebensmittelmärkte im Norden des Untersuchungsgebietes gut, dieser Nahversorgungsstandort wird auch durch die Bewohnerschaft angrenzender Stadtquartiere genutzt.

Durch die Nach- oder Zwischennutzung leerstehender Ladengeschäfte wie in der Meckelstraße, in der Halberstädter Straße oder der Ernst-Kromayer-Straße könnte zudem quartiersbezogener Einzelhandel im Medizinerviertel stattfinden. Die Standorte bieten das Potenzial als Nachbarschaftsläden zu fungieren und die quartiersinterne Infrastruktur zu stärken. Zwischennutzung kann zu-

dem die Belebung und soziale Kontrolle bewirken; Vandalismus-schäden, Müllablagerungen oder andere Anzeichen von Verwahrlosung könnten hingegen reduziert werden. Die aktive Beteiligung der Quartiersbevölkerung an Projekten zur Nachnutzung solcher Leerstände ist sehr gut möglich.

Die beiden vorhandenen Schulen sowie die beiden Kitas sind sehr wichtige Anker der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur für das Medizinerviertel.

Das bauliche Ensemble der Schulgebäude in der Friesenstraße verfügt über den räumlich, topografisch interessanten Mittelbereich, welcher die einzige Platzaufweitung im Medizinerviertel darstellt, auch wenn dieser Bereich heute nicht als solcher fungiert. Dieser Bereich bietet großes Potenzial zur Schaffung eines Quartiersplatzes als Ort der Kommunikation für die Quartiersbewohnerschaft. Es ist zu prüfen, ob die straßenseitigen Außenbereiche der Schulen in die Freiflächenplanung miteinbezogen werden können und ob sie während der Randzeiten des Schulbetriebs als teilweise öffentliche Freiräume konzeptioniert werden können. Im nördlichen Randbereich des Schulhofes der Grundschule Karl Friedrich Friesen sollte zudem geprüft werden, ob durch eine Fußwegeverbindung eine Vernetzung der Forsterstraße und des Quartiersplatzes erreicht werden kann.

Da das gründerzeitliche Medizinerviertel in seinen verdichteten Baustrukturen nicht über öffentliche Grünräume verfügt und auch private Gärten kaum vorhanden sind, sind der angrenzende historische Stadtpark mit seinen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der nördlich angrenzende Rossplatz wichtige öffentliche Grün- und Freiräume für das Quartier.

Brach gefallene Grundstücke sind Potenzialflächen für Begrünungsmaßnahmen. Auch Hauswände, insbesondere Brandwände, bieten Potenzial zur Begrünung mit Kletterpflanzen. Die Fassadenbegrünung kann einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas darstellen, denn sie bindet und filtert Staub und Luftschadstoffe. Im Sommer geht von grünen Fassaden ein Kühlungseffekt aus. Daher ist das Programm der Stadt Halle zur Förderung von Fassadenbegrünungen ein wichtiger Initialzündler, um die zahlreichen Brandwände im Medizinerviertel zu begrünen. Ende 2020 soll u. a. ein Klimagutachten im Rahmen der Erarbeitung des FNP vorliegen in dem Bereiche mit besonderer Klimabelastung genauer identifiziert werden.



Abbildung 36: Fotomontage, eigene Darstellung, Quelle: Stadt Halle (Saale)

Die zentrale Forsterstraße ist die wichtigste innere Erschließungsstraße des Medizinerviertels und in ihrem Querschnitt als breiteste Straße auch als solche konzipiert. Der großzügig bemessene Straßenraum stellt weiter ein großes Potenzial für Begrünungsmöglichkeiten und eine generelle Attraktivierung dieser Straße dar. Die Bürgerinitiative „Grünes Medizinerviertel“ hat dieses Potenzial bereits erkannt und gegenüber der Stadt Halle kommuniziert. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Akzeptanz von baulichen Veränderungen, die mit Bauaktivitäten und im Weiteren mit der Reduzierung von Stellplätzen im öffentlichen Raum eingehen würden.

Auch dort, wo aus finanziellen Gründen keine Umbaumaßnahmen der Straßenräume erfolgen können, stellt die Einbindung lokaler Akteurinnen und Akteure eine große Chance dar, um durch Eigeninitiative positive Veränderungen im öffentlichen Raum herbeizuführen.

Die Bürgerinitiative ist darüber hinaus die wichtigste Akteurin, um auf Nachbarschaften und Netzwerke aufmerksam zu machen, diese zu pflegen und weiterzuführen.

Auch die HWG setzt sich für eine gute Nachbarschaft unter den Mieterinnen und Mietern innerhalb ihres Gebäudebestandes ein. Das Stellplatzangebot im Medizinerviertel ist sehr groß. Es besteht großes Potenzial, um den Radverkehr zu stärken, indem Bezüge nach Außen verbessert werden und Fahrbahnen qualifiziert werden.



Abbildung 37: Blick in die Forsterstraße, Quelle: complan Kommunalberatung



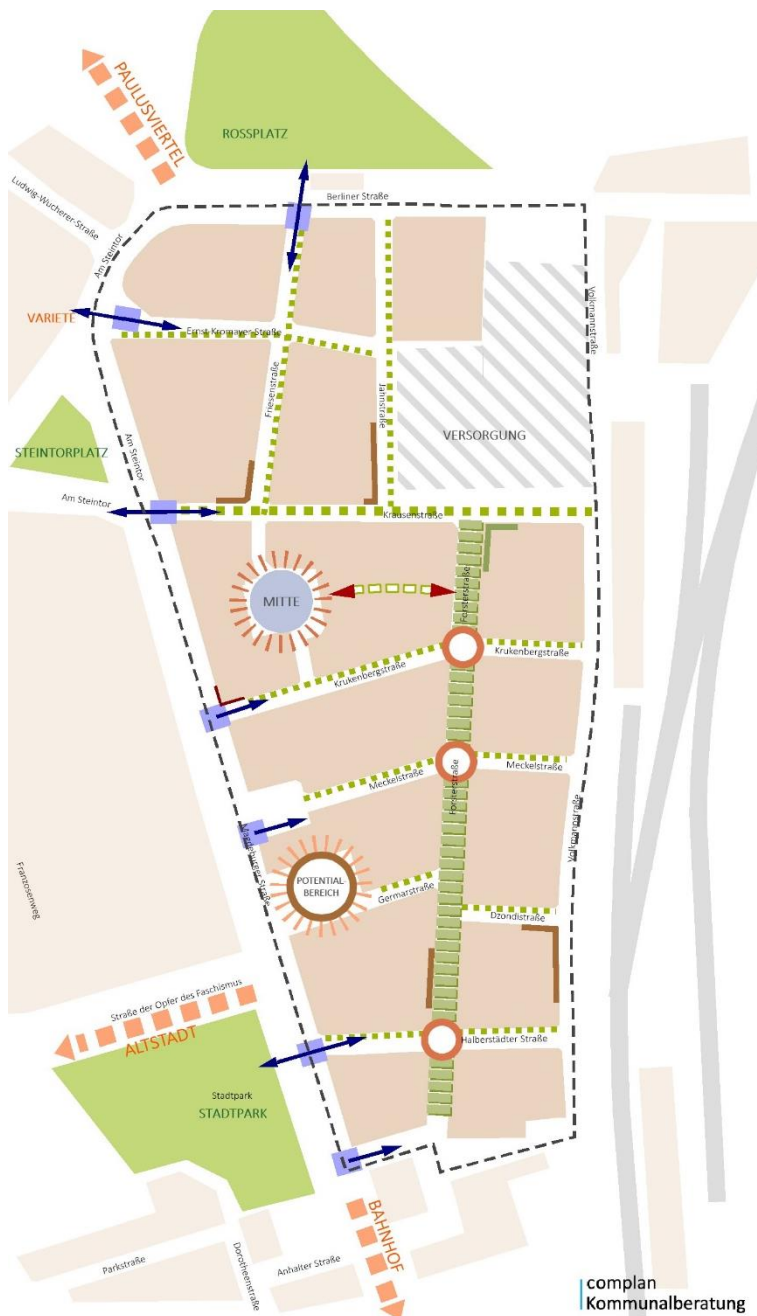
Abbildung 38: Städtebaulicher Solitär Forsterstraße 29, Quelle: complan

Kommunalberatung

6 | Leitbild und Sanierungsziele

6.1 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild für das Medizinerviertel zeigt die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale für das Quartier auf. Es dient als Entscheidungsgrundlage für Projekte und Vorhaben im Zuge des Sanierungsverfahrens und darüber hinaus.



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters, Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung; ALKIS (c) GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 08/2018 / A18-42603-9-14, Lagestatus 150 (LS 150), Höhenstatus NHN (DHHN2016)

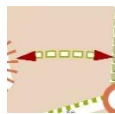
Abbildung 39: Räumliches Leitbild, eigene Darstellung



- > Stärkung der Forsterstraße als zentrale, grüne Quartiersachse



- > Herausbildung einer Quartiersmitte als Ort der Kommunikation



- > Vernetzung der Friesenstraße und der Forsterstraße über ein „Grünes Band“



- > Akzentuierung der Forsterstraße in den Kreuzungsbereichen



- > Verbesserung der räumlichen Bezüge in angrenzende Quartiere/ Plätze/ Parks



- > Herstellung von städtebaulich räumlich bedeutsamen Raumkanten



- > Standortgerechter Umgang mit Potenzialbereichen



- > Attraktivierung der Seitenstraßen



- > Erhalt Versorgungsstandort Krausenstraße und Ergänzung des Angebotes mit kleinteiligen, quartiersbezogenen Versorgungsstrukturen

6.2 Sanierungsziele

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse werden folgende Ziele für eine Sanierung des Medizinerviertels formuliert, die die Grundlage für weitergehende Planungen und für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen. Durch angemessene Sanierungsmaßnahmen sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden.

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 struktur- und imagegebender Bausubstanz durch Erhalt, Sanierung, Modernisierung
- > (Wieder-) Herstellung von Raumkanten durch bauliche Ergänzung
- > Sicherung identitätsbildender Sichtachsen (Wasserturm)
- > Funktionale und städtebauliche Integration nicht maßstäblicher Großstrukturen
- > Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für private Investitionen durch ein bedarfsgerechtes Infrastrukturangebot sowie eine hohe Aufenthalts- und Lebensqualität
- > Schaffung bleibender Werte durch Etablierung anspruchsvoller und 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 (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 einer sicheren und intuitiv nutzbaren fußläufigen Anbindung an den Stadtpark und an die Altstadt

Qualifizierung des Medizinerviertels als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtquartier

- > Ergänzung quartiersbezogener Versorgungsangebote durch (Zwischen-) Nutzung leerstehender Ladenlokaler
- > 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 und durch unterschiedliche Wohnformen
- > Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier
- > Quartiersmitte - Etablierung des Schulstandortes Friesenstraße als Ort der Kommunikation für die Quartiersbewohnerschaft

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 Akteure
- > Anschub von Eigeninitiative-Projekten für Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- > Weiterführung der Quartiersrunde
- > Verstetigung Aktionstage

7 | Umsetzungskonzept

7.1 Maßnahmenkonzept

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

Dieses Handlungsfeld umfasst Maßnahmen, die der historischen Bausubstanz und den städtebaulichen Strukturen des Medizinerviertels dienen. Zur Sicherung und zum Erhalt der Gebäude sind die Eigentümerberatung und die Information über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von großer Bedeutung, um die städtebauliche Entwicklung anzuschieben. Für die größte städtebauliche Potenzialfläche im Untersuchungsgebiet nördlich der Verbrauchermärkte ist bei einer Neuordnung eine hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualität zu sichern. Ebenso bedarf es für die Potenzialfläche an der Magdeburger Straße 27 eines Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept, um diesen Bereich in seiner Identität zu stärken und in das Quartier einzubinden.

Qualifizierung des Medizinerviertels als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtquartier

Dieses Handlungsfeld umfasst Maßnahmen, die der Weiterentwicklung des Medizinerviertels zu einem funktions- und nutzungsgemischtem Quartier dienen. Neben dem Einzelhandelsstandort ist die Belebung des Medizinerviertels durch kleinere quartiersinterne Versorgungsangebote oder Nachbarschaftsprojekte in leerstehenden Ladenlokalen möglich. Lokale Akteure sollen durch die Einrichtung eines Quartiersfonds und durch die Unterstützung eines Quartiersmanagements stärker gefördert werden, so dass Nachbarschaften entstehen und Prozesse verstetigt werden können.

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

Dieses Handlungsfeld umfasst Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume im Sinne eines attraktiven Wohnumfeldes und zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen durch das Einbringen von Grün. Im Mittelpunkt stehen dabei die Forsterstraße, die geplante Quartiersmitte in der Friesenstraße sowie die Verknüpfung dieser Orte über ein „Grünes Band“, welches die Einbindung des Grundschul-Schulhofes in das fußläufige Wegenetz meint. Ein freiraumplanerischer Wettbewerb sichert die Gestaltqualität. Pflegemaßnahmen können über Patenschaften für die

Grünflächen und Bäume eingerichtet werden. Umgestaltungsmaßnahmen werden barrierefrei umgesetzt.

