



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03246**  
Datum: 11.11.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	30.11.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.12.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Verlängerung der Sanierungssatzung Nr. 2 im Teilgebiet B**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, den Durchführungszeitraum der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB über den gemäß § 235 Abs. 4 BauGB gesetzlich festgelegten Zeitraum, datiert mit dem 31.12.2021, für das „Teilgebiet B“ um fünf Jahre bis zum 31.12.2026 zu verlängern.
2. Der Geltungsbereich des „Teilgebietes B“, für das eine Verlängerung des Durchführungszeitraums beschlossen wird, ist in der Anlage 1 zu diesem Beschluss im Lageplan vom 21.10.2021 dargestellt, die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile sind in der Anlage 3 Flurstücksliste vom 21.10.2021 aufgeführt.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung dargestellte Begründung zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)	2024	25.000,00	8.51108xxx
		2024	450.000,00	8.51108xxx
Folgejahre		1.768.200,00	8.51108xxx	

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

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Verlängerung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ im Teilgebiet B

### **1. Ausgangssituation**

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Behebung städtebaulicher Missstände wird seit dem Jahr 2002 die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ (Sanierungssatzung Nr. 2) im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes Nr. 2 wurde die südliche Innenstadt als ein Schwerpunkt städtebaulicher Sanierungstätigkeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) herausgehoben. Seit Satzungsbeginn sind Städtebauförderungsmittel des Bundes, des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Halle (Saale) für die vielfältigen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 10.836.603,45 € aus dem Förderprogramm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung und sanierungsbedingten Einnahmen in Form von Grundstücksverkaufserlösen in Höhe von 2.069.382,26 € eingesetzt worden. Darüber hinaus war die Gebietskulisse der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Anlass für zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Gebäude zu sanieren und von der Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (Sonder-AfA) Gebrauch zu machen. Gefördert wurden u.a. arbeitsplatzsichernde Maßnahmen mit der Sanierung und Umnutzung des Reichsbahndirektionsgebäudes zum Landesverwaltungsamt oder der Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Zeichensaals der Maschinenfabrik zum Verwaltungssitz der Diakonie. Sanierungsmittel flossen auch in die Sanierung des öffentlichen Raums wie z.B. Ausbau und Neugestaltung der Thomasiusstraße oder die Verlängerung der Hafenbahntrasse. Die südliche Innenstadt hat heute insgesamt bereits einen guten Entwicklungsstand erreicht. Allerdings gibt es nach wie vor in Qualität und Quantität der städtebaulichen Sanierung ein West-Ost-Gefälle. Während der Gebäudesanierungsstand westlich der Merseburger Straße nahezu 100 % erreicht hat, gibt es auf dessen östlicher Seite einen Sanierungsstand von ca. 87,5 %. Zudem prägen dort eine Reihe von Brachflächen das Gebiet, insbesondere in den Bereichen Raffineriestraße, Lützener Straße, Thüringer Straße, Julius-Ebeling-Straße und Schmiedstraße, die jedoch wertvolles Baulandpotenzial für weitere städtebauliche Entwicklungen darstellen.

Für den Bereich östlich der Merseburger Straße zwischen Raffineriestraße und Schmiedstraße („Teilgebiet B“) soll die Frist zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung über den 31.12.2021 hinaus um fünf weitere Jahre verlängert werden (Geltungsbereich siehe Langeplan Anlage 1).

### **2. Begründung der Verlängerung**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB geht der Gesetzgeber grundsätzlich von einer Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren aus, wobei Abweichungen möglich sind. Diese Vorschrift wurde mit Änderung des BauGB im Jahr 2007 eingeführt. Für die vorliegende Sanierungssatzung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“, die im Jahr 2002 in Kraft getreten ist, ist daher die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB maßgeblich. Hiernach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Die Sanierungsziele für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ wurden zeitgleich mit

dem Satzungsbeschluss beschlossen (Beschluss Nr. Nr. III/2002/02374). Mit Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung im Jahr 2002 wurden Sanierungsziele zur verpflichtenden Anwendung auf private und öffentliche Bauvorhaben beschlossen. Die allgemein formulierten Sanierungsziele aus dem Jahr 2002 wurden in den Folgejahren über verschiedene Stadtratsbeschlüsse präzisiert. Dies betrifft die Aufstellung verschiedener Bebauungspläne, deren Inhalte für die jeweiligen Geltungsbereiche die Konkretisierung der Sanierungsziele darstellen (Sanierungsbebauungspläne). Weiterhin erfolgte die Präzisierung der Sanierungsziele über die Stadtratsbeschlüsse zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2007 sowie zum ISEK 2025. Eine Übersicht der für das Gebiet geltenden Sanierungsziele ist als Anlage 2 beigefügt.

Diese Ziele und Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung des aktuellen Durchführungsstandes überprüft und in einer ausführlichen Analyse im Sanierungsbericht 2020 dokumentiert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das „Teilgebiet B“ hinsichtlich der Gebäudesanierung noch keinen befriedigenden Entwicklungsstand erreicht hat und darüber hinaus noch immer wesentlicher Sanierungsbedarf für einige bedeutende Bereiche der ehemaligen Altindustriestrukturen besteht. Damit sind im Sanierungsgebiet noch Mängel und Missstände vorhanden, deren Beseitigung bis zum 31.12.2021 nicht möglich ist. Die Argumente, die das Nichterreichen der Sanierungsziele innerhalb der Handlungsfelder Städtebau, Verkehr und Grüngestaltung im „Teilgebiet B“ im Einzelnen belegen und eine Fortführung des Sanierungsgebietes erforderlich machen sind im Folgenden dargestellt.

#### **Städtebauliche Ziele:**

Die für das Gebiet zutreffenden Sanierungsziele *„Städtebauliche Neuordnung erheblich geschädigter oder brachliegender Stadträume“*, *„Stadtreparatur - Aufwertung des Stadteingangs in die Innenstadt (Bereich Rudolf-Ernst-Weise-/Raffineriestraße)“* sowie *Entwicklung eines Urbanen Quartiers (Bereich Thüringer Bahnhof/Thüringer Straße)“* sind noch nicht erreicht.

Während nur ein Teil der historischen Bausubstanz durch private Investoren saniert worden ist (siehe Anlage 3 Gegenüberstellung Bauzustand 2002 - Sanierungsstand Mai 2020), prägen nach wie vor großflächige Gewerbe- und Industriebrachen das Erscheinungsbild dieses Quartiers und somit entscheidend die öffentliche Wahrnehmung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ (Aufstellungsbeschluss 19.12.2019) werden aktuell die Voraussetzungen für eine Entwicklung geschaffen. Wichtige Schritte zur Erfüllung der Sanierungsziele sind allerdings noch offen.

Der seit vielen Jahren partiell leerstehende ehem. Güterbahnhof „Thüringer Bahnhof“ befindet sich aktuell in der Vermarktung durch die DB AG. Die Stadt steht auf Grund der Schlüsselrolle zumindest von Teilbereichen des Geländes in konkreten Kaufverhandlungen mit der DB Imm. Für den Grunderwerb des DB Geländes am „Thüringer Bahnhof“ sind 450.000,00 € zusätzlich zu berücksichtigen. Die finanziellen Mittel für den Grunderwerb werden in der Haushaltsplanung 2023 berücksichtigt und über Fördermittel aus dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung beantragt.

Die Sicherung der städtischen Interessen für das Gebiet wird durch die Verlängerung der Sanierungsmaßnahme unterstützt.