Fest verortete, subtil aktivierende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder sollen bei der Gestaltung der öffentlichen Räume eingeplant werden wie z.B. auf den Boden gemalte Hüpfkästen oder das Integrieren niedriger Mauern zum Balancieren.

Auf frei gewordenen Grundstücken können temporär grüne Raumkanten (Einfriedung durch Laubhecken oder das Aufstellen von Hochbeeten) zur Fassung des Raumes und zur Aufwertung von Parkplätzen entstehen. Die Begrünung geeigneter Fassaden oder Brandwände stellt einen Beitrag zum Klimaschutz auf der Quartiersebene dar. Die Stadt Halle unterstützt dabei mit der Bereitstellung der Pflanzen gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der Begrünung von Fassaden in der Stadt Halle (Saale).

Stärkung einer klimafreundlichen und zeitgemäßen Mobilität und räumliche Verknüpfung

Dieses Handlungsfeld umfasst Maßnahmen, mit denen der Fuß- und Radverkehr gefördert wird und die Verknüpfung zu den angrenzenden Bereichen verbessert werden soll. Es können zudem Ansätze für innovative Mobilitätsangebote entwickelt werden, die dazu beitragen, die Zunahmen des Autoverkehrs und den Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen zu reduzieren.

7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

S. Tabelle in der Anlage

8 | Verfahrensrechtliche Abwägung

8.1 Kriterien zur Beurteilung des Instrumenteneinsatzes und der Sanierungsnotwendigkeit

Die Behebung städtebaulicher Missstände in Stadtquartieren geht regelmäßig mit dem Einsatz des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts einher. Im Ergebnis vorbereitender Untersuchungen nach §141 BauGB kann per Stadtratsbeschluss ein Gebiet zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme festgelegt werden. Die Empfehlung zum Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erfolgt anhand von Kriterien, welche städtebauliche Missstände im Gebiet, in dem VU durchgeführt werden, betrachten.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn der bauliche Zustand eines Gebietes den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder der Sicherheit ihrer Bewohner nicht genügt (Substanzschwäche) und klimatischen Anforderungen nicht entspricht oder das Gebiet die ihm obliegenden Funktionen nicht erfüllt (Funktionsschwäche). Beurteilt werden vor allem

- > die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden,
- > die Erschließung und die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- > die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung,
- > im Gebiet wirkende Emissionen und Immissionen,
- > die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- > die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs
- > sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, v.a. dessen Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen.

Meist werden in den Gebieten vorbereitender Untersuchungen sowohl substanzielle als auch funktionale Mängel festgestellt, die im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach § 136 BauGB behoben werden sollen. Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet kann das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts zum Erreichen der Entwicklungsziele eingesetzt werden.

Hier kommen das umfassende oder das vereinfachte Sanierungsverfahren zum Einsatz. Im vereinfachten Verfahren kommen vor allem die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 153 -156 (Ausgleichsbeträge) nicht zum Einsatz. Im vereinfachten Verfahren kann ebenso die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß § 144 BauGB ausgeschlossen werden.

8.2 Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Analyse vorhandener Potenziale und städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet ist die Mitwirkungsbereitschaft der von der geplanten Sanierungsmaßnahme Betroffenen zu ermitteln.

Dies erfolgte zunächst mit Hilfe von schriftlichen Eigentümerbefragungen und im Rahmen von Gesprächen mit Schlüsselakteuren im Medizinerviertel (vgl. Kap. Vorgehen). Im Zeitraum vom 30.11. bis 14.12.2018 wurden 42 Eigentümer unsanierter Immobilien und brachliegender Grundstücke angeschrieben, von denen 13 den ausgefüllten Fragebogen zurücksendeten. Die Angaben dienen der Anfertigung von Gebäude- und Grundstückssteckbriefen, auf die die Stadt Halle zukünftig bei der Ansprache von Grundstückseigentümern zurückgreifen kann. Die über die grundstücksbezogenen Daten hinaus erhobenen Angaben zu funktionalen und städtebaulichen Handlungsbedarfen im Untersuchungsgebiet wurden in der Darstellung von Potenzialen und Defiziten in vorliegendem Bericht berücksichtigt.

Die gemäß § 141 BauGB vorgesehene Beteiligung öffentlicher Aufgaben- und Planungsträger erfolgte bis zum 11.1.2019 sowie mit Nachforderung bis zum 25.1.2019. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt. Die zusammenfassende Darstellung der Hinweise der Träger öffentlicher Belange befindet sich in der Anlage zum VU-Bericht.

Die ggf. auch nachteiligen Auswirkungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu betrachten. Auf Vorteile wie mögliche steuerliche Abschreibungen nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG) wird hingewiesen. Die Kommune ist darüber hinaus gemäß §180 Abs. 1 BauGB verpflichtet, mit den von der Sanierungsmaßnahme Betroffenen im Einzelfall zu erörtern, wie

nachteilige Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können. Meist handelt es sich bei diesen negativen Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen um Mieterhöhungen und/ oder Wohnungswechsel (auch temporär), der Verlust des Arbeitsplatzes oder der beruflichen Existenzgrundlage, aber auch um die Zerstörung bestehender sozialer Kontakte. Wenn entsprechende nachteilige Effekte zu befürchten sind, ist ein Sozialplan gemäß §180 BauGB aufzustellen. Dieser stellt die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Personen, vor allem jedoch konkrete Unterstützungsangebote dar. Der Sozialplan ist keine Rechtsnorm, Rechts- oder Leistungsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Die Auswirkungen der geplanten Sanierungsmaßnahme auf Betroffene sind jedoch zu ermitteln und abzuwägen. Die Kommune ist angehalten, im Rahmen der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen einen finanziellen Ausgleich (Härteausgleich) auf Antrag zu gewähren, um wirtschaftliche und sonstige Nachteile für Betroffene auszugleichen oder zu vermeiden.

Der Fokus im Rahmen der Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft an der geplanten Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet galt den Eigentümern der Gebäude, für welche ein hoher Sanierungsbedarf festgestellt wurde. Diese hiervon betroffenen Objekte/ Gebäude stehen aufgrund ihres besonders schlechten baulichen Zustandes leer. Die oben dargestellten negativen Auswirkungen auf Bewohnerinnen und Bewohner sind daher nicht zu befürchten. Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme gilt der Qualifizierung des öffentlichen Raumes und Straßenraumes. Von der Umsetzung dieses Entwicklungsziels durch geeignete Investitionen und Maßnahmen sind nachteilige Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen ebenfalls nicht zu befürchten.

Die abschließende Information der von der Sanierungsmaßnahme Betroffenen erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung. Schwerpunkt der Veranstaltung ist gemäß §137 BauGB neben der Erörterung geplanter Maßnahmen die Information zu Beratungsangeboten und die Aktivierung zur Mitwirkung an der Sanierungsmaßnahme und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Mittelpunkt.

8.3 Empfehlung zur Verfahrensart

Durch das Sicherungsprogramm, das in den letzten Jahren im Medizinerviertel zur Anwendung gekommen ist, hat das Quartier einen positiven Impuls hinsichtlich der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden erfahren. Die dennoch bestehende

Vielzahl an ruinösen Gebäuden lässt sich auf diesem Weg nicht beheben und wirkt sich insgesamt negativ auf das Quartier aus. Im diesem Zusammenhang wurde außerdem 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 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 -gestalt. Das Hauptziel der Sanierungsmaßnahme ist daher Bestandserhalt und Bestandspflege sowie die funktionale und gestalterische Sicherung bestehender Strukturen. Größere Umstrukturierungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder prägende Nutzungsänderungen sind nicht vorgesehen. Es kommt daher der Einsatz des vereinfachten Sanierungsverfahrens in Betracht. Die Steuerungs- und Kontrollmöglichkeiten gemäß § 144 BauGB sollten jedoch genutzt werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird nach entsprechender Antragstellung in einem selbständigen Verfahren parallel zum Baugenehmigungsverfahren erstellt.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gilt § 7h EStG: Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen des Einkommenssteuergesetzes (EStG). Die hiermit möglichen steuerlichen Abschreibungen dienen als Anreiz für die an Gebäuden notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Einen weiteren Anreiz für den Einsatz privater Investitionsmittel bietet die Herstellung attraktiver öffentlicher Straßenräume im Gebiet. Kosten, die durch die Sanierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes entstehen und für welche keine Städtebaufördermittel eingesetzt werden, können über § 127 BauGB oder das Kommunalabgabengesetz (KAG) finanziert werden.

Die Option einer erhöhten steuerlichen Abschreibung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten ist gleichzeitig der Grund für den Ausschluss des alleinigen

Einsatzes alternativer Instrumente des besonderen Städtebau-
rechts zum Erreichen der Sanierungsziele.

8.4 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Es wird empfohlen, das Untersuchungsgebiet Medizinerviertel
vollständig als förmliches Sanierungsgebiet festzulegen, um die
festgestellten städtebaulichen Missstände beheben zu können.
Das Sanierungsgebiet Medizinerviertel wird begrenzt durch die
Straßen: Magdeburger Straße, Am Steintor, Berliner Straße, Volk-
mannstraße, Halberstädter Straße und Forsterstraße wie in der
nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Abbildung 40: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets; eigene Darstellung

9 | Anlagen und Verzeichnisse

10 | Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet, eigene Darstellung	8
Abbildung 2: ISEK halle saale 2025, Quelle: Stadt Halle (Saale)	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP und Legende, Quelle: Stadt Halle	12
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem historischen Stadtplan von 1845, Quelle: Stadt Halle	14
Abbildung 5: Stadtplan von 1963, Quelle: Stadt Halle	14
Abbildung 6: Denkmalschutz und Erhaltungssatzungen, eigene Darstellung	17
Abbildung 7: Einwohnerentwicklung seit 2005, eigene Darstellung	19
Abbildung 8: Vergleich der Altersstruktur mit der Gesamtstadt, eigene Darstellung	20
Abbildung 9: Altersgruppen Medizinerviertel von 2013 bis 2018, eigene Darstellung	20
Abbildung 10: Wohndauer Medizinerviertel, eigene Darstellung	21
Abbildung 11: Anzahl der Haushalte, eigene Darstellung	22
Abbildung 12: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund, eigene Darstellung	22
Abbildung 13: Räumliches Leitbild, eigene Darstellung auf Luftbild, Quelle: Stadt Halle	23
Abbildung 14: Steintorplatz, Quelle: complan Kommunalberatung	24
Abbildung 15: Blickbeziehung Wasserturm (Jahnstraße), Quelle: complan Kommunalberatung	25
Abbildung 16: Blick über die Magdeburger Straße Richtung Stadtpark, Quelle: complan	26
Abbildung 17: Prozentuale Verteilung Sanierungsbedarfe, eigene Darstellung	27
Abbildung 18: Räumliche Verteilung Sanierungsbedarfe, eigene Darstellung	28
Abbildung 19: Sanierungsbedarf an historischen Gebäuden, Quelle: complan Kommunalberatung	29
Abbildung 20: Leerstand Ladenlokale, Fotos: Stadt Halle (Saale)	30
Abbildung 21: Räumliche Verteilung Leerstand, eigene Darstellung	31
Abbildung 22: Gebäude im Eigentum der HWG (Halberstädter Straße), Quelle: complan Kommunalberatung	32
Abbildung 23: Räumliche Verteilung Eigentum, eigene Darstellung	33
Abbildung 24: Nutzungsstruktur, eigene Darstellung	34
Abbildung 25: Blick Volkmannstraße nach Norden, Quelle: complan Kommunalberatung	35
Abbildung 26: Bäckerei in der Krausenstraße, Quelle: complan Kommunalberatung	36
Abbildung 27: Grundschule und Gymnasium in der Friesenstraße, Quelle: complan Kommunalberatung	37
Abbildung 28: Beispiele für Brandwände, Quelle: Stadt Halle (Saale)	38
Abbildung 29: Übergänge Magdeburger Straße (links: Krukenbergstraße, Rechts: Meckelstraße), Quelle: complan Kommunalberatung	39

Abbildung 30: Defizitärer Zustand der Fahrbahn- und Gehwegoberflächen

Abbildung 31: Friesenstraße, Quelle: complan Kommunalberatung

Abbildung 32: Ruhender Verkehr, eigene Darstellung

Abbildung 33: Erschließungssituation, eigene Darstellung

Abbildung 34: Parken in einer Baulücke in der Forsterstraße,
Quelle: complan Kommunalberatung

Abbildung 35: Untypische Großstrukturen, Quelle: complan Kommunalberatung

Abbildung 36: Brachfläche an der Berliner Straße, Quelle: complan Kommunalberatung

Fehler! Textmarke

Abbildung 37: Fotomontage Grün an Brandwand, Quelle: Stadt Halle (Saale)

Abbildung 38: Blick in die Forsterstraße, Quelle: complan Kommunalberatung

Abbildung 39: Städtebaulicher Solitär Forsterstraße 29, Quelle: complan Kommunalberatung

Abbildung 40: Räumliches Leitbild, eigene Darstellung

Abbildung 41: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets, eigene Darstellung