#### **Verkehr:**

Die Sanierungsziele *„Notwendige Ergänzungen der Infrastruktur“* und *„Schaffung und Erweiterung von Fuß- und Radwegeverbindungen“* konnten für den Teilbereich B noch nicht vollständig umgesetzt werden. Aus der historischen Entwicklung der gewerblichen Vornutzung endet die öffentliche Erschließung der Lützener Straße, der Nauendorfer Straße und der Gutenbergstraße dort, wo ehemals die Betriebsanlagen der Unternehmen begannen. Das Straßennetz im Bereich Lützener Straße und Gutenbergstraße ist daher nur fragmentarisch vorhanden. Es entspricht noch nicht den funktionalen, sicherheitstechnischen als auch gestalterischen Anforderungen an eine zeitgemäße Erschließung. Für die

Anwohner anliegender Wohnquartiere nutzbare attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen von und zur Parkanlage am Thüringer Bahnhof fehlen.

#### **Ziele der Grüngestaltung:**

Die Sanierungsziele „Stärkung wichtiger Grünverbindungen“, *„Schaffung öffentlicher Durchwegungen“* und *„Stärkung und Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen, insbesondere in West-Ost Richtung“* konnten bislang nur partiell erreicht werden (Parkzugang Julius-Ebeling-Straße). Seit kurzem zeichnet sich in den Bereichen um den „Alten Thüringer Bahnhof“ sowie im Quartier Schmiedstraße/Julius-Ebeling-Straße eine städtebauliche Entwicklung ab, die es ermöglicht, die vorhandenen Freiraumdefizite durch eine stärkere Vernetzung und Durchgrünung der Quartiere zu beheben. Die Aufrechterhaltung des Sanierungsrechts unterstützt diese Planungsziele in dieser Hinsicht argumentativ und nachhaltig.

#### **Noch umzusetzende Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“**

##### Planungsrecht:

Über die Aufstellung von Bebauungsplänen sind die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Entwicklung und Bebauung der großflächigen Brachen der Altindustriestrukturen zu schaffen. Hiermit wird für Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sowie Investorinnen und Investoren die für ein Investment grundsätzlich notwendige Planungssicherheit geschaffen. Dieses Handlungsfeld betrifft zwei Bereiche: das bereits begonnene Bauleitplanverfahren Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ und das Quartier zwischen Schmiedstraße und Julius-Ebeling-Straße.

##### Schaffung eines neuen Städteingangsbereiches Rudolf-Ernst-Weise-Straße/Pfännerhöhe:

Sowohl für Zugreisende aus Richtung München kommend als auch Nutzerinnen und Nutzer der Bundesstraße 6 aus Richtung Leipzig kommend stellt sich die Stadtsilhouette nicht zeitgemäß dar. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die bauliche Konsolidierung der gründerzeitlichen Blockrandstruktur durch Ergänzungsbauten sowie die Fortführung der gründerzeitlichen Blockrandidee auf den Brachen der Altindustriestandorte mit Betonung der Städteingangssituation durch einzelne städtebauliche Dominanten.

Erschließung: Ziel ist die Ergänzung der historischen fragmentarischen Erschließung von Lützener Straße, Gutenbergstraße und anderer Quartiersstraßen in geeigneter Form und unter Berücksichtigung normgerechter Straßenquerschnitte, die eine funktionale (u.a. Berücksichtigung Havariefall) und gestalterische (Aufenthaltsqualität) Verbesserung der Situation bewirken.

##### Grüngestaltung:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne wird die Möglichkeit zur Anlage neuer Ost-West-ausgerichteter Fuß- und Radwegeverbindungen planungsrechtlich gesichert werden. Die Herstellung der Wegeverbindungen wird überwiegend durch die jeweiligen Investoren erfolgen, eine Finanzierung ist bei Bedarf auch über das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ möglich.

Darüber hinaus sind im Zuge der baulichen Revitalisierung der ehem. Industriebrachen privaten und halböffentlichen Grünflächen als grüne Trittsteine entlang dieser neuen Wegeverbindungen zu schaffen um die Grünvernetzung zu verbessern.