Anlagen

- A1. Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan (MKFZ)
- A2. Übersicht der Ergebnisse der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger
- A3. Übersicht der Ergebnisse der Eigentümerbeteiligung
- A4. Karte 01 Untersuchungsgebiet
- A5. Karte 02 Denkmalschutz
- A6. Karte 03 Gebäudealter
- A7. Karte 04 Sanierungsbedarf
- A8. Karte 05 Leerstand
- A9. Karte 06 Eigentümerstruktur
- A10. Karte 07 Gebäudenutzung
- A11. Karte 08 Erdgeschossnutzung
- A12. Karte 09 Städtebau/ Stadtbild
- A13. Karte 10 Öffentliche Räume und Grün
- A14. Karte 11 Ruhender Verkehr
- A15. Karte 12 Erschließungssituation
- A16. Karte 13 Stärken
- A17. Karte 14 Schwächen
- A18. Karte 15 Maßnahmen
- A19. Karte 16 Sanierungsgebiet

Nr.	Maßnahme	Maßnahmenträger	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Kostengruppe	geschätzte Gesamtkosten in EUR	Fördermittel in EUR	Kommunaler Miteleistungsanteil in EUR
Sicherung, Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Baustubstanz und der städtebaulichen Strukturen zur Wahrung der städtebaulichen Identität des Quartiers									
1.1	Unterstützung der Nachnutzung von Gebäuden und behutsame Weiterentwicklung durch Schaffung bau- und planungsrechtlicher Voraussetzungen	Stadt Halle	x	x	x	5.1	30.000	20.000	10.000
1.2	Finanzielle Anreize durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten	Stadt Halle/ Private Eigentümer	x	x	x		keine städt. Kosten		
1.3	Etablierung von Beratungsangeboten für Bewohner und Eigentümer	Stadt Halle	x	x	x	5	25.000	16.667	8.333
Qualifizierung des Medizinerviertels als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtquartier									
2.1	Schaffung Quartiersfonds für kleinere Kooperationsprojekte lokaler Akteure	Stadt Halle/ 2.2 A und 2.2 B	x	x	x	8.5	50.000	33.333	16.667
2.2 A	Vergütung Beauftragter	Stadt Halle	x	x	x	5	75.000	50.000	25.000
2.2 B	Maßnahmen der Vorbereitung (Beteiligung Öffentlichkeitsarbeit, Evaluation, Dokumentation)	Stadt Halle	x	x	x	5	100.000	66.667	33.333
2.3	Ergänzung quartiersbezogener Versorgungsangebote durch Nutzung leerstehender Ladenlokale	Stadt Halle/ 2.2 A und 2.2.B	x	x			Quartiersmanagement		
2.4	Schaffung bau- und planungsrechtlicher Voraussetzungen und finanzieller Anreize zur Wiederherstellung und zur Neuschaffung von Wohnraum; vgl. 1.1	Stadt Halle	x	x			siehe 1.1		
2.5	Unterstützung von Bewohnerinitiativen zur Qualifizierung des Wohnumfeldes und der sozialen Vernetzung, vgl. 2.1 und 2.2	Stadt Halle/ 2.2 A und 2.2 B	x	x	x		siehe 2.1 und 2.2		
Aufwertung und Begrünung der öffentlichen Räume im Sinne eines attraktiven, klimagerechten Stadtquartiers									
3.1	Umbau und Begrünung der Forsterstraße zur zentralen grünen Nord-Süd-Grünachse	Stadt Halle		x	x	6.3.1	2.974.000 (entspr. FM-Anmeldung)	1.982.700	991.300
3.2	Umbau Quartiersplatz Friesenstraße - Städtebaulicher Wettbewerb	Stadt Halle		x		5.2	30.000	20.000	10.000
3.3	Umbau Quartiersplatz Friesenstraße - Baumaßnahmen	Stadt Halle		x	x	6.3.2	500.000	333.333	166.667
3.4	Umbau Quartiersplatz Friesenstraße - Sicherung der Pflege über Patenschaften für Grünflächen und Bäume, vgl. 2.1	Akteure im Quartier		x	x		siehe 2.1		
3.5	Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen dem Schulstandort Friesenstraße und der Forsterstraße als Grünes Band	Stadt Halle/ 2.2 A und 2.2 B		x		6.3.1	50.000	33.333	16.667
3.6	Fortführung Förderung Fassadenbegrünung	Stadt Halle	x	x	x		bereits bestehend		
3.7	Unterstützung von urban gardening-Projekten; vgl. 2.1	Akteure im Quartier	x	x	x		siehe 2.2		
3.8	Erhöhung der Gestaltqualität der Seitenstraßen, vgl. 2.1	Akteure im Quartier		x	x	6.3.1	siehe 2.1		
3.9	Einrichtung von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten an markanten Standorten und wichtigen Fußwegebeziehungen	Stadt Halle		x		6.3.2	30.000	20.000	10.000
3.10	Herstellung von grünen Raumkanten (temporär), vgl. 2.1	Stadt Halle/ Private Eigentümer	x	x			siehe 2.1		
Stärkung einer klimafreundlichen und zeitgemäßen Mobilität und räumliche Verknüpfung									
4.1	Sanierung und barrierefreier Umbau von Fußwegen und Kreuzungsbereichen; vgl. 3.1	Stadt Halle		x	x	6.3.1	siehe 3.1		
4.2	Aufwertung Magdeburger Straße zur Verbesserung der Anbindung der Ostseite	Stadt Halle	x				Stadtbahnprogramm		
4.3	Schaffung von Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum	Stadt Halle		x		6.3.1	12.000	8.000	4.000
4.4	Etablierung Kurzzeitparken	Stadt Halle		x			siehe 2.2.		
4.5	Förderung von E-Mobility und Carsharing-Modellen im engen funktional-räumlichen Kontext zu angrenzenden Stadtquartieren	Betreiber	x	x	x		Betreiber		
Gesamt							3.876.000	2.584.033	1.291.967

Vorbereitende Untersuchungen Medizinerviertel Halle (Saale)

Anlage A2. zum VU-Bericht

Übersicht der Ergebnisse der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden gemäß § 141 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom **06.12.2018** (Postausgang **07.12.2019**) aufgefordert ihre fachlichen Anforderungen sowie ggf. bestehende eigene Planungsabsichten im Plangebiet der Stadt bis zum **11.01.2019** schriftlich mitzuteilen. Eine Nachfrist erfolgte mit Schreiben vom **17.01.2019** mit Fristsetzung bis zum **25.01.2019**.

Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
1	ADFC Landesverband Sachsen-Anhalt e. V. Breiter Weg 11a 39104 Magdeburg			
2	Bundesagentur für Arbeit Agentur für Arbeit Halle 06090 Halle (Saale)			
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) Facility Management Postfach 1155 39001 Magdeburg		Antwortschreiben vom 20.12.2018: Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden nicht berührt. 2. Antwortschreiben vom 03.01.2019: Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) Facility Management, Postfach 200253, 06003 Halle (Saale)			

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
5	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Liegenschaftsmanagement Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig		Antwortschreiben per Email vom 03.01.2019: Belange der Deutsche Bahn AG DB Immobilien werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
6	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Kaiserslauterer Straße 75 06128 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 06.12.2018: Es befinden sich zum Teil sehr hochwertige Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung in einer Tiefe von 0,4 bis 1,5 Meter im Viertel. Zurzeit finden Planungs- und Bauarbeiten zur Erweiterung des Breitbandnetzes statt.	wird zur Kenntnis genommen
7	Energieversorgung Halle GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale)	Ersatz-trafostationen	Antwortschreiben vom 14.01.2019: Es fehlen Ersatz Trafostationen im Viertel zur Havarieversorgung. Im Bereich der Krausenstraße befinden sich Dampf-Anlagen der Fernwärmeversorgung, welche nicht wieder in Betrieb genommen werden. Im Bereich Magdeburger Straße und Berliner Straße sind im Rahmen des Stadtbahnprogrammes Netzänderungen und Netzanpassungen geplant. Planung von Maßnahmen der Elektrotechnik im Bereich Krausenstraße.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.
8	MITNETZ STROM Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH 06076 Halle (Saale)		Im Bereich des Vorhabens befinden sich Telekommunikationsanlagen der enviam AG. Derzeit keine Planungen oder Maßnahmen im Viertel.	wird zur Kenntnis genommen
9	MITNETZ GAS Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH Postfach 200553 06006 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 17.12.2018: Belange der MITNETZ GAS mbH werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
10	GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig		Antwortschreiben vom 13.12.2018: Belange der GDMcom mbH werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
11	Gascade Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel		Antwortschreiben vom 17.12.2018: Belange der Gascade Gastransport GmbH werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
12	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2		Antwortschreiben vom 13.12.2018: Belange der 50Hertz Transmission GmbH werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
	10557 Berlin			
13	Thyssengas GmbH Emil-Moog-Platz 13 44137 Dortmund			
14	Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale)	Erneuerungen und Reparaturen an Trinkwasser und Abwasser nötig	<p>Antwortschreiben vom 10.01.2019:</p> <p>Trinkwasser: alle Trinkwasserleitungen (bis auf nördl. Friesenstraße, westliche E.-Kromayer-Straße, Krausenstraße, Krukenberg und Meckelstraße) müssen mittelfristig erneuert werden (Sie sind Bestandteil des Erneuerungsprogrammes). Trinkwasserleitung DN 600 kreuzt das Viertel von Nord nach Süd.</p> <p>Abwasser: in der östlichen E.-Kromayer-Straße, in der Forsterstraße und in der Krausenstraße stehen Kanalsanierung und Reparaturen an.</p>	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.
15	Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG) Postfach 200658 06007 Halle (Saale)	Berührungspunkte mit Stadtbahnprogramm	Antwortschreiben vom 10.01.2019: an der Westseite des Untersuchungsgebietes, entlang der Magdeburger Straße wird die Umsetzung des Stadtbahnprogramms durch die HAVAG geplant. Es ergeben sich Berührungspunkte.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.
16	Handwerkskammer Halle (Saale) Postfach 110355 06017 Halle (Saale)			
17	Handelsverband Sachsen-Anhalt - Der Einzelhandel e. V. Leiterstraße 2 39104 Magdeburg (beim Thema Einzelhandel)			
18	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau 06077 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 10.01.2019: Ziel sollte Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung des Viertels sein, Einbindung und Wahrung der Interessen der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden.	wird zur Kenntnis genommen

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
19	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Neustädter Passage 15 06122 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 19.12.2018: Im Gebiet befindet sich der gesetzlich geschützte Höhenfestpunkt 4537 02130 LSA. Bei absehbarer Gefährdung des Punktes Bitte um rechtzeitige Mitteilung.	wird zur Kenntnis genommen
20	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 20.12.2018: besonderer Hinweis auf Forsterstraße 29 als Denkmal von nationaler Bedeutung. Weitere Denkmalausweisungen: Ernst-Kromayer-Straße 9 ,10, 11, 12, 13, 27, 28, 29, 30, 32, 33: Denkmalbereich. Ernst-Kromayer-Straße 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 27, 30, 32 Baudenkmale. Friesenstraße 15, 16, 17, 18, 19, 20: Denkmalbereich. Friesenstraße 3, 4, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 26, 33: Baudenkmale. Forsterstraße 53, 29: Baudenkmale. Berliner Straße 244, 247: Baudenkmale. Krukenbergstraße 10a Baudenkmal. Am Steintor 14, 20 Baudenkmale. Magdeburger Straße 3, 5, 9, 19, 31, 33, 36: Baudenkmale.	wird zur Kenntnis genommen
21	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Postfach 156 06035 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 07.01.2019: Bergbauliche Arbeiten oder Planungen werden nicht berührt, mögliche Beeinträchtigungen durch Altbergbau oder Geologie sind nicht bekannt	wird zur Kenntnis genommen
22	Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) Regionalbereich Süd An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 20.12.2018: Belange der Landesstraßenbaubehörde werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
23	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 402 Postfach 200256 06003 Halle (Saale)		Referat 407 Antwortschreiben per Email vom 14.12.2018: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der Stadt Halle (Saale) als zuständiger TÖB vertreten Referat Wasser Antwortschreiben per Email vom 18.12.2018: Belange des Ref. Wasser werden nicht berührt. Referat Immissionsschutz Antwortschreiben per Email vom 15.01.2019: Keine Bedenken in Bezug auf erfasste Belange. Referat 405 Antwortschreiben per Email vom 11.01.2019: Keine Bedenken in Bezug auf abwasserrechtliche Belange.	wird zur Kenntnis genommen

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
24	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Außenstelle Halle Referat 24 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 28.01.2019: Hinweis auf Landesentwicklungsplan und Regionalen Entwicklungsplan	wird zur Kenntnis genommen
25	Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) Am alten Theater 39104 Magdeburg oder NL Süd-Ost An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale)		Nachforderung per Email zu Gemarkung, Flur und Flurstücke vom 19.12.2018. Übersendung der Nachforderung durch Abteilung Stadtvermessung, Frau Mergner am 21.12.2018 Antwortschreiben per Fax vom 10.01.2019: Belange des Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen.
26	Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Abt. 4 Bau und Liegenschaften 06099 Halle (Saale)	UKH verfolgt die Veräußerung der Liegenschaft Ernst-Kromayer-Str. 5-8.	Antwortschreiben vom 20.12.2018: Belange der Abt. 4, Bau und Liegenschaften werden nicht berührt. Antwortschreiben des UKH vom 08.01.2019 (Weiterleitung durch Abt.4): Ernst-Kromayer-Straße 5-8 ist eine dem UKH vom LSA überlassene Liegenschaft. Das UKH verfolgt derzeit die Veräußerung der seit 2006 leerstehenden Liegenschaft.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.
27	Polizeirevier Halle (Saale) Verkehrsorganisation An der Fliederwegkaserne 17 06130 Halle (Saale)	ehemaliges Bombenabwurfgebiet	Antwortschreiben vom 18.12.2018: Das Vorhaben befindet sich überwiegend im kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). Bestehende Parkplatznot für Anwohner, Anlieger im Medizinerviertel. Sonstige Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sind ausreichend berücksichtigt.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.
28	Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Geschäftsstelle An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 11.01.2019: Keine Bedenken gegen Ausweisung Sanierungsgebiet	wird zur Kenntnis genommen..
29	Evangelisches Kreiskirchenamt, Kirchliche Bauamt Halle Mittelstraße 14/15 06108 Halle (Saale)			

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
30	Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten Kleine Märkerstraße 3 06108 Halle (Saale)			
31	Jüdische Gemeinde zu Halle Große Märkerstraße 13 06108 Halle (Saale)			
32	Katholische Kirche, Propsteipfarrramt, St. Franziskus und Elisabeth Mauerstraße 13 06110 Halle (Saale)			
33	Neuapostolische Kirche Sachsen/Thüringen Schlossstraße 28 04425 Taucha			
34	FB Sicherheit Untere Verkehrsbehörde Am Stadion 5 06122 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 24.01.2019: Bei Überlegungen in der Forsterstraße einen verkehrsberuhigten Bereich zu schaffen, müssen sowohl bauliche Voraussetzungen, wie auch das Erreichen einer untergeordneten Bedeutung des Fahrzeugverkehrs geschaffen werden. Für den ruhenden Verkehr ist Vorsorge zu treffen.	wird zur Kenntnis genommen.
35	FB Sicherheit Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst An der Feuerwache 5 06124 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 10.01.2019: Erforderliche Zufahrten und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge gemäß den Bestimmungen der Bauordnung, erforderliche Löschwasserbereitstellung gemäß DVGW Regelwerk und DIN 3221 bzw. 3222	wird zur Kenntnis genommen.
36	FB Planen Untere Landesentwicklungsbehörde Hansering 15 06108 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 04.01.2019: Aus Sicht der Untere Landesentwicklungsbehörde keine Einwendungen oder Hinweise	wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
37	FB Bauen Untere Bauaufsichtsbehörde Hansering 15 06108 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 11.01.2019: Abt. Baugenehmigung: keine Einwendungen oder Hinweise	wird zur Kenntnis genommen.
38	FB Bauen Untere Denkmalschutz-behörde Hansering 15 06108 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 11.01.2019: Abt. Denkmalschutz: Am Steintor 14 und 20 sind Baudenkmale. Berliner Straße 244, 245, 247 sind Baudenkmale. Friesenstraße 3, 4, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 26, 33 sind Baudenkmale. Ernst-Kromayer-Straße 5, 9, 10, 11, 12, 13, 27, 30, 32 sind Baudenkmale. Krukenbergstraße 10a Baudenkmal. Forsterstraße 53, 29 sind Baudenkmale. Magdeburger Straße 3, 5, 9, 19, 31, 33 sind Baudenkmale. Straßenzüge Friesenstraße 15-20 sowie E.-Kromayer-Straße 5-15 und 27-33 sind Denkmalbereiche. Forsterstraße 29 als Denkmal von nationaler Bedeutung.	wird zur Kenntnis genommen.
39	FB Umwelt Untere Wasserbehörde/Untere Bodenschutzbehörde/Altbergbau Hansering 15 06108 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 28.01.2019: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde bestehen keine Einwände. Untere Bodenschutzbehörde: es sind folgende Grundstücke in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst: Ernst-Kromayer-Straße 31 (Kfz-Werkstatt), Krausenstraße 7 (Trafostation) und Krausenstraße 6 (Tankstelle), Berliner Straße 242 (Omnibus und Nutzfahrzeuge), Germastraße 3 (Mineralöllager) und Forsterstraße 46 (Lackiererei). Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist die unteren Bodenschutzbehörde zu informieren. Folgende Grundstücke sind im Archiv der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten erfasst: Magdeburger Straße (Asbestbearbeitung), Magdeburger Straße 60 (Kfz-Werkstatt), Magdeburger Straße 64 (Kfz-Werkstatt), Halberstädter Straße 12 (Druckerei), Magdeburger Straße 33 (Daimon Werke), Forsterstraße 16 (Fleischerei), Forsterstraße 40 (Ölhandel), Forsterstraße 39 (Lackiererei) Meckelstraße 4 und 5 (Schlosserei), Krukenbergstraße 25 (Großhandel), Krukenbergstraße 23 (Kohlehandel), Forsterstraße 34 (Kfz-Werkstatt) Forsterstraße 32 (Fleischerei), Krukenbergstraße 6 (Dreherei), Magdeburger Straße 7 (Motorradwerkstatt), Magdeburger Straße 22 (Kfz Werkstatt) Magdeburger Straße (Elektromaschinenvbau), Am Steintor 23 (Metallgießerei, Lederfabrik), Ernst-Kromeyerstraße 29 (Metallgießerei), Friesenstraße 11 (techn. Öle und Fette),	wird zur Kenntnis genommen

Ifd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
			Friesenstraße30 (Großfleischerei), Friesenstraße 29 (Fleischerei) Friesenstraße 7 (Starkstromanlagenbau Halle-Leipzig) . Der Altlastenverdacht hat sich nicht bestätigt, bzw. wurde ausgeräumt.	
40	FB Umwelt Untere Immissionsschutzbehörde/Untere Abfallbehörde Hansering 15 06108 Halle (Saale)		Antwortschreiben vom 28.01.2019: Untere Abfallbehörde: keine Einwände	wird zur Kenntnis genommen
41	FB Umwelt Untere Naturschutzbehörde Hansering 15 06108 Halle (Saale)			
42	FB Gesundheit Hygiene, Umweltbezogener Gesundheitsschutz		Antwortschreiben per Email vom 20.12.2018: Belange des FB Gesundheit werden nicht berührt	wird zur Kenntnis genommen
43	DLZ Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung		Antwortschreiben vom 12.12.2018: Belange des DLZWWD werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
44	FB Bauen Abt. Straßen- und Brückenbau	Folgendermaßen gemäß §150BauGB zu Lasten der Maßnahme. Kabelverlegearbeiten und Verteilerschränke	Antwortschreiben vom 11.01.2019: Ausbau Magdeburger Straße durch HAVAG. Bei Festsetzung Sanierungsgebiet ist zu beachten, dass Folgendermaßen gemäß §150BauGB zu Lasten der Maßnahme gehen. Im Rahmen Gebietsplanung Festsetzung der Verkehrsführung, Straßenkategorien und –gestaltung. Im gesamten Med.– Viertel Kabelverlegearbeiten und Verteilerschränke im Rahmen Breitbandausbau der Telekom.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.
45	FB Bauen Abt. Straßenverwaltung		Antwortschreiben vom 11.01.2019: Keine Einwände.	wird zur Kenntnis genommen.
46	FB Umwelt Abt. Grünflächen und Friedhöfe	Keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen im gesamten Stadtviertel vorhanden	Antwortschreiben vom 12.12.2018: Belange der Abt. Grünflächen und Friedhöfe werden nicht berührt. Es sind keine öffentlichen Grün- oder Freiflächen im gesamten Stadtviertel vorhanden.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.

lfd. Nr.	beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schlagworte	Stellungnahmen	Prüfung
47	FB Immobilien Abteilung Liegenschaften		Antwortschreiben vom 07.01.2019: Belange der Abteilung Liegenschaften werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
48	FB Immobilien Abteilung Hochbau			
49	FB Kultur		Antwortschreiben per Email vom 28.01.2019: Im definierten Gebiet befinden sich keine Kunstwerke im öffentlichen Raum. Im Innenhof des Hauses Magdeburger Straße 45/Forsterstraße 4 befindet sich das Wandbild „Der Traum vom Fliegen“ von Hans-Joachim Triebtsch welches für die Zukunft erhalten werden soll.	wird zur Kenntnis genommen
50	FB Sport			
51	FB Soziales		Antwortschreiben per Email vom 24.01.2019: Belange des FB Soziales sind nicht betroffen	wird zur Kenntnis genommen
52	DLZ Familie		Antwortschreiben vom 07.01.2019: Belange des DLZ Familie werden nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
53	FB Bildung	Fehlende Räume für Schulen und Hort	Antwortschreiben per Email vom 20.12.2018: Durch gestiegene Schülerzahlen an Gymnasium und Grundschule fehlen zusätzliche Räume für Schulerweiterung, oder für die Auslagerung des Hortes. Gesucht wird ein geeignetes Grundstück oder Gebäude.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.
54	DLZ Klimaschutz	Es mangelt an ausreichender Begrünung	Antwortschreiben vom 17.12.2018: Es mangelt im Gebiet an ausreichender Begrünung in Form von Straßenbegleitgrün. Vorgeschlagen werden Baumpflanzungen im Straßenraum, Entsiegelung von Grundstücken, Fassadenbegrünung. DLZ Klimaschutz fördert Fassadenbegrünung.	wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das anstehende Sanierungsverfahren beachtlich.

Vorbereitende Untersuchungen Medizinerviertel Halle (Saale) Anlage A3. zum VU-Bericht

Übersicht der Ergebnisse der Eigentümerbeteiligung (Stand Dezember 2018)

Verfahren

Der Versand der Fragebögen erfolgte am 30.11.2018 durch die Stadt Halle (Saale). Es wurden insgesamt 42 Eigentümerinnen und Eigentümer ausgewählter Grundstücke angeschrieben. Darunter befinden sich stark sanierungsbedürftige bzw. ruinöse Gebäude und brach gefallene Grundstücke, die häufig als Parkplatz genutzt ein Nachverdichtungspotential für das Medizinerviertel darstellen. Die Frist für die Beantwortung der Fragebögen belief sich auf zwei Wochen bis zum 14.12.2018; der Versand erfolgte an complan Kommunalberatung. Um kein Hemmnis für die Rücksendung zu erzeugen, wurde das Entgelt durch den Empfänger gezahlt und die Briefumschläge beigelegt.

Beantwortung der Fragebögen

Bis zum 17.1.2019 gingen 14 beantwortete Fragebögen bei complan Kommunalberatung ein:

≡ 4 Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf:

Krukenbergstraße 10a, Krukenbergstraße 25, Magdeburger Straße 27, Krukenbergstraße 11

≡ 7 Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf:

Forsterstraße 21, Germarstraße 10, Halberstädter Straße 112, Jahnstraße 7,

Krausenstraße 4a-e, Magdeburger Straße 1, Jahnstraße 7a, Germarstraße 8

≡ 2 Baulücken:

Ernst-Kromayer-Straße, Friesenstraße 13

Fragen zum Medizinerviertel

Die Fragen 15 bis 18 beziehen sich auf die Angebote, Stärken und Schwächen des Medizinerviertels. Nicht alle Eigentümerinnen bzw. Eigentümer haben diese Fragen beantwortet.