#### Sonder-AFA nach § 7h EStG:

Die Aufrechterhaltung des Status' der Sanierungssatzung für das „Teilgebiet B“ bewirkt eine indirekte Förderung von Investitionsabsichten in die Instandsetzung und Modernisierung des baulichen Bestandes. Über dieses Instrument der Sonderabschreibung kann eine zusätzliche Motivation von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Investorinnen und Investoren in die Sanierungstätigkeit bewirkt werden.

### **3. Finanzierung**

#### Planungsrecht:

Die Finanzierung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 (Planverfahren läuft seit 2018) erfolgt über Städtebaufördermittel. Die Mittel sind bereitgestellt und zum Teil bereits abgerufen. Die Finanzierung der Aufstellung ggfls. eines weiteren Bebauungsplanes im Bereich zwischen Julius-Ebeling- und Schmiedstraße hängt von der Art des Planverfahrens ab (Vorhabenbezogener oder Angebotsbebauungsplan) und dem Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge (Kostenübernahmeverträge) mit den Investorinnen und Investoren. Haushaltsmittel sind deshalb hierfür nicht veranschlagt.

#### Aufwertung Stadteingang Rudolf-Ernst-Weise-Straße/ Raffineriestraße:

In den baulichen Konsolidierungsbereichen des gründerzeitlichen Blockrands fallen keine Planungskosten an (Lückenbebauung bei planungsrechtlicher Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB). Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 sind im Rahmen des laufenden städtebaulichen Sanierungsverfahrens bereits eingestellt (siehe oben).

#### Erschließung:

Der finanzielle Aufwand für zusätzliche Erschließungsanlagen richtet sich nach deren Art und Umfang. Voraussetzung sind die Rechtskraft der Bebauungspläne und ggfls. auch notwendiger Grunderwerb. Eine überschlägige Kostenermittlung in Höhe von 1.768.200,- € basiert auf dem Vorentwurf.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 88.3 sind Grunderwerbskosten in Höhe 25.000 € einzustellen. Die finanziellen Mittel für Planungs- und Baukosten werden in der Haushaltsplanung 2023 berücksichtigt und über Fördermittel aus dem Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung beantragt.

#### Sonder-AFA nach § 7h EStG:

Das Instrument der Gebietskulisse für die steuerliche Bescheinigungsfähigkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h EStG setzt eine Zwischenfinanzierung der Prüfung der Bescheinigungsfähigkeit voraus, die bislang für das ca. 220 ha große Sanierungsgebiet bei jährlich ca. 20 T€ liegt. Die Kosten für das deutlich kleinere Teilgebiet B werden entsprechend geringer ausfallen. Antragstellenden werden nach Ausstellung der Bescheinigung die Auslagen in Form von Gebühren in Rechnung gestellt. Hierüber erfolgt die vollständige Refinanzierung der verauslagten Mittel. Die Zwischenfinanzierung erfolgt über das Produkt 1.5508.04. Sie ist haushaltsneutral.

### **4. Familienverträglichkeitsprüfung und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Verlängerung der Sanierungssatzung wurde im Jour Fixe Familienverträglichkeit im Oktober 2021 vorgestellt und bestätigt. Gegenstand ist die Verlängerung der Geltungszeit einer bereits bestehenden Satzung. Die Sanierung und der Ausbau der Straßen und Wegeverbindungen tragen zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität der Altstadt und damit auch zum Wohlbefinden der Familien bei.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Verlängerung der Laufzeit der bestehenden Sanierungssatzung sachlich und rechtlich nicht erforderlich.

## **5. Klimawirkung**

Bei der Verlängerung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem, Gründerzeitviertel südl. Vorstadt – Teil B“ handelt es sich um die Verlängerung einer bereits bestehenden Satzung. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima zu erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

- Anlage 1 Lageplan Geltungsbereich Teilgebiet B
- Anlage 2 Übersicht Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nr. 2
- Anlage 3 Liste der im Geltungsbereich der verlängerten Sanierungssatzung gelegenen Flurstücke
- Anlage 4 Gegenüberstellung Sanierungsstand 2002 - 2020