Bei Frage 15 „Wie schätzen Sie folgende Angebote im Medizinerviertel ein?“ ergab sich folgende Stimmverteilung:

	sehr gut	gut	ausreichend	schlecht
Wohnangebot für die Generation 50plus		•	••••••	••
Wohnangebot für junge Erwachsene	•••	•••	••••	
Wohnangebot für Familien	•	••	•••••	••
Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs	••••	••••••		
Gesundheitsversorgung	•	•••••	••	••
Gastronomisches Angebot		••	••	•••••
Kunst- und Kulturangebot		•••	•	••••
Soziokulturelle Angebote		••	•••	•••
Bedingungen für Radfahrer		•••	•••	•••
Bedingungen für Fußgänger		••••	••••	
Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums		•	•••••	•••
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum			•••••	•••
Parkmöglichkeiten für Kfz		•••	••••	••

Folgende Antworten wurden unter Frage 16 „Was gefällt Ihnen besonders am Medizinerviertel?“ gegeben:

- Zentrale Lage (2 mal)
- Zentrumsnähe (2 mal)
- Verkehrsanbindung
- Verkehrsgünstige Zentrumsnähe
- die positive Entwicklung seit 1998
- Eine sehr schöne Entwicklung!
- junger Altersdurchschnitt
- kein Hundekot
- breite Straßen

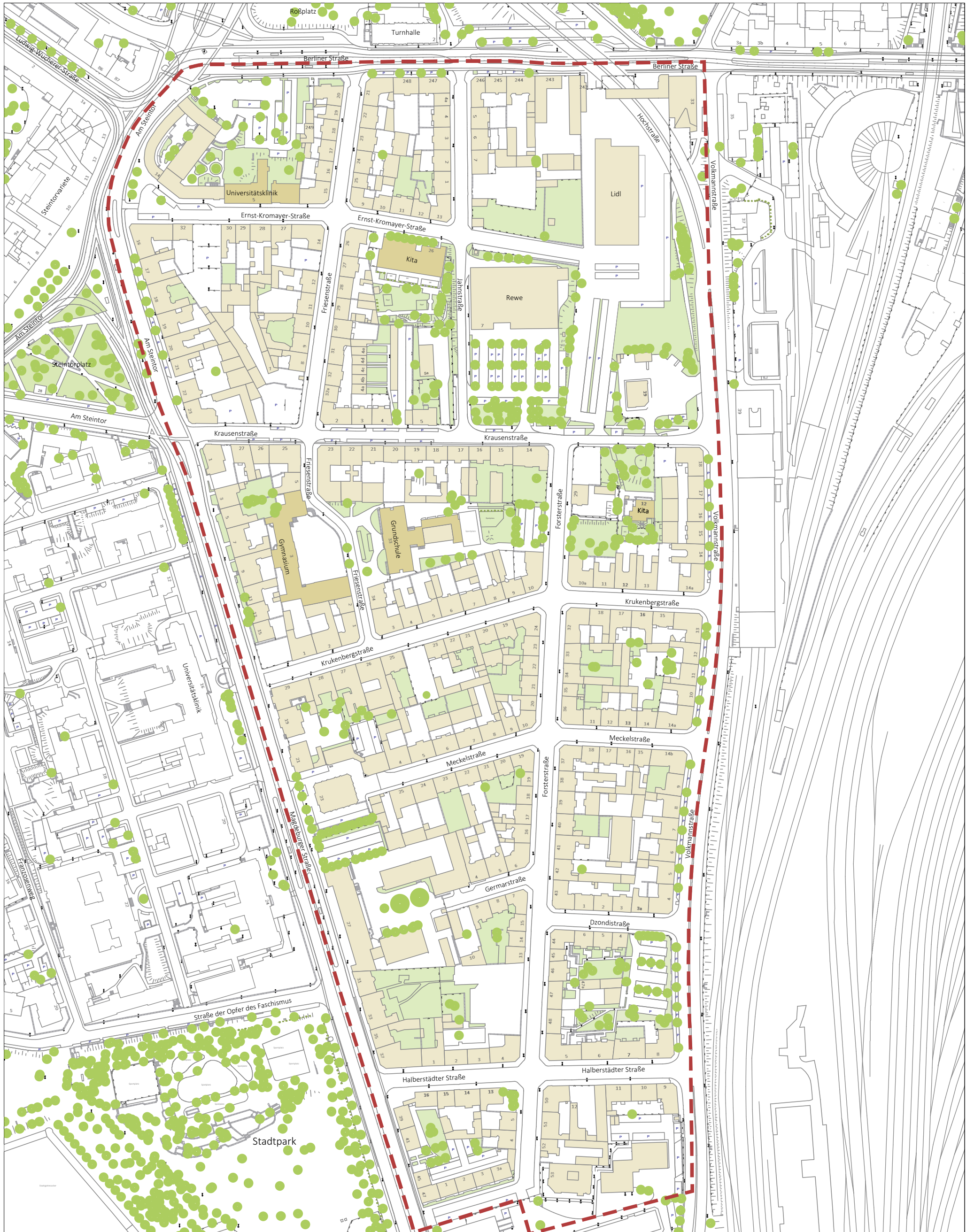
Frage 17 „Fehlt Ihnen etwas im Gebiet/ in der Nähe des Gebietes?“ führte zu diesen Antworten:

- Bäume/ Grünanlagen, Lärmschutzwand
- Bäume
- Parkmöglichkeiten
- Drogerie
- Gastronomische Einrichtungen (2 mal) (Eisdiele, Asiatische Küche, Döner)


- Schutz gegen Lichtemission von Hall Cube Tower und gegen Schall- und Abgasemission durch Kraftfahrzeuge auf der Hochstraße

Folgende Veränderungsvorschläge, wie unter Frage 18 angefragt, wurden gemacht:

- Sauberkeit, Bekämpfung des Drogenkonsums Sicherheit, Polizeipräsenz, da vermehrt Einbrüche, Graffiti Lärmschutz
- Die Straßen sind in sehr schlechtem Zustand!
- Nachts Abstellung des Hall Cube Tower, Schallschutzwand gegen Hochstraße öffentlicher Raum sollte attraktiver werden Lärmschutzwand zur Volkmannstraße, Graffitientfernung
- Sanierung Germarstraße, dabei Erneuerung technischer Infrastruktur wie Wasserleitung (von 1912) und Glasfaserkabel
- Lärmschutzwand zur Volkmannstraße
- Alte Wasserrohre (Blei) erneuern in Germarstraße, in dem Zusammenhang Glasfaserkabel verlegen
- Unterstützung bei Modernisierung



01 Untersuchungsgebiet

 Gebietsabgrenzung VU "Medizinerviertel"
Größe: 26,4 ha

Stadt Halle (Saale)

Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
August 2019





02 Denkmalschutz und Erhaltungssatzungen

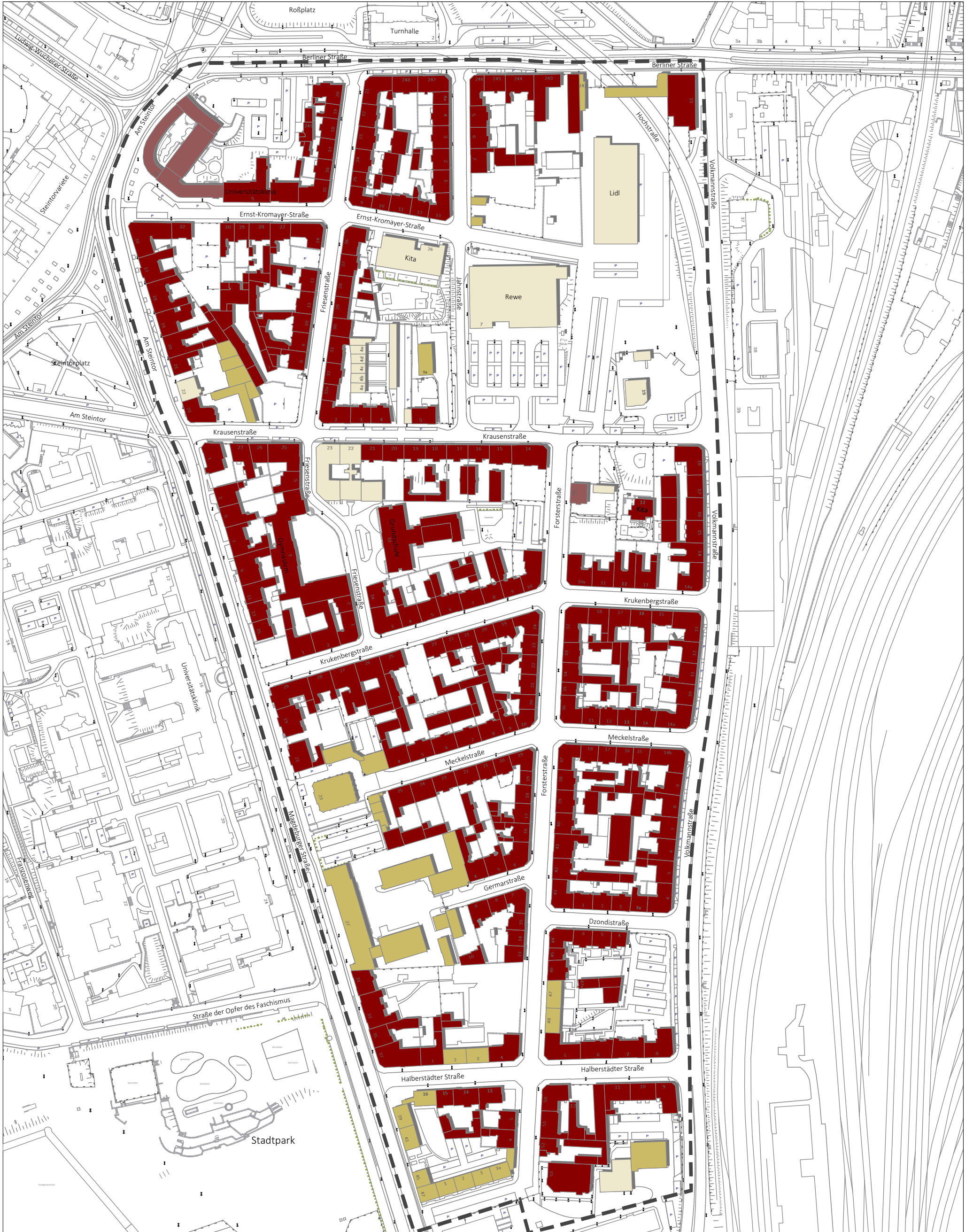
- Baudenkmal
- Denkmal von nationaler Bedeutung
- Denkmalbereich
- Erhaltungssatzung Nr. 7 "Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung"
- Erhaltungssatzung Nr. 20 "Berliner Straße"
- Erhaltungssatzung Nr. 21 "Magdeburger Straße"

Stadt Halle (Saale)
 Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





03 Gebäudealter

- vor 1918
- 1919 - 48
- 1949 - 90
- nach 1990

Stadt Halle (Saale)
 Vorbereitende Untersuchungen
 "Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





04 Sanierungsbedarf

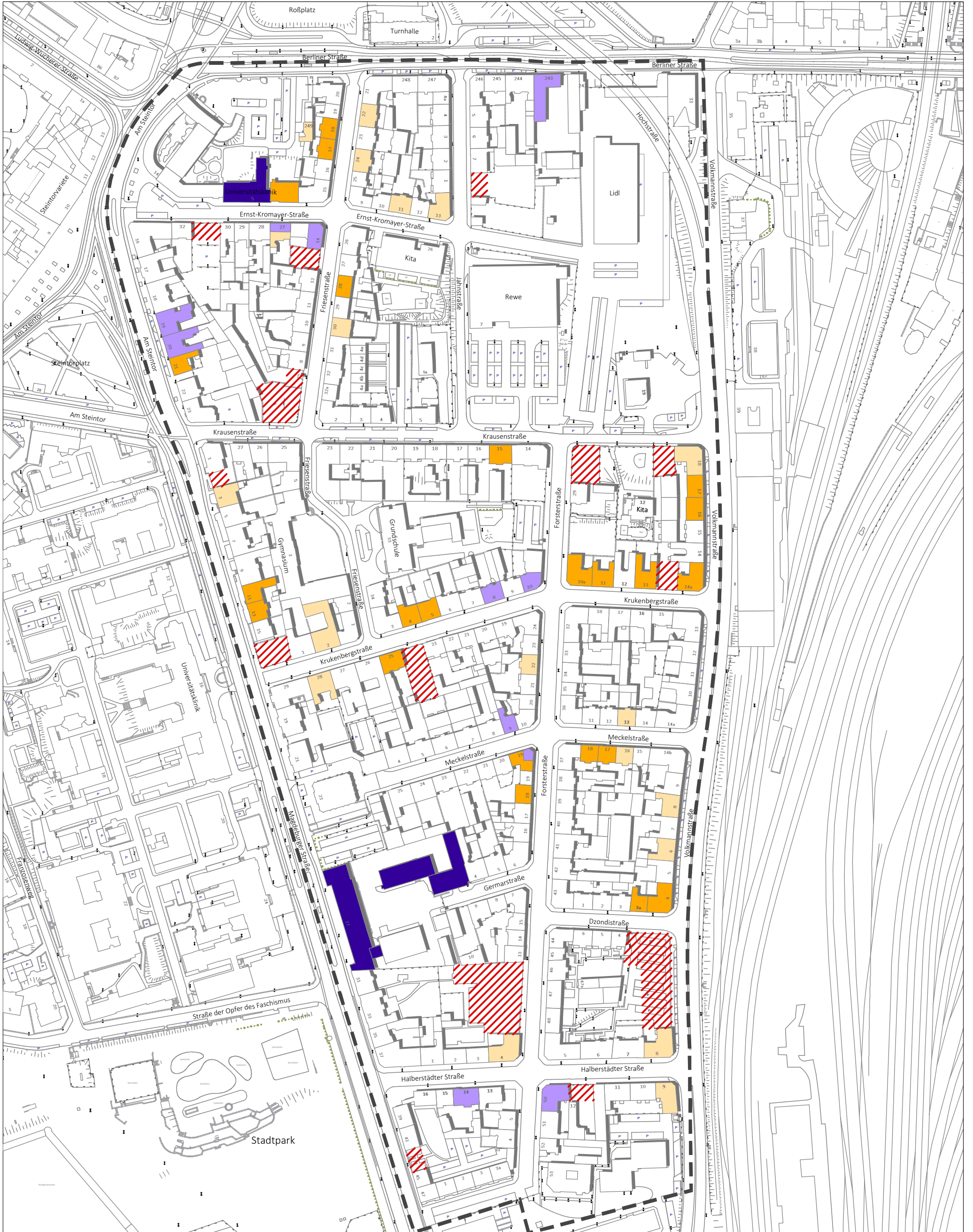
- Hoher Sanierungsbedarf/ ruinöser Bauzustand
- Mittlerer Sanierungsbedarf
- Geringer Sanierungsbedarf
- Kein Sanierungsbedarf
- Hinterhäuser/ Nebengebäude ohne Bewertung

Stadt Halle (Saale)
 Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





05 Leerstand

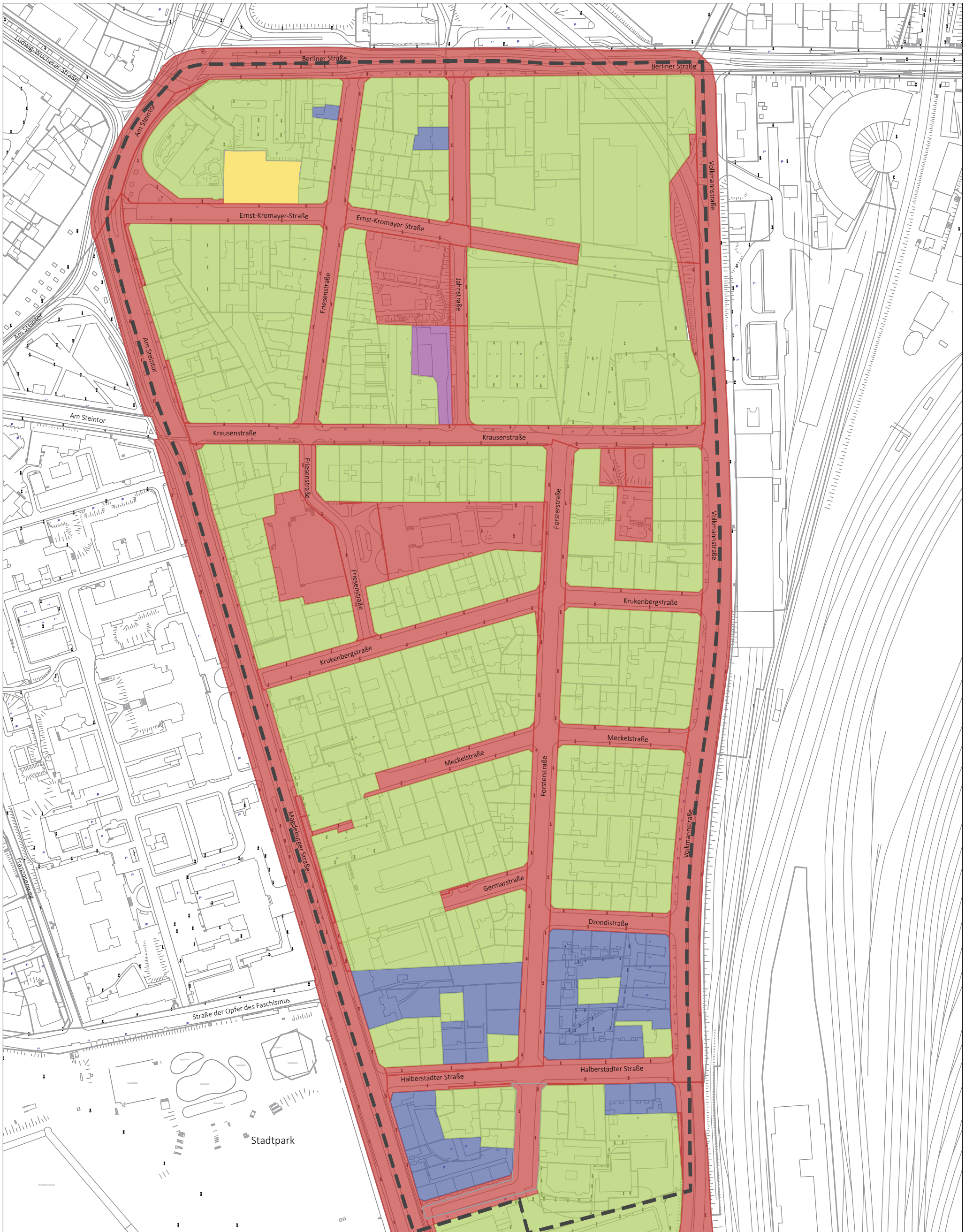
- Vollständiger Leerstand Wohnhaus
- Überwiegender Leerstand Wohnhaus
- Vollständiger Leerstand Gewerbe- bzw. Geschäftshaus
- Leerstand einzelne Gewerbeeinheit(en)
- Baulücken/ Brachflächen

Stadt Halle (Saale)
 Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





06 Eigentümerstruktur

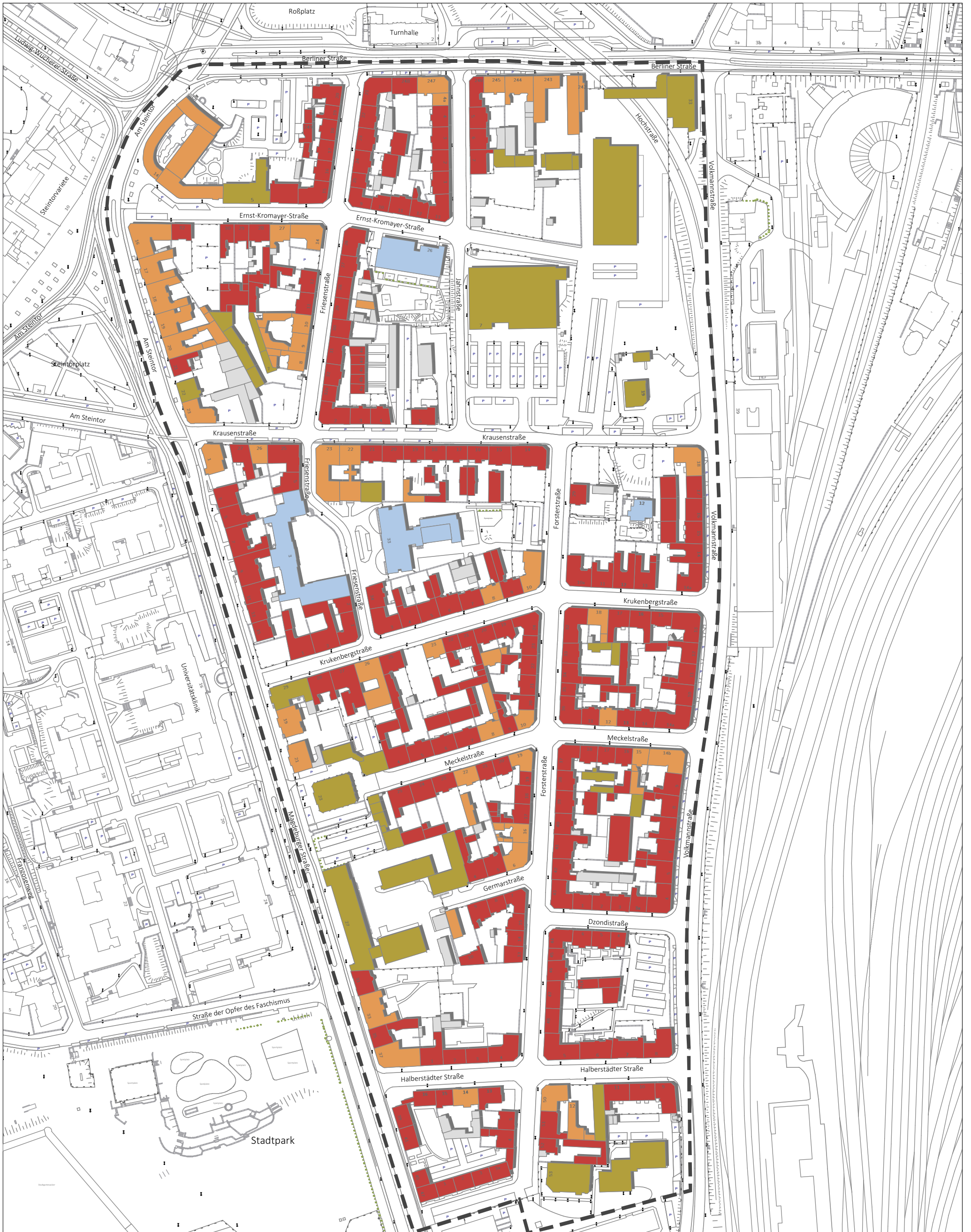
- privat
- Wohnungsgesellschaften
- Stadt Halle
- Land Sachsen-Anhalt
- andere öffentliche Eigentümer

Stadt Halle (Saale)
 Vorbereitende Untersuchungen
 "Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





07 Gebäudenutzung

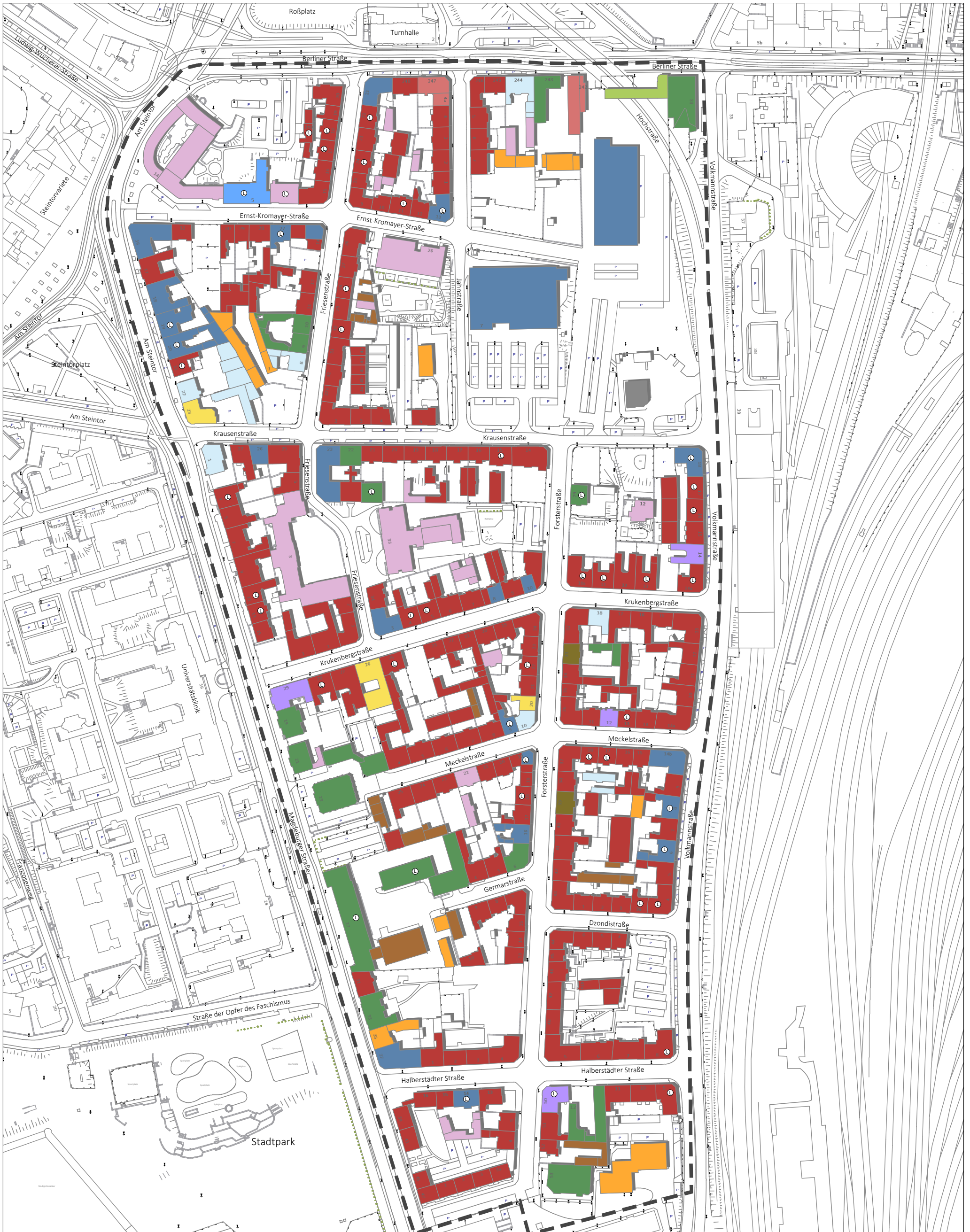
- reine Wohnnutzung
- Wohn- und Gewerbenutzung
- reine Gewerbenutzung
- soziale Nutzung
- Nebengebäude/ nicht erfasst

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





08 Nutzungen Erdgeschoss

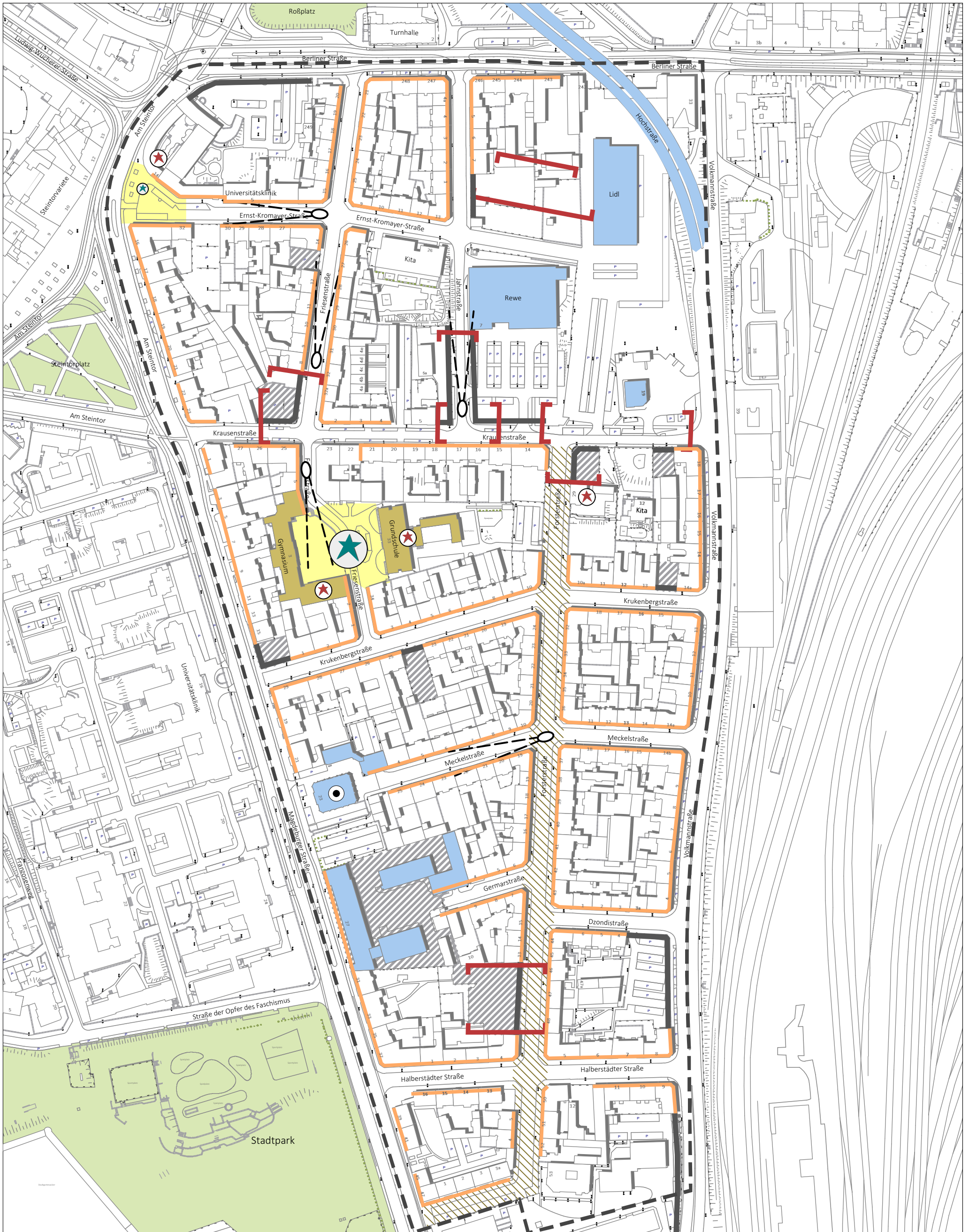
- | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--------------|---|-------------------|
|  | Wohnen |  | Büro |  | Vergnügungsstätte |
|  | Soziales |  | Handwerk |  | Klinik |
|  | Einzelhandel |  | Gewerbe |  | Lager/ Garage |
|  | Dienstleistungsnaher Einzelhandel |  | Beherbergung |  | Leerstand |
|  | Praxis |  | Tankstelle |  | Gastronomie |

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





09 Städtebau/ Stadtbild

- | | | |
|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| Baustruktur | Raumkante mit städtebaulicher Bedeutung | Städtebauliche Potenzialfläche |
| Ortsbildstörende Gebäude und Bauwerke | Baulicher Hochpunkt | Sehr weiter Raum |
| Fehlende Raumkante | Straße mit Aufwertungspotential | Sichtbeziehungen zum Umfeld |
| Besondere stadträumliche Situation | Stadtbildprägende Solitärgebäude | |

Stadt Halle (Saale)
 Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





10 Öffentliche Räume und Grün

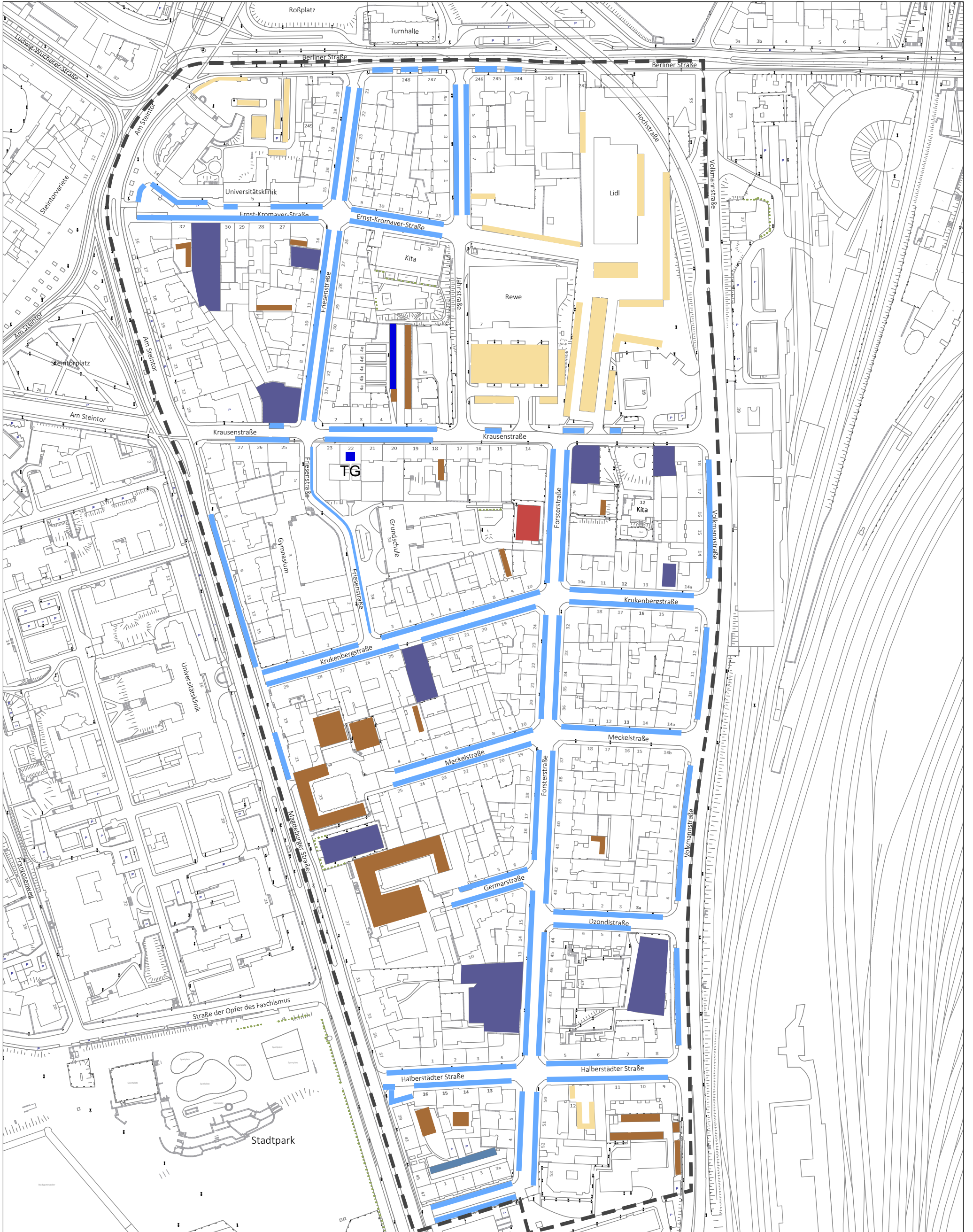
- Öffentliche Grünflächen/
Parkanlagen
- Private Grünflächen
- Bestandsbäume
- Fußläufige Hauptquartierszugänge
- Bereiche mit hoher baulicher Dichte
- Erhebliche Mängel des baulichen
Zustands Forsterstraße
- Blickbeziehung Stadtspark/ Roßplatz
- Kita- bzw. Schulsplatz (n.öff.)
- Beeinträchtigung durch erhebliches
Verkehrsaufkommen
- Brach gefallene Fläche
- Ungeordneter öffentlicher Raum

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
Kommunalberatung
Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
August 2019





11 Ruhender Verkehr

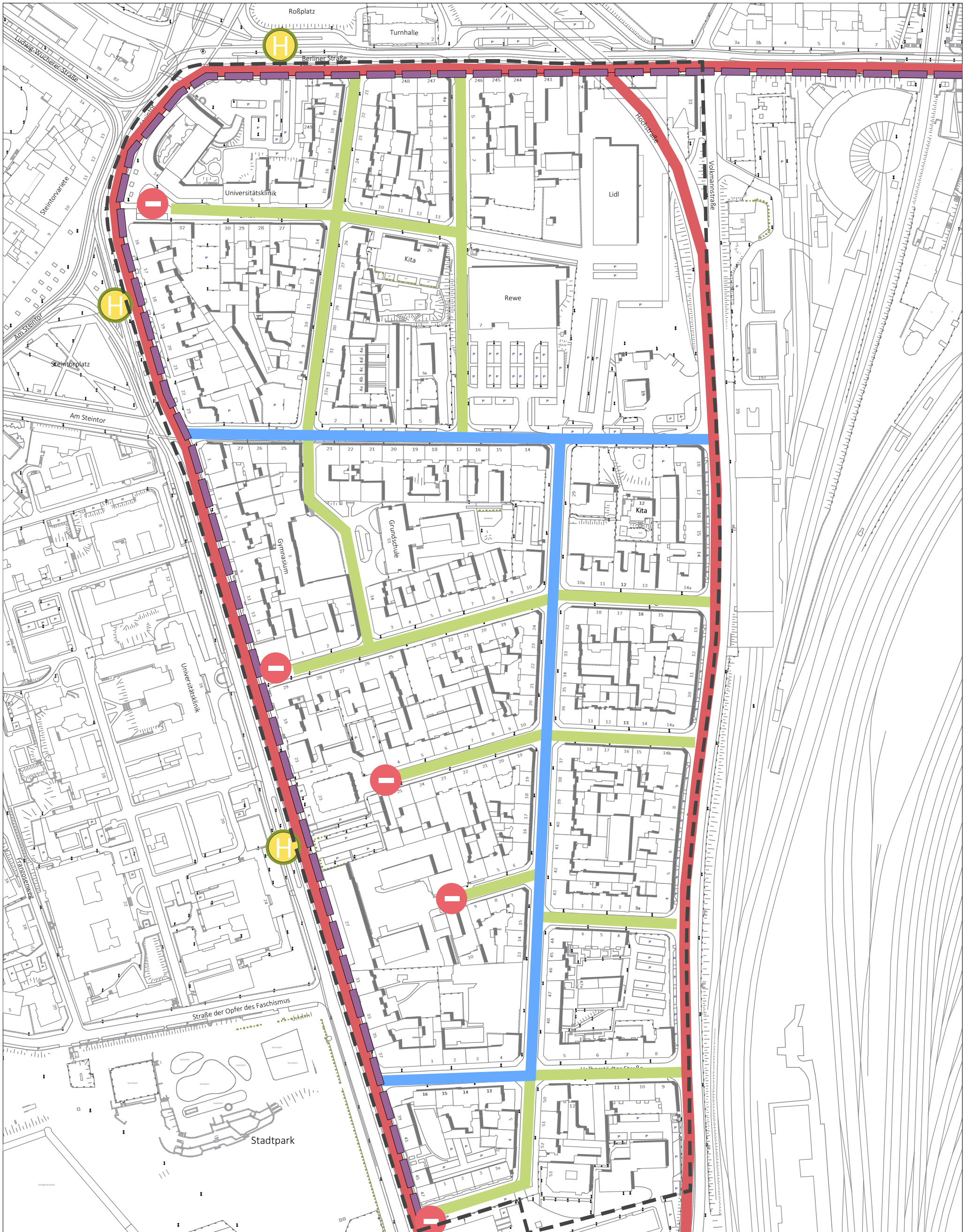
- Öffentliche, straßenbegleitende Stellplätze
- Parken auf Baulücken
- Parken in Höfen
- Kundenparkplätze
- (Tief-)Garagen, unklare Bewirtschaftung
- Mitarbeiterstellplätze Schule

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





12 Erschließungssituation

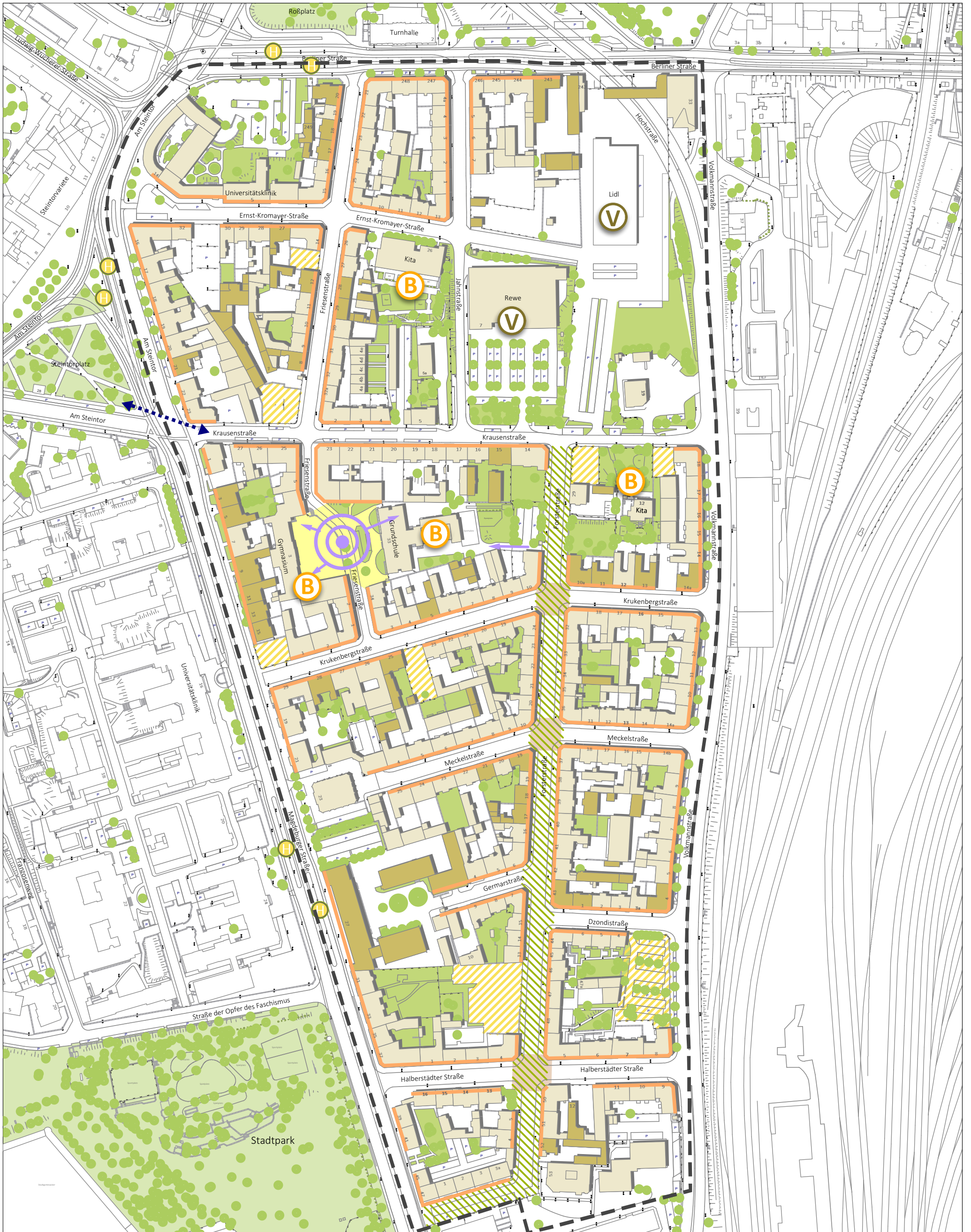
- Hauptverkehrsstraßen
- Sammelstraßen
- Quartiersstraßen
- Radweg
- H ÖPNV-Halt
- Keine Durchfahrtsmöglichkeiten

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





13 Stärken und Potentiale

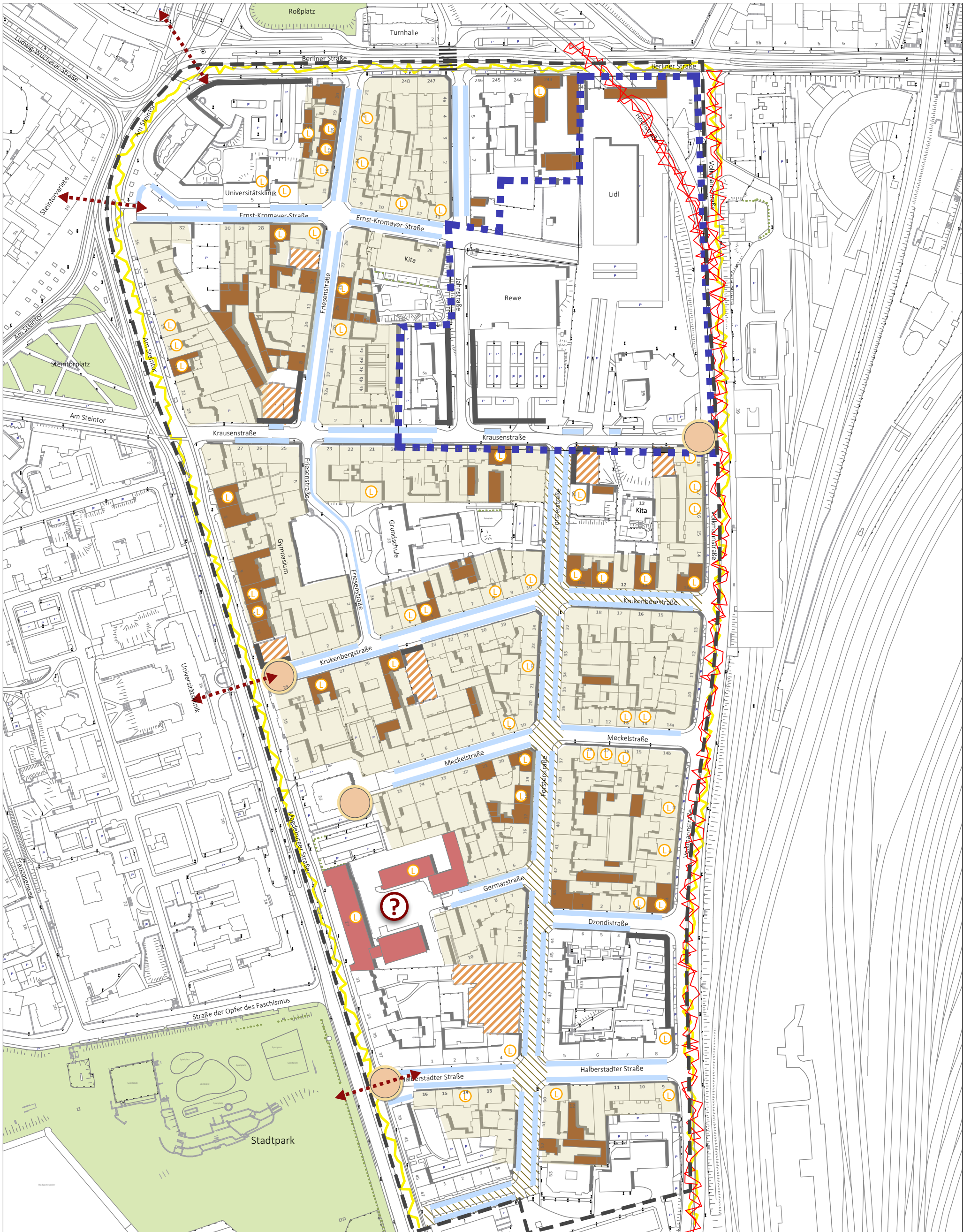
- | | | | | | |
|--|--|--|---|--|---------------------------------------|
| | Naherholungsmöglichkeiten in der Nähe | | Vernetztes Quartier durch Öffnung der Schulhöfe | | Stadträume, Raumkanten |
| | Begrünte Höfe als Rückzugsorte | | Aufwertungspotential Hauptquartiersstraße | | ÖPNV-Haltestellen |
| | Bestandsbäume | | Umgestaltung Kreuzungsbereiche | | Bildungs- und Betreuungseinrichtungen |
| | Raum für eine erlebbare Quartiersmitte | | Vorhandener Übergang Steinforplatz | | Versorgungsstandort |
| | Potenzialflächen | | Sanierung und Nachnutzung von Gebäuden | | |

Stadt Halle (Saale) Vorbereitende Untersuchungen "Medizinerviertel"








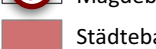






complan
Kommunalberatung
Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
August 2019





14 Mängel und Konflikte

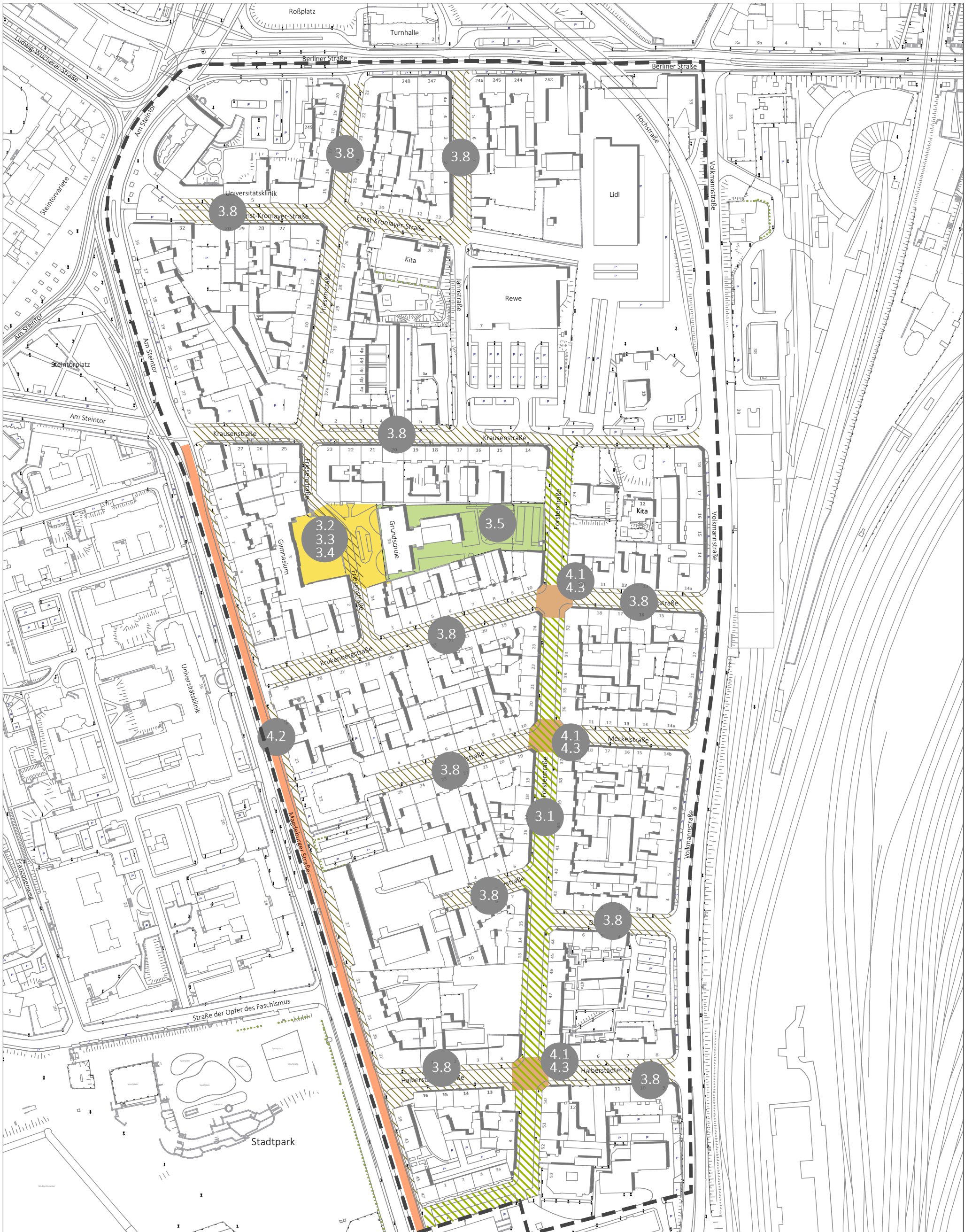
-  Städtebaulich ungeordneter Bereich
-  Untergenutzte Grundstücke
-  Gestalterische und funktionelle Defizite
-  Schlechte Bausubstanz
-  Stark verdichteter Bereich
-  Ganz oder teilweise leer stehendes Gebäude
-  Fehlendes Nachnutzungskonzept Magdeburger Straße 27
-  Städtebaulicher Missstand
-  Unqualifizierter Quartierseingang
-  Fehlende Verknüpfung
-  Erhöhte Verkehrsbelastung mit Lärm- und Luftbelastung, Sicherheitsdefizit
-  Stadträumliche Barriere
-  Fehlende Raumkante
-  Ruhender Verkehr beeinträchtigt das Straßenbild

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
Kommunalberatung
Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
August 2019





15 Maßnahmen

- Umbau und Begrünung Forsterstraße
- Aktionsraum für Bewohner
- Umbau Quartiersplatz
- Schaffung Grünes Band
- Aufwertung Magdeburger Straße, Stärkung der Anbindung an die Ostseite, Verbesserung der Übergänge ins Medizinerviertel
- Akzentuierung Kreuzungspunkte, Radabstellanlagen
- Maßnahmenummer laut MKFZ-Plan

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"


complan
 Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 · 14469 Potsdam
 fon +49 (0)331 20 15 10
 fax +49 (0)331 20 15 111
 info@complangmbh.de
 complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
 August 2019





01 Untersuchungsgebiet

 Gebietsabgrenzung VU "Medizinerviertel"
Größe: 26,4 ha

Stadt Halle (Saale)
Vorbereitende Untersuchungen
"Medizinerviertel"

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 · 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

M 1:2.500 i.O. (DIN A3)
August 2019